Vladimir Lukić
Mustafa Begić
Jasmin Imamović

TEORIJSKI I PRAKTIČNI

KOMENTAR

ZAKONA O PREMJERU I KATASTRU NEKRETNINA

Izdavač - SID "STRUKA"
SARAJEVO,1991.

PREDGOVOR

Težnju za razvojem u svim oblastima društvenog i privatnog života, teško je ostvariti bez dobre grafičke i opisne evidencije o svakoj prostornoj jedinici i objektim koji leže na njoj, kao i o činjenicama koje definišu njen status. Činjenica je da neketnine predstavljaju materijalna dobra od izuzetnog interesa za zajednicu i za svakog njenog člana. Zbog navedenog je briga o njihovom racionalnom korišćenju u usklađianju stvanih i pravnih odnosa među korisnicima, nastalih povodom nekretnina i danas, kao što je to bilo i u prošlosti, jedan od primarnih zadataka svake društvene zajednice. Međutim, da bi se mogla ostvarivati ta funkcija, potrebno je raspolagati sa određenim podacima o nekretninama u pogledu njihove lokacije u prostoru, njihovim osobinama i mogućnostima korišćenja, te o njihovoj pripadnosti. Sve su to podaci koje je nužno metodološki prikupiti i sistematizovati u vidu određenih pregleda, kao osnove za odlučivanje u oblasti niza društvenih i političkih djelatnosti.

Većina evropskih zemalja, među kojima je bila i Austrougarska monarhija, u prošlom vijeku je obavila premjer zemljišta, uglavnom grafičkom metodom, i na osnovu njega uspostavila instituciju katastra zemljišta i zemljišne knjige kao osnovne evidencije o nekretninama. Ove evidencije nose tehničko, ekonomsko i političko obilježje vremena u kojem su nastale. Njihova bitna karakteristika je da se zasnivaju na premjeru zemljišta koji, gledano sa stanovišta njegove šire upotrebljivosti, pruža ograničene mogućnosti korišćenja, zatim da one obuhvataju dosta skučen broj podataka o nekretninama, te konačno, da predstavljaju dvije evidencije koje se poklapaju.

S obzirom na okolnost da stari grafički pemer i postojeća dokumentacija o nekretninama nisu pružali dovoljno mogućnosti za rješavanje problema u oblasti privrednog razvoja zemlje, urbanizacije prostora kao i u sferi odvijanja javnih i socijalnih službi, razvoja nauke i istraživanja zemljišnih potencijala, SR Bosna i Hercegovina se suočila sa potrebom uspostavljanja jedne savremene evidencije o nekretninama koja će istodobno biti i dio jednog opšteg informacionog sistema Republike.

U cilju zadovoljenja svih potreba Bosna i Hercegovina je 1953.godine pristupila izvršenju novog premjera, i na osnovama tog premjera, uspostavljanju nove evidencije o nekretninama. Dug postupak uspostavljanja nove evidencije opredijelio je Vladu SR BiH da donese desetogodišnji program za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Podrška Programu su Zakon o finansiranju ovih poslova, te Zakon o Geodetskom zavodu Bosne i Hercegovine, prateća podzakonska akta (pravilnici, uputstva i druga stručna literatura kao što su komentar Zakona i dr.), pripremljeni i osposobljeni stručni kadrovi za ove poslove i drugo.

Za desetogodišnji period, kao optimalni i mogući, Vlađa SR BiH se opredijelila iz više razloga. Jedan od osnovnih razloga je i taj što sadašnje evidencije po svom sadržaju, ažurnosti i tehničkoj podlozi na osnovu koje su rađene, ne mogu zadovoljiti narasle potrebe prostornog uređenja, komunalnih djelatnosti,

saobraćaja, šumarsta, poljoprivrede, vodoprivrede, elektroprivrede, rudarstva, pravosuđa, uprave, finansija i dr.

Posebne teškoće zbog nepostojanja ove dokumentacije imaju nerazvijene opštine. Situacija je najsloženija u 24 opštine u kojim je u toku rata uništena zemljišna knjiga i ni do dan danas nije uspostavljena. Mnoge od njih nemaju ni zakonom utvrđene prostorno-planske dokumente, jer ne posjeduju odgovarajuće geodetske podloge.

Ovakvo stanje evidencija kočnica je za realizaciju utvrđenih zadataka iz Programa Vlade SR BiH do 1994.godine.

U pripremi je veoma obiman posao na otkupu stanova, koji nisu upisani u zemljišne knjige. Izvršene su pripreme za provođenje otkupa stanova, ali zbog nemogućnosti upisa prava na tim stanovima i upisa hipoteke, aktivnosti su u zastoju.

Ulaganje stranog kapitala odmah je naišlo na ozbiljan problem imovinsko-pravnih odnosa i upisa prav u zemljišnim knjigama. Zbog neažurnosti ovih evidencija znatno je otežan promet nekretnina i naplata društvenih prihoda.

U postupku su pripreme za denacionalizaciju nekretnina, međutim, neažurna i netačna evidencija i neriješeni imovinsko-pravni odnosi znatno će otežati postupak i izazvati veliki broj sporova.

Nemogućnost upisa hipoteke kao veoma značajnog instituta savremenih odnosa u privređivanju izazvaće posebne poteškoće u bankarstvu i provođenju Zakona o koncesijama itd.

Uspostavom katastra nekretnina biće prevaziđen sve postojeće poteškoće. Cilj uspostave katastra nekretnina je sljedeći: da se umjesto dosadašnje dvije evidencije (katastar zemljišta i zemljiša knjiga) uvede jedinstvena evidencija (katastar nekretnina) što će imati za posljedicu bolju usaglašenost stanja u evidenciji sa stanjem na terenu i znatnu racionalizaciju rada državnih organa; da se obezbijede ažurne i kvalitetne geodetske podloge za potrebe svih korisnika; da se riješi cca 250 000 neriješenih predmeta iz imovinsko-pravnih odnosa (uzurpacije, arondacije, agrarna reforma, kolonizacija, dobrovoljačka zemljišta i dr.); da se automatizacijom poslova obezbjedi dnevna ažurnost provođenja promjena umjesto dosadašnje nepotpune godišnje ažurnosti; da građani i pravna lica podatke iz evidencije, do kojih su do sada veoma teško dolazili, mogu dobiti bez čekanja; da se uspostavljanjem jedinstvene evidencije, automatizacijom poslova i stvaranjem uslova da samostalni privrednici obavljaju dio terenskih poslova premjera, postepeno smanjuje broj radnika u državnim organima na ovim poslovima u cijeloj Republici.

U provođenju u život Zakona o premjeru i katastru nekretnina pojavljuje se niz pitanja i problema za koje ljudi koji na tom poslu rade, pogotovu sa nedovoljnim teoretskim poznavanjem stvari i praktičnim iskustvom, teže nalaze odgovarajuća rešenja. Danas je značajan broj geodetskih i pravnih stručnjaka već

angažovan na ovom poslu koji nemaju dovoljno iskustva, jer ga u zemlji nisu ni mogli do sada steći. Ako se tome doda da još ne postoje ni svi odgovarajući prateći propisi, tada se može prosuditi potreba i vrijednost za praksu, jednog potpunog i detaljnog objašnjenja svake pojedine zakonske odredbe Zakona o premjeru i katastru nekretnina u vidu Komentara, kao pogodnog priručnika za rad i pravilnu primjenu zakonskih normi.

Komentar Zakoña o premjeru i katastru nekretnina sa teoretskog i praktičnog stanovišta daje iscrpna i korektna objašnjenja za svaku odredbu Zakona, ističući i naglašavajući posebno ona pitanja koja se u praksi pojavljuju kao nejasna ili sporna. Značajno je naglasiti da autori, pored teoretskog objašnjenja sadržaja i začaja pojedine zakonske norme Zakona o premjeru i katastru nekretnina, upućuju i na druge propise koji se s njima dopunjuju ili dodiruju. Isto tako, valja naglasiti da su autori dali posebno težiše objašnjenjima odreaba u glavi IV Zakona, kojim se reguliše upis prava na nekretninama, upravo zato što se tu javljaju probemi s kojima se zbog njihove raznolikosti i osjetljivosti, najčešće sreću upravna, sudska pa i geodetska praksa.

Pored toga, Komentar tretira način finansiranja radova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, te organizaciju i rad geodetskih stručnjaka u obliku ličnog rada sredstvima u svojini građana, zaštitu i čuvanje geodetske dokumentacije, te progamska opredjeljenja.

Dodatna vrijednost Komentara je što tretira i savezni Zakon o osnovama geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju.

Imajući u vidu sadržaj Komentara Zakona o premjeru i katastru nekretnina mišljenja sam da će dobro doći i da će biti dobar priručnik u radu svim stručnjacima u komisijama za uspostavu katastra nekrtnina, organima nadležnim za geodetske i imovinsko-pravne poslove, geodetskim preduzećima, sudovima, pravobranilaštvima, obrazovnim institucijama, te organima, preduzećima i drugim institucijama koji su u svom radu vezani za nekretnine i prava na njima. Zbog toga se Komentar preporučuje svima onima koji će na bilo koji način biti uključeni u poslove premjera, uspostavljanja i održavanja katastra nekretnina.

Jovo Miskin, s.r.
direktor Republičke uprave za
geodetske i imovinsko-pravne
poslove, Sarajevo

SADRŽAJ

Predgovor i

UVODNA RAZMATRANJA 1

Glava I

OSNOVNE ODREDBE 13

Glava II

PREMJER 27

Glava III

OSNIVANJE KATASTRA NEKRETNINA 43

1. Katastarske teritorijalne jedinice 46

2. Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta 51

3. Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama 64

4. Izrada katastra nekretnina 80

Glava IV

UPIS PRAVA NA NEKRETNINAMA 93

1. Predmet upisa 95

2. Vrste upisa 143

a. Uknjižba 144
b. Predbilježba 146
c. Zabilježba 150

3. Prvenstveni red upisa 153

4. Postupak upisa 154

a. Upisi 155
b. Brisanje starih hipotekarnih potraživanja 168

Glava V

ODRŽAVANJE I OBNOVA PREMJERA I KATASTRA NEKRETNINA **171**

1. Održavanje premjera i katastra nekretnina 173

2. Obnova premjera i katastra nekretnina 200

Glava VI

PREMJERAVANJE ZEMLJIŠTA ZA POSEBNE POTREBE **203**

Glava VII

NADZOR **213**

Glava VIII

KAZNENE ODREDBE **217**

Glava IX

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE **223**

Glava X

PROPISI KOJI SU U NEPOSREDNOJ VEZI SA ZAKONOM O PREMJERU I KATASTRU NEKRETNINA **231**

Zakon o osnovama geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju 233

Zakon o finansiranju poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine 241

Odluka o usvajanju programa poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine 251

Program poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine 253

Uredba o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina 259

OBRASCI ZA PRAKTIČNU PRIMJENU ZAKONA **267**

ZAKON O PREMJERU I KATASTRU NEKRETNINA*

UVODNA RAZMATRANJA

I Sistemi evidencija nekretnina i prava u svijetu

Oblici i vrste evidencija nekretnina i prava na njima, različiti su u različitim zemljama i poretcima, zavisno od istorijskih uslova u kojima su nastali. Svi oni su u osnovi istorijski i tradicionalni. Zajednička karakteristika im je u nastojanju da što tačnije evidentiraju nekretnine i što sigurnije obezbjede garanciju prava na njima.

Danas su u svijetu najdominantniji Francuski, Njemački i Torensov sistem evidencije nekretnina i prava, iz kojih je izvedeno niz sistema u različitim oblicima, čiju je različitost uslovila tradicija pojedinih regija.

Iz francuskog sistema evidencije, koji je stvoren 23. marta 1855. godine (osnovne principe mu je ranije postavio Napoleonov zakonik) izvedeni su sistemi u Holandiji, Belgiji, Italiji, Španiji, Portugaliji, Egiptu i Alžiru. Naravno ovaj sistem se prožima i sa sistemima drugih zemalja u svijetu.

Torensov sistem se, u različitim modalitetima primjenjuje uglavnom na području primjene anglosaksonskog prava (istina ne potpuno). Ovaj sistem se u svom izvornom obliku primjenjuje u Australiji ali i Kanada i veliki broj Sjedinjenih američkih država koriste se ovim načinom evidentiranja nekretnina i prava.

Njemački sistem evidencije nekretnina i prava tj. sistem zemljišnih knjiga, pradstavlja najstrožiji od postojećih sistema evidencije. Proširio se po srednjoj evropi u vrijeme procvata Austrougarske. Ovaj sistem koristi dobar dio evropskih zemalja a primjenjuje se u vidu zemljišne knjige austrijsko-njemačkog tipa i kod nas. I nova evidencija nekretnina i prava, kojoj je ova knjiga posvećena, predstavlja u osnovi zemljišnu knjigu austrijsko-njemačkog tipa.

---

* *Ovaj Zakon je objavljen u "Službenom listu SR BiH", broj 22/84, a izmjene i dopune u "Službenom listu SR BiH, br. 12/87, 26/90 i 36/90. U tekstu Zakona ugrađene su odredbe izmjena i dopuna Zakona objavljenih u navedenim službenim listovima*

Zemlje Latinske Amerike imaju specifičan tip evidencije, koji se zasniva na Građanskom zakoniku Čilea. Ovaj zakonik, koji se ipak zasniva na rimskom pravu, poslužio je za izradu zakonika svih zemalja Latinske Amerike, što je uslovilo i poprilično jednoobraznost njihovih sistema evidencija nekretnina i prava.

Specifičan sistem evidencije nekretnina i prava imaju i skadinavske zemlje. Na sisteme ovih zemalja najviše je uticao zakon Danske iz 1926. godine. Njegov autor (Vinding Kruse) smatrao je da skandinavskom mentalitetu i potrebama ne odgovara ni Francuski niti njemački, nego sopstveni sistem kojim bi bilo omogućeno da se vlasništvo na nekretninama stiče prenosom za koji je dovoljan privatan akt.

Svoje specifičnosti imaju i sovjetski, rumunski i poljski sistemi evidencija nekretnina i prava. Ovdje se nećemo upuštati u analize svih pomenutih sistema. Smatramo da je potrebno napomenuti samo toliko da geodeti i pravnici, bez obzira o kojoj se zemlji radi, nisu zadovoljni postojećim sistemom evidencije nekretnina i prava (ovo se naročito odnosi na SAD) i da je u velikom broju zemalja u toku izrada novih i savremenih evidencija nekretnina i prava. I Jugoslavija je nakon donošenja novih zakona o savremenoj evidenciji nekretnina i prava uvrštena u grupu zemalja koje vrše stvaranje savremene i sveobuhvatne evidencije nekretnina i prava.

II Austrijsko-Njemački sistem zemljišnjih knjiga

Korijeni sistema zemlješnih knjiga su u periodu feudalizma. U Češkoj su u XIII vijeku nepokretnosti i njihovi sopstvenici evidentirani poznatoj kao "zemske dasky". Termin zemljišna knjiga prvi put je upotrebljen krajem XV vijeka. U jednom štajerskom manastiru tako su nazivali svoj inventar o nepokretnostima, kmetovima koji su ih obrađivali, visini njihovih obaveza, prometu i sl. U prelaznoj epohi iz perioda feudalizma u kapitalizam došlo je do naglog razvoja proizvodnih snaga, što je prouzrokovalo potrebu da se sveobuhvatnije i detaljnije evidentiraju nekretnine i detaljnije evidentiraju nekretnine i prava na njima. Promet i cijena zemljišta kretali su se uzlaznom linijom. Zemljište je postalo ne samo predmet obrađivanja nego i siguran objekt imovine i prometa, kao i najsigurnije sredstvo za obezbjeđenje povjerilaca putem hipoteke. Razvoj kapitalizma nametnuo je potrebu premjeravanja, mapiranja zemljišta i upisivanja prava i njihovih nosilaca u javnu evidenciju. Buržoazija je vođena svojim interesom zahtjevala propise koji bi joj obezbjedili sigurnost u vlasništvu na nepokretnostima i olakšali promet nepokretnosti i prava na njima, pa je pod pritiskom novih društvenih odnosa većina evropskih zemalja, medu kojima je bila i Austrougarska monarhija, u prošlom vijeku obavila premjer zemljišta i na osnovu njega uspostavila institucije katastra zemljišta i zemljišne knjige, kao osnovnih evidencija o nepokretnostima.

Skoro istovremeno sa okupacijom naših krajeva Austrougarska je pristupila uspostavljanju gruntovnice i katastra. U kontinentalnom dijelu Hrvatske i Slovenije započeto je uspostavljanje zemljišne knjige 1855. godine, u Dalmaciji 1881., u Bosni i Hercegovini 1884., a u Vojvodini 1874. godine. Nakon donošenja odgovarajućih propisa Austrougarska je prvo pristupila opštem katastarskom

premjeru zemljišta i nakon toga uspostavljanju zemljišne knjige i katastra. Premjer, koji je predstavljao podlogu za osnivanje zemljišne knjige, nosio je tehničko političko i ekonomsko obilježje, vremena u kojem je vršen i, gledano iz ugla današnjice, imao je ograničenu mogućnost korišćenja. Obuhvatio je osnovne geodetske radove, prikupljanje podataka o parcelama, njihovim posjednicima i konačno izradu originala i kopija geodetskih planova. Planovi su izrađivani u različitim razmjerama zavisno od područja koje se na njima prikazuje (gradovi i gusto naseljena mjesta predstavljeni su u krupnijim razmjerama). Nakon okončanja postupka premjera, pristupalo se uspostavljanju katastra zemljišta i zemljišne knjige. Na parceli, čiji su oblik i broj naznačeni na geodetskom planu, bazirano je zemljišno-knjižno tijelo koje je sadržano u popisnom listu zemljišnoknjižnog uloška. U vlasnički list su upisivani nosioci prava na zemljištu, a u teretni list upisivani su tereti i ograničenja. Zemljišno-knjižni uložak, kao dio zemljišne knjige, zadržao je ovakav oblik do danas.

Zemljišna knjiga austrijsko-njemačkog tipa predstavlja javni registar u kome su evidentirane nekretnine i za njih vezana prava. Sastoji se iz glavne knjige i zbirke isprava, uz koje kao pomoćna sredstva služe zbirke katastarskih planova, stvarni i lični registri i pomoćna evidencija. Glavnu knjigu sačinjavaju zemljišno-knjižni ulošci koji se sastoje od popisnog, vlasničkog i teretnog lista. Zbirku isprava sačinjavaju isprave na osnovu kojih je izvršen upis u zemljišnu knjigu. Ona se vodi po načelima javnosti, prioriteta, legaliteta, formalnom i drugim načelima zemljišno-knjižnog prava. Vrste upisa u zemljišnu knjigu su uknjižba, predbilježba i zabilježba.

Austrijsko-njemački tip zemljišne knjige prihvatila je, uz manje izmjene i stara Jugoslavija donošenjem Zakona o zemljišnim knjigama, Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Zakona o zemljišnim diobama, otpisima i prepisima (1930. godina), kao i donošenjem Upustva za pravo osnivanje zemljišnih knjiga na području apelacionih sudova u Beogradu i Skoplju (1931. godina). Poslije donošenja ovih propisa pristupilo se uspostavljanju katastra zemljišta i zemljišne knjige u Srbiji. Pomenuti predratni propisi o zemljišnim knjigama, se, na osnovu člana 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije ("Službeni list FNRJ", broj 86/46), primjenjuju i danas.

U poslijeratnom periodu doneseni su: Zakon o uknjižbi nepokretnosti u društvenoj svojini ("Službeni list SFRJ" broj 12/65), Uredba o uknjiženju prava svojine na državnoj nepokretnoj imovini ("Službeni list FNRJ" broj 58/47, koja je potvrđena Odlukom Narodne skupštine ("Službeni list FNRJ" broj 109/47), Uputstvo o upisu u uemljišnu knjigu prava svojine na zgradama izgrađenim na zemljištu opštenarodne imovine ("Službeni list FNRJ" broj 44/51) i Uputstvo o zemljišnoknjižnim upisima nacionalizovanih zgrada i gradevinskog zemljišta ("Službeni list FNRJ", broj 49/59). Ovi propisi doneseni su zbog zaštite društvene svojine kroz način i postupak njenog evidentiranja. S tim u vezi pristupilo se uvođenju posebnih evidencija, što je prouzrokovalo paralelizam u vođenju evidencija nepokretnosti i prava na njima.

Osnovna karakteristika stanja u kome se sada nalazi zemljišna knjiga je nedopustivo veliki nesklad između faktičkog stanja i stanja upisanog u zemljišnim knjigama. Ovaj nesklad počeo je rasti još od vremena osnivanja zemljišne knjige. Vlasnik zemljišta nije imao zakonsku obavezu prijavljivanja promjena relevantnih za održavanje zemljišne knjige, a na njegovu slobodnu volju za prijavljivanje ili neprijavljivanje promjena bitno je uticala poreska politika čiji se plod veoma visoki porezi na promet nepokretnosti. U sadašnjoj zemljišnoj knjizi nisu ostavile traga bezbrojne kupoprodaje, pokloni, diobe, rješenja o nasljeđivanju i slično. U velikom broju opština sa područja različitih republika (ovo se naročito odnosi na SR BiH) potpuno su uništene zemljišne knjige. Npr. danas na četvrtini teritorije Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine zemljišne knjige uopšte ne postoje. Zemljišno knjižna evidencija je posebno opterećena i odvojenim evidentiranjem nekretnina u društvenoj svojini. Naime, pored katastarskog operata i zemljišne knjige pokušalo se poslije rata sa uspostavljanjem posebnih evidencija zemljišta i zgrada opštenarodne imovine. Ova evidencija uspostavljena je u neznatnom broju opština, a vremenom je zapuštena i napuštena u skoro svim krajevima naše zemlje. Odvojeno evidentiranje nekretnina i prava na njima kao i nesklad između katastarskog operata i zemljišne knjige osnovna su karakteristika stanja postojeće evidencije koja više ne može zadovoljiti potrebe sadašnjeg vremena.

III Tapijski sistem

Tapijski sistem je u naše krajeve uvođen paralelno sa turskim osvajanjem Makedonije, Srbije, Bosne i Hercegovine i dijela Crne Gore. Sistem turskih tapija i deftera (knjige tapija) je u toku turske vladavine bio strogo centralizovan. Svi podaci o nepokretnostima sadržani u tapiji evidentirani su u tzv. defterhanama (uredima u kojima su vođene knjige tapija). Defteri sa istovjetnim podacima vođeni su po tadašnjim sandžacima i provincijama, a svi podaci o nepokretnostima sa čitave teritorije tadašnje osmanlijske države vođeni su u centralnoj carigradskoj defterhani. Postupak izdvajanja tapija bio je veoma spor i komplikovan (izdavane su privremene tapije koje su nakon provjere dokumentacije i evidentiranja u Carigradu zamjenjivane stalnom tzv. tugrali tapijom), što je ovu evidenciju već unaprijed osudilo na neažurnost. Kada se ovome doda činjenica da se turski tapijski sistem nije zasnivao na opštem katastarskom premjeru zemljišta, da su površine zemljišta u tapijama opisivane približno u hiljadama kvadratnih metara (u dunumima), a granice označavane opisno i površno, jasno je zašto turski tapijski sistem još potkraj turske vladavine nije odgovarao čak ni potrebama onog vremena.

Tapijski sistem se u Bosni i Hercegovini primjenjivao do 1884. godine kada je donesen Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu i kada se pristupilo osnivanju zemljišne knjige austrijsko-njemačkog tipa. U ostalim krajevima naše zemlje, koji su bili pod turskom vladavinom, tapijski sistem je primjenjivan i po prestanku turske okupacije. U jednom dijelu Srbije tapijski sistem je napušten tridesetih godina, sa uvođenjem zemljišne knjige austrijsko-njemačkog tipa (naprijed je navedeno da je zemljišna knjiga u Vojvodini uspostavljena još 1874. godine), a ostao je u primjeni u preostalom dijelu Srbije, na Kosovu, u Crnoj Gori i Makedoniji.

Zakonom o izdavanju tapija na području Kasacionog suda u Beogradu Velikog suda u Podgorici, Uredbom o obrascu tapije, obliku knjige tapije, obliku azbučnog registra i nagradama opštinskim organima (1931. godina), tapijski sistem je u jednom osavremenjenom i našim uslovima prilagođenom obliku produžio svoj vijek i za period između dva svjetska rata. On se primjenjuje i danas na osnovu pravnih pravila u dijelu Srbije, Crnoj Gori i u Makedoniji.

Sadašnja tapija je javna isprava koja se izdaje vlasniku na njegov zahtjev. Sastavlja je opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, a ovjerava opštinski sud. Izuzetno tapiju može sastaviti i sud pod uslovom da se radi o njenom djelimičnom prenosu ili da se radi o slučaju da se nepokretnost stiče na javnoj dražbi. Opštinski sud po službenoj dužnosti vrši upis izdatih tapija i njihov prenos u knjigu tapija. Savremeni tapijski sistem se zasniva na opštem katastarskom premjeru zemljišta. Podaci koje sadrži tapija moraju biti u saglasnosti sa podacima premjera sadržanim u katastru zemljišta. Iz tog razloga opis zemljišta u tapiji se i zasniva na podacima premjera i katastra. Ovo je skoro jedina sličnost između sistema tapija i zemljišnih knjiga, jer se i zemljišna knjiga zasniva na premjeru i katastru zemljišta.

Bez obzira na ovakvo normativno postavljanje tapijskog sistema, on danas predstavlja krajnje nepouzdanu evidenciju prava na nepokretnostima. Sklad između upisanog i faktičkog stanja skoro uopšte ne postoji. Ovo je naročito izraženo na područjima na kojima još uvijek postoji popisni katastar. Danas se tapijske knjige u mnogim krajevima skoro i ne vode.

IV Katastar zemljišta

Prve katastarske evidencije u našoj zemlji uspostavila je Austrougarska, koja je odmah po okupaciji naših krajeva pristupila opštem katastarskom premjeru zemljišta, izradi katastra zemljišta i na osnovu njega, uspostavljanju zemljišne knjige. Austrougarski katastar koji je u Srbiji uspostavljen tridesetih godina, održavani su relativno dobro. Njihova dotrajalost se pokušala prevazići prvom poslijeratnom revizijom katastra, kojoj se pristupilo pedesetih godina. Revidirani podaci starog katastarskog operata nisu imali široku primjenljivost, jer se nisu mogli koristiti za projektovanje, izradu studija i ostale savremene potrebe pa se ubrzo pristupilo novom premjeravanju cijele teritorije SFRJ. Novi premjer je vršen najsavremenijom fotogrametrijskom metodom, a njegovi podaci imaju široku namjenu.

Savremeni katastar zemljišta sadrži podatke o zemljištu u pogledu njegovog položaja, oblika, površine, načina i iskorišćavanja, proizvodne sposobnosti, katastarskog prihoda i korisnika. Ovi podaci se utvrđuju, obrađuju i evidentiraju u odnosu na katastarsku parcelu (česticu) zemljišta koja se označava brojem i nazivom katastarske opštine kojoj pripada. Položaj i oblik svih katastarskih parcela i objekata koji se na njima nalaze, prikazuju se na planovima, dok se ostali podaci upisuju u različite popise i preglede. Planovi, popisi i pregledi (knjižni dio katastra), koji sadrže podatke o katastarskim parcelama na području jedne katastarske opštine, predstavljaju katastarski operat te katastarske opštine. Katastar

zemljišta je osnova zemljišnoj knjizi i podaci koje sadrže ove dvije evidencije, moraju biti međusobno usaglašeni. Ova evidencija ne sadrži podatke o stvarnim pravima na nepokretnostima, koji su za sada sadržani samo u zemljišnim knjigama i tapijama.

Iako se kod nas davno pristupilo premjeru i izradi savremenih katastara zemljišta, ovaj posao nije dovršen na velikom dijelu teritorije SFRJ. Tamo gdje je uspostavljen, katastar zemljišta je postigao zavidan nivo ažurnosti i time se udaljio od zemljišne knjige a pogotovo knjige tapija. Već kod uspostavljanja prvih savremenih katastara dozvoljen je veliki raskorak između njegovih podataka i podataka sadržanih u zemljišnoj knjizi. Ovaj raskorak je stalno rastao tako da danas veliki nesklad između podataka sadržanih u katastrima zemljišta i podataka sadržanih u zemljišnim knjigama, predstavlja osnovno obilježje sadašnjih sistema evidencije nepokretnosti i prava na njima u našoj zemlji.

V Nove jedinstvene evidencije nepokretnosti i prava na njima

Neažurnost postojećih evidencija stvorila je potrebu za uvođenjem nove jedinstvene evidencije nepokretnosti i prava na njima, koja bi obuhvatila i prostornu i pravnu komponentu. Geodeti su, poučeni pozitivnim iskustvima u održavanju katastra zemljišta, još 1919. godine zagovarali jedinstveno vođenje katastra i zemljišne knjige. Poslijeratni period je bogat ovakvim nastojanjima, koja su vremenom postajala sve intenzivnija i osnovanija. Katastar zemljišta je dosta uredno pratio sve promjene na terenu, dok je zemljišna knjiga postajala sve neažurnija. Zbog ovakvog stanja formirana je radna grupa (koju su sačinjavali predstavnici R Srbije, SR Crne Gore i SR Bosne i Hercegovine), koja je trebala pripremiti polazne osnove za stvaranje jedinstvene evidencije nepokretnosti. Pošto je i na savjetovanju u Banja Luci održanom 1976. godine zaključeno da je potrebno što prije uspostaviti novu jedinstvenu evidenciju nepokretnosti i prava na njima, započeta je intenzivna aktivnost na pripremama za donošenje novih zakona iz ove oblasti. Povodom inicijativa da se u okviru međurepubličke i pokrajinske saradnje definišu zajednička načela budućih evidencija, kojih bi se trebalo pridržavati prilikom donošenja republičkih i pokrajinskih zakona, ovim pitanjem se bavio i Koordinacioni odbor za imovinsko-pravne odnose Saveznog izvršnog vijeća skupština socijalističkih republika i socijalističkih autonomnih pokrajina. Koordinacioni odbor je republikama i pokrajinama u martu 1984. godine predložio usvajanje stavova o pitanjima uspostavljanja jedinstvenih evidencija nepokretnosti uz preporuku da se u izradi zakona i drugih propisa predlažu odredbe zasnovane na ovim stavovima. Pomenuti stavovi, koji su konačno usvojeni u julu 1984. godine, između ostalog sadrže ocjenu stanja postojeće evidencije nepokretnosti i prava na njima koja "skoro u svim SR i SAP ne zadovoljava, jer zbog zastarjelosti, neažurnosti i ograničenosti podataka ne može da prati nastale promjene, kako u oblasti društvenih odnosa, tako i odnosa u prostoru". Nadalje, konstatovano je postojanje naglašene potrebe za cjelovitom, potpunom, savremenom i ažurnom evidencijom svih nepokretnosti i prava na njima. Prema stavovima Koordinacionog odbora novi sistem evidencije nepokretnosti treba da se zasniva na principima javnosti, prioriteta, zakonitosti, pouzdanja, obaveznosti upisa, obaveznosti korišćenja podataka iz nove evidencije,

konstitutivnosti upisa, potpunosti evidencije, vođenja evidencije kod jednog i to opštinskog organa uprave, zatim na principu preglednosti, jednostavnosti, ekonomičnosti i efikasnosti. Određeno je još da se obrada podataka koje sadrži ova evidencija, vrši primjenom elektronskih računara i na zajedničkim standardima. Naročito značajan je stav po kome su poslovi evidencije nepokretnosti i prava na njima, od opšteg interesa za socijalističke republike i socijalističke autonomne pokrajine.

Nakon ovih aktivnosti, uslijedilo je donošenje prvih zakona o novim jedinstvenim evidencijama nepokretnosti i prava na njima. Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina je donijela Zakon o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni list SR BiH" broj 22/84), Socijalistička Republika Crna Gora- Zakon o premjeru, katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni list SR Crne Gore" broj 25/84), Socijalistička Republika Makedonija- Zakon za premjer, katastar i zapišuvanje na pravata na nedvižnostite ("Službeni vesnik na SRM", broj 27/86) i Socijalistička Republika Srbija-Zakon o premjeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni glasnik SRS", broj 17/88). Republika Slovenija i Republika Hrvatska još nisu donijele zakone o jedinstvenim evidencijama nepokretnosti.

Zakonima o novim jedinstvenim evidencijama nepokretnosti i prava na njima, uređuje se premjer i katastar nepokretnosti, njihovo održavanje i obnova.

Za osnovna načela svih zakona, karakteristično je opredjeljenje ka realizaciji principa međurepubličke i pokrajinske saradnje, putem jedinstvenog regulisanja osnovnih pojmova i načela na kojima se zasniva katastar nepokretnosti, njegovo održavanje i obnova. Isto tako, prisutno je i prihvatanje naprijed opisanih stavova Koordinacionog odbora, uz određena odstupanja. Tako npr. jedino u Zakonu SR BiH nije izričito utvrđeno načelo konstitutivnosti upisa, a za razliku od zakona ostalih republika, osnovna načela Zakona SR Crne Gore ne sadrže odredbu po kojoj su poslovi premjera i katastra nepokretnosti od opšteg interesa za Republiku. Što se tiče ostalih načela, ona su uglavnom sadržana ili u osnovnim odredbama ili implicite proizilaze iz neke od ostalih odredaba zakona.

Katastar nepokretnosti je javna knjiga o svim nepokretnostima i pravima na njima. Kao takav on sadrži prostornu i pravnu komponentu. Iz tog razloga je materija ovih zakona geodetsko-pravne prirode. Dijelovi zakona u kojima je sadržana pretežno geodetska problematika, dijelom su preuzeti iz dosadašnjih zakona o premjeru i katastru zemljišta, uz uvođenje novina koje je nalagala nova tehnologija rada i pravna priroda novih evidencija. Dijelovi donesenih zakona (premjer nepokretnosti, katastarsko teritorijalne jedinice, katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta, izrada katastarskog operata, održavanje i obnova katastra nepokretnosti, geodetski radovi za posebne potrebe, čuvanje i korišćenje podataka premjera i katastra nepokretnosti i sl.) veoma su slični a neki skoro identični.

Za pravnu komponentu do sada donesenih zakona karakteristično je preuzimanje većine tradicionalnih načela zemljišno-knjižnog prava, ali i odstupanja od načela dispozitivnosti, kao jednog od njegovih temeljnih načela i osnovnog

načela građanskog prava. Novi zakoni uvode i neka sasvim nova načela koja katastar nepokretnosti čine originalnim tipom evidencije nepokretnosti i prava na njima. Od tradicionalnih načela zadržani su: načelo prioriteta, zakonitosti, konstitutivnosti upisa (izuzev u SR BiH), zatim načelo javnosti i pouzdanja, dok su sasvim nova načela, načelo jedinstvenosti, obaveznosti upisa (koji se sada vrši po službenoj dužnosti) i načelo supsidijarne primjene Zakona o opštem upravnom postupku, u postupku upisa. Novu evidenciju će voditi opštinski geodetski organ uprave uz primjenu računara i računarske tehnike.

Svi do sada doneseni zakoni obojeni su težnjom ka usaglašavanju i ujednačavanju osnovnih principa na kojima se zasniva nova evidencija. Ovo su nametale potrebe za ostvarivanjem jednakog stepena zaštite prava i interesa građana na čitavoj teritoriji SFRJ, ostvarivanjem težnje ka jedinstvenom jugoslovenskom tržištu, jedinstvenom informacionom sistemu i sl. Specifična stanja i potrebe republika uslovile su dosta razlika u regulisanju određenih pravnih pitanja nove evidencije. Najuočljivija razlika u regulisanju nove evidencije nepokretnosti i prava na njima sadržana je u odredbama zakona koje se odnose na strukturu katastarskog operata kao dijela katastra nepokretnosti, a naročito kod regulisanja onog dijela katastarskog operata koji odgovara zemljišno-knjižnom ulošku dosadašnjeg zemljišno-knjižnog prava. U R Srbiji i SR Crnoj Gori ovaj dio katastarskog operata se naziva listom nepokretnosti, u R Makedoniji to je imoten list a u SR BiH to je katastarskoknjižni uložak. U RS i SR CG list nepokretnosti se sastoji A lista (sadrži podatke o parcelama), B lista (sadrži podatke o nosiocu prava), V lista (sadrži podatke o objektima) i G lista (sadrži podatke o teretima i ograničenjima). U RM imoten list se sastoji od A,B,V,G i D lista. U A list se upisuju podaci o nosiocu prava na nepokretnostima, u B list podaci o zemljištu, u V list podaci o objektima, u G list podaci o teretima i ograničenjima, dok se u D list upisuju podaci o nepokretnostima koje nosilac prava ima izvan katastarske opštine svog prebivališta i uopšte izvan teritorijalne nadležnosti organa kod koga se vodi odnosni katastar nepokretnosti. Katastarsko-knjižni uložak u SR BiH, najbliži je zemljišno-knjižnom ulošku knjige austrijsko-njemačkog tipa. Sadrži: A list (podaci o zemljištu), A_1 list (podaci o objektima), B list (podaci o nosiocu prava na zemljištu). B_1 list (podaci o nosiocu prava na objektima) i C list u koji se upisuju tereti i ograničenja.

Ova i još neke različitosti predstavljaju više rezultat različitog stručnog pristupa materiji zakona nego nekih specifičnosti i potreba pojedinih republika, što može predstavljati ozbiljnu prepreku na putu ka ostvarivanju jedinstvenog informacionog sistema u SFRJ. U prvim izmjenama i dopunama ovih zakona treba još jednom razmisliti o potrebi za postizanjem još većeg stepena ujednačavanja i usaglašavanja nekih pitanja koja pradstavljaju suštinu nove zemljišne knjige.

Sada, nekoliko godina nakon donošenja Zakona o premjeru i katastru nekretnina, potrebno je iskoračiti iz dosadašnjeg zadanog svjetla projekcije i ozbiljno razmisliti o tome da li su sva zakonska rješenja dobra. Stiče se utisak da uzroci neažurnosti dosadašnje evidencije nisu svestrano i pravilno sagledani. Pogrešna poreska politika je pravilno uočena kao jedan od uzroka neažurnosti ali ovaj uzrok je "uklonjen" sa pogrešnog mjesta. Umjesto da se mjenja poreska politika, prom-

jenjen je zakon o evidenciji nekretnina i prava. Sada postoji opasnost da ovaj uzrok nastavi sa svojim štetnim djelovanjem na evidenciju i da ugrozi ne samo postojeću nego i novu evidenciju nekretnina i prava. Naime, po novom zakonu, prethodno plaćen porez na promet nekretnina, više nije uslov za upis prava. Međutim, prema Zakonu o prometu nekretnina, postoji obaveza organa koji vodi javnu knjigu da svaki promet blagovremeno prijavi poreskom organu. Pa i da ove odredbe nema, poreski službenici će brzo i lako (uostalom katastar nekretnina je javna knjiga) doznati za izvršeni promet i razrezati i naplatiti porez. U praksi primjene novog zakona građani će brzo shvatiti da im propisivanje da upis nije uslovljen plaćanjem poreza na promet nekretnina, ne znači da porez neće platiti. Može se desiti da, kada to shvate, počnu, radi izbjegavanja poreza, izbjegavati upis. Dakle, valjalo bi uticati na smanjenje poreza na promet nekretnina i njegovo svođenje na razumnu i za prijavljivanje i upis stimulativnu mjeru. U suprotnom bi se i novoj evidenciji mogao desiti kraj u vidu neažurnosti.

Opasnost po novu evidenciju predstavlja i želja primjenjivača zakona da u sklopu stvaranja nove evidencije riješe sve pravne odnose povodom prava na nekretninama. U uslovima teških i složenih agrarnih odnosa, koji će se još više iskomplikovati predstojećom denacionalizacijom, trebalo bi se zadržati na evidentiranju postojećeg zatečenog stanja bez ambicija da se ovom evidencijom riješe i uzurpacije, svi sporovi i svi pravni odnosi. Ovo iz prostog razloga što to nije moguće. Po mišljenju autora vrijeme je da se pristupi temeljitoj analizi čitavog Zakona o premjeru i katastru nekretnina kao pratećih tehničkih i pravnih propisa.

Autori smatraju da naročito brzo treba pristupiti dopunama prelaznih i završnih odredaba jer je postupak uspostavljanja nove evidencije dugotrajan i spor. Vremenski razmak između prestanka važenja zemljišne knjige i stupanja na snagu katastra nekretnina je, za dinamičnost predstojećih promjena, veoma spor. To bi moglo onemogućiti promet nekretnina i zasnivanje hipoteke, kao jedne od pretpostavki kredita, koji opet treba da omogući prvi korak u sveopštoj kapitalizaciji. Uostalom, ne treba zaboraviti da su sve evidencije nekretnina i prava nastale ponajviše zbog hipoteke (u Španiji čak postoji poseban zakon o hipotekama). Da ne bi došlo do blokade, autori smatraju da bi u okviru prelaznih i završnih odredaba bilo neophodno razraditi način "polaganja isprava" i propisati da se do stupanja na snagu nove evidencije hipoteka smatra upisanom na dan kada je isprava podobna za njen upis predata (položena) organu uprave nadležnom za vođenje katastra nekretnina.

Ovo su samo neka od kritičkih zapažanja autora, koja u i inače sadržana u Teorijskom i praktičnom komentaru Zakona o premjeru i katastru nekretnina.

Uspostavljanje evidencije nekretnina i prava predstavlja složen proces, koji više ne može biti i dugotrajan. U vremenu smo intenzivne restauracije sistema zakona o nekretninama. Pred donošenjem smo zakona o denacionalizaciji, zakona o koncesijama, mjenjaće se mnogi zakoni koji su predstavljali temelj dosadašnjih svojinsko-pravnih odnosa. Sve ove promjene moraju biti praćene brzim uspostavljanjem ažurne evidencije nekretnina i, po potrebi, brzim unošenjem odgovarajućih izmjena i dopuna u postojeći Zakon o premjeru i katastru nekretnina.

ZAKON

O PREMJERU I KATASTRU NEKRETNINA

Glava I

OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se premjer zemljišta, zgrada i drugih objekata, izrada i održavanje katastra zemljišta, zgrada i drugih objekata, evidencija i upis prava na nekretninama.

Odredba ovog člana predstavlja prvo u nizu osnovnih načela Zakona o premjeru i katastru nekretnina. Njome je utvrđeno načelo jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama. Prema tome ovim Zakonom, kao i propisima donesenim na osnovu njega uređuju se premjer zemljišta, zgrada i drugih objekata, izrada i održavanje katastra zemljišta, zgrada i drugih objekata, evidencija i upis prava na nekretninama. Ovo predstavlja jednu od osnovnih novina, jer se prvi put u našem zemljišno-knjižnom pravu premjer, katastar i upisi prava na nekretninama regulišu na jedinstven i potpun način jednim Zakonom.

Član 2.

Nekretnine u smislu ovog zakona su zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti (u daljem tekstu: nekretnine).

U ovom članu utvrđeno je da su nekretnine u smislu Zakona o premjeru i katastru nekretnina:

- zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade i drugi građevinski objekti. Zakon se nije upuštao u utvrđivanje pravnog režima svake od navedenih nepokretnosti, jer je on utvrđen posebnim materijalnim zakonima kao što su:

- Zakon o građevinskom zemljištu ("Službeni list SR BiH", br. 34/86 i 1/90);

- Zakon o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta ("Službeni list SFRJ", br. 25/65 i 12/67);

- Zakon o šumama ("Službeni list SR BiH", broj 11/78);

- Zakon o svojini na dijelovima zgrada ("Službeni list SR BiH", broj 35/77);
- Zakon o stambenim odnosima ("Službeni list SR BiH", br. 14/84 i 12/87);
- Zakon o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija ("Službeni list SR BiH", broj 33/77);
- Zakon o sredstvima i finansiranju JNA ("Službeni list SFRJ", broj 53/84);
- Zakon o zaštiti i korišćenju kulturno-istorijskog i prirodnog naslijeđa ("Službeni list SR BiH", broj 20/85);
- Zakon o putevima ("Službeni list SR BiH", broj 10/90);
- Zakon o vodama ("Službeni list SR BiH", br. 36/75 10/90);
- Zakon o iskorišćavanju vazduhoplovnih pristaništa ("Službeni list SR BiH", broj 12/74);
- Zakon o pogrebnoj djelatnosti i uređivanju i održavanju grobalja ("Službeni list SR BiH", br. 5/77 i 37/85) i Zakon o grobljima i grobovima jugoslovenskih boraca.

Član 3.

Poslovi premjera, izrade i održavanja katastra zemljišta, zgrada i drugih objekata i upis prava na tim nekretninama vrši se na način i po postupku utvrđenom ovim zakonom i propisima donešenim na osnovu ovog zakona.

Premjer u smislu člana 3. ovog Zakona je skup mjerenja i opisnih podataka potrebnih za izradu planova, karata i uspostavljanje katastra nekretnina za određeno područje odnosno teritoriju. On obuhvata matematičko određivanje svih tačaka jedinstvene geodetske osnove, snimanje detalja, izradu originala geodetskih planova i karata, kao i njihovo umnožavanje.

Obzirom na složenost ove materije, kako sa tehnološko-tehničkog, tako i sa pravnog stanovišta, to je članom 3. ovog Zakona utvrđeno da se poslovi premjera, izrade i održavanja katastra zemljišta, zgrada i drugih objekata, kao i upis prava na nekretninama vrši na način i po postupku utvrđenom ovim Zakonom i propisima donesenim na osnovu njega. Zapravo, radi se o više tehničkih i drugih propisa koji sa ovim Zakonom čine jednu cjelinu.

Član 4.

Premjer zemljišta, zgrada i drugih objekata (u daljem tekstu: premjer) je utvrđivanje potrebnih podataka.za horizontalnu i vertikalnu predstavu teritorije Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Republike) i

prikupljanje ostalih podataka o zemljištu, zgradama i drugim objektima i pravima na nekretninama.

Članom 4. ovog Zakona je određeno da je premjer zemljišta, utvrđivanje potrebnih podataka za horizontalu i vertikalnu predstavu teritorije Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine i prikupljanje ostalih podataka o zemljištu, zgradama i drugim objektima i pravima na nekretninama. Pod ovim u prvom redu treba podrazumjevati mjerne podatke na osnovu kojih će se izvršiti kartiranje parcela, zgrada i drugih objekata, kao i vertikalne predstave terena u određenoj razmjeri plana i osnovne karte ili odredivanje navedenih podataka putem koordinatne metode. Pored toga, tu spadaju i podaci o parcelama (naziv i broj parcele, katastarska kultura i klasa, katastarski prihod, površina, podaci o vlasniku odnosno korisniku parcele), zgradama i drugim objektima (položaj i oblik zgrade na parceli, osnov i godina izgradnje, veličina, broj spratova, namjena korišćenja, broj i vrsta prostorija, površina stambene i poslovne jedinice, pomoćne zgrade i ostalih prostorija), kao i o pravima na nekretninama i njihovim nosiocima.

Član 5.

Na osnovu izvršenog premjera izrađuje se katastar zemljišta, zgrada i drugih objekata, vrši upis prava na nekretninama i izrađuju geodetski planovi, osnovna karta za teritoriju Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: osnovna karta) i druge karte za razne namjene.

Članom 5. ovog Zakona propisano je da se na osnovu izvršenog premjera, pomoću utvrđenih tehnoloških postupaka na savremenim dostignućima nauke i tehnike, izrađuje katastar zemljišta, zgrada i drugih objekata, vrši upis prava na nekretninama i izrađuju geodetski planovi i osnovna karta teritorije Republike i druge karte za razne namjene. Druge karte za razne namjene su: geodetski planovi i osnovne karte za potrebe rudarstva, vodoprivrede, poljoprivrede, šumarstva, prostornog planiranja, urbanizma, projektovanja i građenja, opštenarodne odbrane i društvene samozaštite, saobraćaja, turizma i slično.

Član 6.

Katastar zemljišta, zgrada i drugih objekata sadrži mjerne i opisne podatke o tim nekretninama.

Mjerni i opisni podaci, te podaci o izvršenim računanjima i obradi (terenski i kancelarijski podaci) u smislu ovog člana su podaci o: geodetskim tačkama,(podaci o izvršenim mjerenjima, koordinate i kote stalnih geodetskih tačaka, položajni opis), snimanju detalja (skice premjera i fotoskice, skice i opisi granica katastarskih opština, elaborat katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, popisni listovi za zemljište, zgrade i tereti, javne i privatne isprave na osnovu kojih su upisani podaci o pravima na zemljištu, zgradama, posebnim dijelovima zgrada i objekata i druga prava i ograničenja koja se odnose na nekretnine), originali i

kopije katastarskih planova, izrađeni katastarski operati i drugi pregledi kojima se služilo pri izradi geodetskih planova i katastarskog operata.

Član 7.

Evidencija prava na nekretninama sadrži sve podatke o upisanim pravima na nekretninama.

Upis prava na nekretninama razrađen je u okviru glave IV ovog Zakona, gdje su utvrđena prava kao predmet upisa sa načinom njihovog upisa (čl.97. do 114.), zatim vrste upisa (čl. 115. do 138.), prvenstveni red upisa (čl. 137. do 138.) i postupak upisa (čl. 139. do 163.).

Član 8.

Katastar nekretnina, u smislu ovog zakona, je zbirna dokumentacija podataka o katastru zemljišta, zgrada i drugih objekata, sa evidentiranim pravima na nekretninama.

Ovom odredbom je utvrđen pojam katastra nekretnina. Pod izrazom zbirna dokumentacija podrazumjevaju se svi dijelovi koji čine katastar nekretnina, a u prvom redu, to su katastarski planovi, katastarski operat i zbirka isprava.

Član 9.

Katastar nekretnina je javna knjiga.

Uvid u podatke katastra nekretnina je slobodan, ukoliko za pojedine podatke nije zakonom ili drugim propisom drukčije određeno.

Ovom odredbom je utvrđeno načelo javnosti katastra nekretnina. Katastar nekretnina je javna knjiga u koju svako ima pravo uvida i može zahtijevati izvode o podacima koje sadrži a da pri tome ne mora dokazivati neki pravni interes. Ovo načelo predstavlja i jedan vid garancije ažurnosti katastra nekretnina. S obzirom da je katastar nekretnina javna i svakom dostupna knjiga, niko se ne može pozivati na to da mu sadržaj katastra nekretnina nije bio poznat. Ovo načelo je u uskoj vezi sa načelom pouzdanja, koje propisuje član 14. ovog Zakona.

Član 10.

Katastar nekretnina služi za privredne, naučne, upravne i statističke potrebe, dokazivanje prava na nekretninama, prostorno i urbanističko planiranje, izradu drugih evidecija o zemljištu i objektima, utvrđivanje katastarskog prihoda i za druge potrebe državnih organa, preduzeća i drugih pravnih lica i građana.

Katastar nekretnina, kao zbirna dokumentacija podataka o nekretninama i pravima na nekretninama ima višestruku namjenu i čini veoma značajnu osnovu društvenog sistema informisanja. Ovim članom je utvrđeno u koje se sve svrhe koriste podaci katastra nekretnina. Članom 15. ovog Zakona utvrđena je obaveza za preduzeća i druga pravna lica i građane da u svim odnosima, za koje su potrebni podaci o nekretninama, koriste podatke iz katastra nekretnina.

Član 11.

Katastar nekretnina je osnova za izradu posebnih katastara (katastar komunalnih uređaja, katastar šuma, katastar voda, katastar saobraćajnica i dr.), kao i za druge evidencije o nekretninama.

Katastar nekretnina, po svom sadržaju, treba da bude tako urađen da može zadovoljiti potrebe svih korisnika nekretnina. U članu 8. ovog Zakona utvrđena je sadržina katastra nekretnina, pa je između ostalog navedeno " i drugih objekata". Pod " drugim objektima" u smislu ovog člana smatraju se industrijski i drugi proizvodni objekti, stambeno-poslovne, poslovne i pomoćne zgrade, te zgrade za vjerske obrede i slično.

Za sve druge objekte, posebno objekte u oblasti vodoprivrede, saobraćaja, elektroprivrede, šumarstva i drugo, koji ne čine sadržaj katastra komunalnih uređaja, prikupljaju se podaci koji mogu sa podacima o zemljištu i upisanim pravima poslužiti kao osnova za izradu posebnih katastara.

Član 12.

Stvarna i druga prava na nekretninama (u daljem tekstu: prava na nekretninama) upisuju se u katastar nekretnina na osnovu javnih i privatnih isprava.

Utvrđivanje prava na nekretninama vrši se na osnovu:

1. Stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi, ako se ustanovi da taj upis odgovara stvarnom stanju. Smatra se da ne odgovara stvarnom stanju i neće se upisati u katastar nekretnina hipoteka čiji je upis u zemljišnoj knjizi stariji od 30 godina računajući unazad od dana izlaganja podataka,

2. Pravosnažnih odluka nadležnih organa, zaključenih ugovora i drugih isprava koje su osnov za upis prava u katastar nekretnina,

3. Podataka iz katastarskog operata koji odgovara stvarnom stanju.

Ako ne postoje dokazi o pravu na nekretninhama iz prethodnog stava, pravo na nekretninama može se utvrditi i na osnovu drugih provedenih dokaza (saslušanja svjedoka, poslednje stanje posjeda, izjave stranaka i dr.).

U članu 97. ovog Zakona navedena su prava koja se mogu upisati u katastar nekretnina.

Član 13.

Upis prava na nekretninama, kao i upis svih promjena koje se odnose na podatke upisane u katastru nekretnina, je obavezan.

Upis iz prethodnog stava oslobođen je plaćanja taksa i ne može se usloviti prethodnim plaćanjem poreza na promet nepokretnosti i prava i drugih dadžbina.

Izražavajući načelo obaveznosti upisa, Zakon u ovoj odredbi propisuje da je upis prava na nekretninama, kao i upis svih promjena koje se odnose na podatke upisane u katastru nekretnina, obavezan. U službi ostvarenja načela obaveznosti upisa je i zakonsko opredjeljenje po kome upis prava na nekretninama ne može biti uslovljen prethodnim plaćanjem taksa i poreza na promet nepokretnosti. Ovakvo zakonsko rješenje ne oslobađa obveznika plaćanja poreza na promet nekretnina, kao i drugih dadžbina, ukoliko opština smatra da je to cjelishodno provesti nakon izvršenog upisa prava na nekretninama.

Član 14.

Podaci upisani u katastar nekretnina smatraju se tačnim i treća savjesna lica koja se oslanjaju na upisano stanje ne mogu imati štetnih posljedica u prometu nekretnina i drugim odnosima u kojima se ovi podaci koriste.

Član 14. Zakona se odnosi na pravnu sigurnost i povjerenje u katastar nekretnina kao javnu knjigu, jer propisuje da se podaci upisani u katastar nekretnina smatraju tačnim i da treća savjesna lica koja preduzmu neku pravnu radnju oslanjajući se na upisano stanje u katastru nekretnina ne mogu imati štetnih posljedica u prometu nekretninama i drugim odnosima u kojima se ovi podaci koriste.

Član 15.

Državni organi , preduzeća i druga pravna lica i građani dužni su da u svim odnosima, za koje su potrebni podaci o nekretninama, koriste podatke iz katastra nekretnina.

Sudovi i drugi organi društveno-političkih zajednica koji odlučuju o promjeni prava na nekretninama, dužni su da u odluci označe nekretnine prema podacima katastra nekretnina.

Sudovi i organi iz prethodnog stava dužni su da svoje odluke, nakon pravosnažnosti, dostavljaju nadležnom opštinskom organu uprave radi provođenja u katastru nekretnina.

Državni organi nadležni za ovjeru potpisa stranaka na ugovorima o prenosu prava na nekretninama, dužni su bez odlaganja jedan ovjeren primjerak tog ugovora dostaviti opštinskom organu uprave nadležnom za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina.

Ova odredba je u funkciji doslijednog ostvarenja načela obaveznosti upisa i predstavlja garanciju za uspješno održavanje katastra nekretnina. Utvrđena je obaveza državnih organa, preduzeća i drugih pravnih lica i građana, da u svim odnosima za koje su potrebni podaci o nekretninama, koristi podatke iz katastra nekretnina. Isto tako, sudovi i drugi organi uprave, imaju obavezu da u svojim odlukama o nekretninama naznače nekretnine prema podacima iz katastra nekretnina.

Stav 3. člana 15. predstavlja novinu i u službi je ažurnosti katastra nekretnina. Iako je u postupku upisa pretežni vid upisa, upis po službenoj dužnosti, ovim stavom je propisano da su sudovi i drugi organi uprave svoje pravosnažne odluke obavezni dostavljati nadležnom opštinskom organu uprave, radi provođenju u katastru nekretnina.

U odnosu na dosadašnje, zemljišno-knjižno pravo, veliku novinu predstavlja propisivanje obaveze za organe nadležne za ovjeru potpisa na ugovorima, da jedan primjerak ugovora dostave opštinskom organu uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, koji će na osnovu ovih isprava izvršiti upis po službenoj dužnosti.

Član 16.

Poslovi premjera, izrade i održavanja katastra nekretnina su poslovi od opšteg interesa za Republiku.

Opšti interes iz prethodnog stava ostvaruje se u skladu sa zakonom i odlukom skupštine opštine donesene na osnovu zakona.

Na osnovu člana 51. Ustava SR Bosne i Hercegovine, poslovi u članu 16. su utvrđeni kao poslovi od opšteg interesa za Republiku. Pošto je uspostavljanje i održavanje katastra nekretnina od opšteg interesa za Republiku, vlasniku nepokretnosti se nije moglo ostaviti na slobodnu volju da prijavljuje promjene na nekretninama i u pravima na nekretninama ili pak da ne dozvoli vršenje geodetskih radova na svojim nekretninama.

Ostvarivanje opšteg interesa iz člana 16. sadržano je u velikom broju odredbi ovog Zakona i konačno obezbjeđeno kaznenim odredbama. Sem toga ostvaruje se i kroz utvrđivanje uslova za osnivanje javnog preduzeća za vršenje premjera i uspostavljanje katastra nekretnina na teritoriji SR Bosne i Hercegovine.

Član 17.

Poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina u nadležnosti su Republike, osim pojedinih poslova koji su ovim zakonom dati u nadležnost opštine.

Poslovi održavanja premjera i katastra nekretnina su u nadležnosti opštine.

Ovim članom je utvrđeno da su poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina u nadležnosti Republike. To znači da ove poslove planira, organizuje i povjerava javnom preduzeću i drugim izvršiocima pojedinih faza radova Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Ova uprava vrši ugovaranje i nadzor na izvršenju navedenih radova za Republiku, te utvrđuje norme rada, cijene pojedinih radova i dr.

Stavom 2. člana 17. je utvrđeno da su poslovi održavanja premjera i katastara nekretnina u nadležnosti opštine odnosno opštinske uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 18.

Upravne, stručne i druge poslove u oblasti premjera i katastra nekretnina vrše organi uprave nadležni za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama.

Republički organ uprave za poslove premjera i uspostavljanja katastra nekretnina obrazuje se kao samostalan republički organ uprave.

Opštinski organ uprave za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina obrazuje skupština opštine, kao samostalan opštinski organ uprave.

Dvije ili više skupština opština mogu sporazumno obrazovati zajednički samostalan opštinski organ uprave za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina.

Na osnovu nadležnosti utvrđene u članu 17., u članu 18. za upravne, stručne i druge poslove u oblasti premjera i katastra nekretnina obrazuju se organi uprave.

Za poslove premjera i uspostavljanja katastra nekretnina obrazuje se republički organ uprave kao samostalan organ.

Za održavanje premjera i katastra nekretnina obrazuje se opštinski organ uprave kao samostalan organ.

Pod samostalnim organom treba podrazumjevati organ za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

U cilju racionalnijeg organizovanja opštinskih organa uprave za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina stavom 4. člana 18. data je mogućnost da dvije ili više skupština opština mogu sporazumno obrazovati zajednički samostalni organ uprave za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina.

Član 19.

Poslove iz člana 17. stav 1. ovog zakona vrši Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 20.

Opštinski organ uprave iz člana 18. stav 3. ovog zakona obrazuje se kao opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Članom 19. utvrđen je naziv republičkog organa uprave za poslove premjera i uspostavljanje katastra nekretnina, a članom 20. naziv opštinskog organa uprave za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina.

Član 21.

Poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina vrše se na osnovu programa i godišnjih planova.

Srednjoročne programe iz prethodnog stava donosi Skupština Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Skupština SR BiH), a godišnje planove Vlada SR BiH.

Obezbjeđenje sredstava i način finansiranja premjera i uspostavljanja katastra nekretnina uređuje se posebnim zakonom.

Planiranje i programiranje poslova premjera i uspostavljanje katastra nekretnina je od izuzetnog značaja, kako sa stanovišta kvalitetnog sistematskog izvršenja ovih poslova, tako naročito sa stanovišta blagovremenog obezbjeđenja odgovarajućih finansijskih sredstava. Dugoročno planiranje je neophodno i zbog pravovremenog obrazovanja kadrova, nabavke savremene opreme, uvođenje odgovarajuće tehnologije rada, izrade odgovarajućih tehničkih propisa (standarda) i dr.

Član 22.

Postupak upisa prava na nekretninama provodi se po odredbama Zakona o opštem upravnom postupku-Prečišćen tekst ("Službeni list SFRJ", broj 47/86 - prečišćen tekst), ako ovim ili drugim zakonom nije drukčije određeno.

U članu 22. ovog Zakona je izraz načela supsidijarne primjene Zakona o opštem upravnom postupku, u postupku upisa.

U materiji upravnog postupka razlikuju se opšti upravni postupak i posebne vrste upravnog posrupka.

Zakon o opštem upravnom postupku sadrži pravila koja su zajednička za postupak primjene materijalnog prava u najvećem broju organa uprave i upravnih organizacija. U određenim upravnim materijama, zbog njihove specifičnosti, potrebno je propisati posebna pravila i pojedina pitanja postupka urediti drugačije nego što su uređena Zakonom o opštem upravnom postupku. Takva je i materija upisa prava na nekretninama, pa treba imati u vidu da postupak upisa prava na nekretninama predstavlja posebnu vrstu upravnog postupka. Opšti upravni postupak, u odnosu na postupak upisa, ima dopunski ili supsidijaran karakter. Za sva pitanja postupka koja su regulisana Zakonom o premjera i katastru nekretnina, primjenjuju se odredbe Zakona o premjeru i katastru nekretnina. U pitanjima koja nisu regulisana odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina, primjenjivaće se Zakon o opštem upravnom postupku.

Glava II

PREMJER

Član 23.

Premjer obuhvata:

a) osnovne geodetske radove;

b) snimanje detalja sa prikupljanjem određenih podataka;

c) geodetske radove u vezi sa komasacijom zemljišta;

d) izradu originala geodetskih planova i osnovne karte;

e) reprodukciju geodetskih planova i osnovne karte.

Obzirom da osnovni geodetski radovi čine jedinstvenu matematsku i fizičku osnovu geodetskog premjera zemljišta, to u smislu ovog člana, njih čine trigonomatrijske mreže svih redova (1. do 4. reda), gradske trigonometrijske mreže, gradske poligonomertijske mreže 1. reda, nivelman visoke tačnosti, precizni, tehnički i gradski nivelman.

Snimanje detalja je prikupljanje mjernih i opisnih podataka za horizontalnu i vertikalnu predstavu zemljišta i objekata. Uz to se prikupljaju i podaci o parceli, kulturi, klasi, posjedniku, vlasniku i dr.

Geodetski radovi na komasaciji zemljišta izvode se po Zakonu o komasaciji zemljišta. Uporedo sa pripremama za komasaciju, i u toku komasacije prikupljaju se i drugi podaci od značaja za uspostavu katastra nekretnina.

Originali geodetskih planova čine osnovu za uspostavu katastra nekretnina i kao takvi se čuvaju, a njihove reprodukcije se daju odnosno ustupaju raznim korisnicima. Isto tako i originali osnovne karte se čuvaju, a reprodukcije daju na daljnje korišćenje.

Član 24.

Pod osnovnim geodetskim radovima podrazumjeva se postavljanje, obrada mjerenja i određivanje astronomsko-geodetske, gravimetrijske, trigonometrijske i nivelmanske mreže.

Pod osnovnim geodetskim radovima podrazumjeva se projektovanje i realizacija projakta, i to: osnovne položajne astrogeodetske mreže ili trigonometrijska mreža I reda (korišćenjem savremene kosmičke tehnologije i

klasičnih astronomskih opažanja na određenom broju tačaka), osnovne gravimetrijske mreže I reda, trigonometrijska mreža II reda osnovnog i popunjavajućeg, III osnovnog i popunjavajućeg, IV reda, te gradska trigonometrijska mreža, poligonometrijska mreža odgovarajućih redova, gradska poligonometrijska mreža I reda, nivelman visoke tačnosti, precizni, tehnički i gradski nivelman.

Na prednje mreže se oslanjaju i iste nadopunjavaju stalne geodetske tačke koje se postavljaju i određuju radi neposrednog detaljnog snimanja, a to su: vezne (orijentacione) tačke, gradske poligonometrijske tačke II i III reda, poligonske i linijske tačke.

Naprijed navedene mreže se projektuju, stabilizuju, opažaju (mjere) i izravnavaju na osnovu utvrđenih standarda odnosno pravilnika.

Član 25.

Osnovni geodetski radovi čine jedinstvenu osnovu za premjer i geodetske radove za posebne potrebe, a vrše se po metodu i postupku koji obezbjeđuju tačnost dobivenih podataka kako bi se mogli koristiti kao obavezna osnova za sve radove premjera.

Osnovni princip razvijanja osnovnih geodetskih mreža od većeg ka manjem za potrebe premjera (stabilizacija trajnim biljegama i tačnost) zadržava se i kod projektovanja osnovnih geodetskih mreža za posebne potrebe (građevinarstvo, vodoprivreda, poljoprivreda, šumarstvo, rudarstvo, elektroprivreda i dr.). Ovo se ne odnosi na specifične mreže za zadatke inženjerske geodezije (oskultacije, iskolčenja, kontrole i dr.), gdje se najčešće traži veća tačnost i drugačiji način projektovanja, stabilizacije i mjerenja ovih mreža.

Član 26.

Snimanje detalja vrši se fotogrametrijskom, polarnom ili ortogonalnom metodom.

Predstavljanje detalja na planovima vrši se u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona širine tri stepena, tako da svaka zona čini poseban koordinatni sistem.

Metoda snimanja treba da obezbjedi da se snimljene tačke detalja, u granicama grafičke tačnosti geodetskog plana, mogu ponovo uspostaviti na terenu.

U Bosni i Hercegovini za snimanje detalja, uglavnom se koristi aerofotogrametrijska metoda snimanja, s tim da se za snimanje gusto izgrađenih gradskih područja koriste klasične metode u kombinaciji sa fotogrametrijom (kombinovana metoda). Fotogrametrijska metoda snimanja pokazala se, pored ostalog, i kao znatno ekonomičnija u odnosu na klasične metode sumiranja.

Jugoslavija je 1924. godine usvojila da se premjer obavlja u Gauss-Krigerovoj konformnoj projekciji merdijanskih zona širine od 3^{o} za granične merdijane zona. Istovremeno je odlučeno da se uvedu tri zone sa glavnim merdijanima 15^{o} 18^{o} i 21^{o} istočne dužine od Griniča (Greenwich). Svaki dodirni merdijan (15^{o},18^{o} i 21^{o}) čini x os sa pozitivnim smjerom na sjever, a os y čini projekcija ekvatora. Brojevi koordinatnih sistema dobijaju se kad se broj stepena geografskih dužina srednjih meridijana podijeli sa tri i tako su dobijeni brojevi 5., 6. i 7. koordinatnog sistema.

Član 27.

Osnovu za snimanje detalja čine poligonska i linijska mreža i mreža veznih tačaka, koje se oslanjaju na trigonometrijsku mrežu.

Snimanjem detalja prikupljaju se mjerni i opisani podaci za horizontalnu i vertikalnu predstavu zemljišta i objekata: o položaju, obliku i kulturama katastarskih parcela i objekata na njima, podaci o zgradama i stambenim i poslovnim prostorijama kao posebnim dijelovima zgrada, o prirodnim i vještačkim objektima i objektima komunalnih uređaja, o reljefu zemljišta, geografskim i drugim nazivima.

Pri snimanju detalja, prikupljaju se podaci potrebni za utvrđivanje prava na nekretninama obuhvaćenim premjerom.

Osnovu za snimanje detalja čine trigonometrijske i poligonske tačke, kao i reperi nivelmana (svih redova), vezne (orijentacione) tačke, te poligonska i linijska mreža za detaljisanje. Ovoj namjeni takođe služe i gradske trigonometrijske, poligonometrijske i nivelmanske mreže, koje se razvijaju na područjima većih gradova (svrstanih u razred A).

Linijska mreža se razvija u slučajevima kada zbog uslovljenosti dužina vizura i ordinata nije moguće snimiti sav detalj sa postojećih geodetskih tačaka (trigonometrijskih, poligonometrijskih i poligonskih).

Predmet snimanja detalja su: granične linije teritorijalne podjele, međe i međni znaci između pojedinih posjednika, granične linije parcela, zgrade, industrijski i drugi privredni objekti, ograde, drvoredi, groblja, usamljeni grobovi, religijski znaci, spomenici, vidljivi dijelovi komunalnih uređaja, saobraćajnice sa pratećim objektima, te vode, hidroelektrane, kanali i nasipi sa pripadajućim objektima, kao i reljef zemljišta. Uz snimanje detalja prikupljaju se opisni podaci za zemljište i objekte kao što su: geografski nazivi, potesi, nazivi za gradove, naselja, sela i zaseoke, zvana mjesta i nazivi parcela, rijeka, potoka, kanala, bara, jezera i dr.

Pri snimanju detalja prikupljaju se podaci potrebni za utvrđivanje prava na nekretninama obuhvaćenim premjerom. Podaci potrebni za utvrđivanje prava na nekretninama prikupljaju se na osnovu javnih i privatnih isprava i provjere ranijeg stanja o upisanim pravima. Tom prilikom prikupljaju se i upisuju vrste prava vezanih za nekretnine obuhvaćene premjerom, kao i nosioci tih prava. Da bi ovi

podaci bili što pregledniji i upotrebljiviji za kompjutersku obradu, na osnovu spiska kuća i spiska stranaca sastavlja se abecedni ili azbučni spisak vlasnika, korisnika, nosioca prava raspolaganja i posjednika, za svaku katastarsku opštinu.

Član 28.

Na osnovu podataka koji su dobijeni snimanjem detalja izrađuju se originali geodetskih planova i osnovne karte.

Geodetski planovi po svom sadržaju i namjeni korišćenja dijele se na:

a) topografsko-katastarske planove;

b) katastarske planove;

c) planove za posebne namjene (katastar komunalnih uređaja i dr.).

Originali geodetskih planova izrađuju se u jednoj od slijedećih rezmjera: 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:2500 i 1:5000 u sistemu neprekinutog niza listova za područje opštine.

Osnovna karta izrađuje se za cijelu teritoriju Republike u razmjeri 1:5000 ili 1:10000, po pravilu, kartografskom obradom geodetskih planova.

Topografsko-katastarski planovi su geodetski planovi sa određenom horizontalnom i vertikalnom predstavom terena. Oni su najkompletniji geodetski planovi.

Katastarski planovi (raspolažu samo sa horizontalnom predstavom terena) su geodetski planovi čija je osnovna namjena za uspostavu (izradu) i održavanje katastra nekretnina.

Geodetski planovi za posebne namjene zavise od potreba investitora, a najčešće su topografsko-katastarski odnosno katastarski. Međutim, u ovisnosti od specifičnih zahtjeva mogu se značajno razlikovati od pomenutih planova po sadržaju, razmjeri, tačnosti i dr.

Originali geodetskih planova izrađuju se u razmjeri 1:500 za gusto izgrađena naselja ili dijelove naselja, a u razmjeri 1:1000 za ostala gradska i industrijska naselja. U razmjeri 1:2500 izrađuju se planovi naselja seoskog tipa i ostalog poljoprivrednog zemljišta, a u razmjeri 1:5000 izrađuju se planovi brdsko planinskih i kraških područja na kojima je moguće prikazati parcele i objekte. U razmjeri 1:2000 u SR Bosni i Hercegovini originali geodetskih planova izrađuju se samo kod posebnih namjena.

Osnovna karta u našoj republici, izrađuje se u razmjeri 1:5000 ili 1:10000, zavisno od ekonomičnosti i potrebe. U izuzetnim slučajevima izrađuje se karta u obje razmjere (u većim gradskim naseljima). Osnovna karta u razmjeri 1:5000

izrađuje se u tri boje, a karta u razmjeri 1: 10000 u četiri boje. Osnovna karta se izrađuje u kontinuitetu premjera, po pravilu, poslije reprodukcije planova kartografskom obradom geodetskih planova. Izuzetno, osnovna karta može se izrađivati i na osnovu fotogrametrijskog snimanja posebno namjenjenog za te svrhe ili uz avionsko snimanje za posebnog investitora. Osnovna karta se u principu izrađuje u kontinuitetu za cijelu Republiku.

Član 29.

Kao osnova za planiranje, projektovanje, grafičko prikazivanje i vođenje statistike i drugih evidencija izrađuju se topografske i pregledne karte u raznim razmjerama.

Sadržaj, oblik i razmjeru karata iz prethodnog stava određuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, po prethodno pribavljenom mišljenju Ministarstva za narodnu odbranu i drugih zainteresovanih organa i organizacija.

Ovom odredbom predviđeno je da se izrađuju topografske i pregledne karte u raznim razmjerama za grafičko prikazivanje i vođenje statistike i drugih evidencija radi planiranja i projektovanja.

Razmjere ovih karata mogu biti 1:5000, 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000, 1:200000, 1:300000 i u sitnoj razmjeri. Kao podloga za izradu ovih karata mogu biti osnovne karte 1:5000 ili 10000, topografske karte 1:25000 ili sitnije razmjere.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, po pribavljenom mišljenju Ministarsva za narodnu odbranu i drugih zainteresovanih organa i organizacija (prvenstveno urbanizma, vodoprivrede, šumarstva, saobraćaja, turizma i svih onih kojima takve karte mogu koristiti) sagedava koje će se postojeće podloge koristiti, u kojoj će se razmjeri karta izradivati i kojom tehnologijom.

Član 30.

Stepen tačnosti premjera i razmjeru planova za pojedina područja određuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, po prethodno pribavljenom mišljenju skupštine opštine.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove na osnovu uvida na terenu uz učešće predstavnika opštine utvrđuje razrede zemljišta i razmjere u kojima će se izraditi planovi.

S obzirom na razmjere u kojima se izrađuju planovi detalja, zatim na tačnost premjera koju treba postići, i na metode premjera i vrstu stabilizacije geodetskih tačaka na teritoriji koja se ima premjeriti odnosno snimiti, mogu se razlikovati slijedeći razredi zemljišta:

Razred A: građevinski rejoni glavnih gradova republika i pokrajina, kao i većih gradova;

Razred B: građevinski rejoni ostalih naselja gradskog (varoškog) tipa-srednjih i manjih gradova, varoši, varošica, industrijskih naselja, banja i lječilišta, izletičkih odnosno turističkih centara i t. sl.;

Razred C: rejoni naselja u selima zbijenog tipa, ili tzv. ušorenim selima, zatim rejoni naselja u manjim varošicama;

Razred D: vangrađevinski rejoni u mjestima iz razreda B i A, područja van naselja u ataru manjih varošica kao i van naselja u ataru sela zbijenog tipa u katastarskim opštinama sa poljoprivrednim kulturama i

Razred E: područje brdsko-planinskog tipa, iznad 600 m nadmorske visine, sa planinskim pašnjacima i šumama i stočarskim naseljima, kao i zemljišta u krševitim terenima bez obzira na nadmorsku visinu.

Razred A: razvrstava se u tri skale tačnosti, što zavisi od značaja i veličine građevinskog reona koji se premjerava. Razredi zemljišta uglavnom definišu i razmjeru planova, tako da se planovi za zemljišta razreda A, B, i C izrađuju u razmjeri 1:1000, D u razmjeri 1:2500, a E u razmjeri 1:5000. Definitivna granica razmjere utvrđuje se na fotoskicama poslije fotogrametrijskog snimanja.

Član 31.

Mjerni podaci snimanja detalja, kao i izrada geodetskih planova i osnovne karte, moraju biti takvi da se na osnovu njih, u granicama tačnosti premjera, mogu ponovo uspostaviti snimljene tačke i stanje na zemljištu, kakvo je bilo prilikom snimanja.

Ovim članom propisano je da mjerni podaci snimanja detalja i izrade planova i osnovne karte moraju imati takav stepen tačnosti da se, na bazi istih, mogu ponovo uspostaviti snimljene tačke i stanje na zemljištu, kakvo je bilo prilikom snimanja. Tačnost sa kojom se mogu uspostaviti snimljene tačke detalja zavisi od deformacije projekcije, položajne tačnosti geodetske osnove, tačnosti snimanja detalja, tačnosti kartiranja i iscrtavanja detalja i razmjere plana odnosno karte. Bez obzira na metodu snimanja (ortogonalnu, polarnu ili fotogrametrijsku) treba obezbjediti odgovarajuću tačnost izrade planova i karata u granici tačnosti snimanja, kartiranja i razmjere planova i osnovne karte.

Član 32.

Poslove premjera Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove može povjeriti u cjelini ili djelimično javnom preduzeću, osnovanom za vršenje poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina (u daljem tekstu: javno preduzeće).

Drugi organi i organizacije udruženog rada mogu vršiti geodetske radove samo za svoje potrebe (u daljem tekstu: premjeravanja) na način i pod uslovima određenim ovim zakonom.

U okviru nastavnih i naučnih potreba, radovi na premjeru mogu se povjeriti i organizaciji udruženog rada koja obrazuje kadrove geodetske struke, ali samo u okviru izvođenja proizvodne prakse učenika, odnosno studenata.

U ovom članu predviđeno je da vršenje geodetskih poslova premjera, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove može povjeriti javnom preduzeću i obrazovanim organizacijama, u cilju osposobljavanja učenika i studenata na proizvodnoj praksi i za naučne radove. Drugi organi i organizacije udruženog rada (preduzeća), u kojima ima zaposlenih geodetskih stručnjaka, mogu vršiti geodetske radove samo za svoje potrebe na način i pod uslovima odredenim ovim Zakonom, s tim što im nije dozvoljeno da izvode radove premjera ili premjeravanja za potrebe drugog investitora.

Član 33.

Poslovi javnog preduzeća iz stava 1. prethodnog člana su poslovi od posebnog društvenog interesa.

Poslovi premjera, izrade i održavanja katastra nekretnina su poslovi od opšteg interesa za Republiku (član 16). S obzirom da prema odredbi člana 32. ovog zakona poslove premjera Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove može povjeriti u cjelini ili djelimično javnom preduzeću osnovanom za vršenje poslova premjera i uspostavljanje katastra nekretnina, to se za javno pradužeće pored opštih uslova traže i posebni uslovi.

Javno preduzeće u skladu sa ovim Zakonom iz osnovne djelatnosti vrši slijedeće poslove:

- postavlja i određuje astronomsko-geodetske, gravimetrijske, trigonometrijske i nivelmanske mreže i obrađuje podatke tih mjerenja;
- geodetska i fotogrametrijska snimanja zemljišta i objekata, izrađuje geodetske planove i karte i vrši njihovu reprodukciju;
- stručne poslove u vezi s katastarskim klasiranjem i bonitiranjem zemljišta;
- stručne poslove u vezi s uspostavljanjem katastra nekretnina.

Pored poslova iz osnovne djelatnosti, javno preduzeće može da vrši izradu katastra komunalnih uređaja, geodetsko-tehničke poslove u vezi s komasacijom zemljišta i druge poslove za potrebe društveno-političkih zajednica, preduzeća i drugih organizacija i zajednica. Ove poslove,javno preduzeće može obavljati samo

ako njihovo obavljanje neće dovoditi u pitanje izvršavanje poslova iz osnovne djelatnosti.

Poslove iz osnovne djelatnosti javno preduzeće obavlja na osnovu godišnjih planova poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina koje donosi Vlada SR BiH. Poslove iz godišnjih planova javnom preduzeću povjerava Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Sredstva za finansiranje poslova iz osnovne djelatnosti javnog preduzeća obezbjeđuju se posebnim zakonom.

Cijene radova iz osnovne djelatnosti javnog preduzeća utvrđuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove na osnovu Radnih normi za geodetske poslove, cijena norma dana i stvarnih troškova, vodeći računa o rentabilnosti poslovanja preduzeća.

Poseban društveni interes u obavljanju poslova javnog preduzeća ostvaruje se:

- davanjem saglasnosti Skupštine SR BiH na Statut javnog preduzeća i na dugoročne i srednjeročne planove razvoja;
- davanjem saglasnosti Vlade SR BiH na imenovanje direktora javnog preduzeća;
- davanjem saglasnosti Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove na godišnje planove rada i izvještaje o poslovanju javnog preduzeća.

Član 34.

Javno preduzeće može obavljati poslove premjera i katastra nekretnina u smislu ovog zakona ako, pored opštih, ispunjava i slijedeće uslove:

1. da ima najmanje osam radnika geodetske struke sa položenim stručnim ispitom od kojih najmanje jedan diplomirani geodetski inženjer i dva geodetska inženjera;

2. da ima obezbjeđenu odgovarajuću geodetsku opremu za vršenje premjera.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove utvrđuje da li su ispunjeni uslovi iz prethodnog stava.

Ovim članom propisani su posebni uslovi koji treba da budu ispunjeni da bi javno preduzeće moglo biti registrovano za obavljanje poslova premjera i katastra nekretnina. To su odgovarajući broj radnika geodetske struke određenog stepena stručnosti kao i posjedovanje odgovarajuće geodetske opreme.

Uslov da javno preduzeće ima najmanje osam radnika geodetske struke sa položenim stručnim ispitom od kojih najmanje jedan diplomirani geodetski

inženjer i dva geodetska inženjera, postavljen je na temelju praktičnog iskustva. Naime, u praksi je utvrđeno da je to najmanji broj stručnog geodetskog kadra s kojim se može osigurati racionalno obavljanje poslova premjera i katastra nekretnina. Pod odgovarajućom geodetskom opremom za vršenje premjera, koju treba da ima javno preduzeće, misli se prvenstveno na geodetski instrumentarij i tehnička pomagala kojima se može izvoditi tehnološki proces rada (poslovi premjera i izrada originala geodetskih planova). Pored toga, pod ovim se podrazumjeva da javno preduzeće ima odgovarajuće prostorne uslove, kao i ostala osnovna sredstva pogodna za obavljanje poslova premjera i katastra nekretnina i drugih poslova koji su u vezi sa djelatnošću javnog preduzeća.

Navedeni uslovi odnose se i na organizacije koje obrazuju geodetske kadrove, ako žele legalizovati svoje pravo na obavljanje poslova premjera i katastra nekretnina u okviru svojih nastavnih i naučnih potreba, a kada te poslove obavljaju za potrebe društveno-političke zajednice ili privrede.

Analogno prednjem iste uslove treba da ispunjava i opštinska geodetska uprava ako se pored održavanja pramjera i katastra nekretnina bavi i poslovima premjera i katastra nekretnina za potrebe društveno-političke zajednice (član 32. ovog Zakona).

Stavom 2. ovog člana ovlašćena je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove da utvrdi da li javno preduzeće ispunjava navedene posebne uslove za obavljanje poslova premjera i katastra nekretnina, što je preduslov i za upis javnog preduzeća u sudski registar.

Član 35.

Organ, preduzeće odnosno organizacija iz člana 32. st. 1.i 3. ovog zakona, koja je izvršila premjer, odgovorna je za tačnost premjera i dužna je da na originalima geodetskih planova, osnovne karte i elaboratu premjera potvrdi da su izrađeni u skladu sa ovim zakonom.

Organ, preduzeće odnosno organizacija iz člana 32. st. 1.i 3. ovog zakona, dužni su da o izvršenim poslovima premjera vode knjigu radova.

Direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove propisaće sadržaj, oblik i način vođenja knjige radova.

Odredbe prethodnih stavova odnose se i na organ, preduzeće odnosno organizaciju koja je izradila elaborate katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta.

Geodetski planovi, osnovna karta i elaborati iz prethodnih stavova mogu se koristiti samo ako ih je ovjerila Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Preduzeće koje vrši reprodukciju geodetskih planova, osnovne karte i drugih karata, odgovorno je za reprodukciju koja mora da bude u granicama grafičke tačnosti.

Poslije završenog snimanja detalja, izrade planova, snimanja promjena i provođenja promjena na geodetskim planovima, javno preduzeće, odnosno opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ili organizacija koja obrazuje kadrove, kao izvođači radova odgovorni su za tačnost premjera i dužni su da ovjere geodetske planove uz klauzulu "Ovaj plan izrađen je po propisima o premjeru i katastru nekretnina". Geodetski elaborati se ovjeravaju po fazama izvođenja radova. Osnovna karta se ovjerava poslije izrade i pregleda a prije reprodukcije, dok se katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta pregleda i ovjerava po fazama izvođenja radova.

Izvođači radova iz člana 32. st. 1. i 3. dužni su da o izvršenim poslovima premjera vode knjigu radova. Direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove propisaće sadržaj, oblik i način vođenja knjige radova.

Organizacija koja vrši reprodukciju geodetskih planova, osnovne karte i ostalih karata, pismeno obavještava Republičku upravu za geodetske i imovinsko-pravne poslove da je reprodukcija izvršena i pregledana od strane izvođačke organizacije.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove sukcesivno prati izvođenje terenskih i kancelarijskih geodetskih radova. Poslije pismenog obavještenja izvođača radova da su radovi izvršeni i pregledani, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove vrši pregled i ovjeru: elaborata terenskih i kancelarijskih radova premjera, originala geodetskih planova, elaborata katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, elaborata izlaganja podataka premjera i utvrđivanja prava na nekretninama, reprodukovanih geodetskih planova i osnovne karte.

Član 36.

Originali geodetskih planova i osnovne karte su arhivski originali i služe za izradu njihovih kopija i ne mogu se koristiti u druge svrhe.

Geodetski planovi i osnovna karta na kojima se vrši provođenje nastalih promjena na zemljištu i objektima su radni originali i obavezno se koriste kao arhivski originali pri svakoj narednoj izradi njihovih kopija.

Arhivski originali iz stava 1. i radni originali iz stava 2. ovog člana, nakon umnožavanja, čuvaju se u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Originali geodetskih planova i osnovne karte, po pravilu, izrađuju se na stabilnim, trajnim i providnim podlogama, na onoliko odvojenih podloga u koliko

će se boja vršiti reprodukcija planova odnosno karata. Izrada njihovih kopija (reprodukcija geodetskih planova i karata) radi se u dovoljnom broju primjeraka (tiraža) da zadovolji, za duži period, zahtjeve privrede, organa uprave i drugih pravnih i fizičkih lica.

Originali geodetskih planova i osnovne karte čuvaju se kao arhivski originali u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Radni originali geodetskih planova dobijaju se reprodukcijom, po pravilu, na korektostatu i na stabilnijoj, trajnoj i providnoj podlozi, a osnovna karta na stabilnoj trajnoj i providnoj podlozi, te u određenom tiražu i na drugim materijalima.

Provođenje nastalih promjena na zemljištu i objektima vrši se na radnim originalima planova na obje podloge a karte na jednoj podlozi. Radni originali geodetskih planova i osnovnih karata moraju biti ažurni. Ponovna reprodukcija sa radnih originala održavanih na providnim podlogama vrši se po potrebi, a obično kada su promjene toliko obimne da je daljne provođenje promjena postalo nepregledno i utiče na kvalitet. Radni originali poslije svake reprodukcije čuvaju se kao arhivski originali u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Arhivski originali služe kao pravna i istorijska dokumentacija u slučaju potrebe i ne smiju se iznositi iz arhivskih prostorija.

Član 37.

Elaborat osnovnih geodetskih radova čuva se u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Radni originali, elaborat i ostali podaci premjera, čuvaju se u opštinskoj upravi za poslove i katastar nekretnina.

Elaborat mjerenja i računanja tačaka triangulacije 1.i 2. reda, astronomskih i gravimetrijskih tačaka nalaze se u Vojno geografskom institutu u Beogradu.

Kartoni tačaka triangulacije 1.i 2. reda sa geodteskim i ravnim koordinatama, kotama i položajnim opisom, zatim sav elaborat i kartoni triangulacije 3.i 4. reda, odgovarajućeg reda poligonometrije, gradske triangulacije, poligonometrije 1. reda, nivelmana svih redova i gradskog nivelmana, kao i veznih tačaka, nalaze se u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

U opštinskim upravama za geodetske poslove i katastar nekretnina na području opština gdje je novi premjer završen nalaze se kartoni trigonometrijskih tačaka svih redova i poligonometrijskih tačaka koje zamjenjuju odgovarajući red triangulacije, gradske triangulacije, veznih tačaka i nivelmana svih redova, kao i gradskog nivelmana. Elaborat poligonske mreže, gradske poligonometrije 2.i 3. reda, linijske mreže i mreže za detaljisanje i sav ostali elaborat premjera i radni originali planova, takođe se nalaze u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Član 38.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove dužna je najkasnije 90 dana prije početka premjera obavjestiti izvršni odbor skupštine opštine o početku radova premjera.

Vlasnici, posjednici, nosioci prava raspolaganja ili prava korišćenja nekretnina (u daljem tekstu: vlasnik odnosno korisnik) dužni su, radi osiguranja tačnosti premjera, da na području na kome se vrši premjer, o svom trošku obilježe trajnim i vidljivim biljegama granice, zemljišta i objekata koji se nalaze na zemljištu u roku i na način koji, u skladu sa propisima, odredi skupština opštine, a najkasnije sedam dana prije početka premjera.

Skupština opštine na čijem se području vrši premjer dužna je da blagovremeno preduzme odgovarajuće mjere da se radnje iz prethodnog stava izvrše u određenom roku.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina stara se da vlasnici, odnosno korisnici pravilno i blagovremeno obilježe granice zemljišta i objekata vidljivim i trajnim biljegama.

Vlasnik odnosno korisnik koji u određenom roku, nije obilježio vidljivim i trajnim biljegama granice zemljišta i objekata, dužan je da snosi troškove naknadnog premjera.

Snimanje detalja kod nas se uglavnom vrši aerofotogrametrijskom metodom. Aerofotogrametrijsko snimanje potrebno je izvršiti u rano proljeće prije vegetacije. Odredbom ovog člana predviđeno je da se 90 dana prije početka premjera mora obavjestiti izvršni odbor skupštine opštine kada počinje premjer. Izvršni odbor u naznačenom periodu, treba da izvrši sve pripreme za aerofotogrametrijsko snimanje, i to: formira opštinski odbor za pripreme terena i odbore po mjesnim zajednicama, organizuje izradu spiskova kuća po katastarskim opštinama, priprema odluku o formiranju katastarskih opština (koju usvaja skupština opštine poslije dobivene saglasnosti od Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove), donosi rješenje o formiranju komisija za razgraničenje katastarskih opština, priprema naredbu i proglas (koje donosi skupština opštine), organizuje pripreme za premjer zemljišta, obezbjeđuje prostorije za smještaj terenske sekcije, umnožava upute o pripremama obilježavanja zemljišta trajnim i vidljivim biljegama i obavještava pravna lica i građane o pripremama za avionsko snimanje.

Vlasnici i korisnici dužni su da obilježe trajnim i vidljivim biljegama granice posjeda i kultura i objekata o svom trošku. Trajnim biljegama (međnicima) granice se obilježavaju radi trajnog očuvanja granica, održavanja premjera, kontrolnih mjerenja i radi rješavanja sporova. Vidnim biljegama granice se obilježavaju i radi uočavanja prilikom dešifrovanja, identifikacije i iscrtavanja granica posjeda i kultura i objekata, te radi kartiranja na aerofotogrametrijskim instrumentima.

Obilježavanje je potrebno izvršiti prema upustvu Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove u roku koji odredi skupština opštine. Vlasnici odnosno korisnici koji ne izvrše obilježavanje granica posjeda i kultura i objekata dužni su snositi troškove naknadnog snimanja, koje se radi numeričkom metodom pa je višestruko skuplje od fotogrametrijske metode.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina izvođač radova daju stručna objašnjenja i rade ogledne primjere kako treba izvršiti obilježavanje.

Član 39.

Vlasnici odnosno korisnici dužni su da dozvole pristup na zemljište i objekte licima koja rade na poslovima premjera, da dopuste sva posebna mjerenja, postavljanje biljega i oznaka premjera kojima se obilježavaju tačke premjera i da daju potrebne podatke o pravima na nekretninama.

Ako se u vršenju poslova iz prethodnog stava nanese šteta, vlasnici odnosno korisnici imaju pravo na naknadu pričinjene štete od opštine na čijem se području vrši premjer.

Opština ima pravo na naknadu razlike isplaćenog iznosa štete od preduzeća koje je vršilo premjer, ako je to preduzeće pričinilo veću štetu nego što je bilo neophodno.

Ovom odredbom utvrdena su prava i obaveze nosilaca prava na nekretninama (s jedne strane), te opštine i izvođača radova (s druge strane) u vezi s premjerom i mogućnošću nastanka štete.

Član 40.

Pod biljegama premjera, u smislu ovog zakona, podrazumjevaju se sve vrste biljega, kojima su podzemno ili nadzemno obilježene stalne geodetske tačke: astronomske, gravimetrijske, trigonometrijske, poligonometrijske, nivelmanske i geodetske tačke za snimanje detalja, kao i biljega kojima su označene granice katastarskih opština i granice vlastništva, odnosno prava raspolaganja ili korišćenja na zemljištu.

Pod oznakom premjera, u smislu ovog zakona, podrazumjevaju se naprave i uređaji koji služe za opažanje ili dogledanje tačaka premjera (piramide, skele i signali).

Biljege premjera su sve one oznake kojima su obilježene geodetske tačke koje čine matematsku osnovu premjera, geodetske tačke koje služe za snimanje detalja, nivelmanske tačke, tačke koje označavaju granicu katastarske opštine, opštine, republike i države, te granicu vlasništva, raspolaganja ili korištenja na zemljištu.

Oznake premjera su piramide, skele i signali postavljeni na trigonometrijskim tačkama za dogledanje kod opažanja, ekscentrično postavljeni signali na drveću ili zemlji, zatim table postavljene na drveću ili ogradama i sve fotosignalisane tačke koje služe za određivanje veznih tačaka i dešifrovanje detalja.

Član 41.

Organ, preduzeće odnosno organizacija koja vrši premjer, dužna je nakon postavljanja biljega i oznaka premjera da na propisan način obavjesti vlasnika odnosno korisnika o vrsti i mjestu biljega ili oznaka premjera koji se nalaze na njegovoj parceli.

Organ ili preduzeće koje izvodi radove premjera, obavještava vlasnika da je biljega postavljena na njihovom zemljištu, kakva je vrsta biljege i kako je signalisana odnosno kakvu ima oznaku i na kojem je mjestu. Ovo obavještenje je potrebno radi upoznavanja stranke o važnosti te biljege, njene namjene, zatim o potrebi čuvanja biljege prilikom obrade zemljišta i drugih poljoprivrednih radova.

Član 42.

Biljege i oznake kojima su obilježene tačke premjera ne smiju se uništavati, oštećivati, niti neovlašćeno pomjerati ili izmještati.

Vlasnici odnosno korisnici iz prethodnog člana dužni su da o svakom uništenju, oštećenju, pomjeranju ili izmještanju biljega odnosno oznaka premjera obavijeste opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina u roku od 15 dana od dana nastalog oštećenja, uništenja, pomjeranja ili izmještanja biljega odnosno oznaka premjera.

Sve tačke premjera moraju se trajno čuvati i ne smiju se pomjerati, oštećivati, uništavati ili izmještati. Svako njihovo uništenje ili pomjeranje nanosi povećanje troškova kod održavanja premjera ili bilo kojih geodetskih radova na terenu. U slučaju oštećenja, uništenja, namjernog ili slučajnog pomjeranja ili premještanja vlasnici odnosno korisnici zemljišta na kojem je postavljena geodetska tačka ili nivelmanski reper, dužni su da obavjeste opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina u roku od 15 dana. Obavještenje je potrebno da bi se izvršilo obnavljanje tačke i pokrenuo postupak protiv pravnog ili fizičkog lica koje je izvršilo namjerno oštećenje, uništenje, pomjeranje ili premještanje biljega.

Član 43.

Ako se na zemljištu na kome se nalaze biljege kojima su obilježene tačke premjera ili u njihovoj neposrednoj blizini vrše građevinski ili drugi radovi kojima bi se mogle uništiti ili oštetiti biljege ili smanjiti mogućnost njihovog korišćenja, izvođač radova je dužan da najkasnije 15 dana prije početka radova o tome pismeno obavjesti opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Ako uslijed radova iz prethodnog stava treba postojeću biljegu premjera izmjestiti ili uništiti, ili ako se usljed tih radova djelimično ili potpuno umanji mogućnost njenog korišćenja, investitor radova snosi sve troškove izmještanja biljega, odnosno nadoknađuje štetu.

Član 44.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina stara se o stanju svih biljega i oznaka premjera na svom području.

Ako opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ustanovi da je neka trigonometrijska ili nivelmanska tačka ili oznaka premjera uništena ili pomjerena, o tome će odmah obavjestiti Republičku upravu za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina uz održavanje premjera (snimanje promjena) i druge radove na terenu kontroliše očuvanost geodetskih tačaka. O uništenju trigonometrijskih i poligonometrijskih tačaka, kao i nivelmanskih repera, obavještava Republičku upravu za geodetske i imovinsko-pravne poslove kako bi se tačke sukcesivno obnavljale i održavale. Ostale geodetske tačke održava i obnavlja opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Glava III

OSNIVANJE KATASTRA NEKRETNINA

Član 45.

Katastar nekretnina izrađuje se na osnovu izvršenog premjera, katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta i utvrđenih prava na nekretninama.

Član 46.

Katastar nekretnina sadrži: podatke o katastarskim parcelama i objektima na njima u pogledu njihovog položaja, oblika, načina iskorišćenja (u daljem tekstu: kultura), katastarske i bonitetne klase i katastarski prihod za zemljište pod kulturom, o zgradama (godinu izgradnje, broj spratova, namjenu korišćenja, broj i vrstu prostorija) i podatke o pravima na nekretninama i vlasnicima odnosno korisnicima nekretnina.

Pored podataka iz predhodnog stava, katastar nekretnina za zgrade u etažnoj svojini i za sve zgrade na gradskom građevinskom zemljištu sadrži i podatke o površini stambenih, poslovnih i pomoćnih prostorija kao posebnih djelova zgrade.

Katastar nekretnina može sadržavati i druge podatke i prava koja se odnose na katastarske parcele i objekte na njima, ako je to zakonom određeno.

Katastarska parcela je osnov za utvrđivanje, obradu i evidentiranje podataka iz stava 1. ovog člana.

Član 47.

Podaci iz stava 1. prethodnog člana, osim podataka o položaju i obliku parcela i objekata na zemljištu, upisuju se u katastarski operat.

Položaj i oblik katastarskih parcela i objekata na njima prikazuju se na geodetskim planovima.

Član 48.

Uspostavljanje katastra nekretnina obuhvata:

1) utvrđivanje katastarskih teritorijalnih jedinica;
2) katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta;
3) izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama;
4) izradu katastra nekretnina.

Pod utvrđivanjem prava na nekretninama u postupku uspostavljanja katastra nekretnina, u smislu ovog zakona, podrazumjeva se određivanje upisa nespornih prava na nekretninama u katastru nekretnina.

Katastar nekretrnina, koji predstavlja zbirnu dokumentaciju podataka utvrđenih u članu 46. Zakona, izrađuje se na osnovu izvršenog premjera, katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta i utvrđenih prava na nekretninama.

Naprijed je navedeno da je osnovna karakteristika dosadašnjeg sistema evidencije nekretnina i prava na nekretninama, postojanje više odvojenih evidencija (katastar zemljišta, zemljišna knjiga, evidencija nekretnina u društvenoj svojini), što je dovelo do nemogućnosti pravilnog održavanja ovih evidencija. Zato, katastar nekretnina, kao zbirna dokumentacija, objedinjava sve podatke koji su ranije bili sadržani u više odvojenih evidencija i omogućava da se na jednom mjestu evidentiraju podaci o zemljištu, objektima, načinu iskorišćavanja, katastarskoj i bonitetskoj klasi, katastarskom prihodu, pravima na nekretninama i nosiocima tih prava.

U stavu 1. člana 48. utvrđene su faze radova i redosljed izvršenja određenih poslova na osnivanju katastra nekretnina. Prva faza je utvrđivanje katastarskih teritorijalnih jedinica. Međutim, imajući u vidu tehnologiju rada, koja prethodi osnivanju katastra nekretnina, utvrđivanje katastarsko teritorijalnih jedinica radi se uz fazu premjera, a kao završna faza premjera je katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta. Stoga fazu utvrđivanja katastarskih teritorijalnih jadinica i katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta u praksi treba povezivati sa premjerom zemljišta. Ovo iz razloga što se premjer zemljišta radi po katastarskim opštinama i što je premjer jedan od osnova za izradu katastra nekretnina. U stavu 2. člana 48. bliže je objašnjen pojam utvrđivanja prava na nekretninama, a postupak izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanju prava na nekretninama detaljno je regulisan odredbama od čl. 68.-82. ovog Zakona.

1.Katastarske teritorijalne jedinice

Član 49.

Katastarske teritorijalne jedinice su katastarska parcela, katastarska opština i katastarski srez.

Ovim članom utvrđene su osnovne katastarske teritorijalne jedinice. Najmanja teritorijalna jedinica u smislu ovog člana, je parcela preko koje se iskazuju podaci o zemljištu sa svim njegovim obilježjima.

Katastarska opština je teritorijalna jedinica kao osnovna jedinica za izradu katastra nekretnina, a katastarski srez predstavlja osnovnu jedinicu za katastarsko klasiranje zemljišta.

Član 50.

Teritorijalna jedinica za bonitiranje zemljišta je teritorija Republike.

S obzirom da osnovu bonitiranja zemljišta čine ugledna zemljišta na teritoriji Republike, to je ovim članom utvrđeno da je teritorijalna jedinica bonitiranja zemljišta teritorija Republike.

Član 51.

Katastarska parcela je dio zemljišta pod jednom kulturom ili je neplodno zemljište koje pripada istom vlasniku odnosno korisniku i nalazi se u jednoj katastarskoj opštini.

Izuzetno od predhodnog stava, u okviru jedne parcele može se nalaziti više kultura ili neplodnih zemljišta koja pojedinačno nemaju minimum površine potrebne za formiranje katastarske parcele.

Svaka katastarska parcela označava se brojem.

Ako se na katastarskoj parceli nalazi jedna ili više zgrada, svaka zgrada označava se pomoćnim brojem.

Ovim članom utvrđene su osnovne karakteristike i definicija parcele, kao i pod kojim se uslovima dio zemljišta može označiti posebnim brojem kao parcela.

Stavom 1. ovog člana utvrđeno je da je katastarska parcela dio zamljišta pod jednom kulturom ili je neplodno zemljište koje pripada istom vlasniku odnosno korisniku i nalazi se u jednaj katastarskoj opštini. To znači da bi dio zemljine površine mogao dobiti broj kao zasebna parcela treba da se svojom površinom nalazi u granicama jedne katastarske opštine, da pripada istom vlasniku, odnosno korisniku i da je istog načina korišćenja tj. iste kulture. Izuzetak od toga je da jednu parcelu može da predstavlja zemljište sa više različitih katastarskih kultura, pri čemu ni jedna nema propisani minimum površine da bi bila zasebna parcela (stav 2. ovog člana).

Stavom 3. i 4. ovog člana određeno je da se katastarska parcela označava brojem, a zgrade na njoj pomoćnim brojevima.

Član 52.

Katastarska opština je katastarska teritorijalna jedinica koja obuhvata, po pravilu, područje jednog naseljenog mjesta.

Skupština opštine može, ako za to postoje opravdani razlozi, odrediti da jedna katastarska opština obuhvata dva ili više naseljenih mjesta ili da se područje jednog naseljenog mjesta podijeli na više katastarskih opština.

Odluku o području i nazivima katastarskih opština donosi skupština opštine po predhodno pribavljenom stručnom mišljenju Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

U stavu 1. ovog člana utvrđeno je da se u pravilu područje jedne katastarske opštine podudara sa područjem jednog naseljenog mjesta. Stavom 2. ovog člana ostavljena je mogućnost da u opravdanim slučajevima područje jedne katastarske opštine čine dva ili više naseljenih mjesta, ili da se područje jednog naseljenog mjesta podjeli na dvije ili više katastarskih opština. Ovo je ovisno o veličini područja naseljenog mjesta i broja parcela. Praktični primjeri upućuju da je optimalna veličina katastarske opštine sa oko 3000 parcela.

Stav 3. ovog člana ovlašćuje skupštinu opštine da donese odluku o području i nazivima katastarskih opština. Skupština opštine je dužna da prije donošenja odluke o području i nazivima katastarskih opština pribavi stručno mišljenje Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 53.

Granice katastarskih opština utvrđuje i obilježava komisija koju obrazuje izvršni odbor skupštine opštine.

Komisiju iz predhodnog stava čine geodetski stručnjak i po dva građanina sa područja katastarskih opština čije se granice utvrđuju. Članovi komisije imaju svoje zamjenike.

Za obilježavanje granice između katastarskih opština koje su ujedno i granice opština, komisiju sporazumno obrazuju skupštine tih opština.

Utvrđivanje i obilježavanje granica katastarskih opština vrši se postavljanjem graničnih biljega i oznaka na zemljištu i opisivanjem granica u zapisniku o razgraničenju sa izradom skica razgraničenja u roku koji odredi izvršni odbor skupštine opštine, a najkasnije sedam dana prije početka snimanja.

U ovom članu uređen je postupak i način obilježavanja granice katastarske opštine. Granice katastarskih opština utvrđuje i obilježava komisija koju obrazuje izvršni odbor skupštine opštine, za slučaj kada se utvrduju granice katastarskih opština jedne društveno političke zajednice. Kod utvrđivanja i obilježavanja granica između katastarskih opština, koje ujedno predstavljaju granicu opština, komisiju sporazumno obrazuju skupštine tih opština. U sastav komisije ulaze geodetski stručnjak i po dva građanina sa područja katastarskih opština čije se granice utvrđuju. Članovi komisije imaju i svoje zamjenike.

Stavom 4. ovog člana propisano je da se obilježavanje granica katastarskih opština vrši postavljanjem graničnih biljega i oznaka na zemljištu i opisivanjem granica u zapisniku o razgraničenju sa izradom skice razgraničenja. Biljege kojima se vrši razgraničenje katastarskih opština mogu biti betonski stub, prirodni kamen, prirodna stijena sa obrađenom glavom, sve dimenzija 18x18x60 cm. Biljega može biti i granično drvo prečnika najmanje 30 cm ili bolcna u živoj stijeni, dužine 10cm i prečnika 4 cm. Pravilo je da se biljege postavljaju na mjestima gdje se granična linija lomi, ali tako da linija bude određena dovoljnim brojem biljega. Detaljniji način obilježavanja granične linije propisan je u Pravilniku o snimanju detalja ("Službeni list SR BiH", broj 4/91). Pri utvrđivanju granične linije komisija treba da koristi opis granica naseljenih mjesta sa mjernim podacima.

Član 54.

Sporove o granicama katastarskih opština na području iste opštine rješava skupština opštine.

Rješenje iz prethodnog stava donosi se u roku od 60 dana od dana kada je komisija iz prethodnog člana podnijela izvještaj o nastalom sporu.

U postupku utvrđivanja i obilježavanja granica katastarskih opština može doći do sporova, u pogledu granice između dvije katastarske opštine sa područja jedne opštine ili pak do spora na dijelu granice koja predstavlja granicu opštine. Sporove na granici katastarskih opština jedne opštine riješava skupština opštine. Rješenje o sporu donosi skupština u roku od 60 dana od dana kad je komisija podnijela izvještaj o nastalom sporu. Izvještraj komisije o nastalom sporu sadrži: opis mjesta spora, približnu površinu spornog dijela i površinu pojedinih kultura zemljišta u spornom dijelu, procentualno učešće vlasnika i posjednika iz jedne i druge katastarske opštine, udaljenost spornog dijela od sjedišta spornih katastarskih opština mjereno po pristupnim putevima, opis spornih linija (linija označenih po jednim i drugim predstavnicima u komisiji susjednih katastarskih opština), kopiju skice i prepis zapisnika za sporni dio i druge podatke koji bi mogli poslužiti za što pravilnije rješavanje spora.

U slučaju da spor nastane na dijelu granične linije između dvije katastarske opštine, koja je ujedno i granica opština, Zakon ne nudi rješenje. Međutim, analogno prednjem rješenju sporove o granicama katastarskih opština koje su ujedno i granice opština rješava Skupština Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine. Izvještaj komisije o nastalom sporu sadrži podatke navedene kao u slučaju spora na granici između dvije katastarske opštine iste opštine. Kad se radi o sporu o granici između dvije katastarske opštine, a ta granica je ujedno i granica između dvije republike, spor može biti rješen samo sporazumno između zainteresovanih republika. Ni Ustav SFRJ ni Ustav SR BiH nisu predvidjeli ni sudski ni upravni organ koji bi bio nadležan za rješavanje ovakvog spora.

Član 55.

Izmjenu granica katastarskih opština za koje je izvršen premjer i izrađen katastar nekretnina vrši skupština opštine, po prethodno pribavljenom stručnom mišljenju Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

U slučaju izmjene granica iz prethodnog stava, provode se potrebne promjene na geodetskim planovima i katastarskom operatu za to područje.

Sredstva za provođenje promjena iz prethodnog stava obezbjeđuje skupština opštine koja je donijela odluku o izmjeni granica.

Ovim članom utvrđen je postupak rješavanja izmjene granica katastarskih opština na područjima gdje je izvršen premjer i izrađen katastar nekretnina. U ovom slučaju izmjenu granica katastarskih opština prema stavu 1. ovog člana, vrši skupština opštine, po prethodno pribavljenom mišljenju Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Kod izmjene granica vrši se utvrđivanje i obilježavanje nove granične linije prema odredbama člana 53. ovog Zakona. Promjene se provode na katastarskim planovima i u katastarskom operatu prema odredbama člana 175. ovog Zakona.

Sredstva za provođenje promjena na katastarskim planovima i katastarskom operatu obezbjeđuje skupština opštine koja je donijela odluku o izmjeni granice.

Član 56.

Katastarski srez je teritorijalna jedinica u okviru koje se vrši katastarsko klasiranje zemljišta, a sačinjavaju ga više teritorijalno povezanih katastarskih opština koje predstavljaju prostornu i ekonomsku cjelinu sa sličnim prirodnim i drugim uslovima poljoprivredne ili šumske proizvodnje.

Odluku o katastarskim srezovima i njihovim nazivima donosi Vlada SR BiH, po prethodno pribavljenom mišljenju skupština opština.

Stavom 1. ovog člana utvrđeno je da je katastarski srez teritorijalna jedinica u okviru koje se vrši katastarsko klasiranje zemljišta i da ga sačinjava više teritorijalno povezanih katastarskih opština, koje predstavljaju prostornu i ekonomsku cjelinu sa sličnim prirodnim i drugim uslovima poljoprivredne i šumske proizvodnje. To znači da je katastarski srez osnovna jedinica za utvrđivanje osnove za klasiranje zemljišta koje se vrši po jedinstvenim mjerilima utvrđenim za svaki katastarski srez. Odluku o katastarskim srezovima i njihovim nazivima donosi Vlada SR BiH, po prethodno pribavljenom mišljenju skupština opština.

Član 57.

Katastarski srez može se mijenjati samo ako se bitno promijene uslovi koji su bili od uticaja na njegovo utvrđivanje.

Ako promjene iz prethodnog stava obuhvataju više međusobno povezanih katastarskih opština, može se od tih katastarskih opština obrazovati novi katastarski srez.

Član 58.

U slučajevima iz prethodnog člana izvršiće se novo katastarsko klasiranje zemljišta u katastarskim opštinama koje su uključene u novi katastarski srez.

Kada su promjene katastarskog sreza takve prirode i obima da nije potrebno vršiti novo katastarsko klasiranje na cijelom katastarskom srezu, određivanje novih katastarskih klasa na odnosnom dijelu katastarskog sreza vrši se u okviru postsjeće osnove za katastarsko klasiranje u katastarskom srezu.

U slučaju da su bitno promijenjeni uslovi, koji su bili od uticaja na utvrđivanje katastarskog sreza, izvršiće se novo klasiranje zemljišta u katastarskim opštinama koje čine katastarski srez. Članovima 57. i 58. utvrđeni su slučajevi: kada se može obrazovati novi katastarski srez i u kojim slučajevima se vrši katastarsko klasiranje zemljišta u svim, a kada u dijelu katastarskih opština koje čine jedan katastarski srez.

2. Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta

Član 59.

Katastarsko klasiranje zamljišta obuhvata utvrđivanje katastarske kulture i klase posebno za svaku katastarsku parcelu u jednoj katastarskoj opštini.

Bonitiranje zemljišta obuhvata utvrđivanje plodnosti zemljišta na osnovu njegovih prirodnih svojstava i ostalih prirodnih uslova za proizvodnju, bez obzira na postojeći način njegovog iskorišćavanja.

Poslije završenog premjera vrši se katastarsko klasiranje zemljišta. Katastarskim klasiranjem zamljišta određuje se klasa prethodno utvrđenoj kulturi u svakoj parceli plodnog zemljišta. Svaka kultura raspoređuje se, prema njenim prirodnim i ekonomskim uslovima proizvodnje, u jednu od osam klasa.

Klasiranje zemljišta se vrši po katastarskim opštinama, a prema jedinstvenim mjerilima koja se utvrđuju za svaki katastarski srez. Radovi katastarskog klasiranja zemljišta obuhvataju: utvrđivanje katastarskog sreza, utvrđivanje osnove katastarskog klasiranja i detaljno katastarsko klasiranje zemljišta.

Bonitiranje zemljišta se po pravilu vrši uporedo sa klasiranjem zemljišta i obuhvata sva zemljišta sposobna za poljoprivrednu proizvodnju, osim trstika i močvara. Osnovnu teritorijalnu jedinicu bonitiranja čini Republika. Sva poljoprivredna zemljišta u Republici rasporeduju se u osam bonitetskih klasa, a u okviru svake bonitetne klase može se utvrditi jedna ili više bonitetnih podklasa.

Član 60.

Katastarsko klasiranje zemljišta vrši se na osnovu prirodnih i ekonomskih uslova proizvodnje postojeće katastarske kulture na zemljištu.

Bonitiranje zemljišta vrši se na osnovu prirodnih uslova poljoprivredne i šumske proizvodnje, bez obzira na postojeći način iskorišćavanja zemljišta.

Katastarska klasa je produkt medusobnog uticaja prirodnih i ekonomskih uslova poljoprivredne proizvodnje. Pod prirodnim i ekonomskim uslovima podrazumjevaju se : prirodne osobine zemljišta, položaj i ekspozicija, vodni režim zemljišta, klima, udaljenost od tržišta i pristupačnost parceli.

Bonitiranjem zemljišta utvrduje se produktivna snaga zemljišta, tj. njegova plodnost bez obzira na način njegovog iskorišćavanja. Prilikom bonitiranja zemljišta uzimaju se u obzir kao važan faktor razvića biljnih vrsta koje se gaje za podmirenje različitih ljudskih potreba. Takode, se uzimaju u obzir i širi hidro melioracioni zahvati koji se vrše radi izgradnje hidroelektrana, uredenja zemljišta i infrastrukture na njemu kao i radi odvodnjavanja. Ovakvim zahvatima koje finansira šira društvena zajednica vrše se trajne promjene boniteta zemljišta. Neki primjeri koji se navode, pokazuju uticaj tih faktora na promjene boniteta zemljišta:

- izgradnja hidroelektrane Jablanica i ostalih hidroelektrana na rijeci Neretvi dovela je do prestanka pojave redovnih poplava u Čapljinskom polju i omogućila uređenje ušća Neretve. Ovi zahvati su direktno uticali na trajnu promjenu boniteta zemljišta u Čapljinskom polju i u neposrednoj blizini Metkovića i Opuzena;

- isti je slučaj sa izgradnjom hidroelektrana na Trebišnici i sa regulacijom njenog korita u Popovom Polju. Trajni uticaj je na bonitet zemljišta izvršen takođe u Čapljinskom polju i dalje nizvodno niz Neretvu, a naročito je uočljiv u samom Popovom Polju;

- komasacioni radovi na jednom dijelu opštine Bijeljina su praćeni uređenjem zemljišta i odvodnjavanjem i takode su uticali na trajnu promjenu boniteta.

Privremeno uređivanje zemljišta, naročito na malim prostorima, navodnjavanje i primjena ostalih agrotehničkih mjera u tekućoj poljoprivrednoj proizvodnji ne uzimaju se u obzir kao produktivna snaga zemljišta pri bonitiranju.

Član 61.

Prema načinu iskorišćavanja sva plodna zemljišta, svrstavaju se u jednu od slijedećih katastarskih kultura: njive, vrtove, voćnjake, vinograde, livade, pašnjake, šume i šikare, trstike i močvare.

Prilikom katastarskog klasiranja zemljišta u jednom katastarskom srezu, svaka kultura može se rasporediti najviše u osam klasa, zavisno od prirodnih i ekonomskih uslova proizvodnje.

Površine koje se ne mogu koristiti u poljoprivredi i šumarstvu uvršćuju se u neplodno zemljište uz naznačenje vrste neplodnosti.

Odredbom ovog člana utvrđene su vrste kulture koje se evidentiraju i kriteriji po kojima se određuju.

Prema načinu iskorišćavanja, sva plodna zemljišta svrstavaju se u jednu od slijedećih katastarskih kultura: njive (nj), vrtove (vr), voćnjake (vć), vinograde (vg), livade (l), pašnjake (pš), šume i šikare (š), trstike (t), i močvare (m). Neplodna zemljišta (np) koja se koriste za posebne namjene ne raspoređuju se ni u jednu kulturu. Utvrđivanje kulture i neplodnosti zemljišta vrši se na terenu prilikom detaljnog premjera i katastarskog klasiranja zemljišta. Kultura se određuje na osnovu slijedećih obilježja:

Njive su zemljišta koja se oru ili kopaju i na kojima se stalno ili naizmjenično siju vrste strnih žita, usjevi koji se okopavaju (kukuruz, krompir i dr.), industrijsko bilje (suncokret, duhan) i krmno bilje (lucerka, djetelina, stočna repa i dr.), bez obzira da li se na njima pomenuti usjevi gaje svake godine ili povremeno ostaju neobrađena radi ugara i iz drugih razloga. U kulturi njiva svrstavaju se još voćni, lozni i šumski rasadnici, jagodnjaci, zemljišta na kojima se proizvodi povrće, a ne navodnjava se, kultivisani vrbaci za proizvodnju pruća kao i zasadi hmelja.

Vrtovi su zemljišta na kojima se gaji povrće i na kojima postoje prirodni uslovi ili vještački uređaji za navodnjavanje. Pod prirodnim uslovima smatra se navodnjavanje gravitacijom iz tokova rijeke, potoka, jezera, kanala i sl. Vještački uređaji su pumpe, dolapi, staklene bašte, vještački bazeni, bunari za navodnjavanje, izgrađeni razvodni kanali. U kulturu vrt još se svrstavaju: zemljište zasađeno cvijećem i ukrasnim biljem ukoliko služi za prodaju, kao i rasadnici ukrasnog bilja.

Voćnjaci su zemljišta na kojima su zasađena voćna stabla, bez obzira na način gajenja. U kulturu voćnjaka se još svrstavaju: zasadi maline, ogrozda, lijeske i kupine, kao i zasadi oraha, duda i pitomog kestena, ako služe za dobijanje ploda.

Vinogradi su zemljišta na kojima je zasađena vinova loza, bez obzira na način gajenja.

Livade su zemljišta na kojima rastu prirodne trave koje se redovno kose. U kulturu livada svrstavaju se još: zemljište zasijano smjesom trava, a ima karakter prirodne livade.

Pašnjaci su zemljišta na kojima rastu prirodne trave koje isključivo služe za ispašu. U kulturu pašnjaka svrstavaju se i zemljište zasijano smjesom trava, a služi isključivo za ispašu.

Šume su zemljišta na kojima raste šumsko drveće sa namjenom korišćenja drvne mase. Zemljišta koja su obrasla šikarama, trnom, klenom, glogom itd. degradirane ili opustošene šume u kojima je zabranjena ispaša i brst, smatraju se šumama. U kulturu šume svrstavaju se i šumske sječine i proplanci, ako se ne obrađuju i ne kose, kao i zasadi oraha i pitomog kestena za proizvodnju drvne mase. U kulturu šume upisuju se i zemljišta pod ukrasnim drvećem, koja se koriste kao parkovi a nisu javni parkovi.

Trstici su zemljišta na kojima raste trska, a močvare su zemljišta na kojima raste močvarno bilje (šaš i rogoz).

Zemljišta na kojima se povremeno mijenja kultura, osim vrta, uvršćuju se u onu kulturu za koju su zemljište stalno namjenjena prema plodoredu i načinu njihovog iskorišćavanja. NJive koje se odmaraju i za to vrijeme se zemljište koristi kao pašnjak, nisu pašnjaci nego njive, livade koje se povremeno oru da bi se uništio korov i popravila tratina, nisu njive nego livade.

Zemljišta koja se koriste kao parkovi, a nisu javni parkovi, prema svojoj namjeni uvršćuju se u jednu ili više kultura. Ako je u parku pretežno cvijeće za prodaju, park se uvršćuje u vrt, ako je pretežno trava uvršćuje se u livadu, a ako je pretežno drveće uvršćuje se u šumu.

Drvoredi koji se sastoje iz pojedinih stabala zasadenih na većoj udaljenosti, kao i usamljena stabla, ne smatraju se posebnom kulturom nego se uvršćuju u kulturu parcele na kojoj se nalaze. Plodna zemljišta koja se povremeno ili privremeno ne iskorišćavaju za poljoprivrednu proizvodnju, kao stovarišta građevinskog materijala, drveta ili drugog materijala, ciglane i sl. smatraju se kulturom okolnog ili najbližeg zemljišta jednake ili slične plodnosti. U pojedinim krajevima uobičajno je da se na istoj parceli uzgaja više raznih kultura, u tom slučaju utvrdiće se svaka kultura, ako imaju propisani minimum površina. Kad je na parceli izmješano plodno i neplodno zemljište, tako da se premjerom ne mogu izdvojiti u posebne parcele, neplodno zemljište se izdvaja ocjenom u procentima od ukupne površine parcele.

Napuštene parcele koje su pogodne za obradivanje zadržavaju kulturu ranijeg iskorišćavanja, a ako nisu pogodne za obrađivanje svrstavaju se u kulturu najprikladniju za njihovo korišćenje.

Zemljišta koja se zbog svojih prirodnih osobina ne mogu koristiti za proizvodnju u poljoprivredi i šumarstvu kao što su: krš, goleti, vododerine, jaruge,

sprudovi, bare bez vegetacije, rijeke, potoci, ruč-tereni onesposobljeni za poljoprivredu, površinski kop rudnika, suva korita, materijalni rovovi za puteve, nasipi i tome slično svrstavaju se u neplodne površine. Uređivanje i odvajanje neplodnog zemljišta u posebne parcele vrši se prilikom detaljnog premjera ili prilikom katastarskog klasiranja zemljišta.

Zemljišta koja služe za posebne namjene i ne koriste se u poljoprivredi i šumarstvu, kao i zemljišta koja služe za redovnu upotrebu zgrade i objekata (građevinske parcele), javni park, nacionalni park, botanička bašta, zoološki vrt, gradske zelene površine, sportska igrališta, dječija igrališta, kuglališta, bazeni, skverovi, ulice, trgovi, putevi na zemljištu u svojini građana, pijace, vašarišta, jazovi-kanali, ribnjaci, javne česme, groblja, krečane, šljunkare, majdani kamena, željzničke pruge, zemljišta koja služe za potrebe JNA i narodnu odbranu, aerodromi, hipodromi, strelište, postrojenja za odbranu od poplava i navodnjavanje, autobuske stanice, dvorišta bogomolja, deponije smeća i slična zemljišta, ne uvršćavaju se ni u jednu kulturu već se označava njihova namjena korišćenja.

Zemljišne površine do 500 m^2 uz zgrade za stanovanje u svojini građana ne uvršćuju se u kulturu. Površine dvorišta preko 500 m^2 uvršćuju se u kulturu okolnog ili najbližeg zemljišta iste ili slične plodnosti. Zemljište uz zgrade za odmor i rekreaciju u svojini građana (vikend kuće) uvršćuju se u postojeću kulturu, a ako je nema u kulturu okolnog ili najbližeg zemljišta iste ili slične plodnosti. Neizgrađena građevinska zemljišta u društvenoj svojini koja opština nije izuzela od ranijeg vlasnika, uvršćuju se u postojeću kulturu, a ako je nema, u kulturu najbližeg zemljišta iste ili slične plodnosti.

Svaka kultura, utvrđena u postupku premjera i katastarskog klasiranja, raspoređuje se, prema njenim prirodnim i ekonomskim uslovima proizvodnje, u najviše osam klasa.

Član 62.

Katastarsko klasiranje zemljišta vrši se po jedinstvenim mjerilima na osnovu prethodno utvrđene osnove klasiranja zemljišta u katastarskom srezu.

Osnovu katastarskog klasiranja zemljišta čine:

- ugledna zemljišta katastarskog sreza za svaku klasu postojećih katastarskih kultura zemljišta;

- okviri klasa za svaku katastarsku kulturu zemljišta za područje svake katastarske opštine;

- kraći opis katastarskog sreza.

Osnovu katastarskog klasiranja zemljišta utvrđuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Odredbe ovog člana propisuju da se katastarsko klasiranje ima izvršiti po jedinstvenim mjerilima, na osnovu prethodne utvrđene osnove klasiranja zemljišta u katastarskom srezu i katastarskoj opštini. Katastarski srez predstavlja jednu prirodno ekonomsku cjelinu sa sličnim prirodnim i ekonomskim uslovima privređivanja, koja obuhvata više cijelih katastarskih opština koje, u ekonomskom pogledu, gravitiraju istom centru. Katastarsko klasiranje zemljišta vrši se po kriterijumima katastarskih srezova, a to znači da u svakom katastarskom srezu najbolje i najpogodnije zemljište za korišćenje pod postojećom katastarskom kulturom dobija prvu klasu te kulture, slabiju drugu klasu, i tako redom do osme kao najslabije klase.

Kao jedinica katastarskog klasiranja je područje koje je jedinstveno u pogledu uslova poljoprivredne i šumske proizvodnje i koje predstavlja, po svojoj ekonomskoj sličnosti i prosječnoj veličini, najpogodniju cjelinu koja može poslužiti kao osnova katastarskom klasiranju. Svaki se katastarski srez klasira po svome posebnom kriterijumu, što znači da zemljište iste klase i pod istom kulturom u u dva različita katastarska sreza ne moraju imati iste proizvodne vrijednosti niti iste uslove poljoprivredne i šumske proizvodnje. Plodnost i produktivna vrijednost zemljišta jednog katastarskog sreza relativno se ogleda u katastarskoj klasi, a njegova produktivna vrijednost, prema ostalim zemljištima drugih katastarskih srezova, ogleda se u prosječnim prinosima poljoprivrednih kultura koji su ušli u obračun katastarskog prihoda.

Krajem prošlog vijeka obrazovani su katastarski srezovi tzv. procjenbeni srezovi, na području današnje Hrvatske, Slovenije i Vojvodine, a u Bosni i Hercegovini u Srbiji, Makedoniji, Crnoj Gori i Kosovu i Metohiji obrazovani su između dva rata, čije su se granice poklapale sa granicama tadašnjih političko-administrativnih srezova. Granice katastarskih srezova obuhvatala su područja koja su, po njihovim ekonomskim opisima predstavljala ekonomske cjeline u tadašnjim prirodnim uslovima poljoprivredne i šumske proizvodnje, saobraćaja, industrije i tržišta. Mnogi od ovih faktora su se izmjenili, tako da danas ne predstavljaju onu vrijednost koju su tada imali. Stoga, kod obnove katastra zemljišta trebalo bi raditi i na reviziji granica katastarskih srezova. Kao primjer navodi se da katastarski srez Bugojno i danas obuhvata područja opština Bugojno, Donji Vakuf, Gornji Vakuf i Kupres. Katastarski srez Lopare je formiran u toku zadnjeg premjera područja ove opštine od dijelova katastarskih srezova Tuzla, Zvornik i Bijeljina.

Sreska ugledna zemljišta služe kao podloga određivanju opštinskih uglednih zemljišta, a preko njih i samom katastarskom klasiranju. Osobine sreskih uglednih zemljišta predstavljaju kriterijum klasiranja zemljišta. Odabiraju se tako da se za svaku klasu svake kulture utvrde karakteristična područja u katastarskom srezu. Na osnovu izvršenog detaljnog upoznavanja karakteristika područja katastarskog sreza određuju se konkretne parcele kao sreska ugledna zemljišta, čije će zemljišne i druge osobine karakterisati klasu koju predstavljaju. Sreska ugledna zemljišta moraju se utvrditi za sve varijacije svake klase, jer se samo na taj način mogu, u potpunosti, obuhvatiti sve osobine katastarskog sreza u pogledu postojećih uslova proizvodnje.

Pod varijacijom jedne klase podrazumjevaju se slučajevi kada se sa zemljišta pod istom kulturom ostvaruju jednaki katastarski prihodi, iako su različiti prirodni ili ekonomski uslovi proizvodnje. Na primjer, slabiji prirodni, a bolji ekonomski uslovi proizvodnje i obrnuto.

Za sresko ugledno zemljište odabraće se parcela koja je na takvom mjestu gdje je na većoj površini zastupljen veći broj parcela iste klase, koja je srednje veličine i srednje plodnosti zemljišta u svojoj klasi, koja se koristi za katastarsku kulturu najstabilnijeg karaktera i da na svojoj cijeloj površini ima jednaku plodnost, tj. istu klasu. Tako odabrana parcela označava se u skicama detalja (foto skicama) ili kopijama planova kvadratom izvučenim crvenim tušem oko kruga sa utvrđenom kulturom. Spisak sreskih uglednih zemljišta sastavlja se prema redu kultura iz člana 61. ovog Zakona, osim šuma, za koje se sastavlja poseban spisak. U okviru jedne katastarske kulture u katastarskom srezu utvrđuju se klase sreskih uglednih zemljišta od prve neprekidno do maksimalno osme bez preskakanja redoslijeda. Spisak uglednih zemljišta za svako sresko ugledno zemljište, pored oznake klase koju ono predstavlja sadrži i druge podatke, kao što su: udaljenost katastarske opštine u kojoj se nalazi sresko ugledno zemljište od tržišta i saobraćajne veze te opštine sa tržištem, reljef i prosječnu nadmorsku visinu katastarske opštine, klimu užeg područja na kome se nalazi sresko ugledno zemljište, udaljenost sreskog uglednog zemljišta od ekonomskog dvorišta i saobraćajne veze sa njim, terenski položaj sreskog uglednog zemljišta (ravan, nagnut, strm), ekspoziciju, izloženost elementarnim nepogodama, pedološki tip zemljišta i njegove osobine, plodnost i način obrade, pogodnosti za gajenje pojedinih poljoprivrednih kultura, prinos glavnih usjeva i njihov kvalitet, te broj parcela i ime sopstvenika parcele koja predstavlja sresko ugledno zemljište. Pored opštih podataka, spisak sreskih uglednih zemljišta mora sadržavati za svako sresko ugledno zemljište i specifične podatke o pojedinim kulturama. Zastupljenost iste klase na većoj površini, srednja veličina parcele, stalan karakter kulture i jednaka plodnost na cijeloj površini su uslovi koje mora ugledno zemljište - parcela da zadovolji. Pri utvrđivanju sreskih uglednih zemljišta, obavezno se vrši kopanje pedoloških profila, njihov opis i ispitivanje fizičko-hemijskih osobina radi utvrđivanja osobina zemljišta. Istovremeno se utvrđuju postojeće klase i njihove varijacije za svaku kulturu u svakoj katastarskoj opštini posebno. To se vrši u cilju olakšavanja rada komisije za klasiranje zemljišta, u pogledu izbora opštinskih uglednih zemljišta i samog katastarskog klasiranja. Svaka utvrđena klasa u katastarskoj opštini mora imati svoje podatke u kome se potesu nalazi i kojoj varijaciji klase sreskog uglednog zemljišta odgovara. Utvrđivanje klase i njenih varijacija za svaku postojeću kulturu u katastarskoj opštini, vrši se po istim principima po kojim se odabiraju sreska ugledna zemljišta u katastarskom srezu. Izuzetak od ovog principa postoji kada se utvrđuju kulture i klase po katastarskim opštinama, a to je:

- u svakoj katastarskoj opštini ne moraju postojati sve katastarske kulture i klase koje postoje u katastarskom srezu,

- u katastarskoj opštini se može desiti da katastarske klase nisu zastupljene po redu, od prve do osme, već da neka nedostaje; na primjer, najbolja je druga

klasa njiva, zatim treća, četvrta ne postoji, a onda ima još samo petu, šestu i sedmu,

- pri određivanju osobina zemljišta nije obavezno kopanje pedoloških profila, već se osobine zemljišta utvrđuju sa uzoraka koji se vade iz zemljišta pedološkom sondom.

Osnovu za klasiranje zemljišta utvrđuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 63.

Katastarsko klasiranje zemljišta po katastarskim opštinama vrši se na osnovu utvrđenih opštinskih uglednih zemljišta.

Opštinska ugledna zemljišta utvrđuju se za svaku postojeću kulturu i klasu u katastarskoj opštini, po mjerilima utvrđenim osnovom katastarskog klasiranja zemljišta.

Odredbama ovog člana pobliže je propisan način katastarskog klasiranja po katastarskim opštinama i utvrđivanje opštinskih uglednih zemljišta.

Katastarsko klasiranje obuhvata: određivanje opštinskih uglednih zemljišta za već ustanovljene klase i varijacije klasa po mjerilima utvrđenim osnovom katastarskog klasiranja i određivanje klase svakoj parceli plodnog zemljišta na području katastarske opštine (detaljno klasiranje).

Određivanje opštinskih uglednih zemljišta vrši se po istim principima po kojima se određuju i sreska ugledna zemljišta (član 62). Određivanje sreskih uglednih zemljišta u nekoj katastarskoj opštini istovremeno predstavlja i opštinsko ugledno zemljište za tu katastarsu opštinu. Onaj značaj koji imaju sreska ugledna zemljišta za katastarski srez, imaju opštinska ugledna zemljišta za katastarsku opštinu.

Klasiranje zemljišta u katastarskoj opštini počinje, po pravilu, na onom dijelu područja katastarske opštine u kojem je najviše zastupljena najbolja klasa najraširenije kulture u katastarskoj opštini. Klasiranje zemljišta vrši se tako što se za svaku parcelu plodnog zemljišta utvrđuje kultura i klasa na osnovu onog opštinskog uglednog zemljišta kojemu parcela najviše odgovara, prema svojim prirodnim i ekonomskim uslovima proizvodnje. Za neplodna zemljišta utvrđuje se uzrok neplodnosti, a za zemljišta koja služe za posebne namjene utvrđuje se namjena korišćenja i njena trajnost. Ako parcela iste kulture nije jednake plodnosti na cijeloj svojoj površini, dijelovi parcele različite plodnosti učvršćuju se u odgovarajuće klase, a na skici detalja, odnosno fotoskici, odvajaju se bonitetnom linijom, izvučenom zelenim tušem. Bonitetna linija se određuje odmjeranjem njezine udaljenosti od međnih tačaka parcele.

Ako parcela iste katastarske kulture nije jednake plodnosti na cijeloj svojoj površini, a na njoj ima dijelova manjih od:

- kod šuma i pašnjaka od 1000 m^2,
- kod njiva i livada od 500 m^2 i
- kod vrtova, voćnjaka i vinograda od 250 m^2.

oni se ne izdvajaju bonitetnim linijama, već se određuje prosječna klasa katastarske kulture na toj parceli.

U postupku premjera ako su izdvojene parcele katastarskih kultura koje će dobiti parcelni broj, a manje su od:

- pašnjaci i šume od 1000 m^2,
- njive i livade od 500 m^2 i
- vrtovi, voćnjaci i vinogradi od 250 m^2.

Prilikom klasiranja za ove određuje se samo jedna katastarska klasa, odgovarajuća ili prosječna.

U postupku klasiranja parcela izdvajanje kultura kao zasebnih dijelova parcele vrši se ako te kulture imaju minimum površina (slučajevi kada na jednoj parceli ima više kultura) i to njive i livade 500 m^2, vrtovi, voćnjaci i vinogradi 250 m^2, šume i pašnjaci 1000 m^2. Za izdvojene kulture utvrđuje se odgovarajuća klasa. Ako pojedine kulture nemaju predviđeni minimum površine mogu se spojiti samo ako su sličnog katastarskog prihoda (njiva i voćnjak, šuma i pašnjak) utvrđujući kulturu i klasu kulture veće površine. Ako su kulture ispod propisanog minimuma, a nemaju sličan katastarski prihod, kultura i klasa se utvrđuju za svaki dio parcele. U slučaju da je površina kulture do 100 m^2, izdvajanje se ne vrši, bez obzira na katastarski prihod. Parcele na kojima su zastupljene dvije ili više kultura čija je površina iznad minimuma, ako su kulture međusobno izmješane tako da ih nije moguće posebno izdvojiti, učvršćuju se procentualno u sve zastupljene kulture i za te dijelove se utvrđuje odgovarajuća klasa.

U postupku klasiranja parcela kod kojih je plodno i neplodno zemljište izmješano tako da se premjerom ne mogu izdvajati u posebne parcele, izdvajanje neplodnih površina vrši se u slučajevima, osim kulture pašnjaka, kod koje se neplodna površina može kompenzirati klasom.

Na građevinskom zemljištu, građevinske parcele obrazovane u skladu sa urbanističkim planom ne uvršćuju se u kulturu. Na zemljištu koje nije uređeno po urbanističkom planu, površine do 500 m^2, uz zgradu za stanovanje u svojini građana, ne utvrđuje se kultura i klasa. Zemljište u površini preko 500 m^2 učvršćuje se u postojeću kulturu i klasu, a ako je nema, kulture i klase se utvrđuju na osnovu najbližeg zemljišta iste ili slične plodnosti. Zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade i objekta u društvenoj svojini ne učvršćuje se u kulturu.

U postupku klasiranja, utvrđene klase se upisuju crvenim tušem na skicama detalja, odnosno fotoskicama, ili mastilom u posebnim spiskovima arapskim brojevima, pored oznake za kulturu. Prilikom katastarskog klasiranja, prema potrebi, a na uglednim zemljištima obavezno vrši se opis pedoloških profila za utvrđivanje zemljišnih osobina kao za sreska ugledna zemljišta.

Ispravka oznake kulture ili klase upisane na skicama detalja, fotoskicama ili posebnim spiskovima, vrši se precrtavanjem pogrešnih oznaka, tako da one ostanu vidljive i upisom novoutvrđenih oznaka iznad precrtanih.

Pored utvrđivanja kulture i klase, u postupku klasiranja zemljišta prikupljaju se i podaci o zemljištima i njihovim osobinama, stepenu izloženosti eroziji, redovnim i povremenim poplavama,zemljištima na kojima se zadržava voda i nivou podzemnih voda, vodotocima, klimi, biljnom sortimentu, pasminskom sastavu, privrednim djelatnostima i njihovoj rasprostranjenosti, o saobraćajnicama, naročito o otvorenosti područja koje se klasira i njegove veze sa ostalom privredom. Posebno se prikupljaju podaci o nivou razvijenosti i organizovanosti poljoprivredne proizvodnje.

Ovi podaci su potrebni radi usklađivanja katastarskih ljestvica ili njihovog eventualnog formiranja.

Član 64.

Utvrđivanje opštinskih uglednih zemljišta i katastarsko klasiranje zemljišta u katastarskoj opštini vrši komisija koju obrazuje opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina. Komisija se sastoji od predsjednika, njegovog zamjenika, dva člana i njihovih zamjenika.

Predsjednik komisije i njegov zamjenik imenuju se iz reda diplomiranih inženjera poljoprivredne struke sa položenim stručnim ispitom, a članovi komisije i njihovi zamjenici iz reda poljoprivrednih proizvođača koje predloži mjesna zajednica sa područja katastarske opštine u kojoj se vrši katastarsko klasiranje zemljišta.

Odredbama ovog člana propisano je ko utvrđuje opštinska ugledna zemljišta i vrši katastarsko klasiranje zemljišta po katastarskim opštinama, način obrazovanja komisija i sastav komisija. I u ovom Zakonu zadržano je rješenje da komisiju za katastarsko klasiranje imenuje nadležni opštinski organ uprave, u ovom slučaju opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Član 65.

Osnovu za bonitiranje zemljišta i mjerila za raspoređivanje zemljišta u bonitetne klase i podklase utvrđuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Osnovu bonitiranja zemljišta čine ugledna zemljišta na teritoriji Republike za svaku bonitetnu klasu odnosno bonitetnu podklasu.

Sva zemljišta podobna za poljoprivrednu i šumsku proizvodnju raspoređuju se prema plodnosti u osam bonitetnih klasa, a u okviru svake bonitetne klase može se utvrditi jedna ili više bonitetnih podklasa.

Neplodna zemljišta i površine pod trsticima i močvarama ne bonitiraju se.

S obzirom na značaj bonitiranja zemljišta i složenost poslova bonitiranja zemljišta, utvrđivanje osnove za bonitiranje i mjerila za raspoređivanje zemljišta u bonitetne klase i podklase je u nadležnosti Rapubličke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Bonitiranjem zemljišta utvrđuje se produktivna snaga zemljišta tj. njegova plodnost, bez obzira na način njegovog iskorišćavanja.

Teritorija Republike predstavlja područje u čijim granicama se određuje kriterijum bonitiranja zemljišta. Najplodnija zemljišta na teritoriji Republike dobijaju prvu bonitetnu klasu, slabija drugu i tako redom do osme kao najslabije bonitetne klase. Bonitiranje zemljišta vrši se po jednom jedinstvenom kriterijumu koji utvrđuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Pravila o katastarskom klasiranju i bonitiranju zemljišta propisuju da se katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta vrši istovremeno. To znači da se prilikom određivanja osnove za katastarsko klasiranje dopunjava i osnova za bonitiranje zemljišta, a prilikom detaljnog klasiranja vrši i detaljno bonitiranje zemljišta po parcelama.

Određivanje bonitetnih klasa na sreskim i opštinskim uglednim zemljištima vrši se prema normativima i republičkim bonitetnim uglednim zemljištima i dobijaju bonitetnu klasu onog uglednog zemljišta kome su po zemljišnim i drugim osobinama najbliže.

Republička ugledna zemljišta određuju se posebno za svaku bonitetnu klasu i za sve njene varijacije. Svako bonitetno ugledno zemljište po svojim fizičkim i hemijskim osobinama, reljefu i postojećim klimatskim uslovima predstavlja zemljište srednjeg boniteta u svojoj klasi. Za određivanje bonitetnih uglednih zemljišta koriste se podaci katastra zemljišta, naučnih i stručnih poljoprivrednih ustanova.

Bonitetna ugledna zemljišta ne predstavljaju pojedine parcele, kao što je to slučaj kod uglednih zemljišta za katastarske klase, već predstavljaju komplekse ucrtane na raspoloživom planu, koji će ukazivati na sve karakteristike svoje varijante u bonitetskoj klasi. Opis bonitetnih uglednih zemljišta vrši se na sličan način kao i opis sreskih uglednih zemljišta za katastarske klase, s tom razlikom što se obavezno moraju naglasiti oni faktori koji su bili odlučujući u ocjeni bonitetne klase. Za svaku bonitetnu klasu i njene varijacije posebno se mora dati i obrazloženje takve ocjene.

Svaka bonitetna klasa sa svojim varijacijama, ustvari, predstavlja posebnu grupu zemljišta koja imaju približno jednake produktivne vrijednosti iako su različita po svojim osobinama u pedološkom smislu, položaju, klimatskim uslovima, itd.

Prije nego se pristupi određivanju bonitetnih uglednih zemljišta, na osnovu podataka o zemljištu, reljefu i klimi donose se normativi o uslovima za svaku bonitetnu klasu. Na taj se način već unaprijed okarakteriše svaka bonitetna klasa i normativi bi služili kao kriterijum po kome će se određivati bonitetna ugledna zemljišta. Normativi bonitetnih uglednih zemljišta čine jednu cjelinu i služe za određivanje kriterijuma i održavanja ravnomjernosti kod bonitiranja zemljišta.

Član 66.

Bonitiranje zemljišta vrši se, po pravilu, istovremeno sa katastarskim klasiranjem zemljišta.

Izuzetno od odredbe prethodnog stava, bonitiranje zemljišta može se vršiti i posebno, ako je na tom području već izvršen premjer i katastarsko klasiranje zemljišta.

Bonitiranje zemljišta vrši diplomirani inženjer poljoprivredne struke koga odredi Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Odredbom ovog člana se propisuje da komisija koja utvrđuje osnovu za katastarsko klasiranje zemljišta, utvrdi i osnovu za bonitiranje zemljišta u katastarskom srezu. To se vrši na taj način, što se prilikom utvrđivanja i odabiranja sreskih uglednih zemljišta za katastarske klase, istovremeno na njima utvrđuje i bonitetna klasa. Osnov za bonitiranje zemljišta predstavlja kriterijum bonitiranja zemljišta u Republici.

Detaljno klasiranje vrši komisija (član 64), koja istovremeno, u pravilu, vrši i bonitiranje zemljišta. Bonitiranje zemljišta, po odredbi stava 3. ovog člana, vrši diplomirani inženjer poljoprivredne struke koga odredi Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove

U smislu odredbe stava 3. ovog člana i u svim odredbama ostalih članova ovog Zakona pod zvanjem "diplomirani inženjer poljoprivredne struke", smatraju se: diplomirani inženjer poljoprivrede (opšteg, ratarskog, voćarsko-vinogradarskog, hidromeliracionog, hortikulturnog i povrtlarskog smjera).

Na bazi utvrđene dopune osnove za bonitiranje zemljišta u katastarskom srezu, komisija, koja vrši detaljno bonitiranje po parcelama, u katastarskoj opštini određuje bonitetne klase opštinskih uglednih zemljišta, koja služe bonitiranju zemljišta katastarske opštine. Bonitiranjem zemljišta određuje se svakoj parceli ona bonitetna klasa opštinskog uglednog zemljišta koja je, po zemljišnim osobinama i drugim prirodnim uslovima poljoprivredne proizvodnje njoj najbliža. Ovo znači da se katastarske i bonitetne klase međusobno ne podudaraju. Na

primjer: peta katastarska klasa njive po ostvarenom prihodu odgovara približno svim parcelama te kulture i klase u datom katastarskom srezu, dok peta bonitetna klasa ima približno iste prirodne proizvodne mogućnosti u čitavoj Republici, bez primjene navodnjavanja, organskih i mineralnih dubriva. Takode treba napomenuti da obično u katastarskom srezu ima njiva od prve do osme klase, šuma nešto rjede u ovom rasponu, ostalih katastarskih kultura do sedme, šeste, pa čak i manje ali su sve u neprekidnom nizu. Bonitetne klase u katastarskom srezu ne moraju biti sve zastupljene od 1-8. i ne moraju biti u neprekidnom nizu, jer te uslove ispunjavaju na nivou Republike.

Svaki kompleks zemljišta, iste bonitetne klase, karakteriše se sa najmanje onoliko pedoloških profila koliko u tom kompleksu postoji varijacija bonitetnih klasa.

Član 67.

Pored podataka koji su od uticaja na katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta, posebno se registruju podaci o stepenu erozije, redovnim i povremenim poplavama, zemljištima na kojima se zadržava voda i nivou podzemnih voda.

Ovom odredbom propisuje se da se svi podaci o zemljištu evidentiraju i da služe kao dokumentacija pravilne ocjene zemljišta prilikom njegovog katastarskog klasiranja i bonitiranja. Znači ta evidencija podataka ne predstavlja jedan poseban posao koji služi drugoj namjeni, već predstavlja sastavni dio poslova predvidenih u Zakonu.

Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta vrši se detaljno po parcelama, pa shodno tome i podaci, koji služe katastarskoj i bonitetnoj klasi, moraju imati odgovarajuću tačnost.

Određivanje pedološkog tipa i njegovih morfoloških, fizičkih i hemijskih osobina, stepena vlažnosti zemljišta, izloženosti poplavama i vodoležnosti se vrši u cilju upoznavanja i primjenjivanja onih faktora koji utiču na karakteristiku i bonitetnu klasu, a ostali poljoprivredni podaci evidentiraju se u cilju upoznavanja strukture i intenzivnosti poljoprivredne proizvodnje u katastarskom srezu i služe potpunijoj izradi elaborata o uslovima poljoprivredne proizvodnje.

3. Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama se, kao i upis prava na nekretninama, provodi po odredbama Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list SFRJ", broj 47/88) ako Zakonom o premjeru i katastru nekretnina ili drugim zakonom nije drugačije određeno. Zakon o premjeru i katastru nekretnina propisao je supsidijarnu primjenu Zakona o opštem upravnom postupku u postupku utvrđivanja i upisa prava na nekretninama. Naime, Zakon o opštem upravnom postupku pruža mogućnost da se pojedina pitanja postupka za određenu upravnu oblast mogu posebnim zakonom urediti i drugačije, ako je to neophodno za postupanje u nekoj upravnoj oblasti. Za postupanje u upravnoj oblasti koju reguliše Zakon o premjeru i katastru nekretnina bilo je neophodno neka pitanja urediti drugačije i detaljnije nego što su ona uređena u Zakonu o opštem upravnom postupku. Zbog toga Zakon o premjeru i katastru nekretnina sadrži niz odredaba koje propisuju posebni postupak.

Član 68.

Podaci premjera i katastarskog klasiranja zemljišta o površinama, kulturama, klasama, zgradama i posebnim dijelovima zgrada, drugim objektima, prikupljeni podaci o pravima na nekretninama, kao i o posjednicima nekretnina, izlažu se na javni uvid putem popisnog lista.

Izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama (u daljem tekstu: izlaganje podataka) vrši se po katastarskim opštinama i, po pravilu, najprije se izlažu podaci o nekretninama u društvenoj svojini.

Podaci o nekretninama, prikupljeni premjerom - mjerni i opisni podaci, uzimanjem uzoraka i dibiveni na drugi način, u cilju njihove provjere i ostavljanja mogućnosti vlasniku nekretnina i svima drugima koji imaju pravnog interesa da se o istim izjasne, izlažu se na javni uvid.

Stavom 1. ovog člana utvrđena je obaveza da se na javni uvid izlažu podaci premjera i katastarskog klasiranja zemljišta. Podaci premjera podrazumjevaju sve one podatke koji su prikupljeni geodetskim snimanjem detalja, i podaci dobiveni katastarskim klasiranjem zemljišta.

S toga se na javni uvid stavljaju i geodetski planovi na kojima su grafički predstavljene nekretnine sa svim objektima izgrađenim na zemljištu, a vidljivi su na terenu. Kod ovoga stranka se upoznaje sa oblikom premjerenog zemljišta, graničnim linijama i vlasnicima susjednih nekretnina, kao i to kako su naznačene pripadnosti objekata postavljenih duž granične linije (žive, drvene, metalne i druge vrste ograda, podzide i zidovi i drugi slični objekti kojima se označava granična linija, a za vlasnika predstavljaju i posebnu vrijednost). Vlasnicima se izlažu na uvid površina nekretnine dobivena iz podataka premjera, katastarska kultura i

klasa zemljišta, naziv nekretnine i posjednik, odnosno vlasnik nekretnine evidentiran u postupku premjera i uvidom u zemljišne knjige i druge evidencije i dokumentaciju koja je komisiji stavljena na raspolaganje. Stranke se izjašnjavaju na sve prezentirane podatke.

Sistematizovanje podataka o nekretninama i njihovo iskazivanje po nosiocima prava kao katastarsko-knjižnim cjelinama vrši se putem popisnih listova. Popisni list je propisani obrazac u koji se unose podaci o nekretninama, pravima na nekretninama i ograničenjima kojima su nekretnine ograničene.

Popisni listovi se rade po vrstama nekretnina i prava koja se unose u popisne listove. Pod popisnim listovima podrazumjevaju se: popisni list za zemljište, popisni list za zgrade i popisni list tereta i ograničenja. Popisni listovi za zemljište su: popisni listovi za zemljište društvene svojine, za gradsko građevinsko zemljište, za zemljište u svojini građana i popisni listovi za dobra u opštoj upotrebi.Ovakva podjela popisnih listova za zemljište od značaja je za upis zemljišta po vrstama, nosiocima prava svojine, prava raspolaganja, posjeda, za način numerisanja popisnih listova u jednoj katastarskoj opštini.

Poznato je da na čitavoj teritoriji Republike još nije izvršen premjer. Na područjima na kojima premjer još nije izvršen, izrada popisnih listova vršiće se tek nakon izvršenog premjera i katastarskog klasiranja zemljišta. Popisne listove izrađuje geodetska organizacija koja vrši premjer.

Za područja na kojima je premjer ranije izvršen i na osnovu premjera izrađen katastar zemljišta, popisne listove izrađuje, na osnovu posjedovnih listova, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ili drugo društveno preduzeće.

Popisni listovi se izrađuju po katastarskim opštinama na osnovu podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta, odluke o području i nazivima katastarskih opština, šifarnika opština, šifara kojima su označeni katastarski srezovi, katastarske opštine, način korišćenja nekretnina, prava i ograničenja prava na nekretninama. Izrađuju se po pravilu automatskom obradom podataka i to u onoliko kopija koliko ima nosilaca prava na nekretninama.

Za razliku od popisnih listova za zemljište i zgrade, koji se izrađuju prije početka izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama, popisni list za ograničenja u posjedovanju, korišćenju i raspolaganju nekretninama, izrađuju se u postupku izlaganja.

U jedan popisni list upisuju se sve nekretnine u jednoj katastarskoj opštini koje pripadaju jednom ili grupi nosilaca prava i na kojima su zasnovana ista prava. Izuzetno, kod zgrada u etažnoj svojini, u jedan popisni list upisuju se svi posebni dijelovi zgrade, iako pripadaju raznim vlasnicima,odnosno raznim nosiocima prava raspolaganja ili prava korišćenja.

Dobro u opštoj upotrebi upisaće se u odgovarajući popisni list za zemljište.

Nekretnine koje koriste vojne jedinice i ustanove upisaće se u posaban popisni list za zemljište i popisni list za zgrade. U prostor za upis indikacija upisaće se u gornji dio horizontalnog reda SFRJ-Savezni sekretarijat za narodnu odbranu.

Stavom 2. ovog člana propisano je da se izlaganje vrši po katastarskim opštinama. O pojmu katastarske opštine, katastarskog sreza i katastarske parcele, vidjeti komentar uz čl. 49. do 52. Zakona.

U ovom stavu propisano je i to da se po pravilu najprije izlažu podaci o nekretninama u društvenoj svojini. Ova odredba je izraz opredelenja da komisije posebnu važnost pridaju izlaganju podataka i utvrđivanja prava na nekretninama koje su u društvenoj svojini. Ovdje treba imati u vidu da je dosadašnja praksa pokazala da je u postupku izlaganja podataka, kada je u pitanju društvena svojina, često potrebno donositi dva rješenja. Prvo rješenje na početku izlaganja, a drugo, dopunsko rješenje, prije završetka izlaganja za jednu katastarsku opštinu. Razlog za ovo je činjenica da su, u dosadašnjoj praksi, komisije nailazile na slučajeve da su im poslije donošenja rješenja za nekretnine u društvenoj svojini, a u toku daljeg rada u jednoj katastarskoj opštini, dostavljena rješenja o eksproprijaciji, o uzurpaciji zemljišta, zapisnici o odricanju od prava svojine u korist opštine sastavljeni pred organom uprave ili druga pismena koja po ovom Zakonu predstavljaju podobne isprave za upis društvene svojine u katastar nekretnina. Isto tako, komisije su, nakon donošenja rješenja o nekretninama koje su u društvenoj svojini sa pravom raspolaganja u korist opštine, nailazile u toku daljeg izlaganja na zaostavštinu bez nasljednika ili na nekretnine koje su u društvenoj svojini, ali za koje se ne zna ko im je nosilac prava raspolaganja. Dakle, ukoliko komisije nakon donošenja rješenja o izlaganju podataka i utvrđivanja prava na nekretninama u društvenoj svojini, doznaju za nekretnine koje treba utvrditi i upisati kao društvenu svojinu, ne treba odmah da pristupe donošenju dopunskog rješenja. U ovakvim situacijama je potrebno sačekati da se izlaganje u jednoj katastarskoj opštini privede kraju i tek onda sve nekretnine, koje su naknadno utvrđene kao društvena svojina, obuhvatiti jednim dopunskim rješenjem, u smislu člana 216. Zakona o opštem upravnom postupku.

Član 69.

Izlaganje podataka vrši komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama (u daljem tekstu: komisija), koju obrazuje skupština opštine za jednu ili više katastarskih opština. Komisija se sastoji od predsjednika, njegovog zamjenika, dva člana i njihovih zamjenika.

Predsjednik komisije i njegov zamjenik imenuju se iz reda diplomiranih pravnika, jedan član i njegov zamjenik iz reda diplomiranih inženjera geodezije, geodetskih inženjera, ili geometara sa najmanje pet godina radnog iskustva na poslovima premjera, izrade i održavanja katastra zemljišta, odnosno katastra nekretnina, svi sa položenim stručnim ispitom, a drugi član i njegov zamjenik iz reda građana sa područja katastarske opštine u kojoj se izlažu podaci, koje predloži mjesna zajednica.

Ovom odredbom određena je stvarna nadležnost komisije za postupanje u izlaganju podataka i utvrđivanja prava na nekretninama, njen sastav i uslovi koje treba da ispunjavaju lica da bi mogli biti imenovani u komisiju od strane skupštine opštine.

U stavu 1. ovog člana predviđeno je da komisiju za rješavanje u postupku izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama obrazuje skupština opštine za jednu ili više katastarskih opština. Komisija je nadležna da postupa samo u katastarskoj opštini za koju je obrazovana. Komisija se sastoji od predsjednika, njegovog zamjenika i dva člana i njihovih zamjenika.

U stavu 2. propisano je da se predsjednik komisije i njegov zamjenik imenuju iz reda diplomiranih pravnika, jedan član i njegov zamjenik iz reda diplomiranih inženjera geodezije, inženjera geodezije ili geometara sa položenim stručnim ispitom, a drugi član i njegov zamjenik iz reda građana koje predloži mjesna zajednica katastarske opštine za kojeuse vrši izlaganje.

Prilikom izbora kadrova u sastav komisije, treba imati u vidu da je postupak izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama pravno ili geodetski veoma složen i odgovoran posao i da ga mogu obavljati samo kadrovi koji su osposobljeni za ovu vrstu posla. Zbog potrebe da se postupak uspostave katastra nekretnina u SR BiH okonča što prije, neophodno je da opština obrazuje više komisija koje će istovremeno raditi na području jedne opštine.

Član 70.

Prije izlaganja podataka, komisija je dužna da pribavi kopije katastarskih planova i elaborat novog premjera, kao i podatke o licima za koja se, po prikupljenim podacima, predpostavlja da su nosioci prava na nekretninama u katastarskoj opštini za koju se izlažu podaci.

Komisija je obavezna da koristi podatke iz zemljišne knjige, stare katastarske planove i katastarske operate, odluke sudova i organa uprave kojima je odlučeno o pravima na nekretninama, a koje nisu ranije provedene u zemljišnim knjigama, neprovedene odluke agrarnih i drugih komisija koje se odnose na nekretnine, podatke o pravima utvrđenim u postupku komasacije, a po mogućnosti da pribavi i druge isprave i dokaze koji mogu poslužiti kao osnov za upis prava u katastru nekretnina.

Sudovi, organi uprave i drugi organi i organizacije, dužni su bez odlaganja dostaviti komisiji, na njen zahtjev, podatke i isprave koje će poslužiti za upis prava na nekretninama.

Zakon je pripremi postupka izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama posvetio samo ovu odredbu. Praksa je, međutim, pokazala da je osnsvni uzrok nedovoljne efikasnosti komisija loša i nepotpuna priprema postupka izlaganja.

Pripremu za izlaganje bi trebalo započeti organizovanjem sastanaka od strane skupštine opštine na kojima će se nadležni opštinski organi i organizacije upoznati sa postupkom izlaganja i sa obavezama koje po Zakonu moraju izvršiti do početka izlaganja. Zapisnik sa pomenutog sastanka je sastavni dio elaborata o izvršenoj pripremi za izlaganje.

Drugi dio pomenutog elaborata bio bi program aktivnosti koji obuhvata aktivnosti u pripremnoj fazi i aktivnosti u toku samog izlaganja. Na osnovu programa aktivnosti skupština opštine obrazuje komisiju za izlaganje podataka i utvrđivanje prava na nekretninama. Istim programom biće određeno da opštinski organ uprave nadležan za geodetske poslove obavjesti nadležni opštinski sud o datumu početka rada komisije, sa preporukom da se najkasnije do dana određenog za početak izlaganja riješe svi parnični i vanparnični predmeti koji se odnose na nekretnine u katastarskoj opštini u kojoj će se vršiti izlaganje, kako bi na osnovu pravosnažnih odluka bili izvršeni upisi u zemljišne knjige prije njenog preuzimanja od strane komisije. Isto tako, obavještava se i opštinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove o datumu početka rada komisije do kada ovaj organ uprave treba okončati sve imovinsko-pravne predmete (naročito uzurpacije) koji se odnose na zemljište u katastarskoj opštini za koju će se izlaganje vršiti. Ovi organi će dostaviti i sve svoje odluke o pravima na nekretninama, koje iz bilo kojeg razloga, ranije nisu provedene u zemljišnim knjigama. Stav 2. ovog člana utvrđena je obaveza za pomenute organe na dostavljanje svih isprava i podataka koji mogu poslužiti kao osnov za upis prava na nekretninama.

Od organizacije koja je izvršila premjer i katastarsko klasiranje zemljišta komisija preuzima slijedeći elaborat: kopije geodetskih planova, popisne listove za zemljište, foto-skice i skice detalja, abecedni spisak vlasnika i korisnika nekretnina, spisak površina, spisak katastarskih klasa, katastarski registar parcela i podatke o geodetskoj mreži.

Od odgovarajućeg opštinskog organa uprave komisija preuzima: popisne listove za objekte sa dokumentacijom o zgradama, katastarski operat i planove starog premjera, zemljišnu knjigu, kopiju katastarskog plana novog premjera sa ucrtanom granicom gradevinskog zemljišta u društvenoj svojini, umanjene planove novog premjera na razmjeru planova starog premjera na prozirnoj foliji, podatke o nekretninama u društvenoj svojini i drugu dokumentaciju koja može poslužiti za utvrđivanja prava na nekretninama.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je da prije početka izlaganja prikupi podatke o zgradama prema članom 63. Pravilnika o snimanju detalja i da izradi popisne liste za zgrade. Pored toga, ovaj organ uprave dužan je obezbjediti planove novog premjera svedene na razmjeru planova starog premjera.

Komisija, dalje, u pripremnom periodu za svaki popisni list formira upravni predmet sa omotom i evidentira ga u dnevniku predmeta (Dn). Broj predmeta upisuje se na omotu spisa. Broj Dn. sadrži: šifru organa uprave, šifru katastarske

opštine, šifru djelatnosti, broj popisnog lista kroz godinu u kojoj je započeto izlaganje podataka za jednu katastarsku opštinu.

Opština je dužna obezbjediti prostoriju za rad komisije na izlaganju. Ova prostorija, osim potrebnog inventara za rad komisije, mora biti bezbjedna za dokumentaciju i njenu zaštitu od požara, oštećenja i uništenja.

Pošto su izvršene sve opisane radnje komisija (ako to ranije nije učinjeno) vrši identifikaciju svih parcela novog premjera tj. utvrduje koje parcele starog premjera odgovaraju parcelama novog premjera i brojeve starih parcela upisuje na, za to pripremljenu, foto-kopiju katastarskog plana. Nakon toga komisija vrši uvid u registar čestica (stvarni registar), utvrduje i na foto kopiji plana novog premjera, pored upisanog broja starog premjera, upisuje broj zemljišno-knjižnog uloška u koji su ove parcele upisane. Zatim se vrši uvid u zemljišnu knjigu i na foto-kopiji katastarskog plana različitim bojama označavaju parcele koje su u zemljišnoj knjizi upisane kao društvena svojina, parcele koje su opterećene hipotekom ili drugim ograničenjem i parcele za koje upis prava u zemljišnoj knjizi u potpunosti odgovara upisu posjeda u katastru zemljišta. Ovakvom pripremom vrijeme potrebno za korištenje zemljišne knjige u toku rasprave pred komisijom svodi se na najmanju moguću mjeru, a identifikacija koja prestavlja spor i odgovoran posao potpuno se prebacuje iz faze izlaganja na raspravi u fazu pripreme za izlaganje. Nakon ovakve pripreme komisija će bez identifikacije na samoj raspravi i na osnovu kratkog uvida u zemljišnu knjigu, samo na osnovu pregleda na foto-kopiju katastarskog plana znati kada je isti subekt prava na nekoj nepokretnosti evidentiran i u katastarskom operatu i u zemljišnoj knjizi, kada se radi o nekretnini koja je u društvenoj svojini ili o nekretnini koja je opterećena hipotekom i sl.

Prije konačnog sastavljanja elaborata o pripremi za izlaganje, komisija će zatražiti pismeni izvještaj od organa uprave za imovinsko-pravne poslove i osnovnog suda o stanju postupaka koji se vode pred ovim organima, za nekretnine iz katastarske opštine za koju će se vršiti izlaganje. Po dobivanju ovih podataka, komisija će elaborat o izvršenoj pripremi za izlaganje dostaviti Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove koja će cijeniti da li komisija može početi sa izlaganjem. Ukoliko republički organ uprave ocijeni da je priprema za izlaganje bila potpuna, daće saglasnost za početak izlaganja. Nakon toga komisija objavljuje oglas u smislu člana 71. ovog Zakona.

Član 71.

Komisija oglasom određuje, posebno za svaku katastarsku opštinu, mjesto i vrijeme kada će početi izlaganje podataka i obavještava sva lica koja polažu pravo ili imaju pravnog interesa na nekretninama u odnosnoj katastarskoj opštini da su dužna da u određeno vrijeme dođu u prostorije komisije u katastarskoj opštini u kojoj se vrši izlaganje podataka i da daju potrebne podatke o nekretninama i pravima na nekretninama.

Oglas se objavljuje na uobičajeni način (u mjesnoj zajednici, u naseljenom mjestu i u katastarskoj opštini i putem drugih sredstava javnog informisanja) i to najkasnije 15 dana prije početka izlaganja podataka.

Pošto je okončala postupak pripreme za izlaganje podataka i utvrđivanje prava na nekretninama komisija na uobičajeni način objavljuje oglas najkasnije 15 dana prije početka izlaganja. Ovim oglasom komisija određuje mjesto i vrijeme početka izlaganja za određenu katastarsku opštinu, zatim obavještava sva lica koja polažu prava i imaju pravni interes u vezi sa nekretninama u ovoj katastarskoj opštini da su dužna da u odredeno vrijeme dođu u prostoriju u kojoj se vrši izlaganje i da daju potrebne podatke o nekretninama i pravima na nekretninama i time uzmu učešće u usmenoj raspravi pred komisijom.

Član 72.

Komisija će svakom pravnom ili fizičkom licu, za koje su prikupljeni podaci i adrese, za čije se nekretnine vrši izlaganje, uputiti najkasnije osam dana prije dana izlaganja podataka poziv da u označeno vrijeme dođe u radnu prostoriju komisije i da donese sve isprave koje služe kao dokaz o pravima na nekretninama. Uz poziv se prilaže popisni list ili kopija posjedovnog lista.

Pozivanje se vrši pismenim pozivom. Uz poziv se strankama dostavlja popisni list za zemljište i zgrade.

Komisija za kratko vrijeme mora planirati održavanje velikog broja rasprava. Ostvarenje plana izlaganja je, kako je pokazala praksa, ugroženo činjenicom da veliki broj stranaka živi i radi van područja društveno-političke zajednice u kojoj se vrši izlaganje podataka, što uzrokuje njihov loš odziv. U dosadašnjoj praksi dešavalo se da neodziv stranaka u pojedinim danima rada komisije potpuno onemogući njen rad. Postoje dva načina da se ovaj problem uspješno riješi. To su pozivanje stranaka po porodicama i primjena člana 59. stav 3 ZUP-a.

Pozivanje stranaka po porodicama je izvodljivo samo u seoskim katastarskim opštinama. Prilikom takvog pozivanja stranke se ne pozivaju po rednim brojevima predmeta, iz razloga što će se desiti npr. da za jedan dan bude pozvano lice koje je svoje zemljište steklo u isključivu svojinu usmenom, vansudskom diobom suvlasničke zajednice nekretnina, a da lica sa kojima je vršio usmenu diobu (to su najčešće članovi porodice, kao ostali nasljednici) budu pozvana za neki od narednih dana. U ovakvim situacijama, koje su u praksi veoma česte, komisija će biti prinuđena da odloži raspravu i za neki drugi dan pozove sve učesnike u usmenoj diobi nekretnina radi njihovog saslušavanja. Ovo je jedan od razloga zbog kojih stranke, uz saradnju sa članom komisije-delegatom koga predloži mjesna zajednica, a kojem prilike u mjesnoj zajednici moraju biti dobro poznate, unaprijed treba pozivati po porodicama. Ovakvim pozivanjem obezbjeđuje se prisustvo svih ranijih suvlasnika kao nasljednika, koji bi mogli biti svjedoci kod utvrđenja postojanja ili nepostojanja diobnog ugovora između njih i stranke koja se saslušava. Drugi razlog, koji opravdava pozivanje po porodicama, je činjenica da bi se time

lakše mogla obezbijediti primjena člana 59. stav 3. ZUP-a kojim je propisano da službeno lice može izuzetno dopustiti da u ime stranke, kao njeni punomoćnici izvrše određenu radnju, bez punomoćja, članova njene porodice ili domaćinstva, lica u radnom odnosu sa njom ili funkcioneri, ako se radi o poznatim licima i ako nema sumnje u postojanje i obim punomoćja. Ako se ima u vidu da komisija mora za kratko vrijeme održati veliki broj rasprava i to u kontinuitetu, a da će, s druge strane, često biti odsutne i neće moći pristupiti raspravi kada to komisiji odgovara, odlaganje rasprave za neko drugo, za stranku povoljnije vrijeme ili zahtjevanje pismenih punomoćja za zastupanje stranaka koje su na privremenom radu u inostranstvu ili u drugoj republici, znatno bi otežavalo pa skoro i onemogućavalo rad komisija. U interesu je načela ekonomičnosti i efikasnosti da izuzetak propisan članom 59. ZUP-u, ako treba, postane i pravilo u radu komisija, pod uslovom da u svakom konkretnom slučaju komisija ocijeni dali će izjava punomoćnika, bez pismene punomoći, biti suprotna interesu stranke koju on zastupa. Dosadašnja praksa rada kopmisija u SR BiH je pokazala da nije bilo slučajeva zloupotrebe prava od strane punomoćnika kojima su to svojstvo u postupku, najčešće kao članovima porodice, priznale komisije iako nisu imale pismene punomoći. Ukoliko komisija i pored svih pokušaja urednog pozivanja stranke ili punomoćnika ne obezbjedi prisustvo stranke, tek onda treba da se opredjeli za mogućnost koju ostvaruje ZUP i Zakon o premjeru katastru nekretnina i svojim zaključkom postavi privremenog zastupnika.

Član 73.

Licu čije je prebivalište odnosno boravište nepoznato, a ne javi se radi učešća u postupku izlaganja podataka, komisija će postaviti privremenog zastupnika.

Privremeni zastupnik može se postaviti i licu koje je pojedinačno pozvano, radi učešća u postupku izlaganja podataka, ali se nije odazvalo pozivu, niti je svoj izostanak opravdalo.

U stavu 1. ovog člana propisano je da će komisije licima čije je prebivalište, odnosno boravište nepoznato i koja se ne jave u toku izlaganja podataka postaviti privremenog zastupnika. Privremeni zastupnik će se prema stavu 2. ovog člana postaviti i licu koje je uredno pozvano, ali se nije odazvalo pozivu niti svoj izostanak opravdalo. Komisija će prema Zakonu o opštem upravnom postupku privremenog zastupnika odrediti svojim zaključkom.

Član 74.

U postupku izlaganja podataka komisija će strankama staviti na uvid:

- **katastarskoknjižne cjeline nekretnina (zemljišta i zgrade);**
- **podatke o vlasniku, nosiocu prava raspolaganja i prava korišćenja, kao i ograničenja vezana za nosioce prava u pogledu raspolaganja nekretninama;**

- **podatke o zemljišnim i kućnim služnostima, stvarnim teretima i hipotekama kojima su nekretnine opterećene;**

- **podatke o posjedniku nekretnina i nosiocu društvenih obaveza na prihod od poljoprivredne djelatnosti i zgrada.**

U ovoj odredbi najbrojani su podaci koje komisija u postupku izlaganja stavlja strankama na uvid. Ovdje treba napomenuti da samo izlaganje počinje provjerom identiteta stranke, njenog zakonskog zastupnika ili punomoćnika. Nakon provjere identiteta stranke, komisija joj prvo izlaže podatke o zemljištu, a zatim o zgradama. Prilikom izlaganja podataka o zemljištu komisija na osnovu plana i foto-skice ili skice detalja stranku upoznaje sa položajem parcele, saopštava joj podatke o kulturi i klasi zemljišta. Podaci o zemljištu saopštavaju se na osnovu stanja upisanog u popisni list. Ovi podaci se, radi još jedne provjere, uporeduju sa stanjem u spisku površina i spisku katastarskih klasa.

Pošto je izložila tj. upoznala stranku sa podacima o zemljištu, komisija prelazi na izlaganje podataka o zgradama. Izlažu se podaci o zgradi, posebnom dijelu zgrade i drugoj vrsti zgrade koja je upisana u popisnu listu za objekte. Ovi podaci se provjeravaju i utvrđuju na osnovu pripremljene dokumentacije, uz pomoć saslušanja stranke ili svjedoka, kao i dokaz koje stranke prilože. Ukoliko se u vrijeme izlaganja radi o zgradi koja je u fazi izgradnje, a registrovana je na planu i u popisnom listu, zgrada i zemljište pod zgradom biće označene kao gradilište, a u popisnom listu za zgrade se neće vršiti njen upis. U zapisniku, u toku postupka i rješenja o utvrđivanju prava na nekretninama, navest će se podatak da je zgrada koja je predmet postupka u izgradnji.

Nakon izlaganja podataka o zemljištu i zgradama, komisija strankama stavlja na uvid podatke o evidentiranom vlasniku ,nosiocu prava raspolaganja i prava korišćenja ili upravljanja,kao i o ograničenjima vezanim za raspolaganje nekretninama, podatke o služnostima,stvarnim teretima i hipotekama kojima su nekretnine opterećene. Na kraju strankama se stavljaju na uvid i prikupljeni podaci o posjedniku nekretnina i poreskom obvezniku.

Član 75.

U postupku izlaganja podataka sastavlja se zapisnik u koji se unosi tok postupka.

Zapisnik potpisuju stranke, drugi učesnici u postupku i članovi komisije.

Ovom odredbom propisano je da se, u postupku izlaganja podataka, sastavlja zapisnik u koji se unosi tok postupka i koji potpisuju stranke, drugi učesnici u postupku i članovi komisije.

Zakon o premjeru i katastru nekretnina ne propisuje sastavne dijelove zapisnika, jer su oni propisani Zakonom o opštem upravnom postupku, koji se u

postupku izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama primjenjuje kao supsidijaran. U zapisnik se unosi: naziv komisije uz oznaku Dn. broja i datuma, oznaka da se radi o zapisniku o toku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanju prava na nekretninama, oznaka vremena i časa otpočinjanja usmene rasprave, oznaka katastarske opštine u kojoj se vrši izlaganje i broja popisnog lista koji će biti predmet izlaganja, imena prisutnih članova komisije, kao i zapisničara i imena prisutnih stranaka sa adresama i matičnim brojevima, kao i imena prisutnih svjedoka. Zapisnik sadrži tok i sadržaj izvršenih radnji i datih izjava. U zapisnik se navode sve isprave koje su u bilo koju svrhu upotrebljene u usmenoj raspravi. Izjave stranaka, svjedoka i drugih lica koja učestvuju u postupku upisuju se što tačnije, a po potrebi i doslovno. U zapisnik se upisuju i svi zaključci doneseni u toku postupka. Zapisnik se mora voditi uredno i u njemu se ne smije ništa brisati. Mjesta koja su precrtana moraju ostati čitljiva i njih svojim potpisom ovjerava predsjednik komisije. Prije zaključenja rasprave zapisnik će pročitati saslušanim licima i ostalim licima koja su učestvovala u postupku izlaganja; na kraju će se navesti da je zapisnik pročitan i da na njega nisu stavljene nikakve primjedbe ili ako jesu, navešće se sadržaj primjedbi. Zapisnik potpisuju stranke i predsjednik komisije.

Član 76.

U postupku izlaganja podataka stranke mogu stavljati primjedbe na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Komisija je dužna da razmotri stavljene primjedbe i ako utvrdi da su osnovane, izvršiće odgovarajuće promjene podataka utvrđenih premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta, a za primjedbe koje nije usvojila, iznijeće razloge u rješenju iz člana 79. ovog zakona.

Kada se primjedba odnosi na podatke o kulturi i klasi, komisija će zatražiti mišljenje poljoprivrednog stručnjaka koji radi na tim poslovima, a kada se radi o zgradama, po pravilu, zatražiće mišljenje građevinskog stručnjaka.

Pošto su upoznate sa svim podacima navedenim u članom 74. ovog Zakona, stranke prema stavu 1. članom 76. mogu u postupku izlaganja stavljati primjedbe na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta. Njihove primjedbe će biti unesene u zapisnik o izlaganju podataka. Stav 2. ovog člana propisao je dužnost komisije da razmotri stavljene primjedbe i, ukoliko one prema ocjeni ove komisije budu osnovane, izvršiće se odgovarajuće promjene podataka utvrđenih premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta. Ukoliko neku od primjedbi komisija nije usvojila, razloge za to će navesti u rješenju o izlaganju podataka i utvrđenju prava na nekretninama.

U stavu 3. ovog člana propisano je da će komisija zatražiti mišljenje poljoprivrednog stručnjaka ako se primjedbe stranaka odnose na podatke o kulturi i klasi i građevinskog stručnjaka ako se primjedbe odnose na podatke o zgradama.

Član 77.

Utvrđivanje prava na nekretninama vrši se na osnovu:

1. stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi ako se ustanovi da taj upis odgovara stvarnom stanju.

Smatra se da ne odgovara stvarnom stanju i neće se upisati u katastar nekretnina hipoteka čiji je upis u zemljišnoj knjizi stariji od 30 godina računajući unazad od dana izlaganja podataka;

2. pravosnažnih odluka nadležnog organa, zaključenih ugovora i drugih isprava, koje su osnov za upis prava u katastru nekretnina;

3. podataka iz katastarskog operata koji odgovara stvarnom stanju.

Ako ne postoje dokazi o pravu na nekretninama iz tač. 1. do 3. prethodnog stava, upis prava na nekretninama može se odrediti na osnovu drugih provedenih dokaza (saslušanje svjedoka, posljednje stanje posjeda, izjava stranaka i dr.)

U ovoj odredbi nabrojana su dokazna sredstva na osnovu kojih se vrši utvrđivanje prava na nekretninama.

U stavu 1. pod tač. 1. do 3. ovog člana navedeno je da se utvrđivanje prava vrši na osnovu stanja upisanog prava u zemljišnim knjigama, pod pretpostavkom da taj upis odgovara starom stanju. Ako su u fazi pripreme za izlaganje na foto-kopiji katastarskog plana bile posebno označene parcele za koje su isti subjekti prava upisani kao pojedinci u katastarskom operatu i kao vlasnici u zemljišnoj kljizi, komisiji ostaje da saslušanjem stranke provjeri ovaj podatak i da riješenjem utvrdi da je upisano lice posjednik, poreski obveznik i vlasnik nepokretnosti koja je predmet postupka. U odredbi stava 1. ovog člana također je potvrđeno da se neće upisati u katastar nekretnina hipoteka čiji je upis u zemljišnoj knjizi stariji od 30 godina, računajući unazad od dana izlaganja podataka, jer se smatra da takav podatak u zemljišnim knjigama ne odgovara stvarnom stanju. Ovako zakonsko rješenje pošlo je od toga da bi se prenošenjem ovakvih hipoteka u novu evidenciju produžio nesklad izmedu faktičkog i upisanog stanja. Zahvaljujući ovoj odredbi komisija neće morati vršiti provjeru upisa hipoteka za koje se pretpostavlja da faktički ne postoje.

U stavu 1.tačke 2. ovog člana navedeno je da će se utvrđivanje prava na nekretninama vršiti na osnovu pravosnažnih odluka nadležnih organa, zaključenih ugovora i drugih isprava koje su osnov za upis prava u katastru nekretnina.O tome koje su odluke, ugovori i druge isprave podobni za upis prava na nekretninama vidjeti komentar uz glavu IV ovog Zakona.

U tački 3. stav 1. ovog člana propisano je da se utvrđivanje prava na nekretninama vrši i na osnovu podataka iz katastarskog operata koji odgovaraju starom

stanju. Kod prvoga treba imati u vidu da je do momenta uspostave katastra nekretnina, katastarski operat samo evidencija o zemljištu, njegovom posjedniku i poreskom obvezniku.Dakle, ova evidencija ne evidentira pravo na nekretninama nego samo posjed koji je, tek faktička, pretpostavka prava. Podaci iz katastarskog operata koji odgovaraju faktičkom stanju predstavljaju u postupku utvrđivanja prava na nekretninama samo jedan od dokaza da je određena stranka posjednik, tj. da ima faktičku vlast na stvari. Komisija će, dovodeći ovaj dokaz u vezi sa drugim dokazima (upis u zemljišnu knjigu, isprave, odluku državnih organa, izjave stranaka i svjedoka), moći izvesti zaključak o tome da li je posjednik istovremeno i vlasnik predmetne nekretnine ili nosilac nekog drugog prava.

U stavu 2. ovog člana propisano je da će se, ukoliko ne postoje dokazi iz stava 1. ovog člana, utvrđivanje prava na nekretninama vršiti na osnovu drugih provedenih dokaza(svjedoci, poslednje stanje posjeda, izjava stranke i dr.). Komisije, se naravno, u toku izlaganja neće držati samo jednog dokaznog sredstva, nego će izvesti sve potrebne dokaze, ocjeniti ih pojedinačno i u njihovoj međusobnoj vezi i na osnovu toga izvesti zaključak o činjenicama na koje će primjeniti materijalni zakon. Od materijalnih zakona komisije će najčešće primjenjivati Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90) i Zakon o građevinskom zemljištu ("Službeni list SR BiH", br 34/86 i 1/90).

Član 78.

Ako se u postupku izlaganja ustanovi da je sporno pravo svojine ili drugo pravo na nekretninama, komisija će stranku sa manje vjerovatnim pravom uputiti da, u roku od 30 dana od dana izlaganja, kod nadležnog suda pokrene spor i da komisiji, u daljem roku o osam dana, podnese dokaz o pokretanju spora. U primjedbi popisnog lista označiće se postojanje spora.

Ukoliko stranka iz prethodnog stava u određenom roku ne podnese komisiji dokaz da je kod nadležnog suda pokrenula spor, brisaće se primjedba o postojanju spora.

U popisnom listu izvršiće se upis osnovnog prava u korist lica čije je pravo vjerovatnije.

Ovim članom propisano je postupanje komisije u situaciji kada se u postupku utvrdi da je pravo na nekretninama sporno. Ovo će se desiti u slučajevima kada, dva ili više mogućih subjekata, polažu pravo na iste nepokretnosti i kada su njihove izjave, o postojanju ili nepostojanju prava drugog, kontradiktorne. U ovim slučajevima komisija će prvo utvrditi čije je pravo prema njenoj ocjeni vjerovatno jače i stranku, za koju je utvrdila da je njeno pravo vjerovatno manje, uputiti da u roku od 30 dana, od dana izlaganja tj. dana usmene rasprave, kod nadležnog suda pokrene spor i da komisiji u daljem roku od osam dana podnese dokaz o tome da je spor pokrenut. Ukoliko stranka sa manje vjerovatnim pravom pokrene spor komisija će evidentirati, u primjedbi popisnog lista, postojanje spora.

U stavu 2. je propisano da, ukoliko stranka sa manje vjerovatnim pravom u određenom roku komisiji ne podnese dokaz da je kod nadležnog suda pokrenula spor, primjedba o postojanju spora neće biti evidentirana. U popisnom listu u ovakvom slučaju izvršiće se upis prava u korist onog čije je pravo vjerovatnije.

Zakon je, dakle, komisiju ovlastio da utvrđuje vjerovatno jače pravo. Ovakvo zakonsko rješenje pošlo je od potrebe da se katastar nekretnina uspostavi što prije uz najmanji utrošak vremena i materijalnih sredstava. Utoliko bi komisija čekala u ovakvim slučajevima da stranke van sudski ili sudski riješe spor, uspostavljanje nove evidencije nekretnina bi trajalo nedopustivo dugo. Stranka za koju je komisija utvrdila da ima vjerovatno manje pravo može, u postupku pred nadležnim sudom,pokrenuti spor i izdejstvovati zabilježbu spora pred komisijom. Ukoliko sud utvrdi da je stranka za koju je komisija utvrdila da ima vjerovatno manje pravo, vlasnik nepokretnosti, nema smetnji da se na osnovu pravosnažne presude suda izvrši promjena u katastru nekretnina i da se, umjesto do sada upisanog vlasnika, upiše onaj koga je sud utvrdio kao vlasnika.

Član 79.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku izlaganja podataka, komisija donosi rješenje.

Rješenje komisije sadrži naročito:

a) podatke o nekretninama (zemljištima, zgradama i drugim objektima);
b) označenje prava na nekretninama i nosilaca tih prava;
c) ograničenje vezano za raspolaganje nekretninama;
d) nalog za upis podataka o nekretninama i nosiocima prava na nekretninama.

Popisni list sa podacima o nekretninama i pravima na nekretninama sastavni je dio rješenja iz prethodnog stava.

Ovom odredbom propisano je da na osnovu činjenica utvrđenih u postupku izlaganja podataka komisija donosi rješenje.

Rješenje o izlaganju podataka i utvrđivanju prava na nekretninama, kao i svako rješenje kojim se rješava upravna stvar, mora imati oblik i sastavne dijelove propisane čl. 206. do 220. Zakona o opštem upravnom postupku. Članom 206. ZUP-a propisano je da se rješenje kao takvo mora označiti, da se donosi pismeno, da sadrži uvod, dispozitiv (izreku), obrazloženje, upustvo o pravnom sredstvu, naziv organa sa brojem i datumom rješenja, potpis službenog lica i pečat organa. Osim navedenih sastavnih dijelova koji se odnose na svako rješenje kojim se rješava u nekoj upravnoj stvari (izuzev rješenja bez obrazloženja), rješenje o izlaganju podataka i utvrđivanju prava na nekretninama mora da sadrži sastavne dijelove propisane članom 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina tj. podatke o nekretninama, označenje prava na nekretninama i nosilaca tih prava, ograničenja vezana za raspolaganje nekretninama (ukoliko komisija utvrdi da ograničenja postoje) i nalog za upis podataka o nekretninama.

Sastavni dio rješenja o izlaganju podataka i utvrđivanju prava na nekretninama je popisni list u koji su upisani svi podatci o nekretninama i pravima na njima. Rješenje u ime komisije potpisuje predsjednik, a popisne liste potpisuju svi članovi komisije i stranke.

Član 80.

Protiv rješenja komisije iz prethodnog člana mož se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalbom se može pobijati rješenje samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđenja prava na nekretninama može se u roku od 30 dana po prijemu rješenja pokrenuti spor kod nadležnog suda.

Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne-poslove dužna je donijeti rješenje po žalbi prije stupanja na snagu katastra nekretnina.

U stavu 1. ovog člana propisano je da se protiv rješenja komisije o izlaganju podataka i utvrđivanju prava na nekretninama može izjaviti žalba, da je za rješavanje po žalbi nadležna Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove i da je rok za žalbu 15 dana od dana prijema rješenja. Stav 2. odnosi se na dopuštenost žalbe i njime je propisano da se žalbom može pobijati rješenje samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta. Dakle, žalba koja se odnosi na utvrđivanje prava nije dopuštena. Ovdje se postavlja pitanje gdje može tražiti pravnu zaštitu stranka koja nije zadovoljna utvrđivanjem prava od strane komisije. Odgovor na ovo pitanje je u stavu 3. koji propisuje da se u pogledu utvrđenih prava na nekretninama može, u roku od 30 dana, po prijemu rješenja, pokrenuti spor kod nadležnog suda. Ukoliko stranka koja je nezadovoljna utvrđivanjem prava u ostavljenom roku pokrene parnični postupak pred redovnim sudom, dokaz o tome će donijeti komisija koja će izvršiti zabilježbu spora.

U stavu 4. određen je rok u kome je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove dužna donijeti rješenje kojim će odlučiti po žalbi. Krajnji rok za donošenje drugostepenog rješenja je dan stupanja na snagu katastra nekretnina.

Pošto je komisija u postupku po žalbi dužna primjeniti odredbe ZUP-u, ukoliko članom 80. Zakona o premjeru i katastru nekretnina nije drugačije propisano, trebalo bi imati u vidu sljedeće:

Žalba je redovno pravno sredstvo u postupku izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama, a može je izjaviti svaka stranka protiv rješenja iz članom 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina. Žalbu osim stranke, neovisno od toga dali u postupku učestvuje u svojstvu stranke, u za to ZUP-u predviđenim

slučajevima, može izjaviti i javni tužilac i javni pravobranilac. Da bi stranka mogla izjaviti žalbu potrebno je da za to ima pravni interes tj. da je rješenjem komisije njen interes ugrožen.

Da bi se po žalbi moglo postupiti potrebno je da sadrži određene podatke. U žalbi je naime potrebno navesti naziv organa koji je donio rješenje, broj i datum rješenja, koje se žalbom pobija.Što se tiče sadržine razloga za pobijanje rješenja Zakon o premjeru i katastru nekretnina ni ZUP-u, ne postavljaju posebne uslove. Dakle, dovoljno je da stranka ukratko navede razloge zbog kojih je nezadovoljna, kako bi komisija mogla ocijeniti da li se žalba odnosi na podatke premjera ili na utvrđivanje prava . Ukoliko komisija utvrdi da se žalba odnosi na utvrđena prava odbaciće je kao nedopuštenu.

Izjavljena žalba ima odgodno (suspenzivno) i devolutivno dejstvo. Njeno odgodno dejstvo se ogleda u tome što ona sprečava izvršenje rješenja (sprečava upis), a devolutivno dejstvo se ogleda u tome što po žalbi rješenje donosi drugostepeni a ne prvostepeni organ tj. onaj koji je donio pobijeno rješenje.

Kada primi žalbu protiv svog rješenja, komisija je dužna utvrditi da li je žalba dopuštena, blagovremena i izjavljena od ovlaštenog lica. Komisija će utvrditi da žalba nije dopuštena ukoliko se stranka nije žalila na utvrđivanje podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta, nego se njena žalba protivno stavu 2. članom 80. ovog Zakona odnosi na utvrđivanje prava. Komisija će ocijeniti da li je žalba neblagovremena ukoliko je izjavljena poslije proteka roka od 15 dana od dana kada je stranka primila pobijeno rješenje. Ako je žalbu izjavila stranka koja za to nema pravnog interesa, jer prvostepenim rješenjem njen interes uopšte nije tangiran, komisija će ocijeniti da je žalba izjavljena od neovlašćenog lica. Ukoliko komisija utvrdi da je žalba nedopuštena, neblagovremena ili izjavljena od neovlaštenog lica, donijeće rješenje o odbacivanju žalbe. U pouci o pravnom lijeku komisija će postupajući po ZUP-u naznačiti da i protiv rješenja o odbacivanju žalbe kao nedopuštene, neblagovremene ili izjavljene od neovlaštenog lica stranka ima pravo žalbe. Ako komisija utvrdi da je žalba blagovremena, izjavljena od strane ovlaštenog lica i dopuštena, ispitaće se da li je ona opravdana. Ukoliko bi komisija utvrdila da je žalba opravdana, može stvar riješiti postupajući po žalbi drukčije nego u pobijanom rješenju i novim rješenjem zamjeniti rješenje koje se žalbom pobija. I protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe. Ovako će komisije postupiti u situacijama kada utvrde da je žalba stranke, u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta, opravdana.

Kada komisija utvrdi da je podnesena žalba dopuštena, blagovremena izjavljena od ovlaštenog lica, a ne odluči se da novim rješenjem zamjeni rješenje koje se žalbom pobija , dužna je bez odlaganja poslati žalbu Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove zajedno sa pobijanim rješenjem i cijelim spisom na koji se rješenje i žalba odnose. Nadležni republički organ uprave će po prijemu žalbe prvo provjeriti da li je žalba dopuštena, blagovremena i izjavljena od ovlaštenog lica. Ovo će utvrditi na isti način kao što to po prijemu žalbe u postupku po žalbi ispituje prvostepeni organ tj. komisija. Ako drugostepeni organ utvrdi da se žalbom pobija rješenje u pogledu utvrđivanja prava ili da je žalba

neblagovremena ili izjavljena od neovlaštenog lica, a komisija je propustila da zbog toga odbaci žalbu, drugostepeni organ će to učiniti svojim rješenjem. Ako podnesenu žalbu ne odbaci, drugostepeni organ će predmet uzeti u razrešavanje. Pri rješavanju o žalbi Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kao drugostepeni organ, može žalbu odbiti ili rješenje komisije poništiti, u cjelosti ili djelimično, i vratiti predmet komisiji na ponovno odlučivanje ili rješenje komisije izmjeniti.

Drugostepeni organ je dužan donijeti rješenje po žalbi prije stupanja na snagu katastra nekretnina.

Član 81.

Rješenje iz člana 79. ovog zakona, u pogledu određivanja upisa prava na nekretninama, komisija može izmjeniti u roku od 90 dana od dana dostavljanja rješenja uz pristanak stranke u čiju je korist određen upis prava na nekretninama i stranke koja traži izmjenu rješenja.

U slučaju iz prethodnog stava, izmjena rješenja neće se dozvoliti ako bi dovela do upisa prava koja su nastala nakon donošenja rješenja o određivanju upisa prava na nekretninama.

Iako je prethodnim članom propisano načelo zabrane izjavljivanja žalbe u pogledu utvrđivanja prava, Zakon je u stavu 1. člana 81. dozvolio mogućnost da se već pravosnažno rješenje može izmjeniti uz pristanak stranke u čiju je korist utvrđeno pravo i određen upis ovog prava. Rok za ovakav način izmjene rješenja je 90 dana od dana dostavljanja rješenja stranci, dakle 75 dana nakon pravosnažnosti rješenja. Ova odredba je izraz težnje da se izbjegne vođenje sporova pred sudom, ukoliko je i sama stranka u čiju je korist utvrđeno i upisano pravo, saglasna da komisija kao nosioca prava na određenoj nepokretnosti utvrdi drugo lice.

Da ne bi došlo do zloupotrebe ovlaštenja iz stava 1. ovog člana, stavom 2. je propisano da se izmjena rješenja neće dozvoliti ako bi to dovelo do upisa prava koja su nastala nakon donošenja rješenja o određivanju upisa prava na nekretninama.

Član 82.

Treća lica, koja smatraju da su izvršenim upisom prava na nekretninama u katastru nekretnina povrijeđena njihova prava, mogu tužbom kod nadležnog suda osporavati izvršeni upis u roku od tri godine od dana stupanja na snagu katastra nekretnina.

Pravo iz prethodnog stava pripada i licu koje je propustilo rok od 30 dana iz člana 78. stav 1. ovog zakona.

U cilju zaštite prava trećih lica, koja nisu učestvovala u postupku pred komisijom, u stavu 1. ovog člana propisano je da ona, ukoliko smatraju da su izvršenim upisom prava u katastar nekretnina povrijeđena njihova prava, mogu tužbom kod nadležnog suda osporavati izvršeni upis u roku od 3. godine od dana stupanja na snagu katastra nekretnina.

Stav 2. ovog člana proširuje ovu mogućnost i na lica koja su propustila rok od 30 dana iz člana 78. stava 3. ovog Zakona. U stavu 2. ovog člana pošlo se od činjenice da se licima koja su propustila rok iz člana 78 stava 3. ne može uskratiti pravo da tužbom osporavaju izvršeni upis. Propuštanjem roka od 30 dana oni su propustili mogućnost da još prije upisa u katastar nekretnina izdejstvuju upis zabilježbe spora na nekretninama koje su upisane u korist drugog lica, ali ne i mogućnost da u daljem roku od 3 godine osporavaju izvršeni upis.

4. Izrada katastra nekretnina

Član 83.

Katastar nekretnina izrađuje se posebno za svaku katastarsku opštinu, na osnovu izloženih i utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta i utvrđivanja prava na nekretninama.

Odredbom ovog člana propisano je da se katastar nekretnina izrađuje po katastarskim opštinama, kao osnovnim katastarskim teritorijalnim jedinicama.

Katastar nekretnina izrađuje se na osnovu izloženih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta i utvrđivanja prava na nekretninama.

Da bi se pristupilo izradi katastra nekretnina moraju biti izrađeni katastarski planovi, popisne liste za zemljište i zgrade i liste "C"- tereti i ograničenja. Nakon toga se pristupa postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanju prava na nekretninama, koji se vodi pred komisijama iz člana 69. Zakona i u kome komisije donose rješenje iz člana 79. Zakona. Prije pristupanja postupku izrade katastra nekretnina, sva rješenja o izlaganju na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanju prava na nekretninama, za konkretnu katastarsku opštinu, moraju biti pravosnažna.

Član 84.

Izradu katastra nekretnina vrši organ ili preduzeće koje je izvršilo premjer, a po potrebi obradu odrađenih podataka za katastar nekretnina može vršiti i drugi organ ili druga organizacija udruženog rada.

Organ uprave ili organizacija, kojoj je povjeren posao premjera zemljišta, vrši izradu katastarskih planova, kao sastavnog dijela katastra nekretnina. Izrada

katastarskog operata, kao drugog dijela katastra nekretnina, može se povjeriti i drugim organizacijama osposobljenim za izradu katastarskog operata. Pod ovim organozacijama treba podrazumjevati društvena i javna preduzeća koja u okviru svoje djelatnosti rade i automatsku obradu podataka.

Imajući u vidu odredbu člana 17. ovog Zakona kojim je utvrđeno da su poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina u nadležnosti Republike, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove ovlašćena je da odluči kome će povjeriti izradu katastarskog operata, kao sastavnog dijela katastra nekretnina.

Član 85.

Katastar nekretnina sadrži:

1) katastarske planove;
2) katastarski operat;
3) zbirku isprava.

Katastar nekretnina sadrži tri međusobno povezane i uslovljene cijeline: katastarske planove, katastarski operat i zbirku isprava.

Katastarski plan je horizontalna predstava terena na kome su, u određenoj razmjeri, predstavljeni prirodni i vještački objekti, izgrađeni na površini zemlje, predstavljene granice vlastništva-posjeda, granice katastarskih kultura, granice katastarske opštine, vodotoci i drugo. Osnovna namjena katastarskog plana je grafičko predstavljanje katastarskih parcela, zgrada i drugih objekata, izračunavanje površina parcela i drugo.

Katastarski operat sadrži opisne podatke o nekretninama (zemljištu i zgradama), podatke o vlasniku, odnosno posjedniku i površinama nekretnina.

Zbirka isprava je dio katastra nekretnina, a čine je originali isprava sređenih hronološkim redom, na osnovu kojih su izvršeni upisi u katastarski operat u postupku izlaganja na javni uvid podataka premjera i utvrđivanja prava na nekretninama.

Zbirka isprava služi, prvenstveno, za kontrolu ispravnosti izvršenih upisa u katastarskom operatu.

Član 86.

Katastarski planovi za katastar nekretnina izrađuju se na osnovu podataka premjera, a sadrže podatke o položaju i obliku katastarskih parcela i objekata na njima, bez vertikalne predstave.

Katastarski planovi, kao sastavni dio katastra nekretnina, izrađuju se na osnovu podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

Katastarski plan sadrži podatke o obliku i položaju katastarskih parcela i zgrada, brojeve katastarskih parcela i druge oznake kojima se iskazuje karakteristika i sadržaj objekata i rastinja na zemljištu. Radi preglednosti katastarski planovi se izrađuju bez vertikalne predstave terena. Vertikalna predstava terena se radi na posebnom listu, koji se naziva oleata.

Ovako izrađeni katastarski planovi obezbjeđuju punu preglednost položaja i oblika parcele i objekata na njima, te preglednije održavanje, odnosno ucrtavanje promjena nastalih na zemljištu.

Član 87.

Katastarski operat sadrži:

1) katastarskoknjižne uloške;
2) spisak katastarskih parcela;
3) spisak obveznika poreza iz ličnog dohotka od poljoprivredne djelatnosti.

Katastarski operat izrađuje se i održava automatskom obradom podataka.

Podaci koje sadrži katastarski operat upisuju se i čuvaju na magnetnom mediju ili na drugi način koji je pogodan za automatsku obradu podataka.

Radna organizacija koja vrši izradu ili održavanje katastarskog operata dužna je da u roku od 30 dana po završetku izrade katastarskog operata, odnosno do 31. januara svake godine za provedene promjene u prethodnoj kalendarskoj godini, dostavi Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove na magnetnoj traci kopiju podataka o parcelama i nosiocima i obimu prava na zemljištu i objektima upisanim u katastarskom operatu, sa stanjem na dan 31. decembra svake godine, radi arhiviranja.

Katastarski operat predstavlja skup spiskova i pregleda u kojima su evidentirani podaci o nekretninama (broj i naziv parcele, broj zgrade na parceli, broj katastarskog plana i skice premjeravanja, naziv parcele i način iskorišćavanja, katastarska kultura, klasa i površina parcele, stambene i poslovne zgrade, pomoćne zgrade i zajedničke prostorije), podaci o vlasniku, odnosno korisniku i pisjedniku i vrstama prava i tereta.

U katastarskoknjižni uložak upisuju se podaci o vlasniku, odnosno korisniku nekretnina, podaci o nekretninama, pravima, ograničenjima i teretima na upisanim nekretninama i katastarski prihod na poljoprivrednom i šumskom zemljištu.

Posjednik nekretnina se upisuje izuzetno, kada nije poznato mjesto prebivališta vlasnika nekretnina i kada je na dijelu gradskog građevinskog

zemljišta bespravno sagrađena individualna stambena zgrada, dok nadležni organ u opštini ne riješi pitanje statusa izgrađenog objekta.

Spisak katastarskih parcela sadrži podatke o parcelama (broj parcele, broj plana i skice, naziv parcele, broj katastarsko-knjižnog uloška, oznaku kulture i klase parcele, površinu parcele) i podatke o nosiocu prava na zemljištu. Parcele se unose po aritmetičkom redu broja parcele.

Spisak obveznika poreza iz ličnog dohotka od poljoprivredne djelatnosti sadrži podatke o nosiocima poreskih obaveza sa ukupnim katastarskim prihodom parcela sa područja jedne opštine.

Imajući u vidu složenost održavanja katastra nekretnina, obimnost podataka, koji se upisuju u katastar nekretnina, potrebe za kvalitetnijim informacijama iz ove evidencije, zahtijeve korisnika evidencije, te opredjeljenje za stvaranjem jedinstvenog informacionog sistema na nivou društveno-političke zajednice (opštine, Republike i Jugoslavije), određeno je da se katastar nekretnina odnosno katastarski operat, kao segment katastra nekretnina, vodi putem automatske obrade podataka (elektronskih računara).

Povezivanje podataka jednog vlasnika, odnosno korisnika, obezbjeđuje matični broj građanina. Izrada katastarskog operata i jedinstvenost vođenja i davanja izlaznih informacija obezbjeđuje se putem jedinstvenog šifarnika - Nomenklature načina korišćenja nekretnina. Podaci koje sadrži katastarski operat upisuju se i čuvaju na magnetnom mediju ili na drugi način koji je pogodan za automatsku obradu podataka.

Odredbe st. 2.i 3. ovog člana koje se odnose na obaveznost izrade i održavanje katastarskog operata, kao i način zaštite i čuvanja podataka katastarskog operata upućuju da se, u poslovima izrade i održavanja katastarskog operata, obavezno koriste elektronska računska tehnika i druga sredstva pogodna za automatsku obradu podataka. Još je prisutna izrada i održavanje katastarskog operata na velikim računarskim sistemima, pa se ažuriranje katastra zemljišta vrši jednom godišnje. Nakon provedenih promjena i zaključaka katastarskog operata podaci katastra zemljišta prenose se, u cilju zaštite, na posebnu magnetnu traku koja se arhivirala u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Za potrebe opštinskih organa uprave nadležnih za geodetske poslove rade se samo dodaci dijelova katastra zemljišta, i to za parcele koje su bile u promjeni.

Stavom 2. i 3. ovog člana je propisano da se izrada i održavanje katastarskog operata vrši automatskom obradom podataka. Razlog za ovo je činjenica da samo računska tehnika može da obezbjedi pretpostavljeno bogatstvo izlaznih informacija katastra nekretnina. U kombinaciji sa mikrofilmom proširuju se te mogućnosti, a evidenciju katastra nekretnina čini još i ekonomičnijom. S tim u vezi, odredbu stava 3. ovog člana treba šire tumačiti tako da se i putem mikrofilma mogu iskazivati podaci premjera i katastra nekretnina.

Prisustvo sve moćnije računarske tehnike, prodor mikro računara i povezivanje računarske tehnike sa mikrofilmom upućuje na to da se već kod izrade katastarskog operata treba opredjeljivati za računarski sistem i način održavanja katastarskog operata koji zadovoljava postavljene zadatke u pogledu rokova i zaštite podataka katatstra nekretnina.

Uzimajući u obzir sve zahtjeve koji su utvrdeni u navedenim odredbama, izlazne informacije iz katastarskog operata moraju po svom sadržaju i obliku biti takve da zadovolje sve korisnike. To znači da katastarski operat mora od svog nastanka u sadržaju obezbjediti sve podatke o nekretninama koje tretiraju materijalni propisi iz oblasti nekretnina, kao i izbor najpovoljnijeg načina održavanja katastarskog operata u ažurnom stanju.

Primjena računarske tehnike uz podršku mikrofilma dobila je svoje mjesto i u Zakonu o opštem upravnom postupku. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o opštem upravnom postupku. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o opštem upravnom postupku ("Službeni list SFRJ" broj 9/85) i ispravkom tog Zakona ("Službeni list SFRJ" broj 16/86) prvi put je propisan mikrofilm kao dokazno sredstvo u postupku koji se vodi pred državnim organima i organizacijama i zajednicama koje vrše javna ovlašćenja i kojima je povjereno vršenje pojedinih javnih ovlašćenja.

Mikrofilm je ranije uveden kroz materijalno-pravne norme u pojedinim zakonima kao instrument primjene savremene nauke i tehnike u praksi. Priznavano je pravo da se pojedina dokumentacija, kao na primjer, knjigovodstvena dokumentacija, po Zakonu o knjigovodstvu, "preslika" na mikrofilm, odnosno, čuva na mikrofilmu umjesto u originalnom obliku, kao izvornik. Međutim, kroz propise o postupku pred državnim i drugim organima, organizacijama i zajednicama mikrofilm nije do sada bio posebno regulisan. Sada je to po prvi put učinjeno.

U članu 159. Zakona o opštem upravnom postupku (prečišćen tekst-"Službeni list SFRJ", broj 47/86), dopunjen je stav 2. tako što je kao dokazno sredstvo u upravnom postupku, naveden primjera radi i mikrofilm, mikrofilmska kopija isprave ili reprodukcija te kopije, kao novi oblik dokumentovanja činjenica. Na taj način mikrofilm i mikrofilmska kopija, odnosno reprodukcija te kopije (sa mikrofilmske kopije, odnosno sa mikrofilma) uvrštena je medu dokazna sredstva koja se mogu upotrijebiti u upravnom postupku, a čiju dokaznu snagu u svakom konkretnom slučaju cijeni organ, organizacija ili zajednica, odnosno službeno lice koje vodi postupak.

Mikrofilmske kopije (kopije mikrofilmova, jer se originali ne daju), odnosno reprodukcije tih kopija mogu biti izdati od svakog izdavaoca koji posjeduju mikrofilmovanu dokumentaciju. Mikrofilmovana dokumentacija organa i organizacija i zajednica koje vrše javana ovlašćenja uvažava se bez posebnog provjeravanja, dok se mikrofilmovana dokumentacija drugih organizacija i zajednica uvažava uz određeno provjeravanje (da li je procedura mikrofilmovanja bila ispravna, i dr.).

Bilo je neophodno da se mikrofilmu, odnosno mikrofilmskoj kopiji i reprodukciji te kopije, pod određenim uslovima prizna značaj javne isprave, tj. da se tretira kao i javna isprava koju je izdao državni organ ili organizacija, odnosno zajednica u vršenju javnog ovlašćenja. To je postignuto izmjenama, odnosno dopunama čl. 164. i 166. ZUP-a. Prema tim, odredbama mikrofilmska kopija isprave, odnosno reprodukcija te kopije, izjednačava se s originalnom ispravom ako je takvu mikrofilmsku kopiju izdao državni organ u granicama svoje nadležnosti, odnosno organizacija ili zajednica u poslovima koje vrši na osnovu javnih ovlašćenja. Takva mikrofilmska kopija isprave, odnosno reprodukcija te kopije ima u upravnom postupku dokaznu snagu originalne isprave za rješavanje upravne stvari o kojoj se vodi postupak.

Dakle, u navedenim odredbama utvrđen je poseban, jači tretman onih mikrofilmovanih dokumenata, koje je snimio na mikrofilmu državni organ, posebno ako je reprodukciju mikrofilma, odnosno mikrofilmske kopije, uzeo sa svoje originalne dokumentacije, kao i ako je pod istim uslovima mikrofilmsku kopiju, odnosno reprodukciju te kopije, izdala organizacija ili zajednica u poslovima koje vrši na osnovu javnih ovlašćenja. Te mikrofilmske kopije, odnosno reprodukcije tih kopija mogu se upotrijebiti u upravnom postupku pod istim uslovima pod kojima se upotrebljavaju i originalne javne isprave.

Uvođenjem mikrofilma među dokazna sredstva u upravnom postupku i njegovom upotrebom uvažava se tehnički napredak koji je postignut u racionalizaciji postupka, čuvanja dokumantacije i njenog korišćenja.

Prvi koraci u primjeni mikrofilma u kombinaciji sa računarskom tehnikom na katastarskom operatu učinjeni su u SR Bosni i Hercegovini. To je između ostalog obezbjedilo i velike uštede u prostoru za čuvanje i odlaganje dokumentacije katastarskog operata.

Dosadašnja mikrofilmovanja dijelova katastarskog operata u SR Bosni i Hercegovini učinjena su putem veze mikrofilma i računara, tzv. COM sistem (Compjuter Output Mikrofilm). Suština ove veze je u tome što se rezultati elektronske obrade podataka prenose i iskazuju pomoću mikrofilmskog medija. COM uređaj daje mogućnost da se podaci koji se nalaze u digitalnom obliku u memoriji računara odmah odštampavaju u emulziju mikrofilma i koriste se kao mikrofilmski materijal. Pred ovim sistemom je budućnost, jer omogućava memorisanje kucanog teksta iz digitalnog oblika (na računaru) i njegovo brzo prenošenje na mikrofilm, a sa mikrofilma na papir. Izlazni rezultati sa računara na COM se mogu prilagođavati potrebama korisnika, znači ne moraju izlaziti onako kako ih računar štampa.

COM je značajan i zbog toga što sve podatke koji se nalaze na računaru može odštampati na mikrofilmu i tako ih čuvati. U slučaju duže ili kraće havarije računara mogu se koristiti podaci sa mikrofilma. Proces pretraživanja je dosta sporiji, ali je ipak moguće doći do potrebnih podataka.Tako je mikrofilm u stanju da zamjeni računar i postane njegova rezerva.

Savremeniji oblik mikrofilma, koji predstavlja još direktniju vezu sa računarom je tzv. CAR sistem (Compjuter assisted Retrieval), koji omogućava ne samo automatsko pronalaženje dokumenata, već i pronalaženje traženih sadržaja u svim dokumentima u mikrofilmskoj datoteci. Da bi se to postiglo potrebno je napraviti softver, koji će omogućiti automatsku pretragu unaprijed definisanih sadržaja.

Odradbama stava 4. ovog člana utvrđeni su rokovi dostavljanja zaštitnih magnetnih traka sa podacima izrađenog i ažuriranog katastarskog operata. Rokovi upućuju na potrebu stalnog provođenja promjena u katastarskom operatu, što znači težnju ka boljoj i potpunijoj dnevnoj ažurnosti katastarskog operata i zaštiti podataka katastra nekretnina.

Član 88.

Katastarskoknjižni uložak sačinjavaju upisni listovi koji sadrže:

a) popis zemljišta (A list);
b) podatke o zgradi i posebim dijelovima zgrade sa njihovim opisom (A1 list);
c) podatke o vlasniku, nosiocu prava raspolaganja i prava korišćenja na zemljištu (B list);
d) podatke o vlasniku, nosiocu prava raspolaganja na zgradi ili posebnom dijelu zgrade (B1 list);
e) podatke o teretima i ograničenjima (C list).

Odredbom ovog člana utvrđeni su sastavni dijelovi katastarskoknjižnog uloška. Obimnost podataka, potrebe korisnika podataka o nekretninama, način obrade podataka i zahtjev automatske obrade podataka opredjelili su sadržaj dijelova katastarskoknjižnog uloška - upisnih listova.

Sadržaj upisnih listova čine opšti i posebni podaci. Opšte podatke čine: naznaka popisnog lista (A,A1,B,B1 i C) sa kratkim opisom vrste podataka koje sadrži, naziv Republike, opštine, katastarskog sreza i katastarske opštine u kojoj se nalaze opisane nekretnine i broj katastarskoknjižnog uloška, odnosno u A1 listu i broj poduloška. Posebne podatke čine: podaci o nekretninama, nosiocima prava na nekretninama i ograničenjima.

Upisni listovi:

- "A" list - popis zemljišta:

Posebne podatke u "A" listu čine podaci o zemljištu, i to: broj katastarske parcele (osnovni i podbroj), broj zgrade na parceli ako zgrada ne čini posebnu parcelu, sektor vlasništva (društveni, privatni), namjena korišćenja (gradsko građevinsko zemljište, ostalo zemljište), naziv parcele ili ulice i kućni broj, oznaku katastarske kulture i klase ili način korišćenja neplodnog zemljišta, površinu parcele, podatke o propisu u katastarskoknjižni uložak ili otpisu iz katastarskoknjižnog uloška sa naznakom broja dnevnika, datuma upisa, odnosno otpisa i broj katastarskoknjižnog uloška iz kojeg je parcela pripisana, odnosno broj

katastarskoknjižnog uloška u koji je parcela otpisana, kao i oznaka broja upisa u "C" listu.

Posebni podaci o zemljištu upisuju se na medije računarske tehnike iz popisnog lista za zemljište.

- "A1" list - podaci o zgradi i posebnim dijelovima zgrada.

Posebni podaci upisnog lista "A1" čine podaci o zgradi, i to: oznaka sektora vlasništva, broj katastarske parcele na kojoj je sagrađena zgrada, podaci za zgradu (broj zgrade na parceli, godina izgradnje zgrade, vrsta zgrade i osnov izgradnje, broj spratova), podaci o posebnom dijelu zgrade (broj ulaza, broj sprata, oznaka posebnog dijela zgrade, broj soba, poslovnih prostorija, kuhinja, kupatila, WC, ostalih prostorija) sa upisom ukupne površine zgrade, odnosno posebnog dijela zgrade, namjene korišćenja zgrade, pripis i otpis sa oznakom broja dnevnika, datuma upisa, broj katastarskoknjižnog uloška i poduloška i redni broj upisa u "C" list.

- "B" list - vlasnik, nosilac prava raspolaganja i prava korišćenja na zemljištu.

Posebne podatke u "B" listu čine podaci o vlasniku, nosiocu prava raspolaganja i prava korišćenja na zemljištu (matični broj, indikacije nosioca prava na zemljištu, sjedište ili prebivalište i adresa), vrsta prava na zemljištu, obim prava na zemljištu, broj dnevnika i datum upisa i brisanja prava na zemljištu i redni broj upisa u "C" listu.

- "B1" list - podaci o vlasniku i nosiocu prava raspolaganja na zgradi i posebnom dijelu zgrade.

Sadržaj podataka u "B1" listu identičan je sadržaju podataka "B" lista, osim vrste prava.

- "C" list - podaci o teretima i ograničenjima.

Posebni podaci "C" lista su podaci o broju katastarskoknjižnog uloška, odnosno poduloška, broj upisa, redni broj reda upisa sa opisom tereta i ograničenjima, podaci o nosiocu tereta i drugih ograničenja i upisa vrijednosti tereta.

Zakonom utvrđeni podaci, po pojedinim upisnim listovima, čine obavezan sadržaj obrasca koji predstavlja izlaznu informaciju iz katastarskog operata o upisanim nekretninama, nosiocima upisanih prava i teretima.

U poređenju sa zemljišnom knjigom u dijelu koji se odnosi na glavnu knjigu postoji velika sličnost između zemljišnoknjižnog uloška i katastarskoknjižnog uloška kao segmenta katastarskog operata u okviru katastra nekretnina.Razlika se pojavljuje u onom dijelu koji tretira podatke o zgradi i posebnim dijelovima zgrada u okviru katastra nekretnina, što ne sadrži zemljišna knjiga. Međutim, ako se ima u viduZakon o svojini na dijelovima zgrada ("Službeni list SR BiH" broj

35/77), koji u glavi IV propisuje uknjiženje etažne svojine, po kome vlasnik posebnog dijela zgrade, odnosno nosilac prava raspolaganja posebnim dijelom zgrade može zahtijevati uknjiženje svojine na pojedinom posebnom dijelu, na više posebnih dijelova ili na svim posebnim dijelovima te zgrade koji mogu biti predmet etažne svojine, ustrojstvo zemljišne knjige posmatrano u jedinstvu sa knjigom etažne svojine slično je ustrojstvu katastra nekretnina urađenog po odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina. Uknjiženje u knjigu etažne svojine vršilo se na temelju javne ili privatne isprave, a uz zahtjev se prilagao i plan posebnih dijelova zgrade. Plan je sadržavao zemljišnoknjižnu oznaku zemljišta na kome je zgrada podignuta, oznaku zgrade po ulici i kućnom broju, tlocrt posebnog dijela zgrade, podatke o dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini. Po odredbama ovog Zakona etažna svojina upisivala se u posebnu zemljišnu knjigu koja nosi oznaku "Etažna svojina" ("E"). Za svaku građevinsku parcelu sa zgradom u etažnoj svojini koja je na njoj podignuta, osnivao se posebni knjižni uložak u knjizi "E". U knjizi "E" za svaki zemljišnoknjižni uložak postoji onoliko vlasničkih listova koliko zgrada ima posebnih dijelova u etažnoj svojini, kao i jedan vlasnički list za dio zgrade na kome nije zasnovana etažna svojina. U teretni list knjige "E" upisivali su se tereti koji opterećuju cijelo zemljišnoknjižno tijelo i njegove pojedinačne čestice. Za knjigu "E" osnivala se posebna zbirka isprava i vodio se poseban imenik.

Član 89.

Katastarskoknjižni uložak sadrži jednu katastarskoknjižnu cjelinu koja obuhvata nekretnine (zemljište, zgrade i druge objekte) istog vlasnika odnosno korisnika, a nalazi se u jednoj katastarskoj opštini.

Ako na zemljištu u društvenoj svojini, koje se nalazi u jednoj katastarskoj opštini, postoje različita prava čiji nosioci nisu isti, katastarskoknjižni uložak se određuje, odnosno formira prema vlasniku zgrade odnosno nosiocu prava korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Stavom 1. ovog člana određeno je da se jednim katastarskoknjižnim uloškom mogu obuhvatiti nekretnine jedne katastarskoknjižne cjeline. Jednu katastarskoknjižnu cjelinu čine zemljišta, zgrade i drugi objekti istog vlasnika odnosno korisnika, a nalaze se u jednoj katastarskoj opštini. Pojam istog vlasnika odnosno korisnika, podrazumjeva i više nosilaca prava na nekretninama na kojima su zasnovana ista prava.

Odredbom stava 2. ovog člana u slučajevima kada se radi o zemljištu u društvenoj svojini na kojem postoje različita prava, čiji nosioci nisu ista lica, katastarskoknjižni uložak se određuje, odnosno formira prema vlasniku zgrade, odnosno nosiocu prava korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Stav 1. i stav 2. ovog člana utvrđuju da se katastarskoknjižna cjelina zasniva na zemljištu i zgradama koji se nalaze u jednoj katastarskoj opštini iz razloga što se izrada katastra nekretnina vodi po katastarskim opštinama.

Član 90.

Nekretnine u opštoj upotrebi prema njihovoj namjeni upisuju se u posebne katastarskoknjižne uloške.

Katastarskoknjižni uložak iz predhodnog stava sastoji se od upisnih listova koji sadrže popis zemljišta (A list), podatke o zgradama i drugim objektima (A1 list), i podatke o društveno-pravnom licu kojem su nekretnine povjerene na upravljanje (B odnosno B1 list).

Odredbom stava 1. ovog člana propisano je da se dobra u opštoj upotrebi (javni putevi, prirodni vodotoci i prirodna jezera, morske i riječne obale, obalno more i obale unutrašnjih plovnih puteva, luke i pristaništa, vazduhoplovna pristaništa i groblja), prema njihovoj namjeni, upisuju u posebne katastarskoknjižne uloške. Dva i više dobara u opštoj upotrebi data na upravljanje jednom društveno-pravnom licu ne mogu se upisati u jedan katastarskoknjižni uložak. Formiranje katastarskoknjižnog uloška vezano je za namjenu dobra u opštoj upotrebi. Isto tako, ako su dobra u opštoj upotrebi iste namjene, povjerena na upravljanje većem broju društvenopravnih lica, formiranje katastarskoknjižnog uloška vrši se po nosiocima upravljanja.

Katastarskoknjižni uložak, za dobra u opštoj upotrebi, sastoji se od upisnih listova "A", "A1", "B" i "B1". U odnosu na ostale nekretnine, kod nekretnina u opštoj upotrebi katastarskoknjižni uložak ne sadrži upisni list "C". Ovo iz razumljivih razloga s obzirom da se radi o dobrima u opštoj upotrebi za koja postoji poseban pravni režim.

Međutim, kada se usvoji Zakon o koncesijama, radi njegove provedbe i osiguranja stranog lica, katastarskoknjižni uložak za dobro u opštoj upotrebi proširiće se i sa "C" listom.

Zakonom je predviđeno da se stranom licu može dati koncesija (dozvola) za korišćenje određenog obnovljivog prirodnog bogatstva ili dobra u opštoj upotrebi. Direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove donijeće propise o načinu upisa koncesije.

Član 91.

Lice koje je istovremeno vlasnik i posjednik nekretnina, upisaće se samo kao vlasnik.

Ako lice koje je vlasnik nekretnina nije istovremeno i posjednik tih nekretnina, pored vlasnika upisaće se i posjednik nekretnina.

Ova odredba utvrđuje kao pravilo da se u katastar nekretnina upisuje vlasnik nekretnina. (O pojmu vlasnika, vidjeti komentar uz član 97. tačka 1. ovog Zakona).

Za slučaj kada vlasnik nekretnina nije istovremeno i posjednik tih nekretnina, pored vlasnika upisaće se i posjednik nekretnina.

Član 92.

Bližim propisima koje donosi direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove regulisaće se sadržaj, oblik i način vođenja obrazaca katastarskog operata.

Neki obrazci koje je propisao direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove dati su u prilogu ovog Komentara.

Član 93.

Zbirka isprava je sastavni dio katastra nekretnina i sastoji se iz originala ili ovjerenih prepisa isprave na osnovu kojih su izvršeni upisi u katastar nekretnina.

Zbirka isprava se vodi po godinama za sve katastarske opštine na području opštine i čuva se trajno.

Isprava se upisuje po brojevima dnevnika prispjeća pismena.

Član 94.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove rješenjem utvrđuje da je katastar nekretnina izrađen u skladu sa propisima i određuje dan stupanja na snagu katastra nekretnina.

Rješenje iz prethodnog stava objavljuje se u "Službenom listu SR BiH".

Odredbom ovog člana propisano je kada katastar nekretnina stupa na snagu. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove na osnovu izvršenog pregleda utvrđuje jeli katastar nekretnina izrađen u skladu sa odredbom ovog Zakona i svojim rješenjem određuje dan stupanja na snagu katastra nekretnina.

Ovdje se može postaviti pitanje: kada se smatra da je izrađen katastar nekretnina? Da li je katastar nekretnina izrađen upisom podataka na medije računara sa kojih je moguće dobiti sve podatke o nekretninama, vlasniku nekretnina i pravima na nekretninama, po pojedinim dijelovima katastarskog operata (katastarskoknjižni uložak, spisak katastarskih parcela, spisak obveznika poreza iz ličnog dohotka od poljoprivredne djelatnosti), ili pak kada se pojedinačno svaki od dijelova katastarskog operata izlista na propisanim obrascima?

S obzirom na potrebu sravnjenja upisanih podataka, svaki izrađeni katastarski operat, nakon upisa na medije računarske tehnike, treba izlistati radi pregleda i kontrole podataka. To znači da se katastar nekretnina smatra izrađenim kada je

upisan na medije računara, izlistan na propisanim obrascima, pregledan i ovjeren od strane Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Katastar nekretnina se izrađuje i uspostavlja po katastarskim opštinama. Završetkom izlaganja podataka pristupa se izradi katastra nekretnina za izloženu katastarsku opštinu.

Rješenje kojim je utvrđeno da je katastar nekretnina izrađen u skladu sa propisima i određen dan stupanja na snagu katastra nekretnina objavljuje se u "Službenom listu SR BiH". Ovo je od značaja za primjenu odredbe člana 82. ovog Zakona. Odredbom ovog člana ostavljena je mogućnost trećim licima, koja smatraju da su izvršenim upisom prava na nekretninama u katastru nekretnina povrijeđena njihova prava, da u naredne tri godine od stupanja na snagu katastra nekretnina mogu tužbom kod osnovnog suda osporavati izvršeni upis.

Član 95.

Katastar nekretnina dostavlja se opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina na korišćenje.

Uz katastar nekretnina predaje se: zapisnik o opisu granice katastarske opštine, originalni elaborat poligonske i linijske mreže i snimanja detalja sa računanjima, skice detalja, radni original osnovne karte, podatke o trigonometrijskim i veznim tačkama i reperima, spisak uglednih zemljišta, elaborat izlaganja podataka (popisni listovi sa svom pratećom dokumentacijom) i indikacione skice, kao i zbirka isprava.

S obzirom na odredbu člana 17. ovog Zakona kojom je utvrđeno da su premjer i uspostavljanje katastra nekretnina u nadležnosti Republike, odredbu stava 1. ovog člana treba tumačiti tako da društveno preduzeće koje je izvršilo premjer i izradilo katastar nekretnina, izrađen i ovjeren katastar nekretnina, zapisnički, predaje opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina, uz sudjelovanje Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Stavom 2. ovog člana pobrojani su dijelovi elaborata koji se predaju, uz katastar nekretnina, opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Zapisnik o primopredaji potpisuju predstavnici organizacija i organa koji su učestvovali u primopredaji.

Član 96.

Izvodi, uvjerenja, kopije i drugi podaci iz katastra nekretnina imaju značaj javne isprave.

Vidjeti komentar uz čl. 169., 155. i 117. Zakona.

Glava IV

UPIS PRAVA NA NEKRETNINAMA

1. Predmet upisa

Član 97.

U katastar nekretnina upisuju se ova prava:

1. pravo svojine, susvojine (suvlasništvo), zajedničke svojine;

2. pravo raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini;

3. pravo korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini radi građenja (pravo korišćenja radi građenja);

4. prvenstveno pravo korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini radi građenja (prvenstveno pravo korišćenja radi građenja);

5. privremeno pravo korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta do preuzimanja (prvenstveno pravo korišćenja);

6. pravo korišćenja izgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini dok na njemu postoji zgrada (trajno pravo korišćenja);

7. pravo zaje dničkog korišćenja dijelova zgrade;

8. pravo služnosti;

9. pravo doživotnog uživanja;

10. pravo zaloge (hipoteka) i podzaložno pravo (nadhipoteka);

11. pravo preče kupovine;

12. zakup zaključen najkraće na pet godina;

13. druga prava čiji je upis određen zakonom.

Ovim članom propisano je koja prava na nekretninama predstavljaju predmet upisa u katastar nekretnina. Prava nabrojana u ovoj odredbi su i predmet utvrđivanja pred komisijama za izlaganje podataka i utvrđivanje prava na nekretninama.

U članu 97. Zakona samo se navode ali ne definišu nabrojana prava, jer je njihov pojam određen posebnim materijalnim propisima, kao što su Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, Zakon o građevinskom zemljištu i dr. Za pravilnu primjenu Zakona o premjeru i katastru nekretnina u dijelu koji se odnosi na upis i utvrđivanje prava na nekretninama, neophodno je pravilno shvatanje pojma svakog pojedinog prava kroz analizu subjekata, objekata, sadržine, nastanka i prestanka svakog od navedenih prava. U suprotnom, kod primjene ovog zakona može se izvršiti povreda nekog od materijalnih Zakona koji tangiraju ovu pravnu oblast.

1. Pravo svojine, susvojine (suvlasništva), zajedničke svojine

Pod tačkom 1. ovog člana navedeni su kao predmet upisa pravo svojine, susvojine (suvlasništva) i zajedničke svojine. Pojmove ovih prava određuje Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima. (U daljem tekstu : ZOSPO).

Subjekti prava svojine, susvojine i zajedničke svojine su prema ZOSPO-a građani, udruženja građana i druga građansko pravna lica u granicama i pod uslovima propisanim zakonom, kao i strana fizička i pravna lica pod uslovima propisanim Ustavom SFRJ i saveznim zakonom.

Kada je riječ o upisu građanina kao subjekta prava svojine, susvojine ili zajedničke svojine, potrebno je voditi računa i o tome postoje li kod njega određena svojstva i okolnosti, kao što su npr. maloljetstvo, neuračunljivost, produženje roditeljskog prava i sl. Ove okolnosti su također predmet upisa u katastar nekretnina.

Osim građana i stranih fizičkih lica, kao mogućih titulara prava svojine, susvojine i zajedničke svojine, mogu se pojaviti u ovom svojstvu i udruženja građana i druga građansko pravna lica. Građansko pravna lica su udruženja, organizacije, zajednice i ustanove kojima je važećim propisima priznata mogućnost da mogu biti nosioci prava svojine. Ustav SFRJ u članu 79. i ZOSPO-a u članu 1, navode samo udruženja građana kao građansko pravna lica, i to tako što utvrđuju da udruženja građana i druga građansko pravna lica mogu imati pravo svojine na stvarima.

Udruženja građana koja se osnivaju na osnovu Ustavom zajamčene slobode udruživanja, su prema Zakonu o udruženjima građana SR BiH pravna lica. U savremenoj praksi kao udruženja građana pojavljuju se: udruženja lovaca, ribolovaca, filatelista, numizmatičara, pčelara, likovnih umjetnika i dr. Ustav SFRJ i ZOSPO-a pored udruženja građana kao građansko pravnih lica navode i druga građansko pravna lica. Ta druga građansko pravna lica su vjerske zajednice, njihove ustanove i zadužbine.

Vjerske zajednice prema članu 174. stav 6. Ustava SFRJ mogu, u granicama određenim zakonom, imati pravo svojine na nepokretnosti. Ovu mogućnost svim građansko pravnim licima pa i vjerskim zajednicama ostavlja i ZOSPO-a. U okviru samih vjerskih zajednica, prema dosadašnjoj sudskoj praksi, pravna lica su crkvene opštine, ali ne i crkveni odbori (rješđenje Okružnog suda u Novom Sadu Gž. 1226/51 "Glasnik APV", 1952. god. broj 7. stav 16. i Odluka Vrhovnog suda Makedonije Rev. 159/63 "Pravna misla" 1964. br. 4. Pravno lice je manastir (presuda Vrhovnog suda Hrvatske Gž. 3163/68), Župni ured ("Ljudska uprava" 1955. st. 614 i 615), ali ne i biskupski ordinijat (presuda Saveznog vrhovnog suda Už. 4365/55 "Zbirka odluka vrhovnih sudova donijetih u upravnim sporovima" Beograd 1956. odl. 146) ili crkvena nadarbina (rješenje Vrhovnog suda Hrvatske Gž. 882/58 "Odvjetnik" 1959. strana 26).

Zadužbina je dobrotvorna ustanova koju svojom voljom osniva neko lice. Nju sačinjava imovina koja treba da se po volji njenog vlasnika koristi za određenu trajnu dozvoljenu djelatnost. Za osnivanje zadužbine neophodna je dozvoljena

namjena, za tu namjenu određena imovina koju određuje osnivač izjavom volje pravnim poslom među živima ili za slučaj smrti i dozvola nadležnog državnog organa. Članom 85. Zakona o nasljeđivanju propisano je da kad zavještalac naredi osnivanje zadužbine i odredi sredstva za postizanje njenog cilja, zadužbina nastaje kad se dobije odobrenje nadležnog državnog organa. Osnivač zadužbine određuje organ upravljanja zadužbinskom imovinom. U koliko on to ne učini, organ upravljanja biće određen od strane državnog organa koji je dao odobrenje za osnivanje zadužbine.

Objektom prava svojine mogu biti pokretne ili nepokretne stvari. Ovdje je riječ samo o nepokretnostima kao objektu prava svojine i upisa u katastar nekretnina. Zakon o premjerui katastru nekretnina nije odredio pojam svih nepokretnosti koje će biti predmet utvrđivanja pred komisijama i evidentiranja u katastru nekretnina, jer su njihovi pojmovi određeni posebnim materijalnim zakonima, kao što su Zakon o zaštiti i korišćenju poljoprivrednog zemljišta, Zakon o šumama, Zakon o stambenim odnosima, Zakon o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija, Zakon o putevima, Zakon o vodama, Zakon o grobljima, Zakon o građevinskom zemljištu i dr. O nekretninama u smislu Zakona o premjeru i katastru nekretnina vidjeti komentar uz član 2. ovog Zakona.

Za pravilnu primjenu Zakona o premjeru i katastru nekretnina i pravilan rad komisija na utvrđivanju prava na nekretninama je od velikog značaja pravilno shvatanje načina sticanja prava svojine. Pravo svojine na nekretninama stiče se po samom Zakonu, na osnovu pravnog posla, nasljeđivanjem i odlukom državnog organa na način i pod uslovima određenim zakonom.

Po samom Zakonu pravo svojine stiče se održajem prema uslovima propisanim članom 28. ZOSPO-a, građenjem i građenjem na tuđem zemljištu.

Prema članu 33. ZOSPO-a na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnost stiče se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Dakle, ugovor o određenom pravnom poslu je samo punovažni osnov za sticanje prava svojine (iustus titulus), a zakonski način sticanja prava svojine na nepokretnostima (modus acquirendi) je upis u javnu knjigu. Javna knjiga je prema Zakonu o premjeru i katastru nekretnina, katastar nekretnina.

Pravo svojine na nepokretnostima stiče se nasljeđem u trenutku otvaranja nasljeđa na nepokretnoj imovini umrlog, ako zakonom nije drukčije određeno. Trenutak otvaranja nasljeđa je momenat smrti lica koje nakon smrti postaje ostavilac i nad čijom se imovinom otvara nasljeđe.

Pravo svojine se stiče i odlukom državnog organa koja je nakon svoje pravosnažnosti podobna isprava za vršenje uknjižbe u katastru nekretnina. Komisije će u postupku izlaganja, kao dokazno sredstvo za utvrđivanje prava koristiti, kao što smo naveli, zemljišne knjige, ugovore o pravnim poslovima, odluke državnih oprgana (rješenje o priznavanju prava svojine, presude o utvrđivanju ovih prava, rješenja o nasljeđivanju i sl.), a opštinski organi uprave nadležni za održavanje

katastra nekretnina će iste isprave koristiti kao osnov za vršenje upisa prava u katastar nekretnina.

Zaštita prava svojine vrši se tužbom za povraćaj stvari, tužbom iz pretpostavljenog prava svojine, tužbom protiv trećeg lica koje neosnovano uznemirava vlasnika ili pretpostavljanog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari. Ovo treba imati u vidu kod primjene Zakona o premjeru i katastru nekretnina, jer će ove tužbe biti predmet zabilježbe spora u katastru nekretnina.

Sadržina prava svojine ogleda se u ovlašćenju njegovog titulara da stvar kao objekt prava svojine drži, da se njome koristi i raspolaže u granicama određenim zakonom.

Pravo svojine prestaje prelaskom nepokretnosti u društvenu svojinu, sticanjem svojine od strane drugog lica, napuštanjem nepokretnosti i na drugi način određen zakonom. Sve što je rečeno o subjektima, objektima, nastanku i prestanku prava svojine, odnosi se i na pravo susvojine i zajedničke svojine. Potrebno je osvrnuti se i na pojmove ova dva svojinska oblika, s obzirom na to da su kao predmet upisa navedeni u tački 1. člana 97. Zakona, zajedno sa pravom svojine.

Susvojina (suvlasništvo) predstavlja uz zajedničku svojinu i etažnu svojinu jedan od vidova mogućih svojinsko-pravnih odnosa između više lica koja imaju pravo svojine na istoj stvari. Pri tome, treba imati u vidu da je susvojina rascljanjena na dijelove koji su međusobno spojeni. Prema članu 13. ZOSPO-a više lica ima pravo susovojine na nepodijeljenoj stvari kada je dio svakog od nih određen srazmjerno cjelini (idealni dio). Ako suvlasnički dijelovi nisu određeni pretpostavlja se da su jednaki. Dakle, kod susvojine više lica imaju na istoj stvari koja nije realno podijeljena pravo svojine tako da svaki suvlasnik ima idealni dio predmeta susvojine. Ovaj idealni suvlasnički dio se kod upisivanja susvojine na nekretninama u katastru nekretnina označava razlomkom. U pravilu susvojina postoji između fizičkih i fizičkih i građansko-pravnih lica. Izuzetno, u slučajevima i pod uslovima određenim zakonom, susvojina postoji i na nepodijeljenoj stvari čiji je dio u društvenoj svojini, a na dijelu postoji pravo svojine. U praksi se ovakav vid susvojine u najvećem broju slučajeva pojavio nakon poslijeratnih konfiskacija suvlasničkih dijelova nepokretnosti.

U buduće, nakon donošenja Zakona o susvojini na stanu i Zakona o stambenim odnosima, može se očekivati da će najdominantniji vid susvojine između društvenopravnog i fizičkog lica, biti susvojina na stanu.

Drugi oblik svojine više lica na nepodijeljenoj stvari je zajednička svojina. Zajednička svojina je svojina više lica na nepodijeljenoj stvari kada su njihovi udjeli odredivi ali nisu unaprijed određeni.

Najčešći oblik zajedničke svojine u našem pravu je zajednička svojina bračnih drugova.

Drugi vid zajedničke svojine je svojina porodične zadruge koja u SR BiH predstavlja kmetsko selište. Zajednička svojima u vidu kmetskog selišta zadržala se u SR BiH kao ostatak feudalnog uređenja. U poslijeratnom periodu posao na ukidanju zajedničke svojine na bivšim kmetskim selištima u dobrom dijelu je završen. Ipak, u dosadašnjoj praksi komisije za izlaganje podataka su često nailazile i na ovaj oblik zajedničke svojine, koji je prepoznatljiv po tome što je kao titular prava na nekretninama u "B" listu zemljišno-knjižnog uloška uknjižena porodica (npr. porodica Petrović). Sem toga, u velikom broju katastarskih opština kmetska selišta su upisivana u poseban uložak tzv. iskaz 4. za bivša kmetska selišta. Za ukidanje zajedničke svojine na bivšim kmetskim selištima nadležan je organ uprave za imovinsko-pravne poslove. Ovaj postupak se vodi prema Zakonu o postupku za ukidanje zajedničkog prava vlasništva na bivšim kmetskim selištima ("Službeni list SR BiH", broj 22/73).

Treći vid zajedničke svojine je zajednička svojina zajednice nasljednika na ztaostavštini ostavioca do diobe zaostavštine. Jedan od čestih problema na koje su komisije nailazile u dosadašnjem radu je problem neraspravljene ostavine iza umrlih ostavilaca. Ovdje treba imati u vidu činjenicu da jedan boj opština ne postupa prema Zakonu o nasljeđivanju SR BiH i ne pristupa raspravljanju ostavina na način propisan ovim Zakonom. Naime, iz nepoznatih razloga praksa je takva da matični uredi po saznanju za smrt fizičkog lica ne sastavljaju i ne upućuju smrtovnice sudu po službenoj dužnosti. Zato osnovni sud, pošto ne doznaje za smrt ne može pristupiti raspravljanju ostavina po službenoj dužnosti. Komisije su u dosadašnjoj praksi nailazile na veliki boj slučajeva u kojima su utvrdile da je ostavilac umro prije više godina, a da ostavinski postupak iza njega nije vođen. Faktički, okončane su ostavine samo iza ostavilaca čiji su nasljednici sami inicirali ovaj postupak kod suda.

Komisija će se suočavati sa tri moguća problema vezana za neraspravljene ostavine. Prva situacija je kada su nasljednici bez obzira na to što kod suda nije bilo ostavinskog postupka, izvršili diobu naslijeđenih nekretnina pismenim ili usmenim diobnim ugovorom. U drugoj situaciji nasljednici to nisu učinili, ali su njihove volje saglasne i diobu žele izvršiti pred komisijom. U trećoj situaciji ostavina nije raspravljena, nasljednici se nisu podijelili, niti to žele učiniti saglasnim voljama tj. odnos između njih je sporan.

Kod prve dvije situacije treba imati u vidu da zakonski nasljednici u momentu smrti ostavioca (u momentu otvaranja nasljeđa) postaju nosioci prava zajedničke svojine na imovini koja je do momenta smrti bila svojina ostavioca. Oni su titulari prava zajedničke svojine sve do donošenja rješenja o nasljeđivanju kada će se zajednička svojina u pravilu pretvoriti u susvojinu koja će se naknadnom diobom suvlasničke zajednice nekretnina pretvoriti u isključivu svojinu svakog učesnika u diobi. Pošto je riječ o situaciji kada ostavinski postupak pred sudom nije vođen, niti okončan, nasljednici se u momentu rasprave pred komisijom pojavljuju kao titulari prava zajedničke svojine po samom zakonu. Nosioci prava zajedničke svojine kao i suvlasnici u svako doba mogu izvršiti diobu zajedničke svojine i to im se ne može uslovljavati okončanjem ostavinskog postupka.

Prema tome, ukoliko su zakonski nasljednici izvršili diobu saglasnošću svojih volja ili ako to žele učiniti u toku izlaganja u jednoj katastarskoj opštini, komisija im to pravo ne treba uskratiti i upućivati ih na raspravljanje ostavinskog postupka.

Postavlja se pitanje šta raditi u situacijama kada nije bilo ostavinskog postupka pred sudom, a između nasljednika nema saglasnosti volja o diobi? Do sada su komisije u ovakvim situacijama prekidale postupak izlaganja i nasljednike upućivale na ostavinski postupak. Praksa je dokazala da sud u ovakvim slučajevima, iako je hitno zakazao ostavinsku raspravu, nije mogao brzo okončati postupak. Pošto je između nasljednika postojao spor o obimu nasljednog dijela pred komisijama, on se još više zaoštravao pred sudom, koji je u takvim situacijama bio prinuđen stranke upućivati na parnicu. Radi ovoga u pojedinim katastarskim opštinama i nakon više godina nije okončan postupak izlaganja.

U ovakvim situacijama postupak pred komisijama ne treba prekidati. Komisija, uz pojačan oprez (pribavljanje smrtovnice, saslušanje svjedoka i dr.) treba utvrditi samo ko su zakonski nasljednici iza umrlog ostavioca i donijeti rješenje kojim se utvrđuje da su oni nosioci prava zajedničke svojine na nasljeđenim nepokretnostima. Ovako treba postupati iz razloga što oni to i jesu po sili zakona.

Četvrti vid zajedničke svojine je zajednička svojina etažnih vlasnika. Iako je to već istaknuto ukazuje se da je članom 4. stav 3. Zakona o svojini na dijelovima zgrada, propisano da su dijelovi zgrade koja nije u društvenoj svojini, a koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim dijelovima, nedjeljiva zajednička svojina svih etažnih vlasnika, odnosno vlasnika čijim posebnim dijelovima služe.

2. Pravo raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini

U Ustavu SFRJ navedeno je: "sredstva za proizvodnju i druga sredstva udruženog rada, proizvodi udruženog rada i dohodak ostvaren udruženim radom, sredstva za zadovoljenje opštih i zajedničkih potreba, prirodna bogatstva i dobro u opštoj upotrebi, društvena su svojina". Neki od navedenih objekata društvene svojine apsolutno su rezervisani za društvenu svojinu. To su prirodna bogatstva i dobra u opštoj upotrebi, dok ostali objekti mogu biti i u društvenoj svojini i u svojini građana, udruženja građana i drugih građansko-pravnih lica.

Za primjenu Zakona o premjeru i katastru nekretnina, značajno se osvrnuti na subjekte prava raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini, objekte ovog prava, kao i način nastanka i prestanka društvene svojine na nepokretnostima.

Subjekti prava raspolaganja su: društvena preduzeća, njihove zajednice i drugi oblici udruživanja, banke, zajednice osiguranja i druge finansijske organizacije, fondovi, mjesne zajednice, društveno-političke zajednice i njihovi organi. Ovo su i subjekti upisa društvene svojine i prava raspolaganja u katastar nekretnina. Objekat prava raspolaganja su društvena sredstva koja čine stvari, novčana sredstva i prava. Nepokretne stvari koje su objekat društvene svojine su: dobra u

opštoj upotrebi, građevinsko zemljište u društvenoj svojini, poljoprivredno zemljište, pašnjaci i utrine, šume i šumsko zemljište, stambene zgrade i stanovi, poslovne zgrade i poslovne prostorije, nepokretna sredstva rada i poslovanja preduzeća, nepokretnosti jugoslovenske narodne armije, spomenici kulture kao nepokretnosti, i nepokretni zaštićeni objekti prirode.

O građevinskom zemljištu u društvenoj svojini treba vidjeti komentar od tačke 3. do 6. ovog člana i komentar uz čl. 101 i 105 ovog Zakona, o dobrima u opštoj upotrebi vidjeti komentar uz član 108. Zakona.

Poljoprivredno zemljište je obradivo i neobradivo zemljište koje se prema privrednim i prirodnim uslovima može iskorišćavati u poljoprivredne svrhe. Prema Ustavu SFRJ zemljišta su dobra od opšteg interesa koja uživaju posebnu zaštitu i moraju se iskorišćavati pod uslovom i na način određen zakonom. Poslije djelimične nacionalizacije poljoprivrednog zemljišta koja je izvršena Zakonom o poljoprivrednom zemljišnom fondu opštenarodne imovine i dodjeljivanju zemljišta poljoprivrednim organizacijama, ova zemljišta su prešla u zemljišni fond društvene svojine kojim upravljaju opštine. Opština je mogla ovakvo zemljište predati na raspolaganje poljoprivrednim organizacijama. U SR BiH u pogledu poljoprivrednog zemljišta je u primjeni Zakona o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta ("Službeni list SFRJ", broj 25/65) i Zakon o izmjenama i dopunama navedenog zakona ("Službeni list SFRJ", broj 12/67). Ukoliko je opština dala tj. prenijela poljoprivredno zemljište u društvenoj svojini poljoprivrednoj organizaciji ili ukoliko poljoprivredna organizacija koristi ovo zemljište, komisija će, u postupku izlaganja, kada i drugi dokazi na to ukazuju, utvrditi da se radi o zemljištu u društvenoj svojini na kome pravo raspolaganja ima odredjena poljoprivredna organizacija. Ukoliko opština nije prenijela poljoprivredno zemljište određenoj poljoprivrednoj organizaciji i poljoprivredna organizacija ga ne koristi, komisija će utvrditi da se radi o poljoprivrednom zemljištu u društvenoj svojini na kome pravo raspolaganja ima opština.

Pašnjaci u društvenoj svojini su zemljišta pretežno obrasla travom koja služe za ispašu i izgon stoke. Utrine u društvenoj svojini su zemljišta koja služe pretežno za izgon i odmor stoke i nalaze se u blizini naselja. Pašnjacima i utrinama upravljaju opštine, poljoprivredne organizacije ili mjesne zajednice.

Što se tiče šuma i šumskog zemljišta treba napomenuti da je Zakon o šumama propisao da su šume i šumska zemljišta dobra od opšteg interesa. Šuma je, prema pomenutom zakonu, zemljište obraslo šumskim drvećem, a šumsko zemljište je zemljište koje nije obraslo šumskim drvećem, a u granicama je šumsko-privrednog područja, i koje se zbog svojih prirodnih osobina i ekonomskih uslova najbolje koristi ako se na njemu gaji šuma, kao i zemljište koje je prostornim, odnosno urbanističkim planom određeno za uzgoj šume. Radi potpunijeg određivanja šume Zakon propisuje i to da plantaže lišćara i četinara koje iz svojih sredstasva podižu organizacije udruženog rada, radi prerade drveta, drvoredi, šumski rasadnici, parkovi u naseljima, groblja obrasla drvećem kao i izolovane grupe šumskog drveća na površini do 5 ari nisu šume.

Što se tiče stambenih zgrada i stanova u društvenoj svojini kao objekta prava raspolaganja, treba napomenuti da je članom 54. Ustava SFRJ propisano da u samoupravnim interesnim zajednicama u stambenoj oblasti radni ljudi udružuju sredstva za stambenu izgradnju, utvrđuju politiku i program te izgradnje i zajedno sa stanarima upravljaju stambenim zgradama i stanovima u društvenoj svojini. Stambena zgrada kao objekt upisa u katastar nekretnina predstavlja zgradu koja u cjelini ili u pretežnom dijelu služi za stanovanje. Ukoliko dio stambene zgrade predstavlja poslovnu prostoriju, onda je objekat upisa u katastar nekretnina stambeno-poslovni objekat.

Stan kao objekt upisa u katastar nekretnina je u smislu Zakona o stambenim odnosima skup prostorija namijenjenih za stanovanje, sa pomoćnim prostorijama, koje po pravilu čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz. Pod pomoćnom prostorijom podrazumjeva se prostorija koja se dodjeljuje uz stan.

Ukoliko je organizacija udruženog rada, društveno-politička zajednica, druga organizacija ili zajednica, izgradila stan kao investitor ili ga stekla po drugom osnovu, ona na stanu ima pravo raspolaganja i ovo pravo će biti predmet upisa u katastar nekretnina. Kada su u pitanju stanovi u društvenoj svojini, onda u pravilu nosioci prava raspolaganja na stanovima imaju i pravo davanja stana na korišćenje. Prema tome oni su u odnosu na stan, kao objekt prava, ne samo nosioci prava raspolaganja, nego i nosioci prava davanja stana na korišćenje, što takođe treba eviodentirati u katastru nekretnina.

U pogledu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija, ranije je bio u primjeni Savezni zakon o poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama ("Službeni list SFRJ", br. 43/65 i 57/65) koji je primjenjivan u SR BiH do donošenja republičkog zakona, a na osnovu člana 1. tačke 20. Zakona o važenju određenih odredaba saveznih zakona iz oblasti državne uprave i pravosuđa ("Službeni list SR BiH", br. 37/71, 37/72, 10/73, 39/73, i 26/74). Pojam poslovne zgrade i poslovne prostorije određen je Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija ("Službeni list SR BiH", broj 33/77).

Poslovna zgrada je zgrada namijenjena za vršenje poslovnih djelatnosti, ako se pretežnim dijelom koristi u tu svrhu. Poslovna prostorija se može nalaziti u sklopu poslovne ili stambene zgrade. Predstavlja jednu ili više prostorija namijenjenih za vršđenje poslovne djelatnosti koje po pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zasebni glavni ulaz. Da li se neka zgrada ili prostorija smatra poslovnom, u slučaju sumnje, rješenjem odlučuje nadležni organ uprave. Poslovna zgrada i poslovna prostorija mogu biti objektom prava svojine, susvojine i zajedničke svojine, ali ovdje je riječ samo o poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama kao objektima društvene svojine i prava raspolaganja.

Poslovne zgrade i poslovne prostorije se mogu dati pod zakup. Zakon o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija propisuje za davanje ovih objekata pod zakup, obaveznu pismenu formu i predviđa ništavost ugovora o zakupu koji nije zaključen u pismenom obliku. Poštujući ovo zakonsko rješenje kao i tačku 2. član 97. komisija će u toku izlaganja, a opštinske uprave za geodetske poslove i katastar

nekretnina u toku održavanja katastra nekretnina, utvrditi, odnosno upisati u evidenciju samo zakup koji je zaključćen na 5 i više godina, a po osnovu pismenog i uredno ovjerenog ugovora.

Što se tiče sredstava rada i poslovanja društvenih preduzeća ona su stvari, prava i novčana sredstva. Za primjenu Zakona o premjeru i katastru nekretnina bitne su samo nepokretnosti koje se mogu pojaviti kao objekt upisa u katastar nekretnina, a istovremeno predstavljaju sredstva rada i poslovanja društvenih preduzeća.

Prava na nepokretnostima Jugoslovenske narodne armije propisana su i utvrđena Zakonom o sredstvima i finansiranju JNA. Ovim Zakonom je između ostalog propisano da se opšti propisi o nekretninama u društvenoj svojini primjenjuju i na nepokretne stvari koje koristi i kojim upravlja i raspolaže JNA, ako istim zakonom nije drugačije određeno. Pomenuti zakon proipisuje da se nekretnine JNA upisuju u javne knjige u kojima se upis vrši prema opštim propisima, s tim što se kao nosilac prava raspolaganja, korišćenja i upravljanja upisuje SFRJ - Savezni sekretarijat za narodnu odbranu. Ovu odredbu je preuzeo i Zakon o premjeru i katastru nekretnina u članu 104. stav 3. Kod primjene Zakona o premjeru i katastru nekretnina važno je napomenuti i to da JNA svoje pravo na nekretninama može prenijeti na društveno-političku zajednicu, organizaciju udruženog rada, samoupravnu interesnu zajednicu i drugu samoupravnu organizaciju i zajednicu, društveno-političku organizciju i drugu društvenu organizaciju i da se prenos vrši u pravilu uz naknadu, a izuzetno i bez naknade. Ove nekretnine se mogu i prodati građanima, udruženjima građana i drugim građansko-pravnim licima. Nekretnine JNA mogu se davati pod zakup koji ne može biti duži od 10 godina. Na nekretninama JNA se može zasnovati i stvarna služnost, ali samo na osnovu ugovora koji zaključi savezni sekretar za narodnu odbranu ili starješina koga on ovlasti. Dakle, komisije se kod odlučivanja o postojanju ili nepostojanju stvarne služnosti na zemljištu JNA, nikako ne mogu zadovoljiti faktičkim stanjem i drugim dokazima izuzev ugovora kakav zahtjeva Zakon o sredstvima i finansiranju JNA.

Pravni režim kulturnjo-istorijskog i prirodnog nasljeđa kod nas je utvrđen Zakonom o zaštiti i korišćenju kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa. Po ovom Zakonu kulturno-istorijskim nasljeđem smatraju se nekretnine i pokretne stvari, te njihove grupe i cjeline od posebnog kulturnog i istorijskog značaja. Zakon ova dobra naziva dobrima kulturno-istorijskog nasljeđa u koja se od nepokretnosti ubrajaju: spomenici kulture, spomenici kao cjeline, arheološki lokaliteti, spomen obilježja i druga dobra određena Zakonom.

Prirodnim nasljeđem se smatraju dijelovi prirode koji su od posebnog naučnog, obrazovnog, kulturnog, istorijskog, ekonomskog i rekreacionog značaja. Zakon ih naziva dobrima prirodnog nasljeđa u koja se ubrajaju: prirodni parkovi i predjeli, rezervati prirode i prirodne znamenitosti i rijetkosti. Dobra kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa su dobra od opšteg interesa. Ova dobra mogu biti u društvenoj svojini, ali i u svojini građana i građansko-pravnih lica. Dobra kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa se upisuju u registar zaštićenih dobara kulturno-istorijskog nasljeđa, odnosno u registar zaštićenih dobara prirodnog

nasljeđa. Registre zaštićenih dobara u okviru svojih nadležnosti vode zavodi i organizacije za zaštitu ovih dobara, s tim što centralni registar svih zaštićenih dobara sa teritorije SR BiH vodi Zavod za zaštitu spomenika kulture, prirodnih znamenitosti i rijetkosti BiH.

Komisija će prije početka izlaganja, u pripremnom periodu, pribaviti od Zavoda izvod iz centralnog registra i registre iz zavoda opštine u kojoj se izlaganje vrši pod uslovom da u toj opštini ovakav zavod postoji. Pošto Zavod BiH vodi evidenciju zavoda, organizacija za zaštitu, kao i evidenciju građansko-pravnih i fizičkih lica i društveno-pravnih lica koja posjeduju dobra kulturno-istorijskog ili prirodnog nasljeđa, komisija će u pripremi za izlaganje pribaviti i ove podatke koji će im odlično poslužiti kao dokaz koje subjekt prava na objektima kulturno-istorijskog nasljeđa.

U svakom slučaju prilikom utvrđivanja pred komisijama i upisa ovakvih dobara u katastar nekretnina, potrebno je naznačiti da se radi o dobrima kulturno-istorijskog ili prirodnog nasljeđa, zatim o kom se dobru konkretno radi (spomenik kulture, arheološki lokalitet, rezervar prirode i sl.) uz naznaku u "C" listu katastarskoknjižnog uloška, da se radi o zaštićenom dobru.

Za primjenu Zakona o premjeru i katastru nekretnina značajno je dati i osnovne napomene o nastanku društvene svojine tj. o preuzimanju državne svojine stare Jugoslavije, konfiskaciji, nacionalizaciji, agrarnoj reformi i kolonizaciji, eksproprijaciji, odricanju od prava svojine u korist društvene zajednice i imovini tj. zaostavštini bez nasljednika.

U staroj Jugoslaviji pored privatne svojine na nekretninama postojala je i državna svojina. Sve nekretnine koje su bile u državnoj svojini stare Jugoslavije, prešle su u ruke socijalističke države i poslije rata su u zemljišnim knjigama nakon brisanja državne svojine stare Jugoslavije, vršeni upisi prvo državne svojine FNRJ, zatim opštenarodne imovine i konačno društvene svojine. Ovdje treba imati u vidu da zemljišne knjige uglavnom nisu uredno vođene i da će komisije u toku postupka i izlaganja često nailaziti na situaciju da je određeno zemljište još uvijek evidentirano kao opštenarodna imovina ili državna svojina FNRJ ili čak kao državni erar. Bez obzira na sadašnje stanje upisa, svo zemljište koje je prije rata bilo evidentirano kao državni erar stare Jugoslavije (izuzev onog koje je na zakonit način prešlo u svojinu fizičkih lica) sada predstavlja društvenu svojinu.

Konfiskacija je krivična sankcija nakon čijeg izvršenja imovina (ovdje su bitne nepokretnosti kao dio imovine) osuđenog lica prelazi u društvenu svojinu.

Nacionalizacija kao vid nastanka društvene svojine je jedna od prvih privredno-političkih mjera socijalističke Jugoslavije. Sprovedena je Zakonom o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća od 6.12.1946. godine, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća od 29.4. 1948. godine i Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta od 31.12.1958. godine.

Agrarna reforma je kod nas provedena Zakonom o agrarnoj reformi i kolonizaciji od 23.7.1945. godine. Ovim Zakonom su oduzeti i prešli u ruke države veliki privatni posjedi i zemljišta. Na osnovu toga formiran je obiman zemljišni fond i dobar dio ovog zemljišta (preko 50%) dodijeljen je bezzemljašima i siromašnim seljacima. Ostatak je dat na raspolaganje poljopriverednim organizacijama.

Eksproprijacija kao način sticanja društvene svojine uvedena je u naš sistem Ustavom FNRJ iz 1946. godine i Zakon o eksproprijaciji iz 1947. godine. Danas je u pogledu eksproprijacije u primjeni Zakona o eksproprijaciji ("Službeni list SR BiH" broj 12/87). Eksproprijacija se po ovom zakonu može vršiti samo ako je utvrđen opšti interes i to u svrhu izgradnje objekata ili izvođenja drugih radova. Korisnici eksproprijacije mogu biti samo društveno-pravna lica, a predmet eksproprijacije mogu samo biti nekretnine koje su u svojini građana, udruženja građana i drugih građansko-pravnih lica. Raniji vlasnici imaju pravo na pravičnu naknadu za eksproprisane nepokretnosti. Pravosnažno rješenje o eksproprijaciji je isprava na osnovu koje će eksproprisano zemljište u katastru nekretnina biti upisano kao društvena svojina sa pravom raspolaganja u korist korisnika eksproprijacije.

Društvena svojina nastaje u slučaju kada se pojavi zaostavština bez nasljednika. Članom 238 Zakona o nasljeđivanju SR BiH propisano je: " kad sud utvrdi da nema nasljednika ili kad se nezna da li ima nasljednika, u roku propisanom ovim Zakonom ne javi se niko ko raspolaže pravo na nasljeđe, sud će donijeti rješenje da se zaostavština preda nadležnoj skupštini opštine". Bez obzira na to što Zakon o nasleđivanju propisuje predaju imovine "skupštini opštine" komisija će u toku izlaganja utvrditi, a geodetski organ uprave u toku održavanja upisati na ovakvim nekretninama društvenu svojinu sa pravom raspolaganja u korist opštine, a ne skupštine opštine, jer skupština opštine ne može biti titularom ovog prava.

Društvena svojina, kada su nekretnine u pitanju nastaje i odlukama državnih organa, pravnim poslovima i na druge načine koji se ovdje neće taksativno nabrajati s tim što će se posebno izdvojiti vid nastanka društvene svojine na zemljištu koje predviđa Zakon o prometu nepokretnosti SRBiH. Po ovom Zakonu nosilac prava svojine se može jednostranom izjavom volje odreći prava svojine na nepokretnostima u korist društvene zajednice pod uslovom da na toj nepokretnosti nema tereta izuzev stvarne služnosti. Izjava o odricanju se daje nadležnom organu uprave na zapisnik koji prema članu 117. Zakona o premjeru i katastru nekretnina predstavlja javnu ispravu na osnovu koje će se izvršiti uknjižba društvene svojine sa pravom raspolaganja u korist opštine.

Potrebno je ovdje, osvrnuti se i na problem uzurpacija zemljišta u društvenoj svojini, jer nedopustivo veliki broj neraspravljenih uzurpacija predstavlja veliku prepreku uspostavi katastra nekretnina u SRBiH.

Pod uzurpacijom se, u smislu Zakona o uzurpacijama ("Službeni list SRBiH", broj 6/78) podrazumjeva svako samovlasno zauzimanje, odnosno bespravno držanje zemljišta u društvenoj svojini. Obzirom na to da je jedan od vidova

nastanka nekretnina u društvenoj svojini i preuzimanje predratnog državnog erara, pod pojmom uzurpacije zemljišta u društvenoj svojini podrazumjevaju se i predratna samovlasna zauzeća nekadašnjeg državnog erara. Uzrupant kome se može priznati pravo svojine na uzurpiranom zemljištu može biti samo fizičko lice, porodica ili porodična zadruga.

Komisije će uzurpacije zemljišta društvene svojine prepoznati na osnovu uvida u katastarski operat i zemljišnu knjigu, jer je u najvećem broju slučajeva uzrupant u katastarskom operatu označen kao posjednik zemljišta koje se u zemljišnoj knjizi vodi kao društvena svojina.

Neraspravljene uzurpacije zemljišta u društvenoj svojini i to naročito one koje su izvršene prije 6. aprila 1941. godine, predstavljaju veliki društveni problem. I pored stalnog nastojanja da se imovinsko-pravni odnosi nastali povodom uzurpacije zemljišta konačno rasprave, danas u SR BiH imamo nedopustiv broj neraspravljenih uzurpacija i ne zna se kada će one konačno biti raspravljene. Uspostava katastra nekretnina u SR BiH je velika prilika da se pristupi sistematskom i potpunom rješavanju uzurpacija zemljišta društvene svojine izvršenih u vrijeme stare Jugoslavije. Uslov za istovremeni uspjeh uspostave katastra nekretnina i konačnog raspravljanja predratnih uzurpacija je uska saradnja geodetskih i imovinsko-pravnih organa uprave.

Napred je napomenuto da će geodetski organ uprave na samom početku pripreme za postupak izlaganja podataka i utvrđivanje prava na nekretninama, za svaku katastarsku opšinu, nekoliko mjeseci prije početka izlaganja obavijestiti imovinsko-pravni organ uprave o potrebi da se hitno pristupi raspravljanju uzurpacija zemljišta u katastarskoj opštini u kojoj će biti vršeno izlaganje. U pripremnom postupku za izlaganje podataka i utvrđivanja prava na nekretninama predviđeno je i to da komisije nakon identifikacije zemljišta dostave spisak uzurpiranih zemljišta i uzrupanata kako bi imovinsko-pravni organ uprave ovaj spisak mogao uporediti sa svojim dosadašnjim rezultatima raspravljanja uzurpacija u odnosnoj katastarskoj opštini. Pred sam početak izlaganja komisija će još jednom zatražiti izvještaj od imovinsko-pravnog organa uprave o tome šta je do početka izlaganja podataka učinjeno u raspravljanju uzurpacija. Ukoliko do tog roka imovinsko-pravni organ uprave ne raspravi sve uzurpacije koje se nalaze u katastarskoj opštini za koje će se vršiti izlaganje, komisija će , poštujući svoj program početi sa izlaganjem podataka i utvrđivanjem prava na nekretninama, s tim što će izlaganje podataka vezano za uzurpacije nepokretnosti ostaviti za kraj, kako bi se imovinsko-pravnom organu uprave produžio rok za rješavanje uzurpacija u katastarskoj opštini za koju se izlaganje vrši. Nekoliko mjeseci prije početka izlaganja i nekoliko mjeseci trajanja samog izlaganja ostalih nekretnina koje nisu uzurpacije, sasvim je dovoljan rok u kome imovinsko-pravni organ uprave može raspraviti uzurpacije na području jedne katastarske opštine. Imovinsko-pravni organ uprave ovaj spisak mogao bi uporediti sa svojim dosadašnjim rezultatima raspravljanja uzurpacija u odnosnoj katastarskoj opštini.

Za uspješnu sinhronizaciju postupka izlaganja podataka i utvrđivanje prava na nekretninama i postupka raspravljanja uzurpacija zemljišta u društvenoj svojini

bilo bi neophodno uskladiti godišnje programe geodetskog i imovinsko-pravnog organa uprave.

Ukoliko u napred opisanim rokovima imovinsko-pravni organ uprave ne raspravi sve uzurpacije u katastarskoj opštini za koju se vrši izlaganje, komisija će u svakom pojedinom slučaju donijeti rješenje kojim utvrđuje da je uzurpirano zemljište u društvenoj svojini, da je njegov posjednik i poreski obveznik fizičko lice i izvršiti zabilježbu postupka uzurpacije zemljišta u društvenoj svojini. Nakon ovakvog utvrđivanja i upisa zemljišta i prava, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će, u postupku održavanja nove evidencije, po službenoj dužnosti provoditi naknadno donešena rješenja o uzurpacijama.

Razlog za ovakav stav stoji u činjenici da su komisije u dosadašnjoj praksi izlaganja podatakai utvrđivanja prava na nekretninama donosile zaključke o prekidanju postupka do okončanja postupka raspravljanja uzurpacije zemljišta, kao prethodno pitanje, što je dovelo do toga da u katastarskim opštinama u kojim je ovako postupano izlaganje nije okončano ni nakon dvije-tri godine od završetka postupka izlaganja u jednoj katastarskoj opštini. Višegodišnje čekanje na raspravljanje svih uzurpacija zemljišta društvene svojine izvršenih prije 6. aprila 1941. godine, dovelo bi u pitanje svrhu izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama, kao i svrhu donošenja i primjene Zakona o premjeru i katastru nekretnina. S druge strane, evidentiranje uzurpacije zemljišta u društvenoj svojini za neznatan broj uzurpacija neće biti smetnja da se ove uzurpacije rasprave i da se rješenja o uzurpacijama provedu u katastru nekretnina. Naprotiv, imovinsko-pravnim organima uprave će tačno evidentiranje uzurpacija i uzurpanata biti od velike pomoći za definitivno raspravljanje svih uzurpacija u SR BiH.

REPRIVATIZACIJA - DENACIONALIZACIJA

Od 1946. god.ine pa na ovamo naš pravni sistem bio je obojen dominacijom državne - društvene svojine u odnosu na privatnu. U naprijed opisanim postupcima stvoren je ogroman fond društvene svojine.

Sada smo svjedoci uspostavljanja ravnopravnosti svih svojinskih oblika i ponovne afirmacije privatnog vlasništva. Reprivatizacija državne imovine smatra se novim ciljem kojeg treba ostvariti. U tom smislu priprema se i postupak denacionalizacije.

Denacionalizacija predstavlja reprivatizaciju u vidu vraćanja imovine koja je prisilno prenesena u društveno vlasništvo. Politička volja za preduzimanje ovog koraka proizašla je iz želje za uspostavljanjem pravičnosti. To se uvijek desi u vrijeme krupnih istorijskih promjena.

Slična situacija desila se 1946. godine kada je nova vlast pod parolom "eksproprijacija eksproprijatora", preuzela ulogu mesije i krenula u postupak uspostavljanja "dugo čekane" pravde. Krenulo se po principu odmah i sada, porušeni su temelji pravne države i učinjene bezbrojne nepravde.

I od nove vlasti se očekuje da ispravi sve nepravde. Ako se ona u tu ulogu uživi i na brzinu obeća i donese zakone koje objektivno ne može izvršiti, učinit će istu grešku koja ima samo drugi smjer. ("Rijeka istine putuje kanalima zabluda" - Tagore).

Da se ne bi zapalo u novu grešku potrebno se strogo pridržavati svih pravila pravne države. Za početak bi trebalo donijeti odluku Parlamenta iz koje bi trebalo da proizilazi šta zapravo parlament hoće. Nakon toga treba obezbjediti ustavnu, a zatim zakonsku podlogu za denacionalizaciju. Pošto vraćanje oduzete imovine predstavlja samo jedan vid reprivatizacije, smatramo da treba izvršiti restauraciju cjelokupnog sistema zakona o nepokretnostima. Prvo treba zaustaviti nepravde koje teku, izmijeniti loše zakone, pa tek onda krenuti "uzvodno". I danas se zemljište oduzima putem eksproprijacije, po osnovu Zakona o građevinskom zemljištu, putem arondacije i slično.

Denacionalizacija, po nama, predstavlja samo jedan od vidova reprivatizacije, koja je opet dio restaurizacije cjelokupnog pravnog sistema. Jedan od važnih razloga denacionalizacije je uspostavljanje pravičnosti u onim oblastima u kojima je dolazilo do donošenja nezakonitih zakona. Međutim, u mnogim oblastima je dolazilo i do pogrešne primjenem zakona na štetu građana.

Postupak reprivatizacije bi trebao da bude postepen i ozakonjen promjenama određenih zakona i donošenje potpuno novih zakona.

Dakle prva faza bi bila u izmjenama i zakona koji predstavljaju temelj neravnopravnosti privatne i društvene imovine koji kao takvi smetaju kapitalizaciji uopšte a naredna faza bi bila u donošenju zakona o vraćanju oduzetih nepokretnosti fizičkim licima i to prvo onih zakona čije izvršenje neće zahtjevati naročite imovinske naknade od strane društveno-političke zajednice. Završna faza reprivatizacije pa i onog dijela koji je politika nazvala denacionalizacijom bila bi denacionalizacija u najužem smislu.

1. IZMJENE ZAKONA O NEKRETNINAMA UZ ODGOVARAJUĆE IZMJENE USTAVA

a) Izmjena Zakona o eksproprijaciji

Postojeći zakon o eksproprijaciji nije prilagođen osnovnom opredjeljenju o ravnopravnosti jednakoj zaštiti svih svojinskih oblika, a u njemu nije dosljedno proveden ni princip po kojem se građanima zajamčuje svojina na poljoprivrednom zemljištu.

Naknada za eksproprisane nepokretnosti nije pravična jer nije tržišna

Prema osnovnom zakonu o eksproprijaciji ("Službeni list SFRJ" broj 28/47) vlasnik je imao pravo na određenu naknadu, čiji je pojam kio klasno-politički obojen, nepravičan i neodređen. Ustav iz 1963. godine utvrđuje pojam pravične naknade, koju prihvata i novelirani Zakon o eksproprijaciji iz 1968. godine. Ustav

SFRJ iz 1974. godine detaljnije razrađuje pojam pravične naknade, što prihvataju svi republički i pokrajinski ustavi i zakoni o eksproprijacijama.

Evolucija prakse i zakonskih propisa o pravičnoj naknadi se u poslijeratnom periodu kretala od pravne i faktičke nepravičnosti do pravno-privredne pravičnosti i faktički jasne nepravičnosti.

Ustav SFRJ, ustavi republika i pokrajina istovremeno utvrđuju da je naknada za eksproprisane nepokretnosti pravična i propisuje da se zakonskim određivanjem pravične naknade ne mogu bitno pogoršati uslovi života i rada koje je vlasnik čija se nepokretnost eksproprište, imao na osnovu korištenja te nepokretnosti, te da pravična naknada ne obuhvata uvećanu vrijednost nepokretnosti koja je neposredno i posredno rezultat ulaganja društvenih sredstava. Dakle, polazeći od pretpostavke da će se ranijem vlasniku radi eksproprijacije neminovno pogoršati uslovi života i rada, ali da to pogoršanje ne može biti bitno. Pravičnost je, dakle shvačena kao dozvoljavanje siromašenja pojedinca u opštem interesu i kao zabrana siromašenja korisnika eksproprijacje. Ona ne obuhvata uvećanu vrijednost nepokretnosti koja je nastala ulaganjem bilo čijih društvenih sredstava, a o tome da ne dođe do siromašenja korisnika eksproprijacije po službenoj dužnosti vođi računa (osim korisnika) organ uprave pred kojim se vodi postupak (može odbiti sklapanje sporazuma ako je na štetu društvenog interesa) i nadležni javni pravobranilac. Opšti interes je gotovo poistovijećen sa interesom korisnika eksproprijacije.

Iz zakona bi trebalo brisati sve odredbe koje korisniku eksproprijacije kao društveno-pravnom licu obezbjeđuju privilegovan položaj, naročito član 78. kojim je propisano: "nadležni opštinski organ uprave odbiće zaključivanje sporazuma o visini naknade ako ocijeni da bi taj sporazum bio na štetu društvene svojine, što će se konstatovati u zapisniku o usmenoj raspravi za sporazumno određivanje naknade". Ova odredba je u očiglednoj suprotnosti sa Amandmanom L (50) tačka I. stav 3. koji glasi: "Svi oblici svojine ravnopravni su i imaju jednaku zaštitu." "U članu 78. moglo bi se navesti da organ uprave može odbiti sklapanje sporazuma ukoliko se njime izigravaju prinudni propisi i sl.

S obzirom na to da pravična naknada ne obuhvata uvećanu vrijednost nepokretnosti koja je neposredno ili posredno rezultat ulaganja društvenih sredstava, ranijem vlasniku se defaktno suprostavlja kolektivni korisnik eksproprijacije koji na taj način crpi koristi bilo čijeg i bilo kakvog ulaganja društvenih sredstava i stiče eksproprisanu nepokretnost "ispod cijene". Pošto nema tog dijela zemlje u kojim na određen način nisu uložena društvena sredstva (blizina puteva, blizina turističkog naselja, blizina bilo kakvog naselja i sl.) onda gotovo da i nema tog ranijeg vlasnika kojem naknada za eksproprisano zemljište neće biti umanjena za, skupštinskom odlukom, previsoko određeni procenat.

Objektiviziranjem pravila za utvrđivanje naknade nesumljivo se postigla jednakost pred zakonom za sve ranije vlasnike. To je, međutim, samo jedan elemenat pravičnosti koji se ovdje pojavljuje kao jednakost svih pojedinaca u njihovom osiromašenju. Praksa još dovodi do situacija da raniji vlasnik za dobivenu naknadu za svoju oduzetu nepokretnost ne može kupiti nepokretnost ni približne vrijed-

nosti u odnosu na ovu koju je izgubio. Kada se novac dobiven na ime naknade od drugog fizičkog lica kupuje nepokretnost, njegovom prodavcu se kupoprodajna cijena ne umanjuje srazmjerno ulaganju društvenih sredstava u vidu blizine naselja, puta i slično, tako da se nakon eksproprijacje uslovi života i rada ranijem vlasniku neminovno bitno pogoršavaju, što bi Ustav i Zakon o eksproprijaciji trebali zabraniti.

Pogrešnom shvatanju da je opšti interes samo interes korisnika eksproprijacije doprinosi i pogrešna praksa imovinsko-pravnih organa uprave koji se, strgo vodeći računa da sporazum sklopljen između stranaka ne bude na štetu društvene zajednice,nerijetko pretvaraju u državnog punomoćnika korisnika eksproprijacije.

Isto tako, vještaci se u praksi češće kontrolišu i brinu da naknada koju posredno određuju ne pređe uobičajeni maksimum nego minimum.

Zbog svga toga trebalo bi dopuniti član 49. Zakona o eksproprijaciji i u njemu tačno,navesti maksimalni procenat umanjenja tržišne vrijednosti nepokretnosti koji ne bi smio prelaziti veći procenat od 20 odsto, a koji bi svakako morao biti određen tako da garantuje ranijem vlasniku da nakon eksproprijacije neće doći u situaciju drastičnog siromašenja. Time bi skupštine opština bile ograničene u utvrđivanju procenta umanjenja, koji se u nekim opštinama kreće i preko 70 odsto. U suprotnom, skupštine opština će i dalje visoko određivati procenat umanjenja i time nisko određivati pravičnost, zavisno od političke moći pojedinih privrednih giganata koji u velikom broju opština nazivaju "nosiocima razvoja opštine", i koji zbog svog jakog uticaja skupštinu opštine i njene organe u postupku eksproprijacije pretvaraju u svoje punomoćnike.

Ovo su samo neki primjeri koji dovode u pitanje pravičnost naknade za eksproprisane nepokretnosti i ravnopravnosti svih svojinskih odluka. Naknada u praksi ugavnom ne obezbjeđuje rekompezaciju vlasnika i restituciju ranijih uslova njihovog života i rada. Neophodno je osloboditi se pogrešnog uvjerenja da se opšti interes, interes korisnika eksproprijacije i pravičnog lica, a čitav Zakon okrenuti u pravcu uspostavljanja potpune ravnopravnosti korisnika eksproprijacije i ranijh vlasnika, odnosno društvene i privatne svojine.

Naknada ne pruža mogućnost da se zemljoradniku osiguraju dotadašnji uslov privređivanja

Zakon o eksproprijaciji u članu 65. utvrđuje kao pravilo: "Naknada za eksproprisanu nepokretnist određuje se, PO PRAVILU, davanjem u zamjenu, u cijelini ili djelimično, druge odgovarajuće nepokretnosti na kojoj može postojati pravo svojine".

Ovo pravilo izraz je želje zakonodavca da zaštiti ne samo zemljoradnika nego i svakog ranijeg vlasnika. Ovdje je bitno da se radi o utvrđivanju pravila u korist zemljoradnika, kojim je prihod od zemljišta koje se eksproprište uslov za egzistenciju.

Međutim, u istom članu i to u stavu 4. predviđa se izuzetak koji dozvoljava korisniku eksproprijacije da u naknadu da novac ukoliko on (korisnik) ne može osigurati davanje druge nepokretnosti. Izuzetak iz stava 4. člana 65. Zakona praksa je pretvorila u jedino i apsolutno pravo. Korisnik eksproprijacje,zbog prirode svoje djelatnosti (ona je najčešće industrijska ili turistička) uglavnom nema odgovarajuće zemljište koje može dati u naknadu. Kada pokuša da ga pribavi, njegovi predstavnoci ubrzo shvate da je kupovina poljoprivrednog zemljišta radi davanja u naknadu zemljoradnicima ili drugim vlasnicima neuporedivo skuplja od davanja naknade u novcu. Prirodno, vodeći računa samo o svom interesu, oni koriste zakonsku mogućnost kao i pogodnosti koje iz naprijed opisanih razloga uživaju pred državnim organima i lako dokazuju da nemaju niti mogu nabaviti odgovarajuće zemljište nakon čega daju naknadu u novcu.

Ovdje se postavlja i jedno logično pitanje: u slučaju da korisnik eksproprijacje dokaže da zaista ne može obezbijediti da kupovinom odgovarajuće zemljište potrebno za naknadu, kako će raniji vlasnici pronaći i kupiti ovakvo zemljište i spasiti egzistenciju. Radi ostvarenja ustavnog opredjeljenja izvršenog u nacrtu amandmana na Ustav SFRJ u Amandmanu L(50) tačka 3. koje glasi "Građanima se zajamčuje svojina na poljoprivredno zemljište", a prvenstveno bi radi zaštite poljoprivrednika i poljoprivrede, bar kada su u pitanju poljoprivrednici kojima je zemljište jedini izvor egzistencije, trebalo brisati izuzetak sadržan u stavu 4. član 65. i kao jedini vid naknade za poljoprivredno zemljište predvidjeti naknadu u drugom zemljištu uz dozvoljavanje mogućnosti izbora zemljoradniku između ovog vida naknade i novčane naknade.

Izmjene ili ukidanje Zakona o građevinskom zemljištu

Postojeći zakon o građevinskom zemljištu prestavlja veliku smetnju za ulaganje stranog i privatnog kapitala u građenje na zemljištu u zoni podruštvljavanja. Jedan od problema je što na njemu nije moguće zasnovati hipoteku, a bez hipoteke nema kvalitetnog kredita. Drugi nedostatak ogleda se u činjenici da se ovo zemljište ne može dodjeljivati putem licitacije nego samo putem konkursa. Nemogućnost licitacije je u stvari nemogućnost angažovanja vlasnika kapitala da svoj kapital ulaže u građevine na najatraktivnijim lokacijama. S druge strane konkurs omogućava građenje stanbenih i stambeno-polovnih pa i poslovnih zgrada samo onome ko kapital nema, što dovodi do nelogičnih situacija i u krajnjem do bespravne gradnje.

Zbog ovog Zakona o građevinskom zemljištu treba ili mjenjati u navedenom smislu ili potpuno ukinuti.

Poništenjem tj. stavljanjem van snage Zakona o građevinskom zemljištu bio bi izvršen najveći dio denacionalizacije u njenom najužem smislu jer se Zakon o građevinskom zemljištu i zasniva na Zakonu o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta. Pomenutim Zakonom iz1958. godine i zakona koji su nastali poslije njega a koji se odnose na građevinsko zemljište u društvenoj svojini nije se postiglo ništa na uređenju i boljem korištenju građevinskog zemljišta.

Najbolji dokaz za ovo je u činjenici da je preko 80 odsto bespravno sagrađenih građevinskih objekata sagrađeno baš u zoni gradskog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini. Pošto ni rentni mehanizmi nisu bili pravilno postavljani sama država nije imala mnogo koristi.

Renta može da se ubire i bez Zakona o građevinskom zemljištu a gradnje i samo prostorno uređenje treba da se reguliše i nadzire putem pravilne primjene Zakona o prostornom uređenju. Naravno, za slučaj stavljanja van snage Zakona o građevinskom zemljištu i Zakon o prostornom uređenju bi morao kvalitetno da se mjenja.

U eventualnom procesu reprivatizacije putem restauracije čitavog sistema zakona o nekretninama ne smije se zaobići Zakon o uzurpacijama.

Naime, Zakon o uzurpacijama i danas omogućava da se građanima oduzimaju već stečena prava. Njegova neustavnost po našem mišljenju datira od donošenja Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uzurpacijama iz 1970. godine po čijem članu 2. se zemljište pod šumom smatra uzurpiranim čak i u onim slučajevima kada su u pogledu ovog zemljišta do 6. aprila 1941. godine bili ispunjeni uslovi za održaj predviđeni pravnim pravilima imovinskog prava. Nakon ovog zakona donesen je postojeći zakon o uzurpacijama ("Službeni list SRBiH", broj 6/78) po kojem je oduzet najveći broj šuma i šumskih zemljišta od rata na ovamo. I postojeći zakon posebno naglašava da se na uzurpiranom zemljićtu pod šumom ne može steći pravo svojine ni u slučaju kada su u pogledu istoga ispunjeni uslovi za održaj. Praksa primjene Zakona o uzurpacijama svela se, kada je u pitanju oduzimanje šuma, na oduzimanje već stečenog prava. Zakon je mogao propisati da se na šumi ne može steći pravo vlasništva putem održaja, ali nije mogao zanemariti činjenicu da je veliki broj građana već stekao pravo vlasništva po sili opšteg građanskog zakonika i da oni predstavljaju vlasnike bez obzira zemljišno - knjižni upis. Na ovakvom stanovištu stoji upravna i sudska praksa već posljednjih 20 godina.

S obzirom na navedeno, trebalo bi mijenjati član 2. Zakona o uzurpacijama, omogućiti njegovo retroaktivno dijelovanje u smislu vraćana nezakoniti oduzetih prava ili eventualno razmisliti o donošenju novog Zakona o vraćanju šuma i šumskih zemljišta vlasnicima koji su na ovoj vrsti objekta vlasništva stekli pravo vlasništva putem održaja, a prema pravnim pravilima imovinskog prava.

Pri tome je potrebno razmisliti o dvije mogućnosti.

Prva mogućnost je u zakonskom utvrđivanju da se ne smatra uzurpiranim i da se ima vratiti zemljište pod šumom i šumsko zemljište u pogledu koga su do 6. aprila 1946. godine ispunjeni uslovi predviđeni Opštim građanskim zakonikom (paragraf 1477, 1472, 1457 i drugi koji se odnose na dosjelost). Na osnovu ovoga šume bi se vratile licima ili pravnim sljednicima lica koja su ovu vrstu nepokretnosti posjedovala od prije 1901. godine do danas. Ovdje će se kao posebna teškoća pojaviti mogućnost dokazivanja okolnosti iz perioda kraja prošlog stoljeća. Naime, zemljišno-knjižni upis upućuje na to da se radi o državnom zemljištu. Katastarski upis upućuje samo na posjed kao faktičnu pretpostavku prava. Kao dokazno

sredstvo ostaju ugovori ili druge isprave kakvih je uistinu malo i na kraju svjedoci. Mala je mogućnost da postoje živi svijedoci onoga što se dešavalo krajem prošlog stoljeća. Međutim za ovo nisu krivi zakoniti pravni sljednici. Uzurpacije se rješavaju još od 30-tih godina ovog vijeka, a neustavnost Zakona o uzurpacijama po nama datira od 1970 godine kada je još uvijek bilo moguće svjedocima, bilo moguće dokazivati održaj. Pošto za neefikasnost države nisu krivi oni od kojih se oduzimaju stečena prava jedina mogućnost bila bi u zauzimanju opredjeljenja da će se šume i šumska zemljišta vratiti onima za koje se u postupku nije moglo ili ne može dokazati da nisu posjedovali, odnosno da njihovi pravni prethodnici nisu posjedovali zemljište prije 1901. godine.

Druga mogućnost je u utvrđivanju da se ne smatra uzurpiranim i da se ima vratiti zemljište u pogledu koga su do stupanja na snagu Osnovnog zakona o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta, ispunjeni uslovi za održaj predviđeni pravnim pravilima imovinskog prava. Ova mogućnost zasniva se na činjenici da je pomenuti zakon prvi poslijeratni zakon u kojem je isključena mogućnost da zemljišta koja se nalaze u društvenom vlasništvu pređu putem održaja u vlasništvo građana. Do tada je ova mogućnost postojala u pravnim pravilima predratnog prava i to u vidu apsolutnog podržaja za koji je potrebno imati savjestan posjed u trajanju od 40 godina. Za slučaj prihvatanja ovakvog opredjeljenja stekao bi se osnov za vraćanje ranije stečenih prava licima koja zajedno sa svojim pravnim prethodnicima posjeduju uzurpirano zemljište od 20 godina ovoga vijeka. Pri ovome treba imati u vidu da smo zanemarili stav proširene sjednice Saveznog vrhovnog suda broj 3/60 do 4.4.1960. godine, jer se radi o stavu sudske prakse, a ne o zakonu.

Dakle, smatramo otvorenim pitanjem do kojeg roka su se mogle primjenjivati odredbe Općeg građanskog zakonika, koje se odnose na apsolutni održaj.

Vraćanje nepokretnosti koje su prisilno prenesene u državno vlasništvo po različitim osnovima predstavlja složen proces u kojem bi se po nama, prvo trebalo pristupiti restauraciji cijelokupnog sistema zakona o pravima na nekretninama. Ovim bi se nakon uspostavljanja ravnopravnosti svih svojinskih oblika i njihove zaštite, mogao zaustaviti proces nepravdi koje su u toku. Smatramo da se tek onda može krenuti unazad i to prvo putem donošenja zakona koji se realno mogu izvršiti, pa tek nakon ispunjavanja svih pravnih i ekonomskih pretpostavki bi trebalo zaokružiti proces denacionalizacije u vidu donošenja svih zakona koji cijeloviti zaokružuju ovu materiju i to, Zakon o denacionalizaciji kojim bi bilo obuhvaćeno vraćanje nekretnina oduzetih po osnovu agrarne reforme i po osnovu konfiskacije zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa.

Tačka 3. do 6. člana 97. - prava na građevinskom zemljuištu u društvenoj svojini

Da bi se mogao utvrditi način uknjižbe tj. utvrđivanja i upisa ovih prava, potrebno je pojasniti njihovu pravnu prirodu kroz analizu objekta ovih

prava,njihovog subjekta,sadržine i ograničenja koja ulaze u pojam sadržine ovih prava.

Objekt svih ovih prava je gradsko-građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište ali samo ono koje je u društvenoj svojini. Ovdje treba imati u vidu da Zakon o građevinkosm zemljištu predviđa tri kategorije građevinskog zemljišta a) gradskò građevinsko zemljište, b) ostalo građevinsko zemljište i c) drugo zemljište izvan urbanog područja.

Gradskim građevinskim zemljištom smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera koje je do 4. 10. 1986. godine tj. do dana stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu određeno zakonom ili na osnovu zakona tj. ono zemljište koje je do navedenog momenta podruštvljeno kao građevinsko zemljište, zatim izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju koje svojom odlukom odredi opština.

Ostalo građevinsko zemljište je drugo izgrađeno i neizgrađeno zemljište u urbanom području i van tog područja koje je odgovarajućim planovima opštine predviđeno za dugoročne potrebe razvoja gradova i naselja gradskog karaktera, te za potrebe izgrađivanja drugih naseljnih mjesta ili za uređenje ili očuvanje određenog prostora druge namjene.

Drugim zemljištem izvan urbanog područja smatra se zemljište na kome je izgrađena građevina i koje služi za njenu redovnu upotrebu kao i zemljište koje će biti odlukom opštine određeno za izgradnju građevine koja služi za poljoprivrednu proizvodnju i šumarstvo, za stanovanje poljoprivrednih proizvođača, druge potrebe i za građenje privremenih građevina.

Oşnovna razlika između gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta sastoji se u tome što na gradskom građevinskom zemljištu ne može postojati pravo svojine dok ostalo građevinsko zemljište može biti u društvenoj svojini ili u svojini građana i građansko- pravnih lica. Gradskim građevinskim zemljištem može raspolagati u svrhu dodjele za izgradnju samo opština na čijem se području to zemljište nalazi. Ostalim građevinskim zemljištem koje je u svojini, opština ne može raspolagati. Gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište, ali samo ono koje je u društvenoj svojini, ne mogu biti u slobodnom prometu dok ostalo građevinsko zemljište koje je u svojini može biti u slobodnom prometu. Gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište i to ono ostalo zemljište koje je u društvenoj svojini imaju isti pravni tretman prema Zakonu o građevinskom zemljištu. Subjekti ovih prava mogu biti fizička, građansko-pravna i društveno pravna lica. Zakon o građevinskom zemljištu jasno određuje pojam ovih prava posebno ističući ograničenja koja su element njihovog pojma.

U teoriji je sporno pitanje da li su prava na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini stvarna prava na tuđoj stvari ili čista stvarna prava. Od odgovora na ovo pitanje zavisi i odgovor na pitanje da li ova prava treba upisati u "B" ili "C"

list katastarsko-knjižnog uloška. Jedan broj pisaca neka prava na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini poistovjećuju sa ličnim služnostima a neki sa stvarnim služnostima. Drugi na primjer, dokazuju da je privremeno pravo korišćenja građevinskog zemljišta u društvenoj svojini čisto stvarno pravo a ne stvarno pravo na tuđoj stvari.

Ovdje treba istaći da su prava na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini stvarna prava na tuđoj stvari. Za nosioca prava korišćenja građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, zemljište koje je objekt prava korišćenja, tuđa je stvar, jer je ono u društvenoj svojini i njime može raspolagati samo opština. Analogno ovome i imajući u vidu činjenicu da se stvarna prava na tuđoj stvari upisuju u pravilu u "C" list zemljišno-knjižne evidencije i prava na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini bi trebalo upisivati u "C" list katastarsko-knjižnog uloška. Međutim, razlozi tehničke prirode navode na nužnost upisa ovih prava u "B" list k.k., uloška. Katastar nekretnina, se naime, vodi putem računarske tehnike, što pretpostavlja šifrovanje svih prava i vrsta nekretnina. Još u koncepciji Zakona o premjeru i katastru nekretnina, pripremi šifra i Pravilnika o izlaganju podataka,predviđen je upis ovih prava u "B" list k.k. uloška.

3. Pravo korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini (pravo korišćenja radi građenja)

4. Prvenstveno pravo korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini radi građenja (prvenstveno pravo korišćenja radi građenja)

Za uknjižbu ovih prava važno je napomenuti da se radi o istim pravima, na istom objektu prava, koja se razlikuju samo po vrsti subjekata koji mogu steći ova prava i po načinu njihovog sticanja.

Oba ova prava za subjekte mogu imati fizička, građansko- pravna i društveno-pravna lica, s tim što se pravo korišćenja radi građenja stiče dodjelom koju vrši opština fizičkom ili pravnom licu, dok prvenstveno pravo korišćenja može steći samo određena kategorija fizičkih ili pravnih lica i to raniji vlasnici ili raniji nosioci prava raspolaganja.

S obzirom na isti pravni tretman gradskog građevinskog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta koje je u društvenoj svojini, objekt ovih prava je neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište ili ostalo građevinsko zemljište ali samo ono koje je u društvenoj svojini.

Sadržina ovih prava ogleda se u pravu subjekta da na ne izgrađenom zemljištu u društvenoj svojini (gradskom ili ostalom) izgradi građevinu prema uslovima određenim u odobrenju za građenje.

Za uknjižbu ovih prava značajna su i ograničenja koja su za njih vezana i koja ulaze u pojam njihove sadržine. Pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta ili ostalog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini radi građenja ne može se prenijeti, otuđiti ili opteretiti, a ukoliko je njegov subjekt fizičko lice mogu ga

naslijediti samo zakonski nasljednici koji su članovi porodičnog domaćinstva subjekta prava. Prvenstveno pravo korišćenja ovog zemljišta radi građenja,ukoliko je njegov subjekt fizičko lice, može se prenijeti samo na uzak krug lica određen članom 37. Zakona o građevinskom zemljištu. I krug nasljednika je u članu 38. ovog Zakona sužen samo na one zakonske nasljednike koji su članovi porodičnog domaćinstva subjekta prava. Ukoliko je subjekt prava društveno-pravno lice, prenosom prava je ograničen članom 19. Zakona o građevinskom zemljištu.

O načinu uknjižbe odnosno utvrđivanja pred komisijama i upisa u katastar nekretnina vidjeti komentar uz član 105. Zakona.

5. Privremeno pravo korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta do preuzimanja (prvenstveno pravo korišćenja)

Subjekti ovog prava mogu biti fizička i građansko- pravna lica kao raniji vlasnici kao i društveno- pravna lica u smislu člana 46. Zakona o građevinskom zemljištu kao raniji nosioci prava raspolaganja. Pomenutom odredbom propisano je da društveno-pravna lica imaju ista prava kao i raniji vlasnici odnosno nosioci privremenog prava korišćenja na izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu.

Objekt ovog prava je gradsko građevinsko zemljište ili ostalo građevinsko zemljište, ali samo ono koje je u društvenoj svojini.

Sadržina ovog prava ogleda se u ovlaštenju njegovog subjekta da se zemljištem kao objektom prava koristi na način određen Zakonom o građevinskom zemljištu, do preuzimanja zemljišta koje vrši opština, te da vrši prenos ovog prava u granicama određenim Zakonom o građevinskom zemljištu. Ove granice su utvrđene članom 24. Zakona o građevinskom zemljištu.

U opisu zemljišta kao objekta prava, samog prava i njegovog subjekta kao i ograničenja vezanih za ovo pravo vidjeti kometar uz član 105. Zakona o premjeru i katastru nekretnina.

6. Pravo korišćenja izgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini dok na njemu postoji zgrada (trajno pravo korišćenja)

Subjekt ovog prava je fizičko ili građanko-pravno lice koje je vlasnik građevine ili posebnog dijela građevine u času prelaska izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, ili društveno-pravno lice koje je u času određivanja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta nosilac prava raspolaganja na zgradi ili posebnom dijelu zgrade ili društveno-pravno lice koje je nosilac prava raspolaganja na zgradi koja se nalazi na ostalom građevinskom zemjištu koje je u društvenoj svojini, u momentu donošenja odluke skupštine opštine o određivanju ostalog građevinskog zemljišta.

Objekt ovog prava je zemljište koje je ispod zgrade i zemljište koje je utvrđeno kao zemljište koje je potrebno za redovnu uptrebu zgrade.

Sadržina ovog prava ogleda se u ovlaštenju njegovog subjekta da se zemljište ispod zgrade i zemljište koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade koristi i njime raspolaže u granicama određenim zakonom. Ove granice su za razliku od ostalih prava iz Zakona o građevinskom zemljištu široko postavljene. Naime, ovo pravo se pravnim poslom može slobodno prenijeti, otuđiti ili opteretiti ali samo zajedno sa zgradom. Dakle, Zakon o građevinskom zemljištu i ovdje postavlja ograničenje prenosa građevinskog zemljišta u društvenoj svojini u vidu uslova da se ovo zemljište može prenijeti samo zajedno sa zgradom.

O upisu ovog prava u katastar nekretnina i načinu utvrđivanja ovog prava pred komisijama vidjeti kometar uz član 105. Zakona o premjeru i katastru nekretnina.

7. Pravo zajedničkog korišćenja dijelova zgrade

U ovoj tački član 97. Zakona o premjeru i katastru nekretnina kao jedno od prava koja su predmet utvrđivanja pred komisijama i upisa u katastar nekretnina navedeno je i pravo zajedničkog korišćenja dijelova zgrade (zajedničko pravo korišćenja). Druga prava koja propisuje Zakon o svojini na dijelovima zgrada ("Službeni list SRBiH", broj 35/77) tj.pravo svojine, susvojine i zajedničke svojine na posebnim dijelovima zgrada i pravo zajedničke svojine na zajedničkim dijelovima zgrade u korist vlasnika posebnih dijelova zgrade u članu 97. nisu posebno izdvojena iz razloga što su obuhvaćena tačom 1. ovog člana kao i 102. i 103. ovog Zakona.

Neke napomene o etažnoj svojini date su uz komentar tačke 1. člana 97. i u komentaru čl. 102. i 103. ovog Zakona.

Ovdje treba napomenuti da je članom 4. Zakona o svojini na dijelovima zgrada propisano da na zajedničkim dijelovima zgrada koji služe zgradi kao cijelini (temelji, glavni zidovi, tavan, fasada, stepenice, hodnici, liftovi, električna , kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, TV antene, prostorije za pranje i sušenje rublja, uređaji za zagrijavanje, dimnjaci i sl.) ako je zgrada u društvenoj svojini, svi etažni vlasnici imaju zajedničko pravo korišćenja (pravo zajedničkog korišćenja dijelova zgrade).

8. Pravo služnosti

9. Pravo doživotnog uživanja

U članu 97. pod tač. 8. i 9. Zakona o premjeru i katastru nekretnina navodi se kao predmet upisa pod tačkom 8) pravo služnosti, a pod tačkom 9) doživotnog uživanja.

Ovdje je bilo adekvatnije navesti samo pravo služnosti kao predmet upisa, jer bi na taj način kao predmet upisa bile obuhvaćene sve služnosti (i stvarne i lične) bez posebnog izdvajanja prava doživotnog uživanja kao jedne od ličnih služnosti i bez ograničenja mogućnosti upisa i drugih ličnih služnosti tj. prava uživanja i prava stanovanja.

ZOSPO-a u članu 6. stav 1. predvida mogućnost zasnivanja prava služnosti, prava stvarnog tereta i prava zaloge,kao stavrnih prava na tuđoj stvari. Odredbama od čl.49. do 59. određen je pojam prava stvarne služnosti,dok su prava plodouživanja, upotrebe, stanovanja kao i prava stvarnog tereta samo napomenuta u članu 60., kojim je propisano da se pomenuta prava uređuju zakonom. Ova prava će svakako biti regulisana republičkim zakonima o svojinsko-pravnim odnosima.

Ovdje treba napomenuti da je pravo služnosti stvarno pravo na tuđoj stvari, te da se ono ogleda u pravu jednog lica da u određenom obimu i na određen način koristi stvar na kojoj postoji pravo svojine drugog lica. Stvarna služnost je prema Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima pravo vlasnika jedne nepokretnosti (povlasno dobro) da za potrebe te nepokretnosti vrši određene radnje na nepokretnosti drugog vlasnika (poslužno dobro) ili da zahtijeva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nepokretnosti. Stvarna služnost se može ustanovi na određeno vrijeme ili za određeno doba godine. Povlasno ili poslužno dobro mogu biti u svojini građana, udruženja građana i drugih građansko-pravnih lica i u društvenoj svojini. Ukoliko je povlasno ili poslužno dobro društveno sredstvo, onda radnici i drugi radni ljudi u društveno-pravnom licu čije je to sredstvo, imaju prava i obaveze koje imaju nosioci prava odnosno obaveza koje proističu iz stvarnih služnosti ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno. Stvarne služnosti se zasnivaju pravnim poslom, odlukom državnog organa i održajem. Na osnovu pravnog posla stvarna služnost se stiče upisom u zemljišnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Drugi vid sticanja prava služnosti je odluka suda ili drugog državnog organa.

Sud je nadležan za utvrđivanje prava služnosti na zemljištu koje je u svoijini građana, udruženja građana i drugih građansko-pravnih lica i koje ne predstavlja gradsko građevinsko zemljište ili ostalo građevinsko zemljište i to samo ono koje je u društvenoj svojini. Za utvrđivanje stvarnih služnosti na području gradskog građevinskog zemljišta ili ostalog građevinskog zemljišta koje je u društvenoj svojini nadležan je prema Zakonu o građevinskom zemljištu SRBiH, opštinski organ uprave za imovinsko-pravne poslove.

Stvarna služnost se stiče održajem kada je vlasnik povlasnog dobra faktički ostvarivao služnost za vrijeme od 20 godina a vlasnik poslužnog dobra se tome nije protivio. Ova vrsta održaja nije dopuštena na nepokretnostima koje su u društvenoj svojini što propisuje član 55. ZOSPO-a.

Obzirom da će premjerom zemljišta,koji prethodi izlaganju podataka i utvrđivanju prava na nekretninama i stavaranju nove evidencije nekretnina i prava na nekretninama, biti zatečene i snimljene mnoge usmene fizičke diobe suvlasničke zajednice nekretnina, komisija će u toku izlaganja često nailziti na situaciju da je povlasno ili poslužno dobro podijeljeno. U tom slučaju treba imati u vidu da, ako se podijeli povlasno dobro, stvarna služnost ostaje u korist svih njegovih dijelova. Ako je podijeljeno poslužno dobro stvarna služnost ostaje samo na dijelovima na kojima je vršena.

Što se tiče prava ličnih služnosti ZOSPO-a u članu 60. navodi pravo plodouživanja, pravo upotrebe,pravo stanovanja,kao i pravo stvarnog tereta propisujući da se ova prava uređuju zakonom.

Pravo plodouživanja je stvarno,neotuđivo i nenasljedivo pravo najpotpunijeg korišćenja tuđe pokretne ili nepokretne stvari,bez povrede njene suštine. U našem zakonodavstvu plodouživanje pominje samo ZOSPo-a. Kao što je rečeno ostaje nejasno zašto u Zakonu o premjeru i katastru nekretnina nisu propisane sve lične služnosti kao mogući predmet upisa. Ovdje treba napomenuti da pravo uživanja iz člana 97. tačka 9. predstavlja pravo plodouživanja navedeno u članu 60. ZOSPo-a. Titular prava plodouživanja ima ovlašćenje da stvar koja je predmet plodouživanja drži i on je neposredni držalac (posjednik) stvari, a njegovo pravo na državinu (posjed) djeluje prema svakome. Plodouživalac, sem prava na stvar kao predmet plodouživanja koristi, ima i neke obaveze a jedna od osnovnih je da snosi javne terete povodom stvari kao što su porezi i takse. Što se tiče upisa prava plodouživanja (doživotnog uživanja) treba imati u vidu da se ono upisuje u "C" listu katastarsko-knjižnog uloška u vidu ograničenja prava svojine.

Sem prava plodouživanja, lične služnosti su pravo upotrebe i pravo stanovanja. Na ovakve služnosti komisija će veoma rijetko nailaziti. Jedan od razloga zbog koga nisu predviđene Zakonom o premjeru i katastru nekretnina može biti i činjenica da su u savremenoj praksi prava rijetkost. Pravo upotrebe je lična služnost koja se sastoji u upotrebi tuđe stvari i prikupljanju plodova s nje u granicama lične potrebe titulara prava lične služnosti i članova njegove porodice, bez narušavanja suštine same stvari. Ukoliko se u praksi susretnu sa ovom vrstom služnosti, komnisije će utvrditi i odreditri njihovo evidentiranje u "C" listu katastarsko-knjižnog uloška.

Pravo stanovanja kao lična služnost je u predratnom pravu bilo u čistoj primjeni ali danas, obzirom na novu zakonsku regulativu skoro da i nema praktičnog značaja. Ova služnost ovlašćuje svog titulara da upotrebljava tuđe prostorije za stanovanje, za svoje lične potrebe, odnosno za potrebe svoje porodice uz obavezu da ne naruši suštinu poslužne stvari. I u ranijem zemljišno-knjižnom pravu ovo pravo je bilo evidentirano u "C" listu zemljljišno-knjižnog uloška.

10. Pravo zaloge (hipoteka) i podzaložno pravo (nadhipoteka)

Prema članu 61. ZOSPO-a pravo zaloge može postojati na pokretnim stvarima, nepokretnostima i na pravima. Na pravo zaloge na pokretnim stvarima i pravima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Tačka 10. člana 97. Zakona o premjeru i katastru nekretnina odnosi se samo na pravo zaloge na nepokretnostima (hipoteka) i na podzaložno pravo (nadhipoteka).

Hipoteka je stavrno pravo na tuđoj stvari, po kome njenom titularu pripada pravo da se iz vrijednosti založene nekretnine namiri ako njegovo dospjelo potraživanje prema dužniku ne bude isplaćeno. Hipoteka se odnosi na cijelu

nepokretnost sa njenim neodvojenim plodovima i njene druge sastavne dijelove i pripatke.

Založno pravo na nekretninama se može zasnovati na više nepokretnosti a za obezbjeđenje jednog potraživanja. U ovom slučaju radi se o zajedničkoj hipoteci. Kod zajedničke hipoteke više nekretnina odgovara za jedno potraživanje.

Hipoteka prema članu 64.ZOSPO-a nastaje na osnovu pravnog posla ili sudske odluke ili na osnovu zakona. Na osnovu pravnog posla hipoteka se zasniva ugovorom ili testamentom. Sudska hipoteka se zasniva na sudskoj odluci a zakonska nastaje po sili zakona. Na osnovu pravnog posla ili sudske odluke hipoteka se stiče upisom u katastar nekretnina. Što se tiče zakonske hipoteke ona se stiče u trenutku kada se za to ispune uslovi određeni zakonom (npr. hipoteka na nepokretnostima staratelja za osiguranje interesa staranika, hipoteka radi osiguranja naplate poreza).

Podzaložno pravo (nadhipoteka) zasniva se kada hipotekarni povjerilac zasnuje hipoteku na postojećoj hipoteci u korist trećeg lica. Hipotekarni povjerilac nadhipoteku može zasnovati uz pristanak ili bez pristanka hipotekarnog dužnika. Prema članu 68. ZOSPO-a prestanak hipoteke može se tražiti kada hipotekarni dužnik plati potraživanje obezbjeđeno hipotekom kad se hipotekarni povjerilac odrekne hipoteke pismenom izjavom datom kod organa koji vodi javnu knjigu; kada je nepokretnost opterećena hipotekom prešla u društvenu svojinu, kada dođe do konfuzije (sjedinjenja, isto lice postane vlasnik založene nekretnine i hipotekarni povjerilac) i kada opterećena nepokretnost propadne. O svim ovim načinima prestanka hipoteke komisije moraju voditi računa, kako na osnovu upisa u zemljišnu knjigu ne bi izvršili utvrđivanje i evidentiranje nepostojeće hipoteke u katastar nekretnina.

Ovdje treba imati i vidu, da obzirom na to da je hipoteka nastala upisom u zemljišnu knjigu (izuzev hipoteke koja je nastala na osnovu zakona kada nije potreban upis u javne knjige), ona definitvno prestaje njenim brisanjem iz zemljišne kljige tj. iz katastra nekretnina. Kada se ispune uslovi za mogućnost traženja prestanka hipoteke i kada su ovi uslovi utvrđeni u ispravi podobnoj za upis u katastar nekretnina, potrebno je da vlasnik hipotekom opterećene nepokretnosti podnese zahtjev za brisanje hipoteke opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

11. Pravo preče kupovine

Pravo preče kupovine nepokretnosti je pravo jednog lica da zahtjeva da mu titular prava na nepokretnosti, kada se odluči da svoju nepokretnost proda, ponudi nepokretnost radi kupovine prije svih ostalih kupaca, a u slučaju da titular prava na nepokretnost (prodavac) ne odgovori ovoj obavezi, lice koje ima pravo preče kupovine može pobijati ugovor o prodaji zaključen između prodavca i trećeg lica i zahtjevati da mu se stvar ustupi po cijeni i pod uslovima pod kojima je zaključen ugovor o prodaji. U našem pravu postoje ugovorno i zakonsko pravo preče kupovine. Ovo pravo nastaje iz sporedne pogodbe koja je obuhvaćena ugovorom

o kupoprodaji nepokretnosti. Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti s pravom preče kupovine u korist prodavca ima isto dejstvo kao i svaki drugi ugovor o kupovini nekretnina, s tim što se u clausuli intabulandi ovog ugovora pored uobičajenog teksta navodi da će predmet upisa u katastru nekretnina biti sem prava svojine u korist kupca i pravo preče kupovine u korist prodavca. Pravo preče kupovine upisuje se u "C" listu katastarsko-knjižnog uloška. Ovo pravo bi obavezivalo kupca da, ukoliko se odluči za prodaju,prvo ponudi prodavca.

Što se tiče zakonskog prava preče kupovine, naše zakonodavstvo poznaje pravo preče kupovine društvenog sredstva,preostalog dijela nepokretnosti u kosrist JNA, građevinskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta, stana ili stambene zgrade, šuma, pravo preče kupovine u korist opštine kada sopstvenik traži otpust iz državljanstva, pravo preče kupovine suvalsničkog dijela (u nekim republikama postoji a u nekim ne), pravo preče kupovine nepokretnosti u korist zakupca, u korist bračnog druga na opredeljenom dijelu drugog supruga, pravo preče kupovine kulturno-istorijskog nasljeđa i sl.

Zakonom o prometu nepokretnosti SRBiH ("Službeni list SRBIH", br. 37/78, 4/89 i 29/90) propisano je da je vlasnik građevinskog zemljišta koji namjerava prodati svoje zemljište dužan da ga prethodno ponudi na prodaju opštini na čijem se području zemljište nalazi. Članom 30. ovog Zakona propisano je pravo preče kupovine organizaciji udruženog rada; koja se bavi poljoprivrednom proizvodnjom na području na kome se poljoprivredno zemljište nalazi i pravo preče kupovine šuma i šumskog zemljišta u korist organizacije udruženog rada, koja gazduje šumama u društvenoj svojin na području na kome se šuma i šumsko zemljište koje se prodaje nalazi. Članom 31. je propisano da je titular prava na stambenoj zgradi ili stanu kao posebnom dijelu zgrade, kada odluči tu zgradu ili stan prodati, dužan ove objekte svojine prethodno ponuditi na prodaju suvlasniku, nosiocu stanarskog prava, odnosno opštini na čijem se području ta zgrada ili stan nalazi. Kada je u pitanje prodaja poslovne zgrade ili poslovne prostorije pravo preče kupovine prema članu 32. Zakona o prometu nepokretnosti ima suvlasnik, zakupac koji tu zgradu ili prostoriju neprekidno koristi najmanje 5 godina,odnosno opština na čijem se području ta zgrada ili prostor nalazi. Pravo preče kupovine nepokretnosti u društvenoj svojini koje imaju osnovne organizacije udruženog rada u sasatvu iste radne organizacije propisane članom 250. Zakona o udruženom radu.

12. Zakup zaključen najkarće na pet godina

Ugovorom o zakupu nepokretnosti obavezuje se zakupodavac da preda određenu nepokretnu stvar zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća zakupninu i da po isteku ugovorenog vremena zakupljenu nepokretnost vrati zakupodavcu. Trajanje ugovora o zakupu može biti različito. Predmet upisa u katastar nekretnina prema tač. 12. člana 97. Zakona o premjeru i katastru nekretnina može biti samo zakup koji je zaključen na 5 i više godina. Upis zakupa u katastar nekretnina vršiće se na osnovu pismenog ugovora koji ima potrebnu zakonsku formu.

13. Druga prava čiji je upis određen zakonom

Koja su to druga prava koja je potrebno upisati u katastar nekretnina cijeniće u toku uspostave ove evidencije komisija za izlaganje podataka i utvrđivanje prava na nekretninama, a nakon uspostave katastra nekretnina ovo će cijeniti organ uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina prilikom vođenja postupka upisa.

U tački 13. člana 97. je njihov upis određen Zakonom. Zakoni kojima su utvrđena prava na nekretninama ili koji su u vezi sa pravima na nekretninama, a koja nalažu upis određenog prava koje nije predviđeno članom 97. ovog Zakona biće primjenjeni zahvaljujući mogućnosti koju otvara tačka 13. ovog člana. Jedno od ovih "drugih prava" biće u svakom slučaju pravo stvarnog (realnog tereta). Realni teret je stvarno pravo koje ovlašćuje njegovog titulara da zahtjeva periodične činidbe iz jedne nepokretnosti. U našem pravu se stvarni tereti zasnivaju na osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju i ugovora o raspodjeli zaostavštine za života ostavioca među potomcima. Za nastanak ovih prava je sem ugovora potreban i upis u zemljišnu knjigu.

Koncesije

Koncesija predstavlja davanjem stranom fizičkom ili pravnom licu povlastice za vršenje nekih izuzetnih prava, koja po pravilu ne pripadaju strancima, kao što su npr. eksploatacija nafte, ruda i korišćenje dobara u opštoj upotrebi i sl. Kod nas će se koncesije davati za korišćenje obnovljivog prirodnog bogastva ili dobara u opštoj upotrebi. Subjekt prava koje proizilazi iz koncesije biće strana pravna i fizička lica, mješovita preduzeća u kojima je učešće stranog kapitala preko 50%, pa čak i jugoslovenski državljani koji ima boravište u inostranstvu. Objekt prava su obnovljiva prirodna bogastva ili dobra u opštoj upotrebi.

Koncesija se osniva po slijedećoj proceduri:
Samu koncesiju daje Vlada SR BiH, na osnovu mišljenja nadležnog ministarstva, Republičkog javnog pravobranioca i skupštine opštine na čijem se području nalaze nekretnine za koje se traži koncesija.

Nakon što je Vlada donijela odluku o davanju koncesije, pristupa se zaključivanju ugovora o koncesiji, koji ima zakonom strogo određenu formu. Budući zakon (zakon još nije donešen) će vjerovatno propisati da ugovor sem uobičajnih elemenata sadrži i naznačenje odluke o davanju koncesije, označenje predmeta koncesije sa tačno utvrđenim obimom korišćenja, visinu naknade i načine i rok plaćanja.

Nadležna ministarstva će vjerovatno voditi evidencije ugovora o koncesijama. Za pripremu Zakona o premjeru i katastru nekretnina biće naročito važno odrediti način upisa koncesija u katastar nekretnina. Isprava podobna za upis biće ugovor o koncesiji. Predmet upisa biće koncesija na dobrima u opštoj upotrebi kao objektu upisa. Pošto su dobra u opštoj upotrebi apsolutno rezervisana za društvenu (državnu) svojinu ona će se kao takva i upisati na način kako je to

objašnjeno u komentaru uz član 108. s tim što će se u "C" listu upisati prava iz koncesije.

Član 98.

Pravo svojine može se upisati na cijeloj katastarsko-knjižnoj cjelini nekretnina ili njenom idealnom dijelu.

Pravo svojine ne može se upisati na idealnom dijelu nekretnine, ako taj idealni dio nekretnine u naravi predstavlja samostalnu i odvojenu cijelinu.

Kod primjene ove odredbe u praksi mogu nastati određene nejasnoće. Zakonska formulacija da se pravo svojine može upisati na cijeloj katastarsko-knjižnoj cjelini nekretnina ili na njenom idelanom dijelu, upućuje na to da ova odredba pod pravom svojine podrazumijeva, kako pravo svojine jednog lica na stvari, tako i pravo svojine više lica na nepodijeljenoj stvari (susvojine ili zajedničke svojine). Međutim, u članu 97. tačka 1. Zakon odvojeno nabraja pravo svojine, susvojine i zajedničke svojine. Isto tako, pri propisivanju načina upisa Zakon odvaja ova tri prava tako što način upisa prava svojine propisuje član 98., susvojine član 99., a zajedničke svojine član 100. i ZOSPO-a odvaja pravo susvojine i zajedničke svojine posebnim odredbama u ovim pravima. Ove činjenice upućuju na to da Zakon u članu 98. govori o pravu svojine jednog subjekta.

Ukoliko se u odredbi koju kometarišemo, pod pravom svojine podrazumjeva pravo čiji je subjekt fizičko ili građansko-pravno lice (to samo jedno lice) onda se pravo svojine upisuje samo na cijeloj katastarskoknjižnoj cjelini i ne može se upisati na njenom idealnom dijelu. Ako bi se ovo pravo upisalo u idealnom dijelu onda se ne bi radilo o iusključivoj svojini nego o susvojini, čijem je upisu posvećen član 99. ovog Zakona. Stav 1. ovog člana trebao je da glasi "Pravo svojine upisuje se na cijeloj katastarskoknjižnoj cjelini"

Što se tiče stava 2. člana 98., treba napomenuti da se pravo svojine ni u kom slučaju ne može upisati na idealnom dijelu nekretnine. Ukoliko bi se u njemu umjesto "pravo svojine" navelo "pravo susvojine" onda bi ovaj stav trebao biti naveden u članu 99. koji govori o načinu upisa susvojine. Ovo iz razloga što se pravo susvojine (a ne pravo svojine) ne može upisati na idealnom dijelu nekretine, ako taj idealni dio nekretnine u naravi predstavlja samostalnu i odvojenu cjelinu.

Ovakvim propisivanjem obezbjedio bi se sklad između faktičkog i upisnog stanja, zaštitom od suvlasnika koji su izvršili fizičku diobu suvlasničke zajednice nekretnina ali je nisu proveli u javnoj knjizi, tako da su i dalje evidentirani kao suvlasnici iako su faktički isključivi vlasnici nekretnina koje su samostalno odvojene cjeline

U svakom slučaju, kao što se upis prava susvojine vrši po idealnim dijelovima (član 99), upis prava zajedničke svojine bez označavanja udjela (član 100), tako se i upus prava svojine vrši na cijeloj katastarskoknjižnoj cjelini nekretnina i to sa 1/1.

Član 99.

Suvlasništvo na nakretninama, koje pripadaju jednom katastarsko-knjižnom ulošku nekretnina, upisuje se po idealnim dijelovima na svakog suvlasnika srazmjerno cjelini.

Ako suvlasnički dijelovi nisu određeni pretpostavlja se da su jednaki i upisuju se na jednake dijelove.

U stavu 1. člana 99. propisano je da se suvlasništvo na nekretninama jednog katastarko-knjižnog uloška upisuje u idealnim dijelovima na svakog suvlasnika srazmjerno cjelini.

Ova odredba zasniva se na članu 13. stava 1. ZOSPO-a, kojom je propisano da više lica ima pravo susvojine na nepodijeljenoj stvari kada je dio svakog od njih određen srazmjerno cjelini (idealni dio). Suvlasnički dijelovi se u rješenju o izlaganju podataka i utvrđivanja prava na nekretninama, u popisnom listu koji je sastavni dio ovog rješenja, kao i u rješenju o dozvoli upisa, te u katastru nekretnina prilikom upisa, označavaju brojčano utvrđenom idealnom kvotom (npr. 1/7), kojom je određen udio suvlasnika u korišćenju i raspolaganju nepokretnošću.

Stav 2. ovog člana zasniva se na stavu 2. člana 13. ZOSPO-a, kojim je propisano da se, ukoliko suvlasnički dijelovi nisu određeni, predpostavlja da su jednaki.

O pravu susvojine vidjeti komentar uz član 97. tačka 1. ovog Zakona, a o konkretnom načinu upisa ovog prava vidjeti odgovarajući obrazac.

Član 100.

Zajednička svojina na nekretninama upisuje se bez označavanja udjela.

Obzirom na to, da je prema članu 18. stav 2. ZOSPO-a, zajednička svojina, svojina više lica na nepodijeljenoj stvari kada su njihovi udjeli odredivi, ali nisu unaprijed određeni, upis zajedničke svojine na nekretninama vrši se bez označavanja udjela.

O pravu zajedničke svojine vidjeti komentar uz član 97. tačka 1. a o konkretnom načinu upisa ovog prava videti odgovarajući obrazac.

Član 101.

Kada se upisuje zgrada na kojoj postoji pravo svojine, koja je izgrađena na zemljištu u društvenoj svojini, upisuje se pravo korišćenja zemljišta na kome je zgrada podignuta i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade dok ona postoji, u korist vlasnika te zgrade.

Ovom odredbom je propisan način upisa prava svojine na zgradi koja se nalazi na zemljištu u društvenoj svojini. O načinu upisa trajnog prava korišćenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta ili ostalog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, biće govora u kometaru uz član 105. ovog Zakona, dok se o pravnoj prirodi ovog prava govorilo u komentaru uz član 97. tačka 6. ovog Zakona.

Član 101. predviđa mogućnost postojanja zgrade u svojini, koja se nalazi na zemljištu u društvenoj svojini, ne navodeći da li se radi o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini ili ostalom zemljištu društvene svojine. Obzirom na to da je Zakon o građevinskoOm zemljištu propisao da gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište (ali samo ono ostalo građevinsko zemljište koje je u društvenoj svojini) imaju isti pravni tretman,nema smetnji da se u ovakvim situacijama, bez obzira na to da li se zgrada nalazi u zoni gradskog građevinskog zemljišta ili ostalog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, ova građevina upiše kao objekt prava svojine a da se zemljište upiše kao društvena svojina, s tim što pravo trajnog korišćenja zemljišta koje je ispod zgrade i zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu zgrade ima vlasnik zgrade.

Član 102.

Vlasnik posebnog dijela zgrade,odnosno nosilac prava raspolaganja posebnim dijelom zgrade, može se upisati na pojedinom posebnom dijelu, na više posebnih dijelova ili na svim posebnim dijelovima te zgrade koji mogu biti predmet etažne svojine.

O svojini na posebnim dijelovima zgrade (etažnoj svojini) vidjeti komentar uz član 97. tač. 1. i 7. ovog Zakona.

Nosilac prava svojine ili prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade može se kao subjekt ovog prava upisati na jednom posebnom dijelu zgrade, više posebnih dijelova i na svim posebnim dijelovima zgrade.

Član 103.

Na zajedničkim dijelovima zgrade, koji služe zgradi kao cijelini ili njenim posebnim dijelovima, u katastru nekretnina upisuje se, da etažni vlasnici imaju:

- zajedničko pravo korišćenja, ako je zgrada u društvenoj svojini;

- zajedničko pravo svojine, ako zgrada nije u društvenoj svojini.

O pravu zajedničke svojine na zajedničkim dijelovima zgrade i pravu zajedničkog korišćenja dijelova zgrade,vidjeti komentar uz tač. 1. i 7. člana 97. ovog Zakona.

Na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cijelini ili njenom posebnom dijelu, ako je zgrada u društvenoj svojini, svi nosioci prava raspolaganja imaju zajedničko pravo korišćenja. Ukoliko je zgrada u vlasništvu, svi etežni vlasnici na zajedničkim dijelovima zgrade imaju pravo zajedničke svojine. Zajedničko pravo korišćenja i zajedničko pravo svojine na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili njenom posebnom dijelu, biće predmet upisa u katastar nekretnina i utvrđivanja pred komisijama u postupku izlaganja. Ovo pravo će se obzirom na njegpovu pravnu prirodu kao i na obavezu primjene člana 100. Zakona, upisati bez označavanja udjela.

U praksi se pojavio problem utvrđivanja i upisivanja površine zajedničkih dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini. Ukoliko je objekt ovog vida zajedničke svojine prostorija npr. za sušenje rublja,hodnik, tavanska prostorija i sl., potrebno je, kao i za posebne dijelove zgrade utvrditi i upisati površinu ovih zajedničkih dijelova, naznačiti da ove prostorije predstavljaju zajednički dio zgrade i navesti da na ovim prostorijama "kao i na ostalim zajedničkim dijelovima zgrade" etažni vlasnici imaju pravo zajedničke svojine (odnosno pravo zajedničkog korišćenja). Za "ostale zajedničke dijelove zgrade" kao što su pregradni zidovi, glavni zidovi, temelji, fasada, električna, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, uređaji za zagrijavanje, liftovi i sl. nemoguće je iskazati površinu a njihovo nabrajanje je opasno jer postoji mogućnost da se nešto ispusti. Zato evidencija neće biti nepotpuna ako za ovakve "ostale zajedničke dijelove zgrade" ne naznači one podatke koje je objektivno nemoguće utvrditi.

Član 104.

Na nekretninama u društvenoj svojini upisuje se u katastru nekretnina društvena svojina, pravo raspolaganja, odnosno pravo korišćenja i nosilac tog prava.

Kao nosilac prava raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini može se uknjižiti društveno-politička zajednica, mjesna zajednica,preduzeća i druga pravna lica koja su stekla pravo na nekretnine.

Kao nosilac prava raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini koje koriste vojne jedinice i ustanove uknjižiće se Socijalistićka Federativna Republika Jugoslavija - Savezni sekretarijat za narodnu odbranu.

Ovom odredbom propisan je način upisa prava na nekretninama koje su u društvenoj svojini. Ovdje nije obuhvaćen način upisa prava na nekretninama koje su u društvenoj svojini ali predstavljaju dobra u opštoj upotrebi, jer je način njihovog upisa utvrđen članom 108. Zakona.

O pravu raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini vidjeti komentar uz član 97. tačka 2. Zakona.

Stavom 1. člana 104. propisano je da se na nekretninama u društvenoj svojini upisuje društvena svojina sa pravom raspolaganja odnosno pravom korišćenja, uz naznaku titulara tog prava.

Stav 2. ovog člana, kao moguće subjekte upisa prava raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini navodi:

- društveno politička zajednica;
- mjesna zajednica;
- preduzeće;
- fond;
- društveno- politička organizacija;
- zakonom određena društvena organizacija i
- druge organizacije i zajednice koje su stekle ovo pravo.

U stavu 3. posebno je izdvojena Socijalistička Federativna Republika Jugoslavija-Savezni sekretarijat za narodnu odbranu, kao titular prava raspolaganja na nekretninama koje su u društvenoj svojini a koriste ih vojne jedinice i ustanove.

O načinu upisa prava na nekretninama u društvenoj svojini vidjeti odgovarajući obrazac.

Član 105.

Na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini upisuje se u katastru nekretnina, pored društvene svojine, i opštine kao nosioca prava raspolaganja i nosilac prava korišćenja iz člana 97. tač.3. do 6. ovoga zakona.

U komenatru uz član 97. tač. 3. do 6., objašnjena su prava na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini, kao predmet upisa u katastar nekretnina.

Odredbom koju kometarišemo propisano je da se na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini, pored društvene svojine i opštine kao nosioca prava raspolaganja, upisuje i nosilac prava korišćenja iz člana 97. tač. 3. do 6. Zakona.

Obzirom na objekt, subjekt , nastanak ,prestanak, sadržinu i ograničenja vezana za prava korišćenja na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini, upis ovih prava treba vršiti na slijedeći način:

1. Upis prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja:

Ako je subjekt prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja fizičko ili pravno lice upis se vrši na slijedeći način:

- u "A" list katastarsko-knjižnog uloška, (što odgovara tač. 1. "A" rješenje iz člana 79. ovog Zakona) upisati katastarsku oznaku parcele koja je objekt prava.

- u "B" list katastarsko-knjižnog uloška (tač.2 "A" rješenja iz člana 79) upisati društvena svojina, nosilac prava raspolaganja opština uz naznaku da je nosilac prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja lice YY.

Upis ovog prava, ukoliko je njegov subjekt društveno-pravno lice treba vršiti na isti način.

2. Upis prvenstvenog prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja:

Ako je subjekt ovog prava fizičko ili građansko pravno lice, upis se vrši na slijedeći način:

- u "A" list k.k. uloška (tač.1 "A" rješenja) upisuje se katastarska oznaka parcele građevinskog zemljišta u društvenoj svojini,koja je objekt prava;

- u "B" list k.k. uloška (tač.2 "A" rješenja iz člana 79.) upisuje se društvena svojina, nosilac prava raspolaganja opština xx, uz naznaku da je nosilac prvenstvenog prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja lice YY.

Ako je subjekt ovog prava društveno-pravno lice a objekt gradsko građevinsko zemljište ili ostalo građevinsko zemljište koje je u društvenoj svojini,upis treba vršiti na isti način s tim što se kao nosilac prava korišćenja navodi određeno društveno pravno lice.

3. Upis privremenog prava korišćenja neizgrađenog građevinskog zemljišta ili ostalog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini do preuzimanja.

Ako je subjekt ovog prava fizičko ili građansko-pravno lice upis se vrši na isti način kao i upis naprijed navedenih prava, s tim što se u "B" listu k.k. uloška kod oznake nosioca prava korišćenja naznačava da se radi o privremenom pravu korišćenja do preuzimanja. Na sličan način vrši se upis ovog prava kada je njegov subjekt društveno pravno lice.

4. Upis prava korišćenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta ili ostalog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini dok na njemu postoji građevina:

Upis ovog prava kao i upis, zemljišta i građevine kao objekta prava treba vršiti na slijedeći način:

Ako je subjekt ovog prava fizičko ili građansko pravno lice kao vlasnik zgrade, a objekt prava građevinsko zemljište u društvenoj svojini i na njemu izgrađena građevina, upis se vrši na slijedeći način:

- u "A" list k.k. uloška upisuje se oznaka parcele građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, koja predstavlja objekt trajnog prava korišćenja;

- u "A" list k.k. uloška (tačka 1. A1 rješenja iz člana 79) upisuje se zgrada kao objekt prava svojine;

- u "B" list k.k. uloška (tačka 2. B rješenja iz člana 79) upisuje se da je zemljište u društvenoj svojini, sa pravom raspolaganja u korist opštine xx, uz naznaku da je nosilac trajnog prava korištenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta lice YY;

- u "B1" list k.k. uloška (tačka 2. B1 rješenja iz člana 79) upisuje se pravo svojine na zgradi u korist lica YY.

Ako je subjekt ovog prava društveno pravno lice a njegov objekt gradsko građevinsko zemljište ili ostalo građevinsko zemljište u društvenoj svojini uknjižbu trebe vršiti na slijedeći način:

- u "A" list (tačka 1. A rješenja iz člana 79) upisati parcelu građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, koja predstavlja objekt prava;

- u "A1" list k.k. uloška (tačka 1. A1 rješenja iz člana 79) upisati zgradu koja se nalazi na zemljištu iz "A" lista i koja je objekt prava raspolaganja društveno pravnog lica.

- u "B" list k.k. uloška upisati da je zemljište iz "A" lista u društvenoj svojini sa pravom raspolaganja u korist opštine xx, uz naznaku da je društveno pravno lice xY nosilac trajnog prava korištenja zemljišta iz tač. 1. "A" rješenja dok na njemu postoji građevina;

- u "B1" list k.k. uloška (tačka 2. B1 rješenja) upisati da na zgradi iz "A1" lista (tačka 1. A rješenja) društveno pravno lice xY ima pravo raspolaganja .

Obzirom na to da se nova jedinstvena evidencija (katastar nekretnina) vodi na kompjuterima, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove izradila je šifarnik u kome su naznačene šifre pojedinih prava, koje se prilikom popunjavanja popisnih lista i unošenja podataka o nekretninama i pravima na nekretninama u računare, koriste.

O konkretnom načinu utvrđivanja pomenutih prava u postupku izlaganja podtaka kao i o načinu popunjavanja popisnih lista, uz korištenje odgovarajućih šifara.

Za sada nije predviđeno da se u "C" list k.k. uloška upisuju ograničenja vezana za prenos i nasleđivanje prava koriščenja gradskog građevinskog zemljišta ili ostalog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini. Zakon o građevinskom zemljištu propisao je ova ograničenja u čl. 19, 24, 37, 38, 42, i 79. MIšljenja smo da bi republičkim pravilnikom trebalo predvidjeti i evidentiranje ovih ograničenja, jer bi ono doprinjelo boljoj zaštiti od nezakonitog prometa građevinskog zemljišta u društvenoj svojini i obezbjedilo veću sigurnost građanima koji se uzdaju u potpunost podataka katastra nekretnina.

Član 106.

Na nekretninama na kojima se nosilac prava svojine jednostranom izjavom odrekao prava svojine u korist društvene zajednice upisuje se društvena svojina, a kao nosilac prava raspolaganja opština na čijem se području nekretnine nalaze.

Ovom odredbom propisano je da se na nekretninama na kojima se nosilac prava svojine jednostranom izjavom odrekao prava svojine u korist društvene zajednice, upisuje društvena svojina uz naznaku da je nosilac prava raspolaganja opština na čijem se području nepokretnost nalazi. O ovom vidu nastanka društvene svojine bilo je riječi u komentaru uz član 97. tačka 2. Zakona. Ovdje treba napomenuti da je zapisnik koji sadrži izjavu o odricanju prava svojine u korist društvene zajednice, isprava podobna za upis u katastar nekretnina društvene svojine sa pravom raspolaganja u korist opštine u kojoj se predmetna nepokretnost nalazi.

Član 107.

Kod stambenih zgrada i stanova u društvenoj svojini, čiji je nosilac prava raspolaganja društveno-politička zajednica,pored upisa društveno-političke zajednice, označiće se i davalac stana na korišćenje.

U ovom članu propisano je da se kod upisa prava na stambenim zgradama i stanovima u društvenoj svojini, čiji je nosilac prava raspolaganja društveno-politička zajednica,pored upisa društveno-političke zajednice treba naznačiti i davalac stana na korištenje. Nije jasno zašto zakon upisivanje prava davanja stana na korišćenje rezerviše samo za stanove na kojima pravo raspolaganja ima društveno-politička zajednica. U tumačenju ove odredbe treba poći od toga da Zakon samo posebno ističe obavezu upisa prava davanja stana na korišćenje na stanovima na kojima pravo raspolaganja ima društveno-politička zajednica, a da istom ili drugom odredbom ne zabranjuje upis ovog prava u korist drugih društveno-pravnih lica kao nosilaca prava raspolaganja na stanovima ili stambenim zgradama. U svakom slučaju neophodno je upis prava davanja stana na korišćenje vršiti u korist svih subjekata ovog prava a ne samo u korist društveno-poilitičke zajednice.

O stanu kao objektu prava raspolaganja i prava davanja stana na korišćenje bilo je govora u komentaru uz tačkom 2. člana 97. ovog Zakona.

Član 108.

Nekretnine u opštoj upotrebi upisaće se kao dobra u opštoj upotrebi uz naznačenje društvenog pravnog lica kome su ove nekretnine povjerene na upravljanje.

Ovom odredbom propisan je način upisa nekretnina koje predstavljaju dobra u opštoj upotrebi, prava na ovim nekretninama i njihovih nosilaca. Pošto se tačke 2. člana 97. odnosi samo na pravo raspolaganja kao i s obzirom da nekretnine u opštoj upotrebi nisu objekt prava raspolaganja, opšte napomene vezane za utvrdivanje i upis prava na nekretninama u opštoj upotrebi treba dati u komentaru uz ovaj član.

Dobra u opštoj upotrebi su stvari koje su apsolutno rezervisane za društvenu svojinu. Status dobra u opštoj upotrebi naše pravo priznaje javnim putevima, prirodnim vodotocima, jezerima, obalnom moru, morskoj i riječnoj obali, lukama i vazduhoplovnim pristaništima kao i grobljima. Pravni režim pomenutih dobara propisan je posebnim zakonima

1. Javni putevi

Pod putevima u smislu člana 2. Zakona o putevima ("Službeni list SRBiH", broj 10/90) podrazumjeva se površina na kojoj se vrši saobraćaj. Putevi se dijele na javne i nekategorisane. Javni putevi su dobra u opštoj upoterbi.

Javne puteve, zavisno od njihovog društvenog i privrednog značaja, čine magistralni, regionalni i lokalni putevi, kao i ulice u naseljima. Kolovozi ulica u naseljima kroz koja prolaze magistralni,regionalni ili lokalni putevi, smatraju se dijelovima tih puteva.

Nekategorisani put je površina koja se koristi za saobraćaj po ma kom osnovu i koja je dostupna većem broju raznih korisnika.

Skupština opštine odlukom uređuje način održavanja, zaštite, izgradnje i rekonstrukcije, kao i uslove vršenja saobraćaja na nekategorisanim putevima.

Na putevima se mogu sticati imovinska prava. Izuzetno na putevima mogu se sticati službenosti samo za opšte potrebe kao što su: pravo postavljanja cjevovoda, vodova i kablova, s tim da korišćenje tog prava ne ometa saobraćaj i ne ugrožava bezbjednost saobraćaja i stabilnost puta.

Vlada Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine donosi kriterije na osnovu kojih utvrđuje regionalne puteve.

Skupština opštine donosi kriterije na osnovu kojih utvrđuje lokalne i nekategorisane puteve.

Radi obezbjeđenja materijalnih i drugih uslova za izgradnju, održavanje, zaštitu i upravljanje magistralnih i regionalnih puteva, osniva se republički društveni fond za puteve. Radi obezbjedenja materijalnih i drugih uslova za

izgradnju, održavanje zaštitu i upravljanje lokalnih i nekategorisanih puteva osniva se opštinski društveni fond za puteve. Društveni fond može se osnovati za područje dvije ili više opština,odnosno može se osnovati zajednički društveni fond za lokalne i nekategorisane puteve, ulice u naselju i druge srodne djelatnosti.

Radi obezbjeđenja materijalnih i drugih uslova za izgradnju, održavanje, zaštitu i upravljanje magistralnih i regionalnih puteva osnovan je Republički društveni fond za magistralne i regionalne puteve Bosne i Hercegovine sa sjedištem u Sarajevu. Način upisa javnih puteva vidi se iz priloženoga obrasca.

2. Vode:

Pravni režim voda utvrđen je u SRBiH Zakonom o vodama ("Službeni list SRBiH", br. 36/75 i 10/90). Vode su prirodni vodotoci,prirodna jezera,prirodni izvori, obalno more, javni bunari, javne česme i podzemne vode. One predstavljaju dobro u opštoj upotrebi i kao takve apsolutno su rezervisane za društvenu svojinu. U dosadašnjoj praksi lutalo se od mogućnosti da se kao organ upravljanja na vodama utvrdi i upiše preduzeće za upravljanje vodama ili neko drugo vodoprivredno preduzeće, do mogućnosti upisa opštine ili mjesne zajednice kao subjekta prava na vodama.

Po Zakonu o vodama, javnim česmama, bunarima i drugim objektima za sakupljanje vode za piće upravljaju mjesne zajednice, a ostalim vodama kao dobrima u opštoj upotrebi upravljaju društveno-političke zajednice.

Za pravilnu primjenu Zakona o premjeru i katastru nekretnina, veoma je važno rasvjetliti problem promjene korita voda. Slaba utvrđenost voda, dovela je do čestog mijenjanja korita voda i često će se nailaziti na situaciju da prema ranijem premjeru vodotok ima jedan pravac a da danas ima drugi pravac i da ide preko zemljišta koje je ranije imalo karakter susjednog zemljišta i čija je površina objektivno smanjena zbog prirodne promjene toka vode. Ovdje se postavlja pitanje, kako tretirati staro napušteno korito, a kako novonastali vodotok.

Treba imati u vidu da se pod vodotokom podrazumjeva vodni tok i korito, da je korito udubljenje zemljišta kroz koje teče voda i da je obala pojas zemljišta koje se proteže neposredno uz korito vodotoka. Vodni tok i korito, logično imaju jedan pravni status i njihova pravna sudbina je neodvojiva jer predstavljaju društvenu svojinu, dobra u opštoj upotrebi- vode i apsolutno su razervisani za ovaj vid svojine.

Posljedica promjene toka vode je nastanak starog napuštenog korita i novog korita kojim protiče voda. Staro korito je dionica korita koja je trajno napuštena od vodotoka iz prirodnih ili vještačkih uzroka trajno ostala bez vode. Ovdje se govori o napuštenom koritu koje je ostalo bez vode radi prirodnih uzroka. Prirodno napuštanje starog korita je uzrok koji ima sva obilježja više sile. Dejstvo više sile je isto tako uzrok promjene toka vodotoka i nastanka novog korita kojim protiče voda.

Staro napušteno korito ostaje u društvenoj svojini kao dobro u opštoj upotrebi i činjenica da je ostalo bez vode sama po sebi ne dovodi do toga da ono izgubi ovaj status. Staro korito može izgubiti status dobra u opštoj upotrebi tek ako skupština odnosne društveno-političke zajednice donesu odluku o promjeni statusa nepokretnosti kojim bi ovo bilo utvrđeno. Ali i nakon donošenja ovakve odluke staro korito bi samo izgubilo status dobra u opštoj upotrebi ali bi i dalje ostalo u društvenoj svojini. Sve do donošenja skupštinske odluke o promjeni statusa nepokretnosti u opštoj upotrebi ,staro korito ima status dobra u opštoj upotrebi.

Što se tiče novog korita vodotoka, ono je nastalo,kao što je naprijed navedeno, zbog prirodnih promjena koje predstavljaju dejstvo više sile i nakon samog fakta njegovog nastanka ovo korito je po sili zakona postalo dobro u opštoj upotrebi. Ovo iz razloga što su vodotoci u našem pravu apsolutno rezervisani za društvenu svojinu i predstavljaju dobra u opštoj upotrebi bez obzira na vrijeme i način njjihovog nastanka.

Prema tome, prilikom uspostave i održavanja katastra nekretnina, oba korita tj. i staro i novo korito se mogu smatrati društvenom svojinom, dobrom u opštoj upotrebi- vodama. Staro korito je takav status i imalo a novo ga je steklo nakon fakta njegovog nastanka, po sili zakona.

3. Vazduhoplovna pristaništa

Vazduhoplovno pristanište je aerodrom otvoren za javni vazdušni saobraćaj, koji sačinjava potrebni kopneni ili vodeni prostor sa poletno sletnim i drugim stazama, pristanišnom platformom, hangarima, uređajima i postrojenjima i drugim objektima namjenjenin za polijetanje i slijetanje vazduhoplova, kao i za prihvat i otpremu vazduhoplova, putnika, prtljaga i robe.

U SRBiH je pravi režim vazduhoplovnih pristaništa određen Zakonom o iskorištavanju vazduhoplovnih pristaništa ("Službeni list SRBiH", broj 12/74). Vazduhoplovnim pristaništem upravlja preduzeće koje obavlja aerodromske usluge. Njegova osnovna djelatnost je održavanje, rekonstrukcija i izgradnja vazduhoplovnih pristaništa kao i prihvat vazduhoplova i otpremanje putnika, prtljaga i robe na vazduhoplovnom pristaništu. Iako se u Zakonu o iskorištavanju vazduhoplovnih pristaništa navodi da organizacija za aerodromske usluge ima pravo korišćenja, iz zakonskih obaveza koje su postavljene pred ovo preduzeće, posebne namjene aerodroma i posebnog tretmana kakav im naše pravo daje, jasno je da je vazduhplovno pristanište dobro u opštoj upotrebi, da ne može biti u prometu i da ga primjenom člana 108. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, treba upisati kao društvenu svojinu, dobro u opštoj upotrebi - vazduhoplovno pristanište, uz naznaku da je organ upravljanja ovim dobrom preduzeće za vršenje aerodromskih usluga.

Što se tiče vazduhoplovnih pristaništa koja imaju vojni karakter tj.vojnih aerodroma i drugih objekata koji su u sklopu vazduhoplovnih pristaništa, kao organ upravljanja ovim dobrima upisaće se SFRJ- Savezni sekretarijat za narodnu odbranu.

4. Morske obale i obale unutrašnjih plovnih puteva

Sem do sada opisanih dobara u opštoj upotrebi, kao objekt upisa i objekt utvrđivanja prava pred komisijama, u praksi će se pojaviti i morske obale i obale unutrašnjih plovnih puteva. Morska obala je pojas kopna koji je ograničen crtom do koje dopiru najveći valovi za vrijeme najvećeg nevremena, kao i dio kopna koji služi iskorišćavanju mora. Obala unutrašnjh plovnih puteva je pojas kopna koji se proteže duž plovnih rijeka, jezera i kanala, do najvećeg vodostaja pri kojem je dozvoljena plovidba.

Za ovu vrstu dobara u opštoj upotrebi, potrebno je primjenom člana 108. navesti da su u društvenoj svojini, da predstavljaju dobra u opštoj upotrebi - obale, kojima upravlja društveno-politička zajednica.

5. Luke i pristaništa

Plovnu luku, odnosno pristanište unutrašnje plovidbe, sačinjavaju kopneni i vodeni prostor s izgrađenim obalama, lukobranima i potrebnim slobodnim prostorom za uskladištavanje robe, uređajima, postrojenjima i drugim objektima namjenjenim za pristajanje brodova, za ukrcavanje i iskrcavanje putnika i robe, za uskladištenje i ostale manipulacije robom, kao i za snabdjevanje, opravku i zaštitu brodova od nevremena.

Prilikom upisa ove vrste dobra u opštoj upotrebi, potrebno je naznačiti da se nalaze u društvenoj svojini, da predstavljaju dobro u opštoj upotrebi-luke (ili pristaništa), uz naznaku društveno-pravnog lica kome su ove nekretnine povjerene na upravljanje.

6. Groblja

Obzirom na to, da su prava na grobljima u teoriji i praksi nedovoljno rasvjetljena, kod utvrđivanja prava na ovom objektu prava, nailaziće se na mnoge nejasnoće. Zato je potrebno da se ovdje detaljno razjasne neke dileme koje postoje u vezi sa grobljima.

U rimskom pravu groblja i grobovi su predstavljali vrstu stvari koje su izvan prometa i to res extra commercium divini iuris u koju su se, pored ostalih stvari, ubrajala i groblja kao stavri posvećene kultu pokojnika (res religiose). Sahrana umrlog vršena je na zemljištu koje je u svojini fizičkog lica ali samo uz njegovu saglasnost. Od momenta vršenja ukopa, zemljište na kome je ukop izvršev ipso facto je prelazilo iz svojine fizičkog lica u kategoriju nepokretnosti koje su izvan prometa i koje uživaju posebnu zaštitu. U komparativnom pravu groblja su uglavnom javna dobra za koje postoji poseban pravni režim i koja su izvan prometa. U satroj Jugoslaviji grobljima upravljaju vjerske zajednice i opštine. U SR BiH je upravljanje grobljima od strane vjerskih zajednica bilo pravilo.

U poslijeratnom periodu grobljima dijelom upravljaju vjerske zajednice a dijelom opština. Ovakvo stanje trajalo je sve do donošenja Zakona o narodnim odborima opština. Od tada staranje o uređenju i održavanju groblja spada u poslove koje narodni odbori opština uređuju na osnovu člana 14. stav 2. pomenutog Zakona, samostalno. U tom cilju narodni odbori opština su donosili propise kojima su regulisali red na grobljima, vršenje sahrana, utvrđivanje prava na grobu i grobnici, uređenje grobaljskog zemljišta, zaštitu nadgrobnih spomenika, čuvanje grobalja i sl. Pravni režim grobalja danas je regulisan republičkim i pokrajinskim zakonima. U SRBiH u primjeni su Zakon o pogrebnoj djelatnosti i o uređivanju i održavanju grobalja kao i Zakon o grobljima i grobovima jugoslovenskih boraca.

O grobljima jugoslovenskih boraca koja uživaju posebnim zakonom regulisani pravni status posebno će se govoriti kasnije. Što se tiče ostalih grobalja treba napomenuti da su po svim republičkim i pokrajinskim zakonima o grobljima, groblja komunalni objekti koji predstavljaju zemljište određeno za sahranjivanje umrlih. Prema Zakonu SRBiH, groblje je zemljište koje skupština opštine odredi za sahranivanje, smještanje i rasipanje pepela spaljenih posmrtnih ostataka,kao i objekti i uređaji koji su izgrađeni na groblju i služe za sahranjivanje i korišćenje groblja. Groblja, kao komunalne objekte, skupština opštine daje na upravljanje komunalnim organizacijama ili mjesnim zajednicama pod uslovima i na način određen zakonom. Važeći zakoni o grobljima nisu predvidjeli jedan problem sa kojim je danas suočeno niz opština u republikama i pokrajinama. Još uvijek je u praksi otvoreno pitanje kako raspraviti pravni odnos između društvene zajednice koja ima obavezu upravljanja grobljem i građansko-pravnih i fizičkih lica koja su u zemljišnim knjigama evidentirana kao nosioci prava svojine na zemljištu na kome se nalazi groblje.

Da bi se dokazala aktuelnost ovog problema treba navesti podatke o svojini na zemljištu na kome se nalazi groblje u SRBiH iz 1979. godine,koji se odnose na 86 od ukupno 109 opština ove Republike. U 86 opština SRBiH ima 7.331 groblje od čega je u naseljima gradskog karaktera 744 a u ostalim naseljima 6.577 grobalja. Površina grobalja u naseljima gradskog karaktera je 489 hektara, a u ostalim naseljenim mjestima 3.742 hektara. U zemljišnoj knjizi su kao vlasnici zemljišta na kome se nalaze groblja uknjiženi:

- na 2.331 groblju - vakufi vjerske islamske zajednice;
- na 2.023 groblja - pravoslavna vjerska zajednica;
- na 709 groblja - katolička i evangelistička vjerska zajednica;
- na 336 grobalja -fizička lica;
- na 30 grobalja - ostala građansko-pravna lica;
- na 1902 grobalja - opštine.

Iz ovog pregleda koji se odnose na svega 86 opština u SRBiH, vidljivo je da se od 7.331 groblja na zemljištu na kome se nalazi čak 5.429 grobalja kao vlasnici u zemljišnoj knjizi vode građansko-pravna i dijelom fizička lica dok su svega 1.902 groblja u zemljišnim knjigama evidentirana kao društvena svojina.

Kao prvo, postavlja se pitanje može li na zemljištu na kome se nalazi groblje postojati pravo svojine i da li je moguće vršiti promet ili eksproprijaciju ovog zemljišta?

U nedostatku zakonske regulative ovog problema, iako teorija nije izvor prava, ona i posebno njen stav iznesen u Pravnoj enciklopediji, bitno utiču na mišljenje pravnika i politiku opština što se u dosadašnjoj praksi i pokazalo. U Pravnoj enciklopediji u izdanju Savremene administracije Beograd iz 1985. godine doslovno je navedeno: "grobljem kao komunalnim objektom upravlja organ određen od strane opštinske skupštine, bez obzira na to ko ima pravo svojine na zemljištu na kome se ono nalazi. Ako na zemljištu na kome se nalzi groblje, građanin ili građansko-pravno lice ima pravo svojine, prava i dužnost u vezi sa korišćenjem tog zemljišta utvrđuju se ugovorom između opštine i nosioca prava svojine na zemljištu ili se zemljište eksproprišе po važećim propisima".

Dakle, kod ovakvog stava priznaje se mogućnost da grobljem upravlja organ određen od strane opštine ali i to da na zemljištu na kome se nalzi groblje može postojati pravo svojine. Za utvrđivanje prava i dužnosti u vezi sa korišćenjem ovog zemnljišta enciklopedija predlaže ugovor ili eksproprijaciju.

Kao prvo treba napomenuti da je groblje kao komunalni objekt prije svega zemljište (skup zemljišnih čestica tj. katastarska parcela) na kome se vršio i vrši ukop. Ovo zemljište u koje su ukopani umrli i na kome se nalaze grobovi čini sa grobovima pravnu cjelinu tj. groblje i ne može imati drukčiji tretman od onog kakav imaju grobovi. Prema tome, ako zakoni propisuju da grobljima upravljaju opštine ili organi upravljanja određeni od strane opštinske skupštine, onda je jasno da upravljaju grobljem kao cjelinom i da se njihovo pravo proteže i na zemljište na kome se nalazi groblje.

Na ovom zemljištu ne može postojati pravo svojine jer je ono groblje, a groblja su prema posebnoj namjeni kojoj služe i posebnom tretmanu kakav imaju u našem pravu apsolutno rezervisana za društvenu svojinu.

Dakle, ako je groblje zemljište na kome se vrši ukop umrlih, onda na ovom zemljištu bez obzira na zemljišnoknjižni upis i bez obzira na to ko je nekad bio vlasnik ovakvog zemljišta prije ukopa, ne može postojati pravo svojine. Promet i eksproprijacija ovakvog zemljišta su suvišni i nedopušteni. Naprijed navedenom govori u prilog i jedna presuda Vrhovnog suda NR Hrvatske od 19. 11. 1959. godine, rev. 842/59- objavljen u Zbirci odluka, knjiga IV, sv. III,strana 40, u kojoj je navedeno: " groblje je skup zemljišnih čestica određen za ukop mrtvaca, pa zato ne može biti objekt pravnog prometa među građanima,odnosno građanskim pravnim osobama, te zato ni predmet njihovog vlasništva".

Za one koji su skloni prihvatanju stava istaknutog u Pravnoj enciklopediji da na zemljištu na kome se nalzi groblje može postojati pravo svojine, treba napomenuti i to da i pod pretpostavkom da je ovo moguće (a dokazano je da nije) opština ne može vršiti preuzimanje ovakvog zemljišta iz svojine predmetom putem ugovora, niti ga može ekspropisati. Vršenje prometa ove nepokretnosti bilo bi

suprotno javnom moralu i pijetetu koji na osnovu moralnih osjećanja dugujemo umrlima. Groblja (zemljišta na kome je vršen ukop) uživaju posebnu zaštitu i predstavljaju predmet posebnog uvažavanja i nikako se ne bi smio dozvoliti njihov promet. S druge strane, vršenje eksproprijacije grobalja bilo bi suprotno propisima o eksprprijaciji. Zakonom o eksproprijaciji SRBiH, eksproprijacija je uslovljena izgradnjom objekta od opšteg interesa i ne bi bila dopuštena ako bi se eksproprisane nepokretnosti koristile onakve kakve postoje, bez obzira što bi takvo korišćenje moglo biti od opšteg interesa. Pošto bi se groblje zaista koristilo onakvo kakvo postoji, njegova eksproprijacija bi iz ovog razloga bila nedopuštena.

Sljedeće pitanje koje se nameće u vezi sa grobljima je mogu li se vjerske zajednice, vjerske ustanove i zadužbine vjerskog karaktera smatrati nosiocem prava svojine na zemljištu na kome se nalazi groblje, samo zato što su u zemljišnim knjigama evidentirani kao titulari ovog prava i može li se uopšte ovo zemljište od njih preuzimati ugovorom ili eksproprijacijom?

Iz naprijed navedenog pregleda vidljivo je da su u zemljišnim knjigama kao nosioci prava svojine na zemljištu na kome se nalazi groblje najčešće evidentirane vjerske zajednice,njihove ustanove i zadužbine vjerskog karaktera. Sve ove subjekte praksa ponekad pogrešno svrstava u istu vrstu. Polazi se na primjer od pretpostavke da su sve nekretnine kojima upravljaju vjerske zajednice u svojini ovih subjekata i njihovih ustanova. Treba napomenuti da je od nepokretnosti kojima upravljaju vjerske zajednice veliki dio u svojini zadužbina vjerskog karaktera, a ne vjerskih zajednica i njihovih ustanova i u odnosu na njih su vjerske zajednice i njihove ustanove samo subjekti upravljanja po volji osnivača zadužbine. Ovakva situacija je najizraženija kod grobalja.

Što se tiče zemljišta koje je u svojini vjerske zajednice ili njene ustanove, ovi subjekti su ga sticali u vrijeme kada je ono predstavljalo običnu zemljišnu parcelu koja je mogla biti namjenjena u bilo koju svrhu. Ovakva parcela ili skup parcela mogli su biti objektom prava svojine,prometa i eksproprijacije. Međutim, onog momenta kada je vjerska zajednica dozvolila da se na njenom zemljištu vrši ukop i pošto se ukop već počeo vršiti obična zemljišna parcela je izgubila to svojstvo i pretvorila se u groblje tj. nepokretnost koja je predmet posebnog uvažavanja i koja više ne može biti u svojini i predmetu, niti se može eksproprisati. Dakle, ovo zemljište je momentom ukopa ipso facto prešlo u kategoriju nepokretnosti koje su izvan prometa i koje su apsolutno rezervisane za društvenu svojinu tj.u groblja. Prema tome, vjerske zajednice i ostala građansko-pravna lica kao i građani, bez obzira na zemljišno-knjižni upis, se ne mogu smatrati vlasnicima zemljišta na kome se nalazi groblje. Kod ovakvog stanja bi promet između opštine i građansko-pravnog lica ili građanina bio suvišan a eksproprijacija bi bila nedozvoljena, jer predmet eksproprijacije može biti samo nekretnina koja je u svojini građana i građansko-pravnih lica.

Drugi dio nepokretnosti kojim upravljaju vjerske zajednice i njihove ustanove je u svojini zadužbine vjerskog karaktera a ne vjerskih zajednica i u odnosu na njih vjerske zajednice su samo subjekti upravljanja. Naprijed je navedeno da zadužbine kao i vjerske zajednice i njihove ustanove, druga građansko-pravna lica i fizička

lica ne mogu imati pravo svojine na zemljištu na kome se nalzi groblje. Sve što je rečeno o nemogućnosti prometa i eksproprijacije u odnosu na druga građansko-pravna lica važi i za zadužbine. Međutim, treba napomenuti da bi polaganje vlasničkih prava na groblju i insistiranje na prometu ovakvog zemljišta koje je u svojini zadužbina religijskog karaktera, bilo suprotno ne samo javnom moralu nego čak i religijskim propisima i religijskom moralu. Ovo iz razloga što za sve zadužbine vjerskog karaktera važi načelo neotuđivosti zadužbine. Ovo načelo je naročito izraženo kod zadužbina vjerskog karaktera kojima upravlja vjerska islamska zajednica ili njen organ, tj.kod vakufa. U propisima kojih se pridržava vjerska islamska zajednica i koji naravno, obavezuju samo ovu zajednicu i nikoga više, izraženo je načelo neotuđivosti vakufa (zadužbine), o čemu je dosta pisao Mehmed Begović u svom djelu "Vakuf u Jugoslaviji". Naučno delo, Beograd 1963. godine . Ovo načelo neotuđivosti vakufske imovine sadržano je u Muhamedovoj izreci u kojoj je pored ostalog navedeno da se "uvakufljena imovina ne može prodati dok traje nebo i zemlja".

Kada su groblja, kao zadužbine vjerskog karaktera kojima upravljaju vjerske zajednice u pitanju,treba imati u vidu i to da su one osnivane, uglavnom do Drugog svjetskog rata i da je volja osnivača zadužbine bila da zemljište koje predstavlja imovinu zadužbine bude upotrebljeno za groblje, kojim će upravljati onaj subjekt koji je po tadašnjim propisima vršio ovu funkciju. U to vrijeme to su bile vjerske zajednice. Sada kada, prema pozitivnom zakonodavstvu, grobljem može upravljati samo opština ili organ upravljanja kome to opština povjeri,društvo preuzimanjem grobalja ne mijenja njihovu namjenu određenu voljom osnivača zadužbine a vjerska zajednica koja nije ni imala pravo svojine na zemljištu na kome se sada nalazi groblje i iz ovog razloga ne može polagati na ovo zemljište vlasnička prava. U slučaju spora vjerske zajednice bi mogle samo zahtjevati naknadu do visine uloženih sredstava u izgradnju objekata potrebnih za upotrebu groblja (ograda,staze,kapije) i izuzev za vjerske objekte (crkve, kapele, džamije i sl.) za koje je jasno da ostaju u svojini vjerskih zajednica ili zadužbina vjerskog karaktera.

Prema tome, na zemljištu na kome se nalzi groblje ne može postojati pravo svojine. Vjerske zajednice, vjerske ustanove , zadužbine vjerskog karaktera i druga građansko-pravna lica kao i fizička lica se, bez obzira na zemljišno-knjižni upis, ne mogu se smatrati nosiocem prava svojine na zemljištu pod grobljem.

Komisije će,imajući u vidu sve naprijed navedeno, bez obzira na zemljišno-knjižno stanje, utvrditi da su groblja u društvenoj svojini, da predstavljaju komunalni objekt uz naznaku da je organ upravljanja grobljem komunalna organizacija ili mjesna zajednica zavisno od toga koga je skupština opštine odredila kao organa upravljanja konkretnim grobljem. Vjerski objekti koji se nalaze na groblju zajedno sa zemljištem koje se nalazi ispod objekata, upisaće se kao svojina odgovarajuće vjerske zajednice.

Groblja i grobovi jugoslovenskih boraca

Kod utvrđivanja prava na grobljima, treba imati u vidu da poseban pravni tretman imaju groblja i grobovi jugoslovenskih boraca. Radi očuvanja trajne uspomene na žrtve koje su narodi i narodnosti SFRJ dali u NOB-i u ranijim borbama za oslobođenje naše zemlje, kao i radi odavanja dužne pošte palim borcima, groblja i grobovi jugoslovenskih boraca nalaze se pod posebnom društvenom zaštitom i uređuju se i održavaju po Zakonu o grobljima i grobovima jugoslovenskih boraca. Groblja i grobovi boraca su groblja, kosturnice i zajedničke grobnice kao i grobovi jugoslovenskih boraca, jugoslovenskih ratnih zarobljenika, interniranih lica i drugih žrtava neprijateljskog terora na teritoriji SRBiH iz drugog svjetskog rata i ranijih ratova. Prema članu 5. pomenutog Zakona, nadležni organ uprave se stara o uređenju, održavanju i čuvanju grobalja i grobova boraca na području opštine. O ovim grobljima vodi se evidencija na osnovu podataka iz popisa grobalja i grobova izvršenog 1964. godine, kao i naknadno prikupljenih podataka. Prema pravilniku o uređenju, održavanju i vođenju evidencije o grobljima grobovima boraca, ove evidencije vode nadležni organi uprave. Pored evidencije skupština opštine je obavezna da za svako groblje čuva odgovarajuću tehničku dokumentaciju, sa ucrtanim grobovima, grobnicama, pristupnim putevima, stazama i drugim objektima koji pripadaju groblju. Na osnovu evidencije o grobovima boraca skupština opštine sačinjava godišnji izvještaj i to posebno za groblja i grobove jugoslovenskih boraca, a posebno za groblja i grobove boraca saveznih i stranih armija. Izvještaj treba da sadrži i podatke o broju i stanju grobalja i grobova boraca i ukupnom broju sahranjenih boraca na području opštine. Ovakve izvještaje skupštine opština dostavljaju republičkom organu uprave za boračke i inavlidske poslove. Komisije za izlaganje podataka i utvrđivanja prava na nekretninama, treba da prilikom utvrđivanja prava na grobljima posebno vode računa o ovoj vrst grobalja i da u tom cilju prije izlaganja podataka o grobljima prikupe od nadležnih organa uprave evidenciju o grobljima i grobovima jugoslovenskih boraca kao i posljednji izvještaj upućen Republičkom ministarstvu za pitanje boraca i vojnih invalida.

Za ova groblja potrebno je utvrditi i u katastar nekretnina upisati da su u društvenoj svojini, da predstavljaju dobra u opštoj upotrebi i da su groblja jugoslovenskih boraca uz naznaku opštine kao organa upravljanja.

Član 109.

Kod upisivanja prava služnosti i stvarnih tereta, sadržaj i obim prava mora se opisati i prostorno odrediti.

Ovom odredbom propisano je da se kod upisivanja prava služnosti i stvarnih tereta, sadržaj i obim ovih prava mora opisati i prostorno odrediti.

O pravu služnosti i pravu stavrnog tereta, detaljnije se govori u komenatru uz član 97. ovog Zakona.

Što se tiče upisa ovih prava treba napomenuti da se u k.k. ulošku u koji je upisano zemljište koje predstavlja poslužno dobro, pravo služnozti upisuje u "C" list (utvrđuje u tački 3. rješenja komisije za izlaganje podataka i utvrđivanje prava

na nekretninama). Da bi se imala potpuna pravna slika o nekoj nepokretnosti i da bi uopšte znalo da neka nepokretnost ima status povlasnog dobra, pravo služnosti treba upisati u "A" list k.k. uloška u koji je upisano povlasno dobro. Ovim upisom treba naznačiti da određena nepokretnost iz "A" lista k.k. uloška, predstavlja povlasno dobro u odnosu na poslužno dobro određene katastarske oznake koje je upisano u određeni k.k. uložak.

Prilikom upisa prava služnosti i stavrnih tereta, sadržaj i obim prava se, mora detaljno opisati i prostorno odrediti. Ako se utvrđivanje pred komisijama ili uknjižba u postupku upisa vrši na osnovu pravosnažne odluke suda, organa uprave ili poravnanja zaključenog pred sudom ili organom uprave, onda se prilikom upisa ovih prava treba držati izreke pomenutih isprava, jer su u njima na osnovu dokumentacije, eventualnog uviđaja i geodetskih vještačenja kao i drugih dokaza, služnosti i stvarni tereti i po sadržini i po obimu detaljno utvrđeni. Sem toga radi se o pravosnažnim odlukama koje obavezuju na ovakav način upisa. Ako se dakle, upis ovog prava vrši na osnovu isprave koju je sačinio nadležni organ u granicama svoje nadležnosti, treba postupiti po toj ispravi. Ukoliko se upis vrši na osnovu ugovora, treba se držati saglasne volje stranaka izražene u ugovoru, kojom su stranke odredile obim i sadržinu prava.

Nekada će se u postupku upisa utvrditi i to da stranke u ugovoru koji je priložen upravi za geodetke poslove i katastar nekretnina, nisu na zadovoljavajući način odredile obim i sadržaj prava služnosti. U takvim situacijama stranke u postupku upisa treba poučiti da izvrše dopunu isprave kojom bi preciznije odredile obim i sadržaj prava služnosti ili stvarnog tereta.

U postupku izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama mogu se pojaviti određene nejasnoće vezane za način utvrđivanja sadržaja i obima prava kao i za prostorno određivanje prava služnosti i stavrnih tereta. Najčešći problem će predstavljati utvrđivanje prava služnosti puta koje je zasnovano održajem. Komisije u ovom postupku polaze od faktičkog stanja i konstatuju postojanje prava na nekretninama koja su stečena po raznim osnovima, pa i po osnovu samog zakona (po sili zakona). Obzirom na to da se prema članu 54. ZOSPO-a stvarna služnost stiče održajem kada je vlasnik povlasnog dobra faktički ostvarivao služnost za vrijeme od 20 godina a vlasnik poslužnog dobra se tome nije protivio (pod uslovom da nije vršena zloupotreba povjerenja vlasnika ili držaoca poslužnog dobra, silom, prevarom ili ako je ustupljeno do opoziva) nema smetnji, da kada to ocjeni i kada nema protivljenja od strane vlasnika poslužnog dobra, komisija rješenjem utvrdi postojanje stvarne služnosti stečene održajem. Prilikom ovakvog utvrđivanja stvarne služnosti, komisija će uz saslušanje vlasnika povlasnog i poslužnog dobra, svjedoka i po potrebi uviđajem, uz korištenje odgovarajuće dokumentacije, tačno utvrditi sadržinu i obim stvarne služnosti. Kod utvrđivanja služnosti puta jako je važan rad geodetskog stručnjaka kao člana komisije, čiji je zadatak da pomogne prostornom opisivanju tj. određivanju ove vrste služnosti, uz korištenje svih činjenica utvrđenih u postupku kao i podataka sa geodetskog plana.

Član 110

Hipoteka se može upisati na sve nekretnine ili na dio nekretnina koje sadrži jedan katastarskoknjižni uložak, a ako je vlasništvo na tim nekretninama upisano na više lica, onda se hipoteka može upisati na sve ili na pojedine suvlasničke dijelove.

O hipoteci i nadhipoteci, kao predmetu upisa u katastar nekretnina,bilo je riječi o kometaru uz član 97. tačka 10. ovog Zakona.

Članom 110. Zakona propisano je da se hipoteka može upisati na sve nekretnine ili na dio nekretnina koje sadrži jedan k.k. uložak kao i na sve ili pojedine suvlasničke dijelove nepokretnosti,ukoliko su nekretnine koje se opterećuju hipotekom u susvojini. Pravni posao ili sudska odluka na osnovu kojih će upisom u katastar nekretnina biti stečena hipoteka, određuju da li je hipoteka zasnovana na jednu, dio ili sve nepokretnosti k.k. uloška, ili je zasnovana na sve ili pojedine suvlasničke dijelove. Zavisno od toga vršiće se i upis hipoteke ili nadhipoteke u katastar nekretnina. Prilikom upisa se mora voditi računa o tome da se tačno naznači na koje se nepokretnosti pravo zaloge odnosi, na osnovu kog pravnog posla ili sudske odluke se upis vrši, koliki je iznos potraživanja (sa kamatama) koje se obezbjeđuju i ko je hipotekarni povjerilac. Hipoteka se upisuje u "C" list katastarskoknjižnog uloška odnosno utvrđuje u tački 3. rješenja komisije za izlaganje podataka i utvrđivanje prava na nekretninama.

Član 111.

Zajednička hipoteka upisuje se na dvije ili više katastarskoknjižnih cjelina od kojih se jedna katastarskoknjižna cjelina odnosno katastarskoknjižni uložak označava kao glavni katastarskoknjižni uložak, a ostali katastarskoknjižni ulošci kao sporedni.

Katastarskoknjižni uložak u koji se upisuje sadržaj i obim zajedničke hipoteke je glavni katastarskoknjižni uložak, a ostali katastarskoknjižnu ulošci, na koje se odnosi zajednička hipoteka, su sporedni katastarskoknjižni ulošci.

O zajedničkoj hipoteci vidjeti komentar uz član 97. tačka 10. i čl. 158. i 159. ovog Zakona.

Zajednička hipoteka se upisuje na dvije ili više katastarskoknjižnih cjelina, od kojih se jedna katastarskoknjižna cjelina odnosno katastarskoknjižni uložak označava kao glavni k.k. uložak, a ostali k.k. ulošci kao sporedni. Ovako zakonsko rješenje polazi od činjenice da je član 63. ZOSPO-a između ostalog propisano da se za obezbjeđenje jednog potraživanja može zasnovati hipoteka na više nepokretnosti tj.zajedničke hipoteke. Ovdje treba imati u vidu da svako zajedničko založno pravo ne predstavlja zajedničku hipoteku. Zajednička hipoteka postoji samo ako više katastarskoknjižnih tijela solidarno odgovaraju za tražbinu. U praksi je najčešći slučaj da se za jedno potraživanje upisuje pravo zaloge najviše na jedno katastarskoknjižno tijelo. Međutim, u situacijama kada je vrjednost nepokretnosti jednog katastarskoknjižnog tijela (zemljišnoknjižnog tijela) manja od tražbine,

onda se ugovaraju zajedničke hipoteke koje će biti stečene upisom na više katastarkoknjižnih cjelina odnosno u više katastarskoknjižnih uložaka. Treba imati u vidu i činjenicu da se zajednička hipoteka može upisati ne samo u više katastarskoknjižnih uložaka jedne katastarske opštine, nego i u više različitih katastarskih opština.

Član 112.

Upisi prenosa i sticanja hipotekarnog potraživanja i sticanja podzaložnog prava, dopušteni su u pogledu cijelog potraživanja kao i njegovog dijela.

Članom 66. ZOSPO-a propisano je da se hipoteka može prenijeti na drugog samo zajedno sa prenosom potraživanja koje je tom hipotekom obezbjeđeno i da hipotekarni povjerilac može zasnovati hipoteku na postojećoj hipoteci u korist trećih lica, bez pristanka hipotekarnog dužnika, Sve ove promjene koje dozvoljava ZOSPO-a vezane su za upis prenosa i sticanja hipotekarnih potraživanja kao i za sticanje podzaložnog prava (nadhipoteka). Zato član 112. Zakona o premjeru i katastru nekretnina ove upise smatra dopuštenim u pogledu cijelog potraživanja kao i njegovog dijela.

Član 113.

Hipoteka se upisuje u određenom novčanom iznosu.

Za potraživanje na koja se plaćaju kamate upisaće se i visina kamate.

Ova odredba propisuje obavezno upisivanje hipoteke u određenom novčanom iznosu, s tim da se za potraživanje na koja se plaćaju kamate upisuje i visina kamate. Kod ovog zakonskog rješenja pošlo se od činjenice da su hipoteka i tražbina međusobno zavisne i da hipoteka služi obezbjeđenju naplate kompletnog potraživanja čiji iznos mora biti poznat.

O konkretnom načinu upisa hipoteke vidjeti odgovarajući obrazac.

Član 114.

U katastar nekretnina upisuju se i ograničenja u raspolaganju nekretninama, kao i određeni lični odnosi i svojstva nosioca prava svojine,nosioca prava raspolaganja, odnosno prava korišćenja, te činjenice o određenim pravnim stanjima na nekretninama.

Ovom odredbom je propisano da se u katastar nekretnina upisuju i ograničenja u raspolaganju nekretninama kao i određeni lični odnosi i svojstva nosioca prava svojine, prava raspolaganja i korištenja, kao i činjenice o određenim pravnim stanjima na nekretninama. Okolnosti i činjenice koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama upisuju se u katastar nekretnina u vidu zabilježbe. Ove okolnosti su nabrojane u članu 115. stav 4. Zakona.

2. Vrste upisa

Član 115.

Upis u katastar nekretnina su uknjižba,predbilježba (uslovni upis) i zabilježba.

Uknjižba je konačan upis prava na nekretninama.

Predbilježba je uslovni,privremeni upis prava na nekretninama kojom se sticanje, prenos, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem.

Zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od uticaja na raspolaganje nekretnina (lični odnosi: maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava, kao i otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr.).

Vrste upisa u katastar nekretnina su:

a) uknjižba,
b) predbilježba,
c) zabilježba.

Uknjižba je konačan upis prava na nekretninama. Ovom vrstom upisa se bezuslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nekretninama. Predmet uknjižbe mogu biti sva prava navedena u članu 97. Zakona o premjeru i katastru nekretnina.

Predbilježba je uslovni, privremeni upis prava na nekretninama, kojom se sticanje, ograničenje ili prestanak prava postiže naknadnim opravdanjem. Dopuštena je predbilježba svih prava koja su kao predmet upisa u katastar nekretnina, navedena u članu 97. Zakona. Predbilježba, za razliku od uknjižbe, predstavlja samo uslovni upis koji će imati bezuslovno dejstvo tek nakon opravdanja. Ovom vrstom upisa se uslovno stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju katastarsko-knjižna prava. Uslov za bezuslovno sticanje ovih prava i ostvarivanje uknjižbe kao konačnog upisa, je opravdanje predbilježbe (justificiranje). Opravdanje predbilježbe ima retroaktivno dejstvo, jer se nakon opravdanja smatra da je katastarskoknjižno pravo stečeno onog momenta kada je predbilježeno.

Zabilježba predstavlja, prema stavu 4. ovog člana, upis određenih okolnosti i činjenica koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama. Te okolnosti i činjenice su maloljetstvo, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava, otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr.

Zabilježba, za razliku od uknjižbe i predbilježbe, nema za posljedicu ni bezuslovno niti uslovno sticanje, prenos, ograničenje ili prestanak prava na nekretninama. Svrhe ove vrste upisa je samo stavljanje do znanja trećim licima da postoje određene okolnosti i činjenice koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama. Nakon izvršene zabilježbe treća lica se više ne mogu pozivati na to da im zabilježeni odnosi nisu bili poznati. Lični odnosi, koji su predmet zabilježbe, postoje i bez ove vrste upisa koja u tom pravcu ništa ne mijenja. Čak je i jedan od preduslova za upis zabilježbe, postojanje ovih odnosa prije podnošenja zahtjeva za vršenje zabilježbe.

Član 116.

Upis prava u katastar nekretnina vrši se na osnovu javnih i privatnih isprava.Javne isprave izdaje nadležni organ u propisanom obliku.Privatne isprave sastavljaju građani, udruženja građana i druga građanska pravna lica i društvena pravna lica.

Ovom odredbom je propisano da se upis prava u katastar nekretnina vrši na osnovu javnih isprava koje izdaje nadležni organ u propisanom obliku i privatnih isprava koje sastavljaju građani, udruženja građana i druga građansko pravna lica.

a. Uknjižba

Član 117.

Javne isprave u smislu ovog zakona na osnovu kojih se može vršiti uknjižba su:

a) isprave izdate od nadležnih organa: pravosnažna odluka suda ili pravosnažna odluka organa uprave;

b) poravnanja zaključena kod sudova ili nadležnih organa uprave;

c) isprave koje je sačinio ovlašćeni organ u granicama svoje nadležnosti (ugovor o doživotnom izdražavanju, sporazumi o ustupanju i raspodjeli imovine za života i dr.);

d) jednostrana izjava o odricanju prava svojine na nekretninama u korist društvene zajednice data pred nadležnim opštinskim organima uprave.

Ako se uknjižba vrši na osnovu isprave punomoćnika, punomoć treba da glasi na pravni posao na koji se isprava odnosi.

Ovom odredbom je propisano da su javne isprave na osnovu kojih se može vršiti uknjižba: pravosnažne odluke suda ili pravosnažne odluke organa uprave, poravnanja zaključena kod suda ili nadležnog organa uprave, isprave koje je

sačinio ovlašćeni organ u granicama svoje nadležnosti (kao što su ugovor o doživotnom izdržavanju i sporazum o ustupanju i raspodjeli imovine za života) kao i jednostrane izjave o odricanju prava svojine na nekretninama u korist drštvene zajednice, date pred nadležnim organom uprave.

Da bi pravosnažne odluke suda i dražavnih organa bile podobne za uknjižbu, moraju sadržavati potvrdu pravosnažnosti a isprave iz tač. b), c) i d), ovog člana, moraju biti na odgovarajući način ovjerene. Ako se uknjižba vrši na osnovu isprave punomoćnika, punomoć treba da glasi na pravni posao na koji se isprava odnosi i treba da bude ovjerena.

Član 118.

Privatne isprave na osnovu kojih se vrši uknjižba moraju sadržavati izričit pristanak katastarkoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa i ispunjavati ostale uslove propisane Zakonom o prometu nepokretnosti ("Službeni list SRBiH", br. 38/78, 4/89 i 29/90).

Izričit pristanak katastarkoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa može se dati i u posebnoj ispravi (izjava katastarskoknjižnog prethodnika ili u zahtjevu za upis).

Stavom 1. ovog člana propisano je da privatne isprave na osnovu kojih se vrši uknjižba moraju sadržavati izričit pristanak katastarskoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa i da moraju ispunjavati ostale uslove propisane Zakonom o prometu nepokretnosti. Izričit pristanak katastarskoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa (clausula intabulandi) tj. pristanak lica čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugoga, ne može biti neodredena, nejasna ili vezana za uslov. Ukoliko ovaj pristanak katastarskoknjižnog prethodnika bude neodređen,nejasan ili vezan za uslov, onda isprava koja ga sadrži ne može dovesti do uknjižbe nego samo do prebilježbe, Ukoliko privatna isprava ne sadrži clausulu intabulandi ili je sadrži ali je ova clausula neuredna, izričit pristanak katastarskoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa može se dati u posebnoj ispravi tj. u izjavi prethodnika ili u zahtjevu za upis.

Pored clausule intabulandi, kao elementa koga moraju sadržavati privatne isprave da bi se na osnovu njih mogla vršiti uknjižba, ove isprave moraju ispunjavati i ostale uslove propisane Zakonom o prometu nepokretnosti. Članom 9. pomenutog Zakona, propisano je, da ugovor na osnovu koga se prenosi pravo svojine na nepokretnosti, mora biti sačinjen u pismenom obliku a potpisi ugovorača ovjereni u nadležnom sudu. Sem toga u ugovoru moraju biti naznačene ugovorne stranke, kao i datum i mjesto sastavljanja ugovora.

Član 119.

Sve isprave na osnovu kojih se stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nekretninama moraju sadržavati valjan pravni osnov i podatke o nekretninama iz katastra nekretnina.

Javne i privatne isprave na osnovu kojih se stiču, prenose, ograničavaju ili prestaju prava na nekretninama, moraju sadržavati valjan pravni osnov i podatke o nekretninama iz katastra nekretnina. Sem toga ove isprave ne smiju imati vidljivih nedostataka. Ukoliko pomenute isprave imaju neke od navedenih nedostataka, organ uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove dužan je zatražiti od organa koji je donio odluku ili od stranaka koje su sačinile ispravu, da otklone nedostatke u ispravi i dostave ispravu sa otklonjenim nedostacima na provođenje.

b. Predbilježba

Član 120.

Ako podnesena isprava ne odgovara svim propisanim uslovima za uknjižbu, može se dozvoliti predbilježba.

Ukoliko isprave podnesene radi uknjižbe ne sadrže sve propisane uslove za uknjižbu, na osnovu njih se može dozvoliti predbilježba tj. samo uslovni upis koji će imati dejstvo uknjižbe tek pošto se uslovi koji nedostaju za uknjižbu naknadno opravdaju. Ovo će se u praksi dešavati u situacijama kada se izričito zahtjeva predbilježba ili kada se u postupku za uknjižbu utvrdi da njeno vršenje prema priloženim ispravama nije dozvoljeno (npr. odluka suda još nije postala pravosnažna). U situaciji kada se na osnovu priloženih isprava ne može izvršiti uknjižba ali je moguće izvršiti predbilježbu, predbilježba će biti izvršena samo pod uslovom da se stranka tome ne protivi.

Član 121.

Predbilježba radi sticanja hipoteke dozvoliće se samo ako su dokazani potraživanje i pravni osnov založnog prava.

Ova odredba postavlja minimalne uslove koje podnesena isprava mora sadržavati da bi se na osnovu nje mogla izvršiti predbilježba radi sticanja hipoteke. Predbilježba radi sticanja hipoteke dozvoliće se samo ako su dokazani potraživenje i pravni osnov založnog prava.

Član 122.

Predbilježba će se izvršiti:

a) na osnovu odluke suda ili organa uprave, koja još nije postala pravosnažna, a kojom se pravo na nekretninama utvrđuje, stiče, odbija ili prestaje;

b) na osnovu privatne isprave kojom se stiču, prenose ili prestaju prava na nekretninama, a koja još nije podobna za uknjižbu;

c) u drugim slučajevima određenim zakonom.

Predbilježba će se izvršiti na osnovu odluke suda ili organa uprave, kojom se određena prava na nekretninama utvrduju, stiču, odbija njihovo sticanje ili prava prestaju i to na osnovu odluke koja još nije postala pravosnažna.

Na osnovu privatne isprave o sticanju, prenosu ili prestanku prava na nekretninama izvršiće se predbilježba ako ova isprava još nije podobna za uknjižbu. Privatne isprave koje nisu podobne za uknjižbu a dovoljne su za predbilježbu najčešće su isprave u kojima nisu tačno označeni pravo i zemljište na koje se predbilježba dozvoljava ali se iz isprave vidi na koji se katastarkoknjižni uložak i na koju nepokretnost odnosi traženje predbilježbe. Predbilježba će se dozvoliti i na osnovu privatne isprave na kojoj potpisi stranaka nisu ovjereni na odgovarajući način. Za opravdanje ovakve predbilježbe biće dovoljna ovjera potpisa kod nadležnog suda. Ukoliko se u postupku uknjižbe na osnovu isprave punomoćnika, utvrdi da punomoć ne ispunjava uslove iz člana 117. stav 2. ili da na njoj nisu ovjereni potpisi, nakon utvrdivanja da ova punomoć nije podobna za uknjižbu, može se dozvoliti predbilježba.

U tački c) ovog člana navedeno je da će se predbilježba izvršiti i u drugim slučajevima određenim zakonom. "Drugi slučajevi određeni zakonom" su npr. vršenje predbilježbe na osnovu sudskih naredaba koje se izdaju u postupku izvršenja i obezbjeđenja (kada se radi o obezbjeđenju novčanih potraživanja) ili npr. vršenja predbilježbe na osnovu zahtjeva organa uprave koji su nadležni da zahtjevaju založno obezbjedenje tražbina društvene zajednice, kao što je mjera obezbjeđenja (predbilježba založnog prava) radi naplate iznosa poreza, doprinosa koji još nisu dospjeli.

Član 123.

Predbilježba u svrhu brisanja ili prenosa hipotekarnog potraživanja na treća lica izvršiće se na osnovu dokaza da je treće lice kod suda položilo iznos hipotekarnog potraživanja.

Predbilježba radi brisanja ili prenosa hipotekarnog potraživanja na treća lica izvršiće se, prema ovoj odredbi , na osnovu dokaza da je treće lice kod suda položilo iznos hipotekarnog potraživanja. Potreba za vršenjem ovakve vrste predbilježbe u praksi će se pojaviti u situaciji kada se iznos hipotekarnog duga ne može platiti povjeriocu (povjerilac npr. neće da primi ovaj iznos ili je odsutan), ili ako povjerilac treba da ustupi svoja prava platcu. U ovim situacijama platac može zahtijevati predbilježbu brisanja ili prenosa potraživanja hipoteke, pod uslovom da donese ispravu iz koje je vidljivo da je platio dug položivši ga kod suda.

Član 124.

Opravdanje predbilježbe vrši se:

a) na osnovu pravosnažne odluke suda ili organa uprave;
b) nakon otklanjanja nedostatka u privatnoj ispravi.

Naprijed je navedeno da predbilježba predstavlja uslovni upis koji će imati bezuslovno i to retroaktivno dejstvo, tek nakon opravdanja. U rješenju kojim se predbilježba dozvoljava organ uprave će pored ostalog naložiti strankama da u zakonskom roku izvrše opravdanje predbilježbe uz pouku o radnjama koje stranke trebaju izvršiti ili pismenima koje trebaju dostaviti, da bi opravdanje predbilježbe bilo dozvoljeno. Ukoliko je predbilježba izvršena na osnovu odluke suda ili organa uprave, koja još nije postala pravosnažna a kojom se pravo na nekretninama utvrđuje, stiče, odbija ili prestaje, njeno opravdanje se vrši na osnovu pravosnažne odluke suda ili organa uprave. Ako je predbilježba izvršena na osnovu privatne isprave koja sadrži određene nedostatke (npr. nisu ovjereni potpisi i sl.), njeno opravdanje se vrši nakon otklanjanja nedostataka u privatnoj ispravi.

Član 125

Ako se opravdanje predbilježbe mora tražiti parničnim putem, tražilac predbilježbe može podići tužbu kod nadležnog suda u roku 15 dana od dana dostavljanja odluke o predbilježbi.

Ukoliko je opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dozvolila predbilježbu prava, pod uslovom da stranka opravdanje predbilježbe traži parničnim putem, lice u čiju korist je predbilježba dozvoljena dužno je podnijeti tužbu kod nadležnog suda , u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o predbilježbi.

Član 126.

Predbilježba se opravdava:

a) u slučajevima iz člana 122. tačka a) i člana 125. ovog zakona u roku od 15 dana od dana kada je odluka suda ili organa uprave postala pravosnažna;

b) u svim ostalim slučajevima u roku od 30 dana od dana dostavljanja rješenja kojim se dozvoljava predbilježba.

Ovom odredbom utvrđeni su rokovi za opravdanje predbilježbe. Rok za opravdanje predbilježbe koja je izvršena na osnovu odluke suda ili organa uprave koja još nije postala pravosnažna kao i predbilježbe koja je izvršena na osnovu dokaza o podignutoj tužbi za opravdanje predbilježbe, je 15 dana od dana kada je odluka suda ili organa uprave postala pravosnažna. Za sve ostale slučajeve rok za opravdanje predbilježbe je 30 dana od dana dostavljanja rješenja kojim se dozvoljava predbilježba. Ovi rokovi se naznačavaju u rješenju kojim se predbilježba dozvoljava.

Član 127.

Ako ne uslijedi opravdanje predbilježbe u određenom roku, nadležni organ će po službenoj dužnosti donijeti rješenje o brisanju predbilježbe.

Nadležni organ je dužan da rješenje iz prethodnog stava donese u roku od 8 dana nakon isteka roka za opravdanje.

U opravdanim slučajevima nadležni organ, na zahtjev stranke, može produžiti rok za opravdanje predbilježbe najduže do 90 dana od dana isteka roka za opravdanje.

Ovom odredbom propisan je postupak organa uprave nadležnog za geodetske poslove i katastar nekretnina u slučaju da se u rokovima propisanim članom 126. Zakona ne izvrši opravdanje predbilježbe. U tom slučaju nadležni organ će po službenoj dužnosti donijeti rješenje o brisanju predbilježbe. Rok za donošenje ovog rješenja je 8 dana od dana isteka roka iz člana 126. ovog Zakona. Izuzetno, nadležni organ uprave može produžiti rok za opravdanje predbilježbe najduže za 90 dana od dana isteka roka za opravdanje i to samo na osnovu zahtjeva stranke kojim ona dokazuje da iz opravdanih razloga nije bilo moguće izvršiti opravdanje predbilježbe u zakonskim rokovima.

Član 128.

Ako se u određenom roku predbilježba opravda, izvršiće se uknjižba prava na nekretninama.

Obzirom na to, da je opravdanje predbilježbe uslov za uknjižbu, nadležni organ uprave je dužan odmah po ispunjenu ovog uslova (po opravdanju), izvršiti uknjižbu prava na nekretninama koji su do opravdanja bila predbilježena.

Član 129.

Ako je predbilježba nekog prava upisana protiv nosioca uknjiženog prava na nekretninama, dozvoliće se dalji upis kako protiv uknjiženog tako i protiv predbilježnog nosioca tog prava, a pravno postojanje tih upisa zavisiće od toga da li će se predbilježba opravdati.

Ako se predbilježba opravda, po službenoj dužnosti istovremeno brisaće se i svi upisi koji su protiv uknjiženog nosioca prava bili izvršeni.

Ako predbilježba nekog prava bude brisana, po službenoj dužnosti brisaće se istovremeno i svi upisi koji su izvršeni povodom ove predbilježbe.

Brisanje hipoteke na kojoj postoji podzaložno pravo može se dozvoliti s tim da pravno dejstvo brisanja podzaložnog prava nastupa tek kada hipoteka bude brisana.

Pošto je predbilježba samo uslovni upis, Zakon dozvoljava mogućnost vršenja daljih upisa kako protiv uknjiženog tako i protiv predbilježnog nosioca prava.

Ovi upisi su uslovljeni opravdanjem ili neopravdanjem predbilježbe. Ako predbilježba bude opravdana, onda će se po službenoj dužnosti brisati svi upisi koji su protiv ranije predbilježnog i suda uknjiženog nosioca prava bili izvršeni. razlog za ovo je činjenica da opravdana predbilježba ima retroaktivno dejstvo i ono što je predbilježeno nakon opravdanja se smatra uknjiženim od momenta izvršene predbilježbe. Ako predbilježba nekog prava bude brisana, evidencija se mora vratiti u stanje u kakvom bi bila da prebilježbe nije ni bilo i zato po službenoj dužnosti treba brisati sve upise koji su izvršeni s obzirom na ovu predbilježbu.

Može se dozvoliti i brisanje hipoteke na kojoj postoji podzaložno pravo. Pravno dejstvo brisanja podzaložnog prava nastaje tek kada hipoteka bude brisana.

c. Zabilježba

Član 130.

Zabilježba i brisanje zabilježbe će se izvršiti:
- na osnovu odluke suda ili organa uprave;
- u drugim slučajevima određenim zakonom.

Zabilježba odnosa iz člana 115. stav 4. ovog zakona vrši se na osnovu isprava, po zahtjevu zainteresovanih stranaka ili po službenoj dužnosti kada je to zakonom određeno.

Za upis i brisanje zabilježbe potrebne su određene isprave zavisno od vrste zabilježbe. Zabilježba i brisanje zabilježbe vrši se na osnovu pravosnažnih odluka suda ili organa uprave u drugim slučajevima određenim zakonom. Zabilježba maloljetstva, stavljanja pod starateljstvo, produženja roditeljskog prava, otvaranja stečaja, postojanja spora, postupka eksproprijacije, prvenstvenog reda, prinudne uprave i sl. vrši se po zahtjevu stranke ili po službenoj dužnosti (po saznanju za ove činjenice) kada je to zakonom određeno.

Ovdje je značajno napomenuti da se zabilježbom evidentiraju određene činjenice i okolnosti koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama i da se zabilježba vrši u slučajevima predviđenim ovim Zakonom ili drugim zakonima. Nije dozvoljeno vršiti zabilježbe koje nisu predviđene zakonom.

a) Zabilježba prvenstvenog reda

Član 131.

Zabilježba prvenstvenog reda dozvoliće se na zahtjev nosioca prava radi upisa hipoteke ili drugih prava na nekretninama.

Zabilježba prvenstvenog reda, radi upisa hipoteke na zgradi, prestaje protekom roka od šest mjeseci od dana upisa zgrade u katastar nekretnina.

U stavu 1. ovog člana propisano je da će se zabilježba prvenstvenog reda dozvoliti na zahtjev nosioca prava radi upisa hipoteke ili drugih prava na nekretninama.

U praksi se zabilježba prvenstvenog reda najčešće vrši na zahtjev nosioca uknjiženog prava svojine koji ima namjeru da svoju nepokretnost optereti hipotekom (da zatraži kredit od banke) ili da svoju nepokretnost proda. Vlasnik nepokretnosti ovo čini da bi, obezbjeđenjem budućeg hipotekarnog povjerioca ili budućeg kupca od posljedica upisa izvršenih nakon zabilježbe, imao kod konkursa za dodjelu kredita ili kod pregovora oko prodaje zemljišta, povoljniji tretman od lica koja pretenduju na kredit ili prodaju a nisu obezbjedila ovu zabilježbu. Zato npr. tražilac kredita uz zahtjev za dodjelu kredita prilaže izvod iz katastarsko-knjižnog uloška kojim dokazuje, ne samo da je vlasnik nepokretnosti koju želi opteretiti, nego i da je izvršio zabilježbu prvenstvenog reda radi upisa hipoteke. Pošto je izvršena zabilježba prvenstvenog reda, hipotekarni povjerilac je,ukoliko pristupi zaključenju ugovora sa vlasnikom zemljišta, obezbjeđen tom zabilježbom prema svakom licu koje nakon izvršenja zabilježbe stekne katastarsko-knjižna prava na ovoj nepokretnosti. Ako je zabilježba izvršena radi prodaje, ovako obezbjeđenje uživa budući kupac.

Stavom 2. ovog člana propisano je da zabilježba prvenstvenog reda upisa hipoteka na zgradi prestaje protekom roka od 6 mjeseci od dana upisa zgrade u katastar nekretnina. Ovako zakonsko rješenje rezultat je činjenice da zabilježba prvenstveno reda radi upisa hipoteke na zgradi predstavlja samo osiguranje ranga budućoj hipoteci. Odmah nakon završetka izgradnje zgrade i njenog upisa u katastar nekretnina, treba podnijeti zahtjev za upis hipoteke s prvenstvenim redom stečenim danom upisa zabilježbe prvenstvenog reda. Pošto se obezbjeđenje kredita ne vrši zabilježbom prvenstvenog reda, nego tek upisom hipoteke, ovu hipoteku treba upisati čim se za to steknu uslovi a uslovi za njen upis su stečeni upisom zgrade u katastar nekretnina. Ukoliko se u roku od šest mjeseci od dana upisa zgrade u katastar nekretnina ne izvrši upis hipoteke na ovoj zgradi, zabilježba prvenstvenog reda radi upisa hipoteke prestaje i briše se po službenoj dužnosti.

Član 132.

Zahtjev za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen, podnosi se u roku šest mjeseci od dana zabilježbe prvenstvenog reda.

Ako se po zahtjevu dozvoli uknjižbva ili predbilježba upis ima zabilježen prvenstveni red.

Rok za podnošenje zahtjeva za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen, je šest mjeseci od dana zabilježbe prvenstvenog reda, sa izuzetkom

zabilježbe iz stava 2. člana 131. Zakona, kod koje rok od šest mjeseci počinje teći od dana upisa zgrade u katastar nekretnina. Ako se dozvoli uknjižba ili predbilježba ovaj upis ima prvenstveni red u odnosu na sve upise koji su nastali nakon upisa zabilježbe prvenstvenog reda.

Član 133.

Ako se zahtjev za upis ne podnese prije proteka određenog roka, zabilježba gubi dejstvo i brisaće se po službenoj dužnosti.

Ukoliko se u rokovima iz čl. 131. i 132. Zakona ne podnese zahtjev za upis, zabilježba prvenstvenog reda gubi dejstvo i briše se po službenoj dužnosti.

b) Zabilježba spora i tužba za brisanje

Član 134.

Ako se uknjižba osporava pred sudom i traži povraćaj u pređašnje stanje, ili ako se pokrene spor za utvrđivanje prava na nekretninama stečenim po samom zakonu, dozvoliće se zabilježba spora u katastru nekretnina, pod uslovom da se uz zahtjev podnese dokaz o pokretanju postupka pred sudom.

Zabilježba spora ima za posljedicu da presuda koja bude donesena, ima pravno dejstvo i protiv onih lica koja budu stekla knjižna prava poslije momenta kada je zahtjev za zabilježbu spora primljen u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Subjekt koji smatra da mu je postojećom uknjižbom povrijeđeno pravo može pred sudom usporavati uknjižbu i tražiti povraćaj u pređašnje stanje. Organ uprave će na zahtjev ovog subjekta dozvoliti zabilježbu spora u katastar nekretnina pod uslovom da uz zahtjev bude podnesen dokaz o pokretanju postupka pred sudom. Zabilježba spora će se dozvoliti i ako se pokrene spor za utvrđivanje prava na nekretninama stečenim po samom Zakonu.

Dejstvo zabilježbe spora ogleda se u tome što presuda koja bude donesena u postupku po tužbi, ima pravno dejstvo ne samo protiv subjekta napadnute uknjižbe nego i protiv svih onih lica koja budu stekla knjižna prava nakon prijema zahtjeva za zabilježbu spora kod uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina. Zbog ovakvog dejstva zabilježbe spora lice koje pokrene spor pred sudom, ima pravni interes za podnošenje zahtjeva radi upisa ove vrste zabilježbe.

Član 135.

Ako tužilac povuče tužbu ili se odrekne tužbenog zahtjeva ili ako bude pravosnažnom odlukom odbijen, na zahtjev protivne stranke ili po službenoj dužnosti brisaće se zabilježba spora.

Ako osporena uknjižba bude pravosnažnom odlukom ili poravnanjem ukinuta u cjelosti ili djelimično, na zahtjev tužioca dozvoliće se brisanje osporene uknjižbe na način i u obimu kako je to odlučeno u presudi ili poravnanju. Istovremeno će se narediti brisanje, kako zabilježbe spora tako i svih onih uknjižbi i predbilježbi koje se odnose na pravo koje se ima brisati, a zatraženih nakon podnesenog zahtjeva za zabilježbu spora.

Ako tužitelj po čijem je zahtjevu izvršena zabilježba spora ne postigne uspjeh u parnici tj. ako pravosnažnom odlukom bude odbijen sa tužbenim zahtjevom ili ako tužbu povuče ili se odrekne tužbenog zahtjeva, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će izvršiti brisanje zabilježbe spora po zahtjevu subjekta napadnute uknjižbe ili po službenoj dužnosti. Međutim, ukoliko pobijena uknjižba pravosnažnom odlukom ili poravnanjem bude ukinuta u cijelosti ili djelimično, onda će se dozvoliti brisanje osporene uknjižbe na način određen odlukom ili poravnanjem. Zajedno sa brisanjem zabilježbe spora izvršiće se i brisanje svih onih uknjižbi i predbilježbi koje se odnose na pravo koje se ima brisati, a zatraženi su nakon podnošenja zahtjeva za zabilježbu spora.

Član 136.

Zabilježba spora u slučaju podnošenja tužbe za utvrđivanje prava na nekretninama nema pravno dejstvo protiv trećih lica koja su, uzdajući se u podatke u katastru nekretnina kao javne knjige, ostvarila uknjižbu ili predbilježbu prije nego što je zahtjev za zabilježbu spora primljen u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina. Utvrđeno pravo ima prvenstveni red prije svih upisa koji su učinjeni poslije zabilježbe spora. Sva prava koja su u protivrječnosti sa utvrđenim pravima, a upisana su poslije zabilježbe spora, brisaće se po službenoj dužnosti.

Posljedica zabilježbe spora propisana člana 134. stav 2. Zakona proteže se i na zabilježbu spora dozvoljenu radi pokretanja spora za utvrđivanje prava na nekretninama koja su stečena po sili zakona. Naime, presudom ili poravnanjem utvrđeno pravo ima prvenstveni red prije svih upisa koji su učinjeni poslije zabilježbe spora i sva ova prava će se brisati, pod uslovom da su u protivrječnosti sa utvrđenim pravom. Međutim, protiv trećih lica koja su, uzdajući se u podatke katastra nekretnina ostvarila uknjižbu ili predbilježbu prije nego što je zahtjev za zabilježbu spora primljen u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina, zabilježba spora, u slučaju podnošenja tužbe za utvrđivanje prava, nema pravnog dejstva. Ovo zakonsko rješenje je izraz načela povjerenja u katastar nekretnina kao javnu knjigu kojim se štite savjesna lica koja su imala povjerenja u katastarsko-knjižno stanje i onda kada ono ne odgovara stvarnom stanju prema materijalnom pravu. Lice koje je preuzelo pravnu radnju oslanjajući se na tačnost upisa u katastru nekretnina ne može zbog toga trpjeti posljedice.

3.Prvensveni red upisa

Član 137.

Prvenstveni red upisa računa se prema vremenu u kojem je podnesak stigao nadležnom organu.

Upisi koji budu izvršeni po podnescima koji su primljeni u isto vrijeme imaju isti red upisa ukoliko nije zakonom drukčije određeno.

Ova odredba je izraz načela prvenstva, po kome je preče ono pravo koje je po vremenu svoga nastanka prvo (prior tempore potior iure). Prvenstveni red upisa se računa prema vremenu u kome je podnesak stigao u opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina. Upisi koji budu izvršeni po podnescima koji su primljeni u isto vrijeme imaju isti red upisa, ukoliko nije zakonom drugačije određeno.

Načelo izraženo u ovoj odredbi treba kod primjene Zakona strogo poštovati i na osnovu njega određivati prioritet ili rang.

Član 138.

Uknjižbom ili predbilježbom ustupanja prvenstva može se promjeniti prvenstveni red upisanih prava.

Za ustupanje prvenstva potrebna je saglasnost nosilaca upisanih prava čiji se redosljed mijenja.

Ako je pravo koje se vraća nazad hipoteka, potreban je pristanak vlasnika.

Ustupanjem prvenstva ne dira se u obim i prvenstveni red ostalih uknjižbenih prava.

Prvenstveni red utvrđen na osnovu vremena u kome je podnesak stigao nadležnom organu ne mora ostati nepromijenjen. Ovaj red se može promijeniti uknjižbom ili predbilježbom ustupanja prvenstva. Uslov za ustupanje prvenstva je saglasnost volja izražena u pristanku nosilaca katastarskoknjižnih prava na promjenu redosljeda, tj. u pristanku nosioca prava koji stupa nazad i nosiocu prava koji stupa naprijed. Ukoliko je pravo koje se vraća nazad hipoteka, za ustupanje prvenstva je potreban pristanak vlasnika. Ustupanjem prvenstva se ne dira u obim i prvensveni red ostalih uknjiženih prava.

4. Postupak upisa

Postupak upisa provodi se po odredbama od čl.139. do 163. Zakona o premjeru i katastru nekretnina. U svim pitanjima, koja nisu određena ovim odredbama, primjeniće se Zakon o opštem upravnom postupku, koji ima dopunski (supsidijarni ili supletorni) karakter. Prije detaljnog obrazlaganja odredaba koje se odnose na postupak upisa potrebno je dati neke uvodne naznake o ovom postupku.

Postupak upisa provodi se u pravilu po službenoj dužnosti ali i po zahtjevu stranke. Upis je dozvoljen samo protiv lica, koje je u momentu prijema tabularne isprave (javne ili privatne), upisano kao nosilac prava u katastru nekretnina. Sam upis treba da bude obavljen pravilno, uz poštovanje svih procesnih pravila koja propisuju Zakon o premjeru i katastru nekretnina i Zakon o opštem upravnom postupku. Osnovni uslov za upis je postojanje tabularne isprave na osnovu koje se upis vrši i podnošenje zahtjeva (ukoliko se radi o upisu po zahtjevu stranke). U postupku upisa organ uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina donosi rješenje kojim upis: dozvoljava u cjelini, djelimično ili ne dozvoljava u cjelini. Upis se vrši nakon pravosnažnosti rješenja o upisu. Redovno pravno sredstvo u postupku upisa je žalba koja se može izjaviti u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o dozvoli upisa.

a) Upisi

Član 139.

Promjene koje u katastru nekretnina nastanu u upisanim pravima na nekretninama provode se po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranaka na način i po postupku propisanom ovim zakonom.

Upisi po službenoj dužnosti vrše se:
a) kada je to zakonom određeno;
b) na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa;
c) na osnovu ugovora iz člana 15. stav 4. ovog zakona, a nakon provedenog postupka.

Član 140.

Upis prava na nekretninama po zahtjevu stranaka vrši se i na osnovu ugovora o prenosu prava na nekretninama iz člana 9. stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti i u drugim slučajevima kada je za to zakonom određeno.

Prema pravnim pravilima Zakona o zemljišnim knjigama (od 1930. god.), upis u zemljišne knjige vršen je redovno po zahtjevu (molbi) stranke, a samo izuzetno po službenoj dužnosti. Od volje stranke zavisilo je da li će postupak upisa biti pokrenut. Stogodišnje iskustvo u primjeni zemljišne knjige pokazalo je da je pretežno vršenje promjena u zemljišnoj knjizi po molbi (zahtjevu) stranke, jedan od osnovnih uzoraka nastanka nedopustivo velikog nesklada između faktičkog stanja prava na nekretninama i stanja upisanog u zemljišnoj knjizi. Da bi izbjegle plaćanje poreza i taksa stranke su se zadovoljavale faktičkim posjedovanjem stvari i molbu za upis prava podnosile su samo kada su na to bile prinuđene ličnim potrebama, kao što je potreba za izdavanjem građevinske dozvole, za ostvarenjem kredita i sl.

Jedan od osnovnih ciljeva koji se imao u vidu prilikom izrade Zakona o premjeru i katastru nekretnina, bio je, ne samo uspostava nove jedinstvene evidencije nekretnina i prava na nekretninama nego i obezbjeđenje ovoj evidenciji

trajnosti i ažurnosti. Iz tog razloga je u Zakonu o premjeru i katastru nekretnina trebalo izbjeći sve ono što je prouzrokovalo neažurnost stare zemljišne knjige. Kao prvo, trebalo se opredjeliti za upis prava na nekretninama po službenoj dužnosti,

kao pretežni način upisa u odnosu na upis po zahtjeve stranke, što je u Zakonu i učinjeno.

Zakon je sem toga, utvrdio obavezu za sudove i organe uprave, da svoje pravosnažne odluke, kojima se rješava o pravima i nekretninama, dostavljaju nadležnom organu uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina radi provođenja (član 15. stav 3). Isto tako članom 15. stav 4. Zakona, utvrđena je obaveza državnih organa nadležnih za ovjeru potpisa na ugovorima o prenosu prava na nekretninama, da jedan primjerak ovjerenog ugovora dostave opštinskom organu uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina na provođenje.

Ova zakonska rješenja, koja predstavljaju novinu u odnosu na ranije zemljišno-knjižno pravo, treba da obezbjede opšti interes u pogledu održavanja katastra nekretnina, koji je utvrđen u članu 16. Zakona o premjeru i katastru nekretnina. Opšti interes će biti ostvaren samo ako se katastru nekretnina obezbjedi trajna ažurnost.

Članom 139. je propisano da se promjene koje u katastru nekretnina nastanu u opisanim pravima na nekretninama provede po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranke na način i po postupku propisanom ovim Zakonom.

Upis po službenoj dužnosti, kao pretežni vid upisa, vrši se kad je za to zakonom određeno, na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa i na osnovu ugovora koji je organ uprave nadležan za ovjeru potpisa na ugovorima o prenosu prava na nekretninama, dostavio upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Izuzetni vid upisa tj.upis po zahtjevu stranke vršiće se, prema članu 140. i na osnovu ugovora o prenosu prava na nekretninama iz člana 9. stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti i u drugim slučajevima određenim zakonom. Ovdje treba imati u vidu da je član 9. stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti propisao da su pravno valjani i pismeni ugovori na kojima potpisi ugovarača nisu ovjereni u nadležnom sudu, ako su ugovorene strane izvršile u cjelini ili u pretežnom dijelu obaveze koje iz njega nastaju ili ako je taj ugovor zaključen u prisustvu najmanje dva svjedoka koji su se potpisali na ugovor.

Član 141.

Upisi prava u katastar nekretnina dozvoljeni su samo na nekretninama lica koje je, u vrijeme prijema odluke nadležnog organa ili isprave o pravnom poslu ili zahtjeva, upisano kao vlasnik nekretnina ili nosilac prava ili je u isto vrijeme kao takvo uknjiženo ili predbilježeno.

Nadležni opštinski organ uprave za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina može dozvoliti upis samo onda kada prema katastarko-knjižnom stanju nema smetnji za vršenje upisa. Tako će se npr. zahtjev za upis odbiti ukoliko se utvrdi da knjižni prethodnik, koji je kao takav naveden u zahtjevu ili ispravi na osnovu koje se zahtjeva upis, nije uknjižen u katastru nekretnina kao titular prava.

Razlog za ovo je činjenica da su upisi prava u katastar nekretnina dozvoljeni samo na nekretninama subjekta prava koji je u vrijeme prijema odluke nadležnog organa ili isprave o pravnom poslu (za upis po službenoj dužnosti) ili zahtjeva (za upis po zahtjevu stranke), upisan kao vlasnik nekretnina ili nosilac nekog drugog prava ili je u vrijeme prijema navedenih pismena, kao titular prava uknjiženo ili predbilježeno.

Član 142.

Kod sporazumnog razvrgnuća imovinske zajednice (suvlasništvo, zajednička svojina) upis prava na nekretninama izvršiće se na osnovu sporazuma nosilaca prava na nekretninama, koja su upisana u katastar nekretnina, sačinjenog u pismenoj formi ili na osnovu pismene izjave date u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Poznata je činjenica da su do sada diobe suvlasničkih zajednica nekretnina faktički vršene ali da uglavnom nisu provođene. Ovo je nakon stoljetne primjene zemljišne knjige dovelo do toga da se danas i za zemljišnoknjižno tijelo neznatne veličine u vlasničkom listu vodi bezbroj suvlasnika sa besmisleno malim suvlasničkim dijelovima, što ne odgovara faktičkom stanju. Obzirom na to da je neprovođenje dioba suvlasnika i zajedničara jedan od razloga današnjeg nesklada između faktičkog stanja i stanja upisanog u zemljišnim knjigama, Zakon o premjeru i katastru nekretnina je upisu prava na nekretninama, koja su stečena diobom suvlasnika ili nosilaca prava zajedničke svojine posvetio posebnu odredbu.

Zakon za upis prava na nekretninama stečenim sporazumnim razvrgnućem imovinskih zajednica zahtjeva pismenu formu sporazuma ali se u ime ažurnosti katastra nekretnina ne zadržava na tome, nego se u nedostatku pismenog ugovora o diobi zadovoljava samo izjavom datom u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Član 143.

Zahtjev za upis prava u katastar nekretnina podnosi se opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina koja održava katastar nekretnina na koje se upis odnosi.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina stvarno je nadležna za odlučivanje po zahtjevu za upis prava u katastar nekretnina a mjesno je nadležma ona uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina koja održava

katastar nekretnina na koje se upis odnosi. Iz tog razloga, ovom odredbom je propisano da se zahtjev za upis prava u katastar nekretnina podnosi opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina koja održava katastar nekretnina na koje se upis odnosi.

Član 144.

Zahtjev za upis zajedničkih prava u katastar nekretnina može podnijeti svaki nosilac zajedničkih prava.

Zahtjev za istovremeni upis međusobnih prava u katastar nekretnina zajednički podnose nosioci međusobnih prava.

Ova odredba daje djelimičan odgovor na pitanje, ko sve može podnijeti zahtjev za upis prava u katastar nekretnina. U njoj je navedeno da zahtjev za upis zajedničkih prava može podnijeti svaki nosilac zajedničkog prava a da zahtjev za istovremeni upis međusobnih prava zajednički podnose nosioci međusobnih prava. Međutim, u Zakonu nije navedeno ko, sem nosilaca "zajedničkih" i "međusobnih" prava prava, može podnijeti zahtjev za upis.

Zahtjev za upis može podnijeti svako lice koje tim upisom stiče neko od prava iz člana 97. Zakona. Međutim, treba imati u vidu da sticalac prava nije jedino lice koje ima pravni interes za vršenje upisa. Pravni interes za vršenje promjena u katastru nekretnina imaju i lica čija prava upisom prestaju, ograničavaju se ili se prenose. Ako se ima u vidu načelo utvrđeno u članu 16. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, po kome poslovi održavanja katastra nekretnina predstavljaju poslove od opšteg interesa za Republiku, jasno je da u katastru nekretnina svaku promjenu u upisanim pravima treba obavezno i ekspeditivno evidentirati, bez obzira na to da li je zahtjev za upis podnijelo lice koje je sticalac prava ili lice čije pravo upisom prestaje, ograničava se ili prenosi.

Član 145.

Zahtjev za upis prava u katastar nektretnina podnosi se u pismenom obliku i po pravilu na propisanom obrascu.

Zahtjev iz prethodnog stava, između ostalog, sadrži: naziv organa kome se zahtjev upućuje, ime i prezime, prebivalište sa oznakom ulice i kućnog broja podnosioca zahtjeva i svih lica koja treba obavjestiti o upisu.

U zahtjevu iz stava 1. ovog člana moraju se navesti topografske i druge oznake nekretnina upisane u katastar nekretnina, kao i vrsta i obim dosadašnjih prava i prava na nekretninama čiji se upis traži.

Član 146.

Jednim zahtjevom može se tražiti i više upisa prava, kao i upis jednog prava u više katastarskoknjižnih uložaka, pod uslovom da se traženi upisi zasnivaju na istoj ispravi.

Članom 145. Zakona, propisana je forma zahtjeva za upis prava na nekretninama. Zahtjev se podnosi u pismenom obliku, sadrži osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva i licima koja treba obavjestiti o upisu, zatim naziv i sjedište nadležne opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina kratko objašnjene sadržine i cilja zahtjeva za obavezno navođenje topografskih i drugih oznaka nekretnina upisanih u katastar nekretnina, označenje vrste i obima dosadašnjih prava kao i navođenje podataka o licu koje je u katastru nekretnina upisano kao nosilac prava. Na kraju je potrebno označiti vrstu i obim prava na nekretninama čiji se upis traži. Uz zahtjev se podnosi tabularna isprava kojom se dokazuju navodi iz zahtjeva i na osnovu koje se zahtjeva vršenje upisa. Sadržina zahtjeva mora biti u skladu sa sadržinom podnesenih isprava.

Član 146. je u službi ekonomičnosti postupka upisa. Ova odredba dozvoljava mogućnost da se jednim zahtjevom zatraži više upisa prava i upis jednog prava u više katastarkoknjižnih uložaka pod uslovom da se traženi upisi zasnivaju na istoj ispravi.

U pogledu zahtjeva podnešenog od strane neovlaštenog lica, nepotpunog ili nejasnog zahtjeva, kao i zahtjeva upućenom nenadležnom organu primjeniće se odgovarajuće odredbe Zakona o opštem upravnom postupku.

Član 147.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će utvrditi valjanost isprava i dozvoliće upis:

a) kad iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnji za upis;

b) kad je zahtjev u skladu sa sadržinom podnesenih isprava;

c) kad isprave imaju sadržaj koji se zahtjeva za upis (uknji žbu, predbilježbu ili zabilježbu).

Upis prava na nekretninama o kome se odlučuje po službenoj dužnosti dozvoliće se ako se utvrdi da su ispunjeni uslovi iz tač. a) i c) prethodnog stava.

Upis prava na nekretninama na osnovu privatne isprave neće se dozvoliti ako isprava ne sadrži izričit pristanak katastarkoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa, kao ni u slučaju kada je upis prava odložen rokom ili uslovom, sve dok ne protekne rok ili se na ispuni uslov.

Član 148.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina rješavajući o upisu prava na nekretninama po službenoj dužnosti ili po zahtjevu stranke može odlučiti da se upis:

a) dozvoljava u cjelini;

b) dozvoljava djelimično;

c) ne dozvoljava u cjelini.

U obrazloženju rješenja moraju se navesti razlozi zbog kojih nije dozvoljen upis.

Član 149.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina odlučuje o upisu prava na nekretninama, po pravilu, bez saslušanja stranaka.

Zakon o opštem upravnom postupku propisuje da se utvrđivanje činjeničkog stanja, u postupku do donošenja rješenja, može vršiti u skraćenom ispitnom postupku ili u posebnom ispitnom postupku.

Postupak upisa, prema članu 149. Zakona predstavlja skraćeni ispitni postupak i provodi se po pravilu bez saslušanja stranke. U ovom postupku stvar se rješava neposredno i bez saslušanja stranaka iz razloga što se stanje stvari može urvrditi na osnovu podataka iz zahtjeva stranke ili iz dostavljene tabularne isprave (javne ili privatne) kao i na podlozi službenih podataka o nekretninama i pravima na nekretninama kojima raspolaže nadležna opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina o upisu odlučuje rješenjem. Svojim rješenjem o upisu pomenuti organ uprave može odlučiti da se upis dozvoljava u cjelini, djelimično ili da se u cjelini ne dozvoljava. Nadležni organ za geodetske poslove i katastar nekretnina će utvrditi valjanost isprava i rješenjem dozvoliti upis:

a) kada iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnji za upis. Smetnje za upis prava na nekretninama postoje ako se npr. upis traži protiv lica koje u trenutku podošenja zahtjeva ili u trenutku prijema odluke nadležnog organa ili ili isprave o pravnom poslu nije u katastru nekretnina upisano kao vlasnik predmetne nekretnine.

b) kad je zahtjev u skladu sa sadržinom podnesene isprave, tj kada se slažu podaci u zahtjevu i ispravi (npr. u zahtjevu za upis i kupoprodajnom ugovoru).

c) kad isprave imaju sadržaj koji se zahtjeva za uknjižbu, predbilježbu ili zabilježbu. Sadržaj isprava koji se zahtjeva za vršenje uknjižbe , predbilježbe ili zabilježbe propisan je odredbama od čl. 116. do 136. Zakona, pa je potrebno vidjeti komentar uz ove odredbe.

Ukoliko se o upisu prava na nekretninama odlučuje po službenoj dužnosti, upis će se dozvoliti ako se utvrdi da iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnji za upis, pod uslovom da pristigle isprave imaju sadržaj koji se zahtjeva za upis.

Obzirom na to da je članom 118. Zakona propisano da privatne isprave na osnovu kojih se vrši uknjižba, moraju sadržavati izričit pristanak katastarkoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa (clausula intabulandi) i ispunjavati ostale uslove propisane Zakonom o prometu nepokretnosti. Član 147. Zakona propisuje da se neće dozvoliti upis prava na nekretninama na osnovu privatne isprave ako isprava ne sadrži izričit pristanak katastarkoknjižnog prethodnika o dozvoli upisa. Isto tako, upis prava se neće dozvoliti ni u slučaju kada je upis odložen rokom ili uslovom sve dok ne protekne rok ili se ne ispuni uslov.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina prilikom utvrđivanja valjanosti isprave i odlučivanja o dozvoli upisa, prije donošenja rješenja mora,sem o navedenom, voditi računa i o tome postoji li sumnja u mogućnost stranaka da raspolažu nepokretnostima na koje se upis odnosi, npr. potrebno je provjeriti, na osnovu uvida u sopstvenu evidenciju da li katastarkoknjižni predhodnik (tj.lice čije pravo upisom prestaje) ima poslovnu sposobnost i da li je obzirom na mogućnost postojanje maloljetstva, neuračunljivosti ili sl. uopšte moglo sklopiti ugovor na osnovu koga se vrši upis. Nadalje treba provjeriti da li je ugovor na osnovu koga se vrši upis prava ništav, jer su u dosadašnjoj praksi stranke veoma često podnosile prijedlog za upis prava na osnovu ugovora o nezakonitom prometu građevinskog zemljišta, koji su prema Zakonu o građevinskom zemljištu ništavi. Ovdje treba imati u vidu i činjenicu da je članom 42. Zakona o prometu nepokretnosti utvrđena obaveza organa uprave nadležnog za vođenje javne knjige o evidenciji nekretnina da, ukoliko utvrdi da bi lice koje traži upis, sticanjem upisane nepokretnosti prešlo granice određene zakonom, odbije zahtjev za upis i o tome obavjesti nadležni opštinski organ uprave. Isto tako zahtjev za upis će se odbiti ukoliko lice kome je skupština optine izvršila dodjelu prava korišćenja građevinskog zemljišta u društevnoj svojini radi građenja, ne podnese nadležnoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina o tome da je izvršilo uplatu naknade za dodjeljeno mu pravo. Ova obaveza utvrđena je Zakonom o građevinskom zemljištu. U svakom slučaju, u postupku upisa će se voditi računa o tome da se ne izvrši povreda ne samo Zakona o premjeru i katastru nekretnina i Zakona o opštem upravnom postupku, nego i povreda bilo kojeg materijalnog zakona koji sadrži odredbe vezane za upis prava na nekretninama.

Član 150.

Kada se upis prava na nekretninama vrši po službenoj dužnosti na osnovu odluke nadležnog organa (član 15. stav 3) ili na osnovu isprave o pravnom poslu (član 15. stav 4) a u toj odluci ili ispravi nekretnine nisu označene prema podacima iz katastra nekretnina, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina neće izvršiti upis već će zatražiti od organa koji je odluku donio ili od

stranaka koje su ispravu sačinile da otklone nedostatke u odluci odnosno ispravi i vrate ih na provođenje.

Članom 15. stav 2. Zakona, propisano je da su sudovi i drugi organi društveno-političke zajednice, koji odlučuju o promjeni prava na nekretninama, dužni da u svojoj odluci označe nekretnine prema podacima iz katastra nekretnina. Ukoliko su organi uprave, postupajući po član 15. st. 3. i 4. Zakona dostavili odluke ili isprave o pravnom poslu ali u tim odlukama ili ispravama, suprotno obavezi utvrđenoj članom 15. stav 2. nekretnine nisu označene prema podacima iz katastra nekretnin, organ uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina neće izvršiti upis, nego će zatražiti od organa koji je odluku donio ili od stranaka koje su ispravu o pravnom poslu sačinile, da otklone nedostatke u ispravi i vrate ih na provođenje.

Član 151.

U rješenju kojim se dozvoljava upis prava na nekretninama moraju biti označeni: katastarkoknjižni ulošci, podaci o licima u čiju korist se vrši upis, podaci o licima čija su prava ovim upisom prestala, nekretnine koje su predmet upisa sa navođenjem isprava na kojima se upis zasniva, kao i prava koja se upisuju sa njihovom bitnom sadržinom.

Rješenje je upravni akt kojim se odlučuje o predmetu postupka. Naprijed je navedeno da opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, rješavajući o upisu prava na nekretninama može odlučiti da se upis dozvoljava u cjelini, dozvoljav djelimično ili da se ne dozvoljava u cjelini.

U ovoj odredbi,propisani su obavezni sastavni dijelovi rješenja, kojim se upis dozvoljava. Obzirom na to da se postupak upisa prava na nekretninama provodi po odredbama Zakona o opštem upravnom postupku, ako Zakonom o premjeru i katastru nekretnina ili drugim Zakonom nije drukčije određeno, sem sastavnih dijelova propisanih članom 151. Zakona, rješenje o dozvoli upisa mora imati oblik i sastavne djelove propisane Zakonom o opštem upravnom postupku.

Rješenje o dozvoli upisa se donosi o pismenoj formi i ono se kao takvo mora označiti. Sadrži naziv organa sa brojem i datumom rješenja, uvod, dispozitiv, obrazloženje, pouku o pravnom lijeku, potpis službenog lica i pečat organa. U uvodu se navodi naziv opštinskog organa uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina, propis o nadležnosti tog organa, označenje stranke, njenog zastupnika ili punomoćnika, i oznaku da se radi o postupku upisa. Dispozitivom se rješava o predmetu postupka. U ovom dijelu rješenja može se riješiti i o troškovima postupka uz određivanje njihovog iznosa, ko ih je dužan platiti, kome (na koji način) i u kom roku. Dispozitiv rješenja o dozvoli mora biti kratak i određen i u pravilu se dijeli na više tačaka. Ovaj dio rješenja sadrži sastavne dijelove propisane članom 151. Zakona. U dispozitivu se prije svega navodi da se upis dozvoljava (uz naznaku koja vrsta upisa se dozvoljava), zatim se označavaju katastarkoknjižni ulošci, podaci o licima u čiju korist se upis vrši kao i podaci o licima čija prava upisom prestaju. Dispozitiv dalje sadrži i oznaku nekretnina koje su objekt upisa, isprava

na kojima se upis zasniva i prava koja se upisuju. Kod upisa prava navodi se vrsta i obim prava. Obrazloženje sadrži samo kratko izlaganje zahtjeva stranke i pozivanje na odredbe Zakona na osnovu kojih je odlučeno o upisu.

U pouci o pravnom lijeku se, u smislu člana 153. ovog Zakona, navodi da se protiv rješenja može izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja, te da se žalba izjavljuje Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 152.

Rješenje o upisu prava na nekretninama dostavlja se:

a) podnosiocu zahtjeva;
b) licu na čijim se nekretninama stiče pravo ili čija se prava ustupaju, opterećuju, ograničavaju ili ukidaju, kao i licu na čijim je nekretninama izvršena zabilježba;
c) licu na čijim upisanim pravima na nekretninama je dozvoljeno potpuno ili delimično brisanje nekog prava;
d) vlasniku nekretnina, kada se odlukom o uknjižbi ili predbilježbi već upisana prava trećih lica daju kao zalog ili se ustupaju;
e) hipotekarnom povjeriocu koji je upisan na prvom mjestu.

Ako lica iz prethodnog stava imaju ovlašćenog punomoćnika,rješenje o upisu dostavlja se punomoćniku.

Rješenjem o upisu prava na nekretninama dostavlja se i organima iz člana 15. stav 3. ovog zakona.

Zakonom se može propisati da se otpravci rješenja dostavljaju i drugim licima, organima i organizacijama.

Ovom odredbom utvrđeni su subjekti kojima se rješenja o upisu prava na nekretninama obavezno dostavljaju. To su subjekti prava na koje se dozvoljeni upis odnosi kao i sudovi i drugi organi uprave koji su , na osnovu obaveze utvrđene članom 15. stav 3. ovog Zakona, svoje pravosnažne odluke dostavili nadležnom opštinskom organu uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina, na provođenje.

Član 153.

Protiv rješenja opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina o dozvoli upisa prava može se u roku od 15 dana od dana dostavljanja izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove. U slučaju iz prethodnog stava izvršiće se zabilježba žalbe.

Jedino redovno pravno sredstvo u postupku upisa je žalba. Rok za izjavljivanje žalbe je 15 dana od dana dostavljanja rješenja o dozvoli upisa prava. Za rješavanje po žalbi na rješenje opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina nadležna je republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kao drugostepeni organ.

Obzirom na supsidijarnu primjenu ZUP-u, u postupku upisa, Zakon opremjeru i katastru nekretnina je žalbi posvetio samo ovu odredbu. U pogledu sadržine žalbe, predaje žalbe, dejstva žalbe, rada prvenstvenog organa po žalbi, rada drugostepenog organa po žalbi, zatim u pogledu žalbe kada prvostepeno rješenje nije doneseno, kao i roka za donošenje rješenja po žalbi i načina dostavljanja drugostepenog rješenja, primjenjuju se odredbe Zakona o opštem upravnom postupku.

Žalba, prije svega, treba da ima određenu sadržinu. U njoj se mora navesti naziv organa uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina koji je donio pobijano rješenje o dozvoli upisa, kao i broj i datum pobijanog rješenja. U pogledu navođenja razloga za žalbu dovoljno je da žalilac navede zašto je nezadovoljan rješenjem. Žalba može ali ne mora sadržavati obrazloženje razloga iz kojih se rješenje pobija, niti pozivanje na odgovarajuće propise zbog kojih žalilac smatra da je rješenje nezakonito. Žalba se upućuje drugostepenom organu putem prvostepenog organa tj. opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina, koja je donijela pobijano rješenje. Predaje se neposredno ili se šalje poštom. Izjavljena žalba ima suspenzivno i devolutivno dejstvo.

Kada opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina primi žalbu na svoje rješenje, prvo ispituje da li je žalba dopuštena, blagovremena i izjavljena od ovlaštenog lica. Ukoliko utvrdi da je žalba nedopuštena, neblagovremena ili izjavljena od neovlaštenog lica, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će svojim rješenjem istu odbaciti. Pošto prvostepeni organ utvrdi da je žalba dopušena, blagovremena i izjavljena od ovlaštenog lica, preći će na ispitivanje opravdanosti žalbe. Ako utvrdi da je žalba opravdana, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će riješiti stvar drukčije i novim rješenjem zamjeniti pobijano rješenje. Ako se pri ispitivanju utvrdi da je prvostepeni postupak upisa bio nepotpun, postupak će se upotpuniti i stvar riješiti drukčije novim rješenjem. Tek pošto utvrdi da je žalba dopuštena, blagovremena i izjavljena od ovlaštenog lica, a u postupku ispitivanja opravdanost žalbe ne odluči da stvar riješi drukčije i pobijano rješenje zamjeni novim rješenjem, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će bez odlaganja, žalbu s cijelim spisom uputiti Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove kao drugostepenom organu. Stavom 2. člana 153. ovog Zakona utvrđena je obaveza opštinske uprave za geodetske poslove i katasatar nekretnina da u postupku po žalbi izvrši i zabilježbu žalbe.

Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove će u prethodnom postupku po žalbi prvo provjeriti postoje li razlozi za odbacivanje žalbe kao neblagovremene, nedopuštene i izjavljene od neovlaštenog lica. Nakon toga, će utvrditi postoje li razlozi za poništenje rješenja još u fazi prethodnog postupka po žalbi. Drugostepeni organ će u prethodnom postupku poništiti pobijano rješenje

o dozvoli upisa prava, ukoliko utvrdi da je u postupku upisa bilo formalnih nedostataka kao što su npr. odbijanje opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina da rješava o upisu iako je bila dužna da ovu upravnu stvar riješi, donošenje rješenja o upisu od strane nadležnog organa za geodetske poslove i katastar nekretnina ili od strane njenog radnika koji nije ovlašten za rješavanje kao i vođenje postupka od strane lica koje je moralo biti izuzeto. Ukoliko u prethodnom postupku po žalbi Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove ne odbaci žalbu ili ne poništi rješenje, preći će na vođenje redovnog postupka po žalbi.Pri meritornom odlučivanju o žalbi Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove će donijeti rješenje kojim se pobijano rješenje poništava ukoliko utvrdi da je u postupku upisa nepravilno i pogrešno utvrđeno činjenično stanje, da je došlo do povrede pravila postupka, da je dispozitiv pobijanog rješenja nejasan, da su dokazi pogrešno ocjenjeni, i da je iz utvrđenih činjenica pogrešno izveden zaključak. Sve ovo su formalno pravni razlozi za poništenje rješenja. Materijalno pravni razlog za poništenje rješenja o dozvoli upisa je pogrešna i nepravilna primjena materijalnog propisa. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove može svojim rješenjem izmjeniti žalbom pobijano rješenje o upisu. Ukoliko utvrdi da je postupak upisa pravilno proveden da je u njemu pravilno utvrđeno činjenično stanje i pravilno primjenjen materijalni propis, Republička uprava će donijeti rješenje kojim se žalba odbija.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove dužna je donijeti drugostepeno rješenje i dostaviti ga žaliocu u roku od 60 dana od dana predaje žalbe. Drugostepeno rješenje se stranci dostavlja putem opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Da bi se žalba mogla izjaviti, potrebno je da postoji rješenje o upisu koje će se pobijati žalbom. Međutim, ukoliko opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina u zakonskom roku ne donose rješenje po zahtjevu stranke, stranka može izjaviti žalbu kao da je njen zahtjev odbijen.

Protiv drugostepenog rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove ne može se izjaviti žalba, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor pred Vrhovnim sudom SR BiH.

Zakon o premjeru i katastru nekretnina ne propisuje vanredna pravna sredstava vezana za postupak upisa iz razloga, što su ona utvrđena Zakonom o opštem upravnom postupku, koji se u postupku upisa primjenjuje kao supsidijarni zakon. Ovdje treba podsjetiti da su vanredna pravna sredstva: obnova postupka, mijenjanje i poništavanje rješenja u vezi s upravnim sporom, zahtjev za zaštitu zakonitosti, poništavanje i ukidanje rješenja po pravu nadzora, ukidanje i mijenjanje pravosnažnih rješenja donesenih u upravnom postupku uz pristanak ili po zahtjevu stranke i vanredno ukidanje rješenja.

Član 154.

Upis u katastar nekretnina izvršiće se na osnovu rješenja kojim je dozvoljen upis, a pravno dejstvo tog upisa nastaje u momentu kada je zahtjev odnosno

isprava za upis prava na nekretninama primljena u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Član 155.

Pod izvršenim upisom u smislu prethodnog člana podrazumjeva se upis izvršen u spisak promjena, nakon čega je dozvoljeno izdavanje izvoda, uvjerenja, kopija i drugih podataka iz katastra nekretnina.

Član 156.

Izvršeni upis prava na nekretninama registruje se na ispravi na osnovu koje je upis dozvoljen.

Član 157.

Ako je kod unošenja podataka u katastarski operat učinjena greška, takva greška će se ispraviti po službenoj dužnosti ili po zahtjevu stranke, na osnovu posebnog zaključka opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Članovi od 154. do 157. odnose se na vršenje upisa u katastar nekretnina. Upis u katastar nekretnina može se izvršiti samo na osnovu rješenja opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina kojim je upis dozvoljen. Smatra se, da je upis izvršen onog momenta kad je zahtjev ili isprava na osnovu koje je upis dozvoljen primljena u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina. Pod izvršenim upisom se podrazumjeva upis izvršen u spisak promjena. (o spisku promjena vidjeti komentar uz član 179.). Prema članu 156. na ispravi na osnovu koje je upis dozvoljen, registruje se da je izvršen upis prava iz isprave. Tek pošto je u katastru nekretnina izvršen upis, opštinska uprava za geodetke poslove i katastar nekretnina može izdavati uvjerenje, izvode, kopije i druge podatke iz ove evidencije.

Prilikom unošenja podataka u katastar nekretnina, mogu biti učinjene greške u imenima, brojevima ili računanju. Ove greške kao i druge očigledne netačnosti ispravljaju se zaključkom o ispravci greške. Greške se ispravljaju po službenoj dužnosti ili po zahtjevu stranke. Ovdje treba imati u vidu da se zaključkom o ispravci greške ne može vršiti mjenjanje upisa u materijalno-pravnom pogledu. Radi se dakle, samo o ispravci očigledne greške učinjene prilikom upisa imena, brojeva i sl.

Član 158.

U zahtjevu za upis zajedničke hipoteke treba da se označe glavni i sporedni katastarkonjižni ulošci.

Ako nije postupljeno na način iz prethodnog stava, smatraće se da je glavni katastarksoknjižni uložak onaj koji je u zahtjevu prvi naveden.

U glavnom katastarskoknjižnom ulošku naznačiće se sporedni, a u sporednom glavni katastarskoknjižni uložak.

Zajednička hipoteka je hipoteka zasnovana na više nepokretnosti a za jedno isto potraživanje. Nastaje upisom u različite katastarskoknjižne uloške. Ovdje se radi o zajedničkom založnom pravu, koje se zasniva na tačno određenim založnim objektima. Zajednička (simultana) hipoteka postoji kada više katastarkoknjižnih tijela odgovara za jednu tražbinu. Objekt zajedničke hipoteke može biti više katastraskoknjižnih tijela u jednoj katastarskoj opštini, u više katastarskih opština pa i u više katastarskih srezova. Zajednička hipoteka se upisuje u glavni i sporedne katastarsko knjižne uloške. S obzirom da glavni katastarskoknjižni uložak treba da pruži potpunu sliku o zajedničkoj hipoteci, članom 111. ovog Zakona je propisano da se obim i sadržaj hipoteke upisuju u glavni katastarskoknjižni uložak a da ostali katastarskoknjižni ulošci na koje se odnosi zajednička hipoteka predstavljaju sporedne katastarskoknjižne uloške. Iz razloga što je kod upisa zajedničke hipoteke sve upise potrebno koncentrisati u jedan tj. glavni katastarskoknjižni uložak, dok će ostali ulošci predstavljati sporedne katastarskoknjižne uloške, u zahtjevu za upis zajedničke hipoteke je potrebno označiti glavni i sporedne katastarkoknjižne uloške. Pošto je uslov za postojanje zajedničke hipoteke odgovarajući upis u glavni i sporedne katastarskoknjižne uloške, ukoliko podnosilac zahtjeva ne naznači koji je uložak glavni, smatraće se da je glavni uložak onaj koji je u zahtjevu prvi naveden. U tom ulošku, kao glavnom, naznačiće se sporedni a u sporednom glavni katastarskoknjižni uložak.

Uz zahtjev je, naravno, potrebno priložiti i ispravu na osnovu koje će se izvršiti upis. To će najčešće biti ugovor o zalaganju, u kome se jedno lice obavezuje da će više objekata iz svoje imovine (više nekretnina koje su upisane u različite k.k. uloške) založiti za isti dug.

Član 159.

Promjene u prenosu, ograničenju, opterećenju, i brisanju na zajedničkoj hipoteci upisuju se samo u glavnom ulošku i važe kao da su izvršene u svim postojećim i budućim sporednim uloščima.

Djelimično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke zabilježiće se u svim sporednim uloščima, a brisanje hipoteke u pojedinim sporednim uloščima zabilježiće se u glavnom ulošku.

Član 160.

Ako hipoteka bude brisana u glavnom ulošku, upisi se prenose u jedan od sporednih uložaka, s kojim će se postupiti kao glavnim uloškom.

Glavni katastarskoknjižni uložak sadrži sve podatke o obimu i sadržini zajedničke hipoteke. U njemu su naznačeni i svi sporedni ulošci. Zato se sve promjene koje se na zajedničkom založnom pravu izvrše u pogledu prenosa, ograničenja i opterećenja, upisuju samo u glavni katastarskoknjižni uložak. Ovakav način upisa promjena je dovoljan i nakon njega se smatra da su promjene izvršene u svim sporednim katastarskoknjižnim ulošcima. Međutim, djelimično ili potpuno brisanje zajedničke hipoteke se mora zabilježiti u svim sporednim katastarskoknjižnim ulošcima. Svako brisanje hipoteke u nekom od sporednih uložaka zabilježuje se u glavnom katastarskoknjižnom ulošku.

Ukoliko dođe do brisanja hipoteke u glavnom k.k. ulošku, svi upisi iz dosadašnjeg glavnog uloška prenjeće se u jedan od sporednih k.k. uložaka, koji će sada preuzeti ulogu glavnog uloška i koji će se kao takav označiti. U njemu će se navesti svi sporedni k.k. ulošci na koje se zajednička hipoteka odnosi.

b) Brisanje starih hipotekarnih potraživanja

Član 161.

Hipotekarni dužnik može tražiti brisanje hipoteke pod uslovom propisanim zakonom i pod sljedećim uslovima:

a) da je proteklo najmanje 30 godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a u slučaju da ima daljih upisa, od posljednjeg upisa;

b) da nije moguće pronaći lica koja su po upisima ovlašćena, a ni njihove sljedbenike;

c) da za ovo vrijeme nisu podignuti ni glavnica, ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

S obzirom, da hipoteka nastaje upisom u katastar nekretnina ona prestaje njenim brisanjem iz katastra nekretnina. Da bi hipoteka prestala potrebno je da nastanu određene pravne činjenice, (npr. da hipotekarni dužnik plati potraživanje obezbjeđeno hipotekom), zatim da su ove pravne činjenice utvrđene ispravom podobnom za upis u katastar nekretnina i na kraju da hipotekarni dužnik zatraži brisanje hipoteke.

Članom 161. je propisano da hipotekarni dužnik može tražiti brisanje hipoteke pod uslovom propisanim zakonom i pod uslovom navedenim pod tačkama a), b), i c) ove odredbe.

Postavlja se pitanje koji su to "uslovi propisani zakonom". Ovi uslovi su propisani članom 68. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima, po kome se prestanak hipoteke može tražiti:

- kad hipotekarni dužnik plati potraživanje obezbjeđeno hipotekom;

- kad se hipotekarni povjerilac odrekne hipoteke pismenom izjavom datom državnom organu koji vodi javnu knjigu u koju je upisana hipoteka;

- kad je nepokretnost opterećena hipotekom prešla u društvenu svojinu; kad je isto lice ostalo nosilac prava svojine i nosilac hipoteke na istoj nepokretnosti i

- kad propadne nepokretnost opterećena hipotekom, ako ne bude obnovljena.

Dakle, tek po nastanku jedne od navedenih pravnih činjenica i nakon njenog utvrđivanja u ispravi podobnoj za upis u katastar nekretnina, hipotekarni dužnik može svojim zahtjevom tražiti brisanje hipoteke.

Hipotekarni dužnik, sem pod gore navedenim zakonskim uslovima, može tražiti brisanje hipoteke i pod uslovom:

a) da je proteklo najmanje 30 godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a u slučaju da ima daljih upisa, od posljednjeg upisa;
b) da nije moguće pronaći lica koja su po upisima ovlašćena, a ni njihove sljedbenike
c) da za ovo vrijeme nisu podignuti ni glavnica, ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo.

Ovdje se radi o brisanju starih hipotekarnih potraživanja, koja su faktički prestala da postoje i bezrazložno opterećuju evidenciju i stvaraju nesklad između faktičkog i evidentiranog stanja.

Član 162.

Podnosilac zahtjeva za brisanje hipoteke mora navesti razloge zbog kojih traži brisanje. Ako se ustanovi osnovanost zahtjeva, oglasom će se pozvati lica koja imaju zahtjeve u pogledu hipotekarnog potraživanja, da ga prijave.

U oglasu će se naznačiti uknjižba založnog prava sa svim upisima i odrediti rok od 3 mjeseca za prijavljivanje zahtjeva.

Oglas se objavljuje u "Službenom listu SRBiH".

Član 163.

Ako zahtjev bude podnesen u roku iz stava 2. prethodnog člana, lice koje ima zahtjev u pogledu hipotekarnog potraživanja uputiće se na parnicu.

Ako zahtjev nije podnijet u roku iz stava 2. prethodnog člana, dozvoliće se brisanje uknjižbe kao i upisa koji se odnose na tu uknjižbu.

Ovim odredbama propisan je postupak po zahtjevu za brisanje starih hipotekarnih potraživanja.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina prvo cijeni osnovanost razloga za brisanje hipoteke, navedenih u zahtjevu stranke. Ukoliko je zahtjev osnovan u "Službenom listu SR BiH" se objavljuje oglas kojim se pozivaju sva zainteresovana lica da u roku od 3 mjeseca prijave zahtjeve u pogledu u oglasu naznačene hipoteke.

Ukoliko neko podnese zahtjev u roku od 3 mjeseca od dana objavljivanja oglasa, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će ga uputiti na parnicu. Međutim, ako u roku od 3 mjeseca od dana objavljivanja oglasa niko ne podnese zahtjev u pogledu hipotekarnog potraživanja, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će donjeti rješenje o dozvoli brisanja uknjižbe hipoteke i svih upisa koji se odnose na tu uknjižbu.

Glava V

ODRŽAVANJE I OBNOVA PREMJERA I KATASTRA NEKRETNINA

1. Održavanje premjera i katastra nekretnina

Član 164.

Održavanje premjera i katastra nekretnina obuhvata: praćenje, utvrđivanje i snimanje nastalih tehničkih promjena na zemljištu, zgradama i drugim objektima koje su od uticaja na podatke premjera i katastra nekretnina, provođenje utvrđenih promjena na geodetskim planovima, karti i elaboratu, katastarskom operatu i promjene upisanih prava na nekretninama u odgovarajućim upisnim listovima, kao i obnavljanje biljega stalnih geodetskih tačaka.

Utvrđivanje tehničkih promjena iz prethodnog stava, njihova obrada i provođenje vrši se najmanje sa istom tačnošću i po metodama i postupku propisanim za vršenje premjera zemljišta i izradu katastra nekretnina.

Značaj održavanja katastra nekretnina naglašen je već u Osnovnim odredbama ovog Zakona. U cilju obezbjeđenja dnevne ažurnosti katastra nekretnina odredbom člana 13. ovog Zakona utvrđena je obaveznost upisa prava na nekretninama i upis svih promjena koje se odnose na podatke upisane u katastru nekretina. Da bi upis prava i svih promjena bio efikasan i blagovremen odredba stava 2. ovog člana za upis prava i upis promjena u katastar nekretnina, ne uslovljava prethodno plaćanje poreza na promet nepokternosti i prava i drugih dadžbina koje su u vezi sa prometom nepokretnosti i prava.

I odredbe st. 3. i 4. člana 15. ovog Zakona idu u prilog obezbjeđenja veće ažurnosti katastra nekretnina. Ovim odredbama utvrđena je obaveza sudovima i drugim organima društveno-političkih zajednica koji odlučuju o promjeni prava na nekretninama, da svoje odluke, nakon pravosnažnosti, dostavljaju opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina. Isto tako i državni organ, nadležan za ovjeru potpisa stranaka na ugovorima o prenosu prava na nekretninama, u obavezi je da, bez odlaganja, jedan ovjeren primjerak tog ugovora dostavi, opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

U dosadašnjoj praksi, u skladu sa odredbama Zakona o premjeru i katastru zemljišta, a posebno po pravnim pravilima zemljišne knjige, dostava ugovora o prometu nepokretnosti nadležnom organu za vođenje evidencije o nekretninama, ostavljena je na volju stranaka, a ovjera isprava o prometu nepokretnosti, bila je uslovljena uplatom poreza, što je sve skupa imalo za posljedicu neprijavljivanje promjena zbog čega su evidencije o nekretninama (katastarska i zemljišnoknjižna) sve manje odražavale faktičko stanje na terenu. Osim toga, na zemljištu se stalno dešavaju promjene koje su rezultat fizičko-geografskog, ekonomskog, tehničkog i socijalnog razvoja društva. One veoma brzo mjenaju sliku prostora u kome živimo.

Promjene u pravnom odnosu nastaju kako po osnovu fizičkih promjena na zemljištu, zgradama i drugim objektima, tako i samim odnosom među subjektima koji su nosioci prava na nekretninama. Svaka od promjena (bilo da je izvršena na nekretinama ili u pravima), utiče na sadržaj katastra nekretnina.

Pri korišćenju i upravljanju prirodnim resursima, planiranju prostora i drugim naučnim, privrednim i društvenim potrebama koriste se podaci katastra nekretnina. Pretpostavka je da su ovi ažurni, što znači da je usaglašeno faktičko stanje na terenu sa stanjem u katastru nekretnina. Stoga, premjer i katastar nekretnina mogu udovoljiti namjeni, jedino ukoliko se održavaju tako da se podaci premjera i katastra nekretnina nalaze u stalnoj saglasnosti sa stanjem na terenu. Zato je, u daljim odredbama Zakona o premjeru i katastru nekretnina, posebno naglašena odgovornost organa uprave u obavljanju poslova održavanja premjera i katastra nekretnina.

Odredbom člana 164. ovog Zakona konkretno su utvrđeni zadaci opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina kao nadležnog organa za održavanje premjera i katastra nekretnina.

U stavu 1. ovog člana određeno je da se, u cilju zadovoljenja potreba svih korisnika podataka katastra nekretnina, imaju utvrditi sve promjene na zemljištu, zgradama i drugim objektima i izvršiti njihovo snimanje (premjeravanje). Utvrđene i snimljene promjene, koje su od uticaja na podatke premjera i katastra nekretnina, treba provesti na geodetskim planovima, karti i elaboratu, katastarskom operatu, kao i promjene o pravima na nekretninama u odgovarajućim djelovima katastarskog operata. Isto tako, ovim stavom utvrđena je i obaveza održavanja i obnavljanja biljega stalnih geodetskih tačaka s obzirom da promjene na zemljištu, zgradama i drugim objektima, dovode do uništenja ili onemogućavanja da se iste mogu koristiti. U okviru toga obaveza je postavljanja i novih biljega stalnih geodetskih tačaka za potrebe održavanja premjera.

Održavanje planova premjera pretpostavlja, pored unošenja promjena u pogledu objekata, graničnih linija, naziva potesa i geografskih naziva, promjene konfiguracije terena i sve druge promjene koje se odnose na topografisanje međnih i drugih linija i objekata i održavanje uslovnih topografskih oznaka.

Radi zaštite tačnosti i kvaliteta izrađenih katastarskih planova i tačnosti računanja površina parcela, stavom 2. ovog člana određeno je da se utvrđivanje tehničkih promjena (snimanje), njihova obrada i provođenje na katastarskim planovima, ima vršiti najmanje istom tačnošću, metodama i postupkom propisanim za vršenje premjera zemljišta i izradu katastra nekretnina. A to znači da se premjer zemljišta i zgrada u postupku održavanja premjera i katastra nekretnina ima vršiti u skladu s kriterijima utvrđenim Pravilnikom o snimanju detalja, za razmjeru i razred koji se primjenjivao kod samog premjera.

Član 165.

Poslove održavanja premjera i katastra nekretnina vrši opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Terenske poslove održavanja premjera može vršiti preduzeće i lice koje obavlja djelatnost ličnim radom, odnosno ličnim radom i sredstvima u svojini građana (u daljem tekstu: samostalni privrednik).

Poslove iz prethodnog stava ne može vršiti samostalni privrednik koji obavlja geodetsku djelatnost u vidu dopunskog zanimanja.

Odredbe ovog člana polaze od toga da ažurne geodetske podloge i ažurni podaci o nekretninama imaju nezamjenljivu ulogu u poslovima urbanizacije i uređenja prostora, u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, statističkim istraživanjima i drugim privrednim, naučnim i upravnim poslovima, kao i to da katastar nekretnina može imati univerzalnu primjenu samo kada su katastarski planovi i upisani podaci u katastarski operat potpuno identični sa stanjem na terenu. Stoga su stavom 1. ovog člana svi poslovi koji u funkciji održavanja premjera i katastra nekretnina, zbog svog karaktera, stavljeni u isključivu nadležnost opštinskog organa uprave, nadležnog za održavanje premjera i katastra nekretnina. U cilju obezbjeđenja što veće ažurnosti premjera, rasterećenja organa uprave od masovnijih terenskih radova, kao i u cilju pospješivanja zapošljavanja stavom 2. ovog člana ostavljena je mogućnost da terenske, poslove održavanja premjera mogu vršiti i preduzeća i samostalni privrednici.

Samostalni geodetski privrednici u okviru terenskog rada na održavanju premjera mogu određivati tačke poligonske mreže u svrhu snimanja detalja, snimati diobu parcela, snimati parcele koje su promjenile oblik i površinu, snimati novoizgrađene saobraćajnice, vodotoke, dograđene i izgrađene objekte, snimati uzurpacije, eksproprijacije i iskolčene građevinske parcele, te snimati zgrade i raditi tlocrte.

Na premjeravanju zemljišta za posebne potrebe, samostalni geodetski privrednici, mogu vršiti geodetske radove koje organ i preduzeća koriste za svoje potrebe, a u svrhu izrade geodetskih podloga i elaborata za urbanističke, regulacione i nivelacione planove, komunalne uređaje i objekte, hidrotehničke radove, eksproprijacije, arondacije i parcelacije zemljišta, trasiranje puteva, željezničkih pruga, kanala i nasipa, eksproprijaciju rudnih polja, uređenje šumskih i poljoprivrednih kompleksa i za druge namjene, te sve radove primjenjene geodezije.

Na izradi i održavanju katastra komunalnih uređaja, samostalni geodetski privrednici mogu vršiti, postavljanje i određivanje poligonske mreže u svrhu snimanja detalja komunalnih uređaja i snimanje svih vrsta komunalnih uređaja.

Samostalni geodetski privrednici ne mogu vršiti promjenu katastarske kulture i vršiti snimanje parcela u svrhu otklanjanja nedostataka i propusta u snimanja detalja koji su nastali prilikom izvođenja radova premjera.

Samostalni geodetski privrednik dužan je pismeno prijaviti početak terenskih radova na održavanju premjera i katastra nekretnina, opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina na čijem području vrši geodetske radove, i može pristupiti obavljanju poslova odmah nakon podnošenja prijave, a izvođenju geodetskih radova za posebne potrebe 15 dana nakon podnošenja prijave.

Prijava za izvođenje geodetskih radova sadrži podatke o: samostalnom geodetskom privredniku, području na kojem će se izvoditi geodetski radovi, približnoj površini i broju parcela na kojem će se izvoditi geodetski radovi, vrsti geodetskih radova, za koje namjene se izvode, te podatke o naručiocu radova.

Samostalni geodetski privrednik ima pravo uvida u sve podatke katastra nekretnina i katastra komunalnih uređaja koji se nalaze u opštinskom organu nadležnom za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Za potrebe obavljanja geodetskih radova samostalni geodetski privrednik može, uz naknadu, od opštinskog organa za geodetske poslove i katastar nekretnina, pribaviti: prepise, izvode i kopije iz katastarskog operata i katastarskih planova, kako katastra nekretnina, tako i katastra komunalnih uređaja, prepise podataka o geodetskim tačkama.

Za obavljanje terenskih radova na području gdje je izvršen novi premjer, samostalni geodetski privrednik može od opštinskog organa za geodetske poslove i katastar nekretnina naručiti kopiju indikacionih skica, a za područje gdje je na snazi stari austrijski premjer može isto tako naručiti fotokopiju starog austrijskog plana uz plaćanje propisane naknade.

Samostalni geodetski privrednik, u svom radu, ima obavezu da: dozvoli opštinskom organu za geodetske poslove i katastar nekretnina, uvid u neposredno obavljanje radova, sve geodetske poslove obavlja po odredbama zakona i drugih propisa iz oblasti katastra nekretnina i katastra komunalnih uređaja, nakon završetka terenskih radova, elaborat o radu preda opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina radi pregleda i ovjere, postupi po primjedbama koje je opštinski organ za geodetske poslove i katastar nekretnina uočio prilikom pregleda geodetskih radova, ne započinje sa kancelarijskim radovima premjera zemljišta za posebne potrebe prije nego što budu ovjereni terenski radovi, bez naknade, preda opštinskom organu za geodetske poslove i katastar nekretnina originale elaborata terenskih i kancelarijskih radova i uplati naknadu za obavljanje kancelarijskih radova za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina prema tarifi za vršenje usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina.

Opštinski organ za geodetske poslove i katastar nekretnina, u odnosu na rad samostalnih geodetskih privrednika, ima obavezu da: vodi evidenciju o radovima koje obavljaju samostalni geodetski privrednici na njegovom području, dozvoli

uvid u podatke premjera i katastra nekretnina i katastra komunalnih uređaja, ustupi podatke premjera i katastra nekretnina uz propisanu naknadu i blagovremeno izvrši pregled terenskih radova, te obradu kancelarijskih radova za katastar nekretnina.

U slučaju da se samostalni geodetski privrednik ne slaže sa ukazanim propustima i nedostatcima u radu, opštinski organ za geodetske poslove i katastar nekretnina dužan je donijeti rješenje o nađenim propustima i nedostatcima. Na rješenje samostalni geodetski privrednik može izjaviti žalbu Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Za samostalne privrednike stavom 3. ovog člana utvrđeno je da terenske poslove koji su u vezi sa održavanjem premjera ne mogu vršiti u vidu dopunskog zanimanja. Kod utvrđivanja ovakvog ograničenja imale su se u vidu odredbe čl. 177. i 256. Zakona o državnoj upravi ("Službeni list SR BiH", br. 8/90 i 22/90) kao i odredbe člana 185.a stav 1. Zakona o preduzećima ("Službeni list SFRJ", br. 77/88, 40/89 i 46/90).

Odredbama čl. 177. i 256. Zakona o državnoj upravi propisani su uslovi u pogledu vršenja djelatnosti u drugom organu, organizaciji ili zajednici i to za funkcionere koji rukovode organima uprave, njihove zamjenike, rukovodeće radnike i radnike organa uprave. Značaj ove odredbe potenciran je i zbog toga što se prema članu 39. Zakona o samostalnom privređivanju daje mogućnost da radnici u radnom odnosu obavljaju proizvodnju i pružaju usluge, u vidu dopunskog zanimanja, u svim djelatnostima pod uslovom da za to dobiju odobrenje. S obzirom na kadrovsku strukturu radnika u organima uprave, postoji naglašeno interesovanje ovih radnika za obavljanje raznih vidova usluga (intelektualnih i drugih) u vidu dopunskog zanimanja. Polazeći od činjenice da se najčešće radi o djelatnostima koje su usko povezane sa poslovima i zadacima koje radnici organa uprave obavljaju u okviru redovnih poslova i zadataka, od posebne je važnosti prethodno procijeniti da li je vršenje određene djelatnosti u suprotnosti sa interesima organa uprave u kojem radnik radi.

Prema članu 30. stav 5. Ustava SRBiH, prava, obaveze i odgovornosti radnika u radnim zajednicama organa društveno-političkih zajednica uređuju se zakonom. Pored toga, Zakonom o državnoj upravi izričito je propisano da radnik organa uprave ne može vršiti nikakvu djelatnost koja je u suprotnostima sa interesima službe organa uprave u kome radi (člana 256. stav 1.). S tim u vezi, može se istaći da odredbe čl. 177. i 256. Zakona o državnoj upravi treba, za slučajeve obavljanja djelatnosti u vidu dopunskog zanimanja, primjenjivati kao i u slučaju vršenja djelatanosti u drugom organu, organizaciji i zajednici.

Prema članu 177. stav 1. Zakon a o državnoj upravi, funkcioner koji rukovodi organom uprave, njegov zamjenik i rukovodeći radnik u organu uprave, ne mogu vršiti nikakvu djelatnost u drugom organu organizaciji i zajednici. Ovom odredbom želi se omogućiti ostvarenje što potpunijeg angažovanja funkcionera i određenih radnika u odnosu na poslove i zadatke u organu uprave, kao i objektivnost u vršenju povjerenih poslova, naročito u odlučivanju i rješavanju. Stoga oni

ne bi mogli obavljati nikakvu djelatnost u vidu dopunskog zanimanja, izuzev aktivnosti koje su propisane članom 177. stav 2. Zakona o državnoj upravi. U skladu sa članom 256. stav 3. Zakona o državnoj upravi, izvršni odbor skupštine društveno-političke zajednice može odrediti da pojedini radnici organa uprave ne mogu vršiti nikakvu djelatnost u vidu dopunskog zanimanja, bez obzira na to da li je to u suprotnosti sa interesima organa u kojem radnik radi. Smatra se da bi izvršni organ skupštine društveno-političke zajednice trebao odrediti, prije svega, da radnici sa posebnim ovalšćenjima ne mogu vršiti nikakvu djelatnost u vidu dopunskog zanimanja. Pri tome se ima u vidu da ovi radnici obavljaju značajne poslove i zadatke (od opšteg interesa za SRBiH), kao i potreba da se obezbjedi objektivnost u vršenju ovih poslova i zadataka.

Radnici organa uprave mogu obavljati djelatnost u vidu dopunskog zanimanja pod uslovom da to nije u suprotnosti sa interesima službe organa uprave u kojem rade. Takav zaključak slijedi stav 1. člana 256. Zakona o državnoj upravi, kojim je određeno da radnik ne može vršiti nikakvu djelatnost koja je u suprotnosti sa interesima službe organa uprave u kome radi. Da bi radnik mogao obavljati djelatnost u vidu dopunskog zanimanja, potrebno je da, u smislu člana 256. stav 2. Zakona o državnoj upravi, dobije odobrenje funkcionera koji rukovodi organom uprave. Prilikom davanja odobrenja funkcioner koji rukovodi organom uprave posebno procjenjuje da li je obavljanje djelatnosti u vidu dopunskog zanimanja u suprotnosti sa interesima službe organa uprave u kome radnik radi.

Podrazumjeva se da će prilikom provjere da li su odredene djelatnosti u vidu dopunskog zanimanja nespojive sa interesima službe organa uprave u kome radnik radi kao funkcioner, u slučaju potrebe, o tome konsultovati nadležni republički organ uprave. Prema tome osnovni princip kojim se rukovodilo jeste da radnik ne može obavljati u vidu dopunskog zanimanja djelatnosti koje su u neposrednoj vezi sa poslovima i zadacima na koje je raspoređen u organu uprave, odnosno na osnovnim funkcijama organa uprave. S tim u vezi je i odredba člana 2. Zakona o samostalnom privređivanju ("Službeni list SRBiH", broj 26/89), kojom je propisano da lice koje obavlja djelatnost ličnim radom, sredstvima rada u svojini građana, može obavljati sve djelatnosti pod uslovima utvrđenim ovim Zakonom, a da se zakonom mogu izuzetno, kad to zahtjeva priroda tih djelatnosti, ili poseban društveni interes, odrediti djelatnosti koje se ne mogu obavljati ličnim radom.

Karakteristična je odredba člana 185a. stav 1. Zakona o preduzećima kojom je propisano da direktor i drugi radnici, kao i njihov bračni drug, djeca, roditelji i roditelji bračnog druga, ne mogu biti osnivači preduzeća ili radnje za obavljanje iste ili slične djelatnosti za koju je preduzeće, u kome rade, upisano u sudski registar, niti u drugom preduzeću ili radnji obavljati poslove koje obavljaju u preduzeću.

Član 165a.

Poslove iz člana 165. stav 2. ovog zakona preduzeće može vršiti ako, pored opštih ispunjava i slijedeće uslove:

- da ima najmanje jednog radnika geodetske struke sa položenim stručnim ispitom;

- da ima obezbijeđenu odgovarajuću geodetsku opremu za vršenje terenskih poslova održavanja premjera.

Član 165b.

Samostalni privrednik, poslove iz člana 165. stav 2. ovog zakona može vršiti ako, pored opštih, ispunjava i slijedeće uslove:

- da je geodetski stručnjak sa položenim stručnim ispitom ili da zapošljava radnika geodetske struke sa položenim stručnim ispitom;

- da ima obezbijeđenu odgovarajuću geodetsku opremu za vršenje terenskih poslova održavanja premjera.

Član 165c.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina utvrđuje da li su ispunjeni uslovi iz čl. 165a. i 165b.

Odredbama člana 165a. se pored opštih utvrđuje i minimum posebnih uslova u pogledu radnika koji rade na geodetskim poslovima, a u vezi su sa održavanjem premjera i katastra nekretnina, i geodetske opreme neophodne za vršenje terenskih poslova održavanja premjera.

Skupština Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine donijela je Zakon o Geodetskom zavodu Bosne i Hercegovine ("Službeni list SRBiH", broj 36/90). Ovim Zakonom Geodetski zavod u Sarajevu organizovan je kao javno preduzeće za vršenje premjera i uspostavljanja katastra nekretnina na teritoriji Republike. S toga se na Geodetski zavod kao javno preduzeće primjenjuju odredbe ovog Zakona.

Članom 165b. utvrđeno je, da samostalni privrednik, pored opštih, mora ispunjavati i posebne uslove, u pogledu radnika koji rade na terenskim poslovima održavanja premjera i geodetskoj opremi za vršenje terenskih poslova održavanja premjera.

Prema odredbama člana 165c. opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ovlašćena je da utvrdi da li su ispunjeni posebni uslovi propisani čl. 165a. i 165b. Kada je u pitanju geodetska oprema, Zakon ne daje konkretno rješenje, već ostavlja opštinskom organu uprave nadležnom za geodetske poslove i katastar nekretnina da, zavisno od premjera koji se održava, razmjere i metode kojom je urađen, utvrđuje i minimum geodetske opreme za izvođenje terenskih radova održavanja premjera koju mora koristiti preduzeće, odnosno samostalni privrednik kod izvođenja terenskih poslova održavanja premjera.

Član 166.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je da u vršenju poslova održavanja premjera i katastra nekretnina otklanja sve nedostatke i propuste u snimanju detalja, geodetskom elaboratu, planovima, karti i katastru nekretnina.

S obzirom da su izvršenje premjera i izrada katastra nekretnina složene tehničke i tehničko-pravne operacije, mogući su i propusti u pretstavljanju nekretnina na katastarskim planovima, katastarskim elaboratima, pa i u iskazivanju podataka u katastarskom operatu. Pojava nedostataka i propusta u vezi sa samom tehnologijom snimanja detalja, izradom originala geodetskih planova, reprodukcijom geodetskih planova i izradom katastarskog operata.

Snimanje detalja vrši se fotogrametrijskom, polarnom ili ortogonalnom metodom. Svaka od metoda pretpostavlja da je teren pripremljen za snimanje. Od kvaliteta pripremljenosti terena za snimanje zavisi kvalitet snimanja detalja. Prikupljanje podataka na terenu, posebno opisnih podataka o nekretninama, kao što su podaci o zgradama, stambenim i poslovnim prostorijama, posebnim dijelovima zgrada, prirodnim i vještačkim objektima, geografskim i drugim nazivima, vrsti i namjeni objekata, o nosiocima prava na nekretninama i sl. - izvor su grešaka i imaju uticaja na sadržaj podataka o nekretninama i predstavljanju nekretnina na katastarskim planovima. Greške i propusti učinjeni prilikom prikupljanja mjernih i opisnih podataka u postupku snimanja detalja, ne uoče se u fazi izrade katastarskih planova pa se sa tim nedostatcima izradi i katastarski operat i izvrši reprodukcija katastarskih planova. Učinjeni propusti često neopaženo prođu i fazu izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama pa se sa takvim nedostatcima ovjere katastarski planovi i stavi u upotrebu katastarski operat, odnosno katastar nekretnina.

Kao najčešći propusti javljaju se greške u topografisanju međnih linija, upisa vrste i namjene objekata, pogrešnog spajanja međnih tačaka, upisa katastarske kulture zemljišta, upisa podataka vlasnika, odnosno korisnika nekretnina i drugo. U cilju usklađivanja podataka upisanih u katastarskom operatu sa faktičkim stanjem, odnosno stanjem koje odgovara stanju u trenutku uspostavljanja katastra nekretnina, odredba ovog člana obavezuje opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina da u vršenju poslova održavanja premjera i katastra nekretnina otklanja sve nedostatke i propuste u snimanju detalja, geodetskom elaboratu, planovima, karti i katastarskom operatu. Otklanjanje nedostataka predpostavlja i vođenje postupka.

Primjera radi, navodi se slučaj otklanjanja nedostataka u topografisanju granične linije između dvije susjedne parcele i stav Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine o načinu vođenja postupka prilikom otklanjanja propusta. Sporno je kojoj parceli, odnosno valasniku susjednih parcela, pripada zid podignut na graničnoj liniji između susjednih parcela. Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, postupajući po prigovoru jedne od stranaka na pogrešno topografisanje i naznaku pripadnosti graničnog zida, ocjenila je da, kao prethodno

pitanje, treba utvrditi pravo vlasništva na zid pa je zaključkom prekinula postupak i uputila stranke da kod osnovnog suda pokrenu postupak za rješavanje prethodnog pitanja uređenja međe između susjednih parcela i da o tome prvostepenom organu podnesu, u roku od 30 dana, dokaz o pokretanju postupka. Određeno je da prekid postupka traje dok sud ne riješi prethodno pitanje. Drugostepeni organ nije uvažio žalbu izjavljenu na ovakav zaključak pa je nezadovoljna stranka ustala sa tužbom kod Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine. Vrhovni sud Bosne i Hercegovine svojom presudom U 3729/87 od 6. 1. 1988. godine uvažio je tužbu i osporeno rješenje poništio. U obrazloženju presude stoji: "Ispitujući zakonitost pobijenog rješenja na osnovu člana 40. Zakona o upravnim sporovima ("Službeni list SFRJ", broj 4/77), sud je odlučio kao u dispozitivu presude iz slijedećih razloga: Po ocjeni ovog suda, s obzirom na upotrebljena dokazna sredstva u posebnom ispitnom postupku, nisu ispunjene pretpostavke za donošenje zaključka o prekidu postupka samim tim što su određene činjenice (granice katastarskih parcela od čega zavisi u okviru kojih granica se nalazi sporni zid) sporne između stranaka. Naime, posebni ispitni postupak provodi kada je to potrebno radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su zanačajne za razrješenje stvari ili radi davanja strankama mogućnosti da zaštite svoje pravo i pravne interese (stav 1. člana 142. Zakona o opštem upravnom postupku). Prema tome, zadatak posebnog ispitnog postupka je i da, provođenjem odgovarajućih dokaznih sredstava, razjasni sporne situacije između stranaka, što nije učinjeno u prvostepenom postupku. U konkretnom slučaju tačno je da je prvostepeni upravni organ naišao na pitanje bez čijeg rješenja ne može riješiti samu stvar (sporne su granice između dvije katastarske parcele, odnosno gdje se nalazi sporni zid - u katastarskoj parceli tužioca ili tuženog) i da ista predstavlja samostalnu pravnu cijelinu (stav 1. člana 144. Zakona o opštem upravnom postupku). Međutim, u spisima predmeta se ne nalaze dokazi, niti su ih u tom pravcu provodili organi uprave, iz kojih bi proizlazilo da su katastarske čestice "A" i "B" u svojini građana, kada bi se radi rješenja prethodnog pitanja mogao odrediti prekid postupka i strankama naložiti pokretanje postupka rješenja prethodnog pitanja pred nadležnim sudom (uređenje međe), na osnovu člana 147. Zakona o opštem upravnom postupku. Ukoliko katastarske parcele "A" i "B" predstavljaju građevinsko zemljište u društvenoj svojini na kome je aktima urbanističke regulative izvršena parcelacija zemljišta, onda sud opšte nadležnosti nije ovlašćen da u parničnom postupku uređuje među suprotno tim okolnostima. U tom slučaju bi organi uprave, provođenjem dokaznih sredstava, bili dužni pouzdano utvrditi (prvenstveno uvidom u plan parcelacije, uviđajem na licu mjesta, saslušanjem vještaka, svjedoka, izjavama stranaka itd.), na kakav način su određene granice između navedenih katastarskih parcela. Naime, međe se mogu urediti ako su sporne između fizičkih lica kao susjeda, a kada je u pitanju građevinsko zemljište na kome ne postoji pravo svojine, samo na način koji nije suprotan parcelaciji zemljišta prema odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Službeni list SRBiH", br. 8/87 i 12/87).

U ovoj stvari, osim toga, prethodno pitanje se ne odnosi na utvrđivanje postojanja krivičnog djela, na postojanje braka, na utvrđivanje očinstva ili druge slučajeve zakonom određene, kada se postupak mora prekinuti (stav 1. člana 145. Zakona o opštem uptavnom postupku) nego je, naprotiv prvostepeni organ i sam mogao raspraviti sporno, prethodno pitanje.

Kako tužena, u postupku donošenja pobijenog rješenja, nije potpuno utvrdila činjenično stanje, a nije vodila računa o pravilima postupka, što je uticalo na rješenje stvari, počinila je bitne povrede odredbe člana 135. stav 1. čl. 144, 147 i člana 240. stav 1. Zakona o opštem upravnom postupku, što je razlog za poništenje tog rješenja (na osnovu člana 39. stav 2. Zakona o upravnim sporovima)".

U navedenom primjeru predmet rješavanja je ispravka katastarskih planova u pogledu topografske oznake graničnog zida i pripadnosti graničnog zida odgovarajućoj parceli pa su, prema mišljenju Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine, organi uprave, shodno odredbama člana 142. Zakona o opštem upravnom postupku, morali provesti poseban ispitni postupak radi utvrđivanja činjenica i okolnosti koje su od značaja za rješavanje stvari ili radi davanja strankama mogućnosti da ostvare i zaštite svoja prava i pravne interese. Sama okolnost da su stranke negirale prava svojine na graničnom zidu, bez provođenja posebnog ispitnog postupka, nije mogla biti razlog za prekidanje postupka i upućivanje stranaka na sud radi rješenja pitanja granice između katastarskih parcela, odnosno - na kojoj katastarskoj parceli je podignut sporni zid. Stoga, organi uprave pri rješavanju sličnih situacija treba da se pridržavaju odredaba čl. 142. do 148. Zakona o opštem upravnom postupku - kako bi skratili postupak i učinili ga efikasnijim i ekonomičnijim.

Član 167.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina vrši obnovu dotrajalih djelova ili cijelog katastarskog operata i stara se o reprodukciji dotrajalih ili oštećenih radnih orginala geodetskih planova.

Obnova cijelog katastarskog operata može uslijediti nakon izvršenog novog premjera ili reambulacije i obnove katstarskog klasiranja zemljišta. Obnova cijelog katastarskog operata može uslijediti i u slučaju kada, uslijed dugogodišnjeg održavanja katastarskog operata, dođe do velikog broja dodataka u pojedinim dijelovima katastarskog operata - što ga čini nepreglednim, kao i kada su usljed dugogodišnjeg korišćenja nastala oštećenja pojedinih dijelova katastarskog operata pa podaci upisani u dijelove katastarskog operata postanu nejasni. Predmet obnove mogu biti i samo pojedini dijelovi katastarskog operata.

Kada se radi o obnovi cijelog katastarskog operata, obnovljeni katastarski operat treba biti pregledan i ovjeren od strane Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Obnova katastarskog operata u navedenim slučajevima vrši se kada se katastarski operat radi na papirnim obrascima. Međutim, kada se katastarski operat vodi na medijima računarske tehnike i kada je kombinovan sa mikrofilmom obnova katastarskog operata praktično se vrši svake godine. Naime, prilikom svakog zaključka katastarskog operata na kraju kalendarske godine radi se katastarski operat na mikrofilmu, odnosno sa magnetnih traka vrši se izrada mikrofilma za sve dijelove katastarskog operata. Ovim načinom održavanja i vođenja katastarskog operata, isključuje se izrada dodataka po godinama, za pojedine dijelove katastarskog operata. Na mikrofilmu iskazani su podaci katastra nekretnina

složeni hronološki po aritmetičkom redu broja parcele, broja posjedovnog lista i abecednom redu vlasnika, odnosno korisnika nekretnina. Vođenje katastarskog operata na ovaj način i ovom metodom ne podliježe pregledu i ovjeri od strane Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Odredbama ovog člana stavljeno je u obavezu opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina da se stara o reprodukciji dotrajalih ili oštećenih radnih originala geodetskih planova i indikacionih skica. Radni originali geodetskih planova, usljed čestih promjena u granicama parcela i objekata izgrađenih na parcelama, trpe veliki broj promjena, zbog čega postaju nepregledni i nepodesni za obradu. Oštećenjima su posebno podložne indikacione skice, koje se nose na teren. Stoga je, ovim članom, ostavljena mogućnost da se u tim slučajevima može vršiti reprodukcija dotrajalih i oštećenih radnih originala geodetskeih planova i indikacionih skica. Reprodukovani geodetski plan postaje radni orginal, a plan koji je reprodukovan postaje arhivski plan. Novi reprodukovani plan oslobođen je poništenih međnih linija, porušenih objekata i izmjenjenih topografskih oznaka. On ne sadrži istorijat promjena na nekretninama i odraz je zadnjeg faktičkog stanja na terenu. Reprodukovani planovi podliježu pregledu i ovjeri.

Obnova katastarskog operata i reprodukcija dotrajalih i oštećenih geodetskih planova u neposrednoj su vezi sa članom 14. ovog Zakona kojim je izraženo načelo pouzdanja.

Član 168.

Uvid u podatke premjera i katastra nekretnina može se vršiti samo u prisustvu ovlašćenog lica i u službenim prostorijama opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina, koja te podatke vodi.

Iznošenje katastarskih planova iz službenih prostorija nije dozvoljeno, osim planova starog premjera koje mogu iznositi samo radnici opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina kada vrše održavanje premjera ili vještačenja.

Iznošenje elaborata premjera iz službenih prostorija dozvoljeno je samo u svrhu vještačenja u upravnom ili sudskom postupku.

Stavom 1. ovog člana reguliše se pitanje uvida u podatke premjera i katastra nekretnina. Podaci premjera u smislu ove odredbe su podaci prikupljeni snimanjem detalja, kao što su mjerni i opisni podaci za horizontalnu i vertikalnu predstavu zemljišta i objekata, podaci o obliku i kulturi katastarske parcele i objekta na njoj, podaci o zgradama i posebnim djelovima zgrada, prirodnim i vještačkim objektima i drugi podaci kojim se pobliže označava određena nekretnina. Uvid u podatke premjera i katastra nekretnina može vršiti svako lice i bez prethodnog postojanja pravnog interesa. Ovom odredbom se obezbjeđuje načelo javnosti (član 9. Zakona) i načelo pouzdanja (član 14. Zakona). Uvid u podatke može se vršiti samo u službenim prostorijama opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nek-

retnina koja vodi evidenciju o nekretninama. Uvid u podatke katastra nekretnina je slobodan, ukoliko za pojedine podatke nije zakonom ili drugim propisom drugačije određeno. Prilikom uvida nije dopušteno prepisivanje i kopiranje podataka iz katastra nekretnina. Ovo ograničenje odnosi se na sva lica, koja ne rade na održavanju premjera i katastra nekretnina u okviru opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Stavom 2. ovog člana utvrđena je zabrana iznošenja katastarskih planova iz službenih prostorija. Katastarski planovi u smislu ove odredbe su radni orginali katastarskih planova koje je ovjerila Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Zabrana iznošenja radnih originala katastarskih planova odnosi se na sva lica zaposlena u organima uprave i preduzećima pa i na opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina, koja održava premjer i katastar nekretnina. Dopušteno je samo iznošenje planova starog premjera i indikacionih skica novog premjera. Iznošenje planova starog premjera i indikacionih skica novog premjera odnosi se samo na radnike opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina. Međutim, odredbu stava 2. ovog člana treba šire tumačiti, tj. ovlašćenje iznošenja starih planova i indikacionih skica novog premjera iz službenih prostorija opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina treba primjeniti i na radnike geodetske struke u opštinskim upravama za imovinsko-pravne poslove kada učestvuju kao vještaci u postupku rješavanja uzurpacije i utvrđivanja graničnih linija između zemljišta u svojini građana i zemljišta društvene svojine. Stari planovi u smislu odredbe pomenutog stava su planovi austrougarskog premjera razmjera 1:6250, 1:3125, 1:1562,5 i dodaci planova izrađeni u postupku održavanja austrougarskog premjera i katastra zemljišta. Planovi austrougarskog premjera, originali terenskog premjeravanja vršenog u postupku održavanja starog premjera mogu se iznositi iz službenih prostorija i slučajevima vještačenja u sudskom postupku.

Odredbom stava 3. ovog člana uređeno je pitanje iznošenja elaborata premjera iz službenih prostorija opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina. Elaborati premjera mogu se iznositi iz službenih prostorija u svrhu vještačenja u upravnom ili sudskom postupku. Ova ovlašćenja se odnose na radnike geodetske struke koji rade u opštinskoj upravi za geodetske poslove i opštinskoj upravi za imovinsko-pravne poslove. Šire tumačenje ovlašćenja za iznošenje starih planova i eleborata starog premjera i indikacionih skica novog premjera iz službenih prostorija proisteklo je iz nadležnosti opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove, koja u postupku koristi stare planove i elborate starog i novog premjera (rješevanje uzurpacija, razgraničenja zemljišta u svojini građana i zemljišta društvene svojine).

Član 169.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je da na zahtjev pravnog ili fizičkog lica izda izvod, uvjerenje, kopiju podataka premjera i katastra nekretnina, ako za pojedine podatke nije posebnim propisima drugačije određeno.

Podatke premjera i katastra nekretnina koje preduzeća, organizacije udruženog rada i samostalni privrednici dobiju putem premjera i izrade katastra nekretnina i njihovog održavanja iz člana 32. i člana 165. stav 3. ovog zakona, ne mogu davati trećim licima niti koristiti za svoje potrebe, bez posebnog odobrenja nadležnog organa uprave.

Organi, organizacije, preduzeća i druga pravna lica kao i samostalni privrednici ne smiju podatke o premjeru i katastru nekretnina koje pribave za svoje potrebe ustupati drugim organima, organizacijama i građanima.

Kada se podaci iz prethodnog stava odnose na katastarske planove i karte, nije dozvoljeno njihovo smanjivanje i uvećavanje, kao ni umnožavanje sa neprovidnog materijala bez odobrenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Prema stavu 1. ovog člana, opštinska uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina, kao nadležni organ za vođenje katastra nekretnina, dužna je na zahtjev pravnog ili fizičkog lica izdali izvod, uvjerenje, kopiju podataka premjera i katastra nekretnina, ako za pojedine podatke nije posebnim propisom drugačije odredeno. To znači da sva lica imaju pravo da se koriste podacima katastra nekretnina. Ovo pravo proističe iz karaktera katastra nekretnina i obaveza da su državni organi, organizacije, preduzeća i druga pravna lica kao i samostalni privrednici, društveno-političke organizacije, društvene organizacije i udruženja građana, radni ljudi i građani dužni u svim odnosima za koje su potrebni podaci o nekretninama koristiti podatke iz katastra nekretnina. Sudovi i drugi organi društveno-političkih zajednica koji odlučuju o promjeni prava na nekretninama dužni su da u odluci označe nekretnine prema podacima katastra nekretnina. Ukoliko u javnim i privatnim ispravama podaci nisu usaglašeni sa podacima katastra nekretnina opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina neće dozvoliti provođenje promjena u katastru nekretnina po takvim ispravama.

Javno preduzeće iz člana 32. i samostalni privrednik iz člana 165. stav 3. ovog Zakona, prema odredbi stava 2. ovog člana, ne mogu podatke premjera i katastra nekretnina, koje dobiju putem premjera i izrade katastra nekretnina i njihovog održavanja, davati trećim licima, niti koristiti za svoje potrebe, bez posebnog odobrenja nadležnog organa uprave. Podacima premjera i katastra nekretnina se smatraju podaci dobijeni snimanjem detalja (član 27. ovog Zakona), podaci o osnovnim geodetskim radovima (član 24.), geodetski planovi i osnovna karta (član 28.), kote i koordinate stalnih geodetskih tačaka i podaci o katastarskim parcelama i zgradama. Nadležni organ u smislu ovog stava je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kada se radi o poslovima premjera i izrade katastra nekretnina koji se finansiraju sredstvima Republike, a opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina kada se radi o održavanju premjera i katastra nekretnina za račun opštine.

Stavom 3. ovog člana zabranjeno je organima, organizacijama, preduzećima i drugim pravnim licima, kao i samostalnim privrednicima da podatke premjera i katastra nekretnina koje pribave za svoje potrebe, ustupaju drugim organima,

organizacijama, preduzećima i građanima. Podacima premjera i katastra nekretnina smatraju se podaci o geodetskim tačkama (koordinate i kote), kopije topografsko-katastarskog plana, kopije katastarskog plana, kopje planova za posebne namjene (katastar komunalnih uređaja i dr.), izvodi iz elaborata premjera i katastarskog operata, izvodi iz magnetnih traka i mikrofilma.

Stav 4. ovog člana reguliše pitanje posebnog korišćenja katastarskih planova i karata od strane organa, organizacija, preduzeća i drugih pravnih lica kao i samostalnih privrednika. Naime ovim nije dozvoljeno da vrše smanjivanje i uvećavanje katastarskih planova i karata, kao i umnožavanje sa neprovidnog materijala bez odobrenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Zabrana smanjivanja i uvećavanja katastarskih planova ima za cilj, u prvom redu, da zaštiti kvalitet i tačnost geodetskih planova, zatim obezbjedi sprovođenje zaštite podataka, obezbjedi naplatu propisane naknade za korišćenje geodetskih planova i osnovme karte i sprovođenje drugih mjera propisanih Uredbom o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina ("Slučbeni list SRBiH", broj 12/88). Korisnici katstarskih planova i karata mogu za svoje potrebe pribaviti od nadležnog organa kopije katastarskih planova i karata na providnoj podlozi koje opet za svoje potrebe mogu kopirati u potrebnom broju primjeraka. I u ovom slučaju nije dozvoljeno smanjivanje ili uvećavanje katastarskog plana i osnovne karte.

Za nepridržavanje navedenih odredaba ove Uredbe propisane su kazne za organe, organizacije, preduzeća i druga pravma lica kao i samostalne privrednike.

Član 170.

Za korišćenje podataka premjera i katastra nekretnina, kao i za usluge koje pružaju organi nadležni za geodetske poslove, plaća se naknada.

Obaveza plaćanja i visina naknade iz prethodnog stava, uslovi i način plaćanja, kao i namjena ostvarenih sredstava reguliše se posebnim zakonom.

Stavom 1. ovog člana utvrđene su obaveze plaćanja naknada i to naknade za korišćenje podataka i naknade za uslugu koju pružaju organi.

Naknada se plaća za korišćenje podataka premjera i katastra nekretnina: planovi, karte, kopije planova i karata, izvodi iz elaborata premjera i katastarskog operata, izvod iz magnetnih traka, mikrofilma i drugo. Ako organi uprave ne raspolažu gotovim kopijama geodetskih planova i osnovne karte, odnosno izvodima iz podataka premjera i katastra nekretnina naplaćuju i naknadu za rad i materijal za izradu nove kopije geodetskih planova i osnovne karte i izvoda iz katastra nekretnina. Kada opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina vrši premjeravanja i druge geodetske poslove za potrebe organa, organizacija i građana, u skladu sa odredbom člana 165. ovog Zakona, uslugu obračunava po važećim normativima za izvršenu vrstu posla i utvrđenoj cijeni norma sata.

Pod uslugom iz stava 1. ovog člana smatra se vršenje poslova premjeravanja zemljišta i objekata u cilju održavanja premjera i katastra nekretnina, bilo da se premjeravanja i drugi uviđaji na terenu vrše po zahtjevu stranaka ili da se vrše po službenoj dužnosti. Naknada za izvršenu uslugu po osnovu rješavanja zahtjeva, u postupku održavanja premjera i katastra nekretnina obračunava se samo za posebne izdatke koje je učinio organ uprave pri rješavanju zahtjeva stranke. Naknada za posebne izdatke u skladu je sa članom 113. Zakona o opštem upravnom postupku, po kojem je stranka dužna da snosi one posebne troškove postupka prouzrokovane nekom njenom radnjom ili propustom, koji su nastali u pokrenutom postupku. Prema ovoj odredbi organ uprave nema prava i na opšte troškove koji su po svojoj prirodi veza za samu službu organa, odnosno troškove funkcionisanja organa koji se podmiruju redovnim finasiranjem organa (sredstva za vršenja redovne djelatnosti organa, sredstva opreme, a u predviđenim slučajevima i sredstva posebne namjene).

Stav 2. ovog člana propisuje da će se obaveza plaćanja, visina naknade, uslovi i način plaćanja, kao i namjena sredstava utvrditi posebnim zakonom. Donesen je Zakon o naknadama za korišćenje podataka i vršenja usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina ("Službeni list SRBiH", br. 35/85 i 12/87) koji je regulisao pitanja plaćanja ovih naknada. Naknada za korišćenje podataka i naknada za usluge plaća se po Tarifi koju donosi Vlada SR Bosne i Hercegovine. Opština može urediti obavezu plaćanja i visinu naknade za korišćenje podataka premjera, katastra nekretnina i katastra zemljišta, kao i za vršenje usluga koje ne zahtjeva korisnik, a koje vrši opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, ako te naknade nisu propisane u Tarifi koju donosi Vlada SR Bosne i Hercegovine.

Naknade za korišćenje podataka sadržane u Tarifi naplaćuje Reupblička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, odnosno opštinski organ uprave nadležan za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina i uplaćuju se na poseban račun Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Sredstva od naknada za korišćenje podataka mogu se koristiti samo za vršenje premjera, izradu karte i uspostavljanje katastra nekretnina. Sredstva od naknade za usluge koje naplati Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove prihod su Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove i mogu se koristiti samo za pokriće troškova usluga i za nabavku geodetske opreme.

Sredstva od naknada za usluge koja opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ostvari naknadom po Tarifi, kao i sredstva od naknade za usluge i naknade za korišćenje podataka, koja ostvari naplatom po odluci opštine, prihod su opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina i mogu se koristiti samo za pokriće troškova usluga i za nabavku geodetske opreme, kao i za održavanje premjera i katastra nekretnina. Troškovi usluga su: naknada za rad na terenu, putni troškovi odlaska na teren i dolaska sa terena, naknada za pomoćne radnike koji pomažu pri izvršenju premjeravanja i drugi izdaci učinjeni vršenjem premjeravanja zemljišta i objekata. Geodetskom opremom se smatraju sve vrste geodetskih mjernih instrumenata, pribora za obradu katastarskih planova, obradu podataka, mjerenja i iscrtavanja, računarska tehnička sredstva, računarske i pisaće

mašine, računari i druga elektronička sredstva rada iz oblasti geodetske djelatnosti. Sredstva ostvarena od naknada za korišćenje podataka premjera i katastra nekretnina i vršenjem usluga, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina može koristiti za obnovu dotrajalih djelova katastarskog operata, reprodukciju katastarskih planova i indikacionih skica, obradu podataka katastra nekretnina na računarskim sistemima, izradu programa za automatsku obradu podataka, obračun katastarskog prihoda i u druge namjene vezane za obradu podataka i katastra nekretnina.

Član 171.

Vlasnici, odnosno korisnici nekretnina dužni su, da u roku od 30 dana od dana nastale promjene, prijave opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina svaku nastalu promjenu na nekretninama u pravu vlasništva, pravu raspolaganja ili korišćenja, u kulturi, granici parcela, promjene u građevinskom smislu na zgradama i drugim objektima, kao i promjene koje su od uticaja na određivanaje klase zemljišta.

Vlasnici, odnosno korisnici zemljišta na čijim su parcelama nastale promjene u granicama zemljišta, dužni su da te granice zajednički, nakon nastale promjene, obilježe vidljivim i trajnim biljegama.

Kod otuđenja parcele koja se nalazi u jednom kompleksu sa drugim parcelama istog vlasnika, vlasnik odnosno korisnik zemljišta je dužan da prethodno izvrši ograničenje te parcele vidljivim i trajnim biljegama, nakon čega će se parcela snimiti.

Vlasnici, odnosno korisnici, dužni su da dozvole pristup na zemljište i objekte licima koja rade na poslovima održavanja premjera i katastra nekretnina, da dopuste postavljanje geodetskih biljega i oznaka, kao i vršenje svih potrebnih mjerenja i da daju potrebne podatke o pravima na nekretninama.

Polazeći od činjenice da je ažurnost katastra nekretnina osnovni uslov za njegovo pravilno korišćenje u okviru brojnih potreba, odredbama ovog člana je propisana obaveza prema kojoj su vlasnici, odnosno korisnici nekretnina dužni da u roku od 30 dana od dana nastale promjene prijave opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina svaku nastalu promjenu na nekretninama u pravu vlasništva, pravu raspolaganja ili korišćenja, u kulturi, granici parcele, izgradnji ili uklanjanju građevinskih objekata, promjene na objektima u građevinskom smislu (dogradnju, naziđivanje, promjena namjene stambenog ili poslovnog prostora ili dijela tog prostora), promjene na drugim objektima kojima se mijenja sadržaj katastarskog plana, te promjene koje su od uticaja na određivanje klase zemljišta.

Promjene za koje postoji obaveza prijavljivanja u smislu odredbe stava 1. ovog člana svrstavaju se u tri grupe: promjene na zemljištu, promjene na objektu i promjene u pravu na nekretninama.

Promjenama na zemljištu smatraju se one promjene kojima se mijenja oblik i površina katastarske parcele, utiče na kulturu i katastarsku klasu parcele, promjene u objektu i sl. U ovu vrstu promjene spadaju diobe - cijepanje katastarske parcele, spajanje katastarskih parcela, ispravljanje granica katastarskih parcela, promjene u kulturi na dijelu katastarske parcele ili cijeloj parceli, gradnja novih ili uklanjanje ranije podignutih građevinskih objekata (zgrade i drugi objekti), promjena vrste ograde kojom se vrši razgraničenje dvije parcele, promjene toka rijeke, pojava novih klizišta - ručeva, izgradnja jazova i bunara, oštećenja zemljišta usljed podzemne eksploatacije rudnog bogatstva, rudarski radovi na površini zemlje i radovi rekultivacije zemljišta na površinama gdje je završena eksploatacija rude i sl.

Promjene na objektu su promjene koje nastaju u toku eksploatacije objekta, kojima se utiče na stanje upisano u katastru nekretnina. Karakteristične promjene na objektu mogu biti: promjene namjene objekta ili dijela objekta - pretvaranje stambenog prostora u poslovni prostor ili pretvaranje poslovnog prostora u stambeni prostor pregrađivanjem ili drugim unutarnjim građevinskim radovima povećanje broja stambenih ili poslovnih jedinica, odnosno smanjivanje broja stambenih ili poslovnih jedinica u zgradi; nadziđivanje jedne ili više etaža na postojećem objektu; rušenjem, smanjenjem broja etaža i sl.

Promjene u pravima na nekretninama najčešće su promjene u pravu svojine, promjene nosilaca prava raspolaganja na nekretninama u društvenoj svojini, nastanak ili prestanak drugih stvarnih prava na nekretninama, promjene granica podruštvljavanja gradskog građevniskog zemljišta i drugo.

Obaveznost prijavljivanja nastalih promjena opisanih u stavu 1. ovog člana je pojačana propisivanjem kazne iz tačke 5. člana 194. ovog Zakona.

Kada su promjene nastale u obliki i površini parcele, vlasnici odnosno korisnici zemljišta na čijim su parcelama nastale promjene u granicama zemljišta, dužni su zajednički obilježiti granične linije vidljivim i trajnim biljegama, što je propisano odrebom stava 2. ovog člana. Dakle, ovo obilježavanje nije ostavljeno na volju vlasnicima, odnosno korisnicima, već je utvrđena obaveza, pa članom 194. tačka 6. ovog Zakona propisana i kazna za slučaj da vlasnici, odnosno korisnici ne izvrše obilježavanje u skladu s odredbom stava 2. ovog člana.

Obilježavanje granične linije vrši se kamenim ili betonskim biljegama i ima za cilj da granice učini vidljivim i time obezbjedi tačnost premjera. Ako je duž granične linije, između parcela različitih vlasnika odnosno korisnika postavljena ograda stalnog karaktera, smatra se da je zemljište obilježeno vidljivim i trajnim biljegama.

Kad se radi o otuđenju dijela posjeda jednog vlasnika pa i kad se radi o otuđenju konstituisane parcele, koja predstavlja jednu kulturu, ali je u jednom kompleksu sa drugim parcelama istog vlasnika, odredba stava 3. ovog člana propisuje da se prije snimanja izvrši ograničenje te parcele vidljivim i trajnim biljegama. To znači, da svaka parcela kao vlasništvo, mora biti ograničena vidljivim

i trajnim biljegama, bez obzira što u pojedinim slučajevima predstavlja zasebnu parcelu utvrđenu u postupku premjera. Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina po službenoj dužnosti pazi da, u slučajevima kupoprodaje, odnosno promjene prava svojine ili prava korišćenja na dijelu posjeda jednog vlasnika odnosno korisnika, koji predstavlja parcelu posebne kulture, parcela bude ograničena vidljivim i trajnim biljegama i da prenosu prava na takvo formiranoj parceli prethodi snimanje parcele i provođenje promjena na katastarskim planovima i u katastarskom operatu.

S obzirom da se utvrđivanje promjena nastalih na zemljištu, zgradama i drugim objektima može utvrditi samo uviđajem na terenu i snimanjem detalja, odredbom stava 4. ovog člana utvrđeno je da su vlasnici, odnosno korisnici nekretnina dužni dozvoliti pristup na zemljište, zgrade i druge objekte licima koja rade na poslovima održavanja premjera i katastra nekretnina. Ova lica su dužna da dozvole vršenje svih potrebnih mjerenja, bilo da se radi o snimanju parcele (pri čemu je potrebno vršiti mjerenja duž graničnih linija, kao i pomoćna mjerenja radi osiguranja graničnih tačaka) ili o utvrđivanju poslovnog i stambenog prostora u stambenim, stambenoposlovnim ili poslovnim zgradama. Pod pristupom se podrazumjeva ulazak u parcelu i zgradu lica koja vrše snimanje i prikupljaju mjerne i opisne podatke. Prilikom snimanja parcele, zgrade i drugih objekata vlasnici odnosno korisnici dužni su službenim licima koja rade na prikupljanju podataka dati i potrebne podatke o pravima na nekretninama. Snimanje se uglavnom obavlja uz pomoć stalnih geodetskih tačaka pa, u slučajevima kada je potrebno postaviti geodetske biljege kojima se označavaju stalne geodetske tačke, vlasnici odnosno korisnici dužni su dozvoliti postavljanje takvih biljega na zemljištu, zgradama i drugim objektima. Postavljanje biljega, kojima se označavaju poligonske tačke, znači ukopavanje biljega na određenu dubinu u zemljištu ili urezivanje križa koji predstavlja stalnu geodetsku tačku, u betonski zid, betonsku ploču i slično, kao i pobijanje čelične bolcne u betonske ili asfaltne površine. Druga vrsta geodetskih tačaka su visinske tačke - reperi. Biljege ovih tačaka najčešće se ukopavaju u čvrste betonske ili temeljne zidove zgrada i drugih objekata. Stoga su vlasnici, odnosno korisnici zgrade i drugih objekata u koje se ugrađuju biljege visinskih tačaka, dužni da dozvole postavljanje ove vrste biljega. Ako se prilikom snimanja detalja, postavljanja biljega stalnih geodetskih tačaka nanese šteta, vlasnici odnosno korisnici zemljišta, zgrada i drugih objekata imaju pravo na naknadu pričinjene štete. Štetu će nadoknaditi opština na čijem području se vrši održavanje premjera i katastra nekretnina.

Član 172.

Promjene u katastru nekretnina provode se po zahtjevu stranaka, na osnovu propisanih isprava ili po službenoj dužnosti, kada je to određeno zakonom ili drugim opštim aktom društveno-političke zajednice koji je donesen na osnovu zakona.

Ovim članom regulisano je po čijem zahtjevu i na osnovu kojih isprava se vrše promjene u katastru nekretnina.

Pod promjenama u katastru nekretnina podrazumjeva se provođenje promjena u katastarskim planovima i provođenje promjena u katastarskom operatu. Kod utvrđivanja promjene po službenoj dužnosti moraju se imati u vidu odredbe i odredbe Zakona o prostornom uređenju ("Službeni list SRBiH", br. 9/87, 23/88, 24/89, 10/90 i 15/90), Zakona o komasaciji ("Službeni list SRBiH", br. 24/85 i 26/90), Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni list SRBiH", br. 38/78, 4/89 i 29/90), Zakona o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama ("Službeni list SRBiH", br. 23/79 i 26/86), Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SRBiH", broj 33/77), Zakona o svojini na dijelovima zgrada ("Službeni list SRBiH", broj 35/77), Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni list SRBiH", br. 34/86, 1/90 i 29/90) i Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90).

Kako održavanje premjera i katastra nekretnina predstavlja utvrđivanje promjena na zemljištu i objektima i provođenje utvrđenih promjena u katastru nekretnina, primjenom odredaba Zakona o premjeru i katastru nekretnina i materijalnih zakona kojima se regulišu nekretnine, kod utvrđivanja i provođenja promjena mora se voditi računa o ograničenjima u pogledu evidentiranja nastalih promjena. Ograničenja su naglašena posebno na podruštvljenom zemljištu i drugim nekretninama posebnih namjena.

Pri rješavanju zahtjeva stranke, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina po službenoj dužnosti pazi da li se radi o nekretninama na kojima se mogu provoditi promjene u pogledu oblika i površine parcele i prava na nekretninama, pri čemu posebno treba imati u vidu gradsko građevinsko zemljište. Kod utvrđivanja promjena na zemljištu i objektima koje se odnose na ovo područje treba obezbjedit primjenu odredaba Zakona o prostornom uređenju i Zakona o građevinskom zemljištu. Članom 20. Zakona o građevinskom zemljištu propisano je da se oblik i površina parcele gradskog građevniskog zemljišta može mijenjati samo u postupku preuzimanja i dodjele zemljišta, na osnovu regulacionog plana ili plana parcelacije, a način parcelacije regulisan je članom 114. Zakona o prostornom uređenju. Znači, sve podneske koji se odnose na promjenu oblika i površina parcele gradskog građevinskog zemljišta, a koji nemaju podršku u regulacionom planu i planu parcelacije, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će odbiti. Planom parcelacije se utvrđuje veličina, oblik i položaj parcele.

Pravne odnose u pogledu korišćenja neizgrađenog gardskog građevinskog zemljišta, u slučaju spora između više nosilaca privremenog prava korišćenja zemljišta, uređuje redovni sud bez promjene oblika i veličine katastarske parcele.

Kada se raniji suvlanici neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini ne mogu sporazumjeti u obimu i načinu prava korišćenja tog zemljišta, ovlašćeni su da putem suda zahtjevaju da se urede njihovi međusobni odnosi. Takav zahtjev se ne može u svemu tretirati kao zahtjev za razvrgnuće zajednice nekretnina, jer bi to bilo u suprotnosti sa odredbom člana 23. Zakona o građevinskom zemljištu. Zahtjev se ima shvatiti tako da je predmet odlučivanja samo to da svaka stranka dobije na privremeno korišćenje određenu površinu

takvog zemljišta prema veličini svog ranijeg idealnog suvlasničkog dijela, s tim da se ne vrši nikakva promjena u katastarskim planovima i katastarskom operatu u pogledu cijepanja. U ovakvom slučaju utvrđene dijelove treba na terenu snimiti, na katastarskim planovima iskartirati u olovci i na osnovu toga obračunati površine svakog od nasljednika. Na katastarskim planovima neće se provesti promjene u tušu i neće se izvršiti parcelacija na osnovu odluke suda, donesene po osnovu tako provedene diobe.

U katastru nekretnina stvarne služnosti će se brisati privođenjem gradskog građevinskog zemljišta trajnoj namjeni, ako su u suprotnosti sa regulacionim planom ili urbanističkim planom.

Odluka o određivanju gradskog građevinskog zemljišta izvršiće se po službenoj dužnosti, odnosno izvršiće se upis društvene svojine i prava ranijih vlasnika u katastru nekretnina.

Provođenje promjena u katastru nekretnina znači provođenje promjena u tehničkom smislu i provođenje promjena koje se odnose na promjenu prava na nekretninama. Pod promjenama u tehničkom smislu treba podrazumjevati sve promjene na nekretninama koje imaju za posljedicu promjenu sadržaja katastarskih i topografsko-katastarkih planova. Prema tome, promjena u tehničkom smislu je svaka promjena oblika i površine parcele, promjena u katastarskoj kulturi na cijeloj ili dijelu parcele, promjena u vrsti ograde postavljene po graničnoj liniji između dvije parcele. Gradnja novih objekata i uklanjanje ranije podignutih kao i promjena konfiguracije zemljišta izazvane gradnjom, otkopavanjem zemljišta (otklanjanje slojeva zemljišta, usjeci i sl.), nasipanjem zemljišta ili drugog materijala čime se mijenja raniji nivo tla i dovodi do promjene terena u visinskom pogledu, su promjene tehničke prirode. Ove promjene se utvrđuju neposredno na terenu konstatacijom stanja ili premjeravanjem. Konstatacijom se uglavnom utvrđuju promjene katastarske kulture na cijeloj parceli i promjena u vrsti ograde kojom je označena granična linija između dvije parcele. Bez premjeravanja se utvrđuje i tehnička promjena nastala uklanjanjem građevnskih objekata, ako tim uklanjanjem nije došlo do promjene u konfiguraciji terena.

Cijepanje parcele (dioba parcele), promjena oblika i površine parcele, ispravljanje granica parcele, promjena katastarske kulture na djelu parcele, registrovanje izgrađenih objekata, promjena u konfiguraciji terena (promjene visinske predstave terena), promjena u rasporedu poslovnih i stambenih jedinica u zgradi, nadzidivanje i prepravljanje, su tehničke promjene koje se utvrđuju na terenu uz premjeravanje. Ove promjene utvrđuju se i provode na katastarskim i topografsko-katastarskim planovima, po zahtjevu stranake i po službenoj dužnosti. Za provođenje tehničke promjene nije potrebna posebna isprava, osim u slučajevima gdje je zakonom utvrđena obaveza postojanja isprave (formiranje građevinske parcele na podruštvljenom zemljištu i sl.).

Provođenje promjena u pravnom smislu pretpostavlja provođenje promjena u katastarskom operatu na osnovu javnih i privatnih isprava. Podaci o nekretninama kojima se nekretnine označavaju u javnim i privatnim ispravama moraju

biti identični podatcima upisanim u katastarskom operatu. Ovo znači da svakoj promjeni upisa prava na nekretninama, kod kojih je došlo do promjene oblika i površine, katastarske kulture, objekta, promjene veličine stambene i poslovne jedinice, pomoćne zgrade i sl. mora prethoditi tehnička promjena. Tehničkom promjenom će se utvrditi podaci o parceli i na osnovu tako utvrđenih tehničkih podataka uradiće se javna i privatna isprava koja će u tom slučaju biti podobna za provođenje promjena u pravima na nekretninama.

U cilju efikasnijeg ažuriranja katastra nekretnina, uspješnijeg korišćenja savremenih sredstava računarske tehnike i blagovremenog provođenja tehničkih promjena, treba uspostaviti redosljed provođenja promjena, prvo tehničke, a zatim promjena u pravu na nekretninama.

Predmet upisa u katastar nekretnina objašnjen je u komentaru člana 97. ovog Zakona, a uknjižba sa obajšnjenjem šta su javne, a šta privatne isprave data je u komentaru čl. 117. do 119. ovog Zakona.

Član 173.

Promjene u obliku, kulturi i površini, koje na zemljištu i objektima utvrdi opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, a koje nisu prijavljene u smislu člana 171. stav 1. ovog zakona, vrše se po službenoj dužnosti, nakon provedenog postupka i donesenog rješenja.

Ako opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina utvrdi da su nastale promjene na nekretninama u pravu vlasništva, pravu raspolaganja ili pravu korišćenja i drugim pravima, za čije provođenje nije podnesen zahtjev, a te promjene su nastale na osnovu valjanih isprava, izvršiće se po službenoj dužnosti i nakon provedenog postupka odgovarajuća promjena u katastarskom operatu i o tome donijeti rješenje koje dostavlja zainteresovanim strankama (član 152) i nadležnom opštinskom organu uprave za prihode.

Odredba stava 1. ovog člana odnosi se i na objekte koji su izgrađeni bez odobrenja za građenje ili suprotno odobrenju za građenje, pa će se ti objekti i zemljište pod tim objektima snimiti i kao takvi evidentirati uz istovremeno obavještavanje nadležnog opštinskog organa uprave.

Stav 1. ovog člana ovlašćuje, a i obavezuje opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina da pri održavanju premjera i katastra nekretnina, uočene promjene u obliku, kulturi i površini parcele, te promjene u objektu, uzme u postupak iako nisu prijavljene od strane stranaka u smislu člana 171. stav 1. ovog Zakona. U postupku treba utvrditi nastalu promjenu, izvršiti uviđaj na licu mjesta i premjeravanje, uzeti izjavu stranke o nastaloj promjeni, po potrebi saslušati svjedoke i provesti i druge dokaze i na osnovu tako provedenog postupka donijeti rješenje. Rješenje se dostavlja svim zainteresovanim strankama, u skladu sa odredbama člana 152. ovog Zakona.

Stavom 2. ovog člana propisano je da će opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, po službenoj dužnosti, provoditi i promjene naastale u pravima na nekretninama uz provođenje prethodnog postupka i po osnovu donesenog rješenja.

U interesu potpunije ažurnosti katastra nekretnina stav 3. ovog člana obavezuje opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina da i objekte koji su izgrađeni bez odobrenja za građenje ili su izgrađeni suprotno odobrenju za građenje snimi i ucrta u katastarske i topografsko-katastarske planove i da o nastaloj promjeni, odnosno o utvrđivanju stanja na terenu obavjesti nadležni opštinski organ uprave. Uz evidentiranje objekta evidentira se i zemljište pod objektom.

Član 174.

Za sve promjene u obliku, površini i kulturi parcela, kao i za promjene na zgradama i drugim objektima u građevinskom smislu, izrađuje se nakon snimanja prijavni list radi provođenja nastalih promjena u katastru nekretnina.

Prijavni list, pored numeričkih podataka o parcelama starog i novog stanja, sadrži i kopiju plana sa ucrtanim starim i novim stanjem.

Kod fizičke diobe nekretnina izrađuje se diobni plan koji je sastavni dio prijavnog lista.

Za promjene na zgradama izrađuje se poseban prijavni list.

Promjene u tehničkom smislu kojima je izmjenjeno stanje u katastarskim palanovima i tlocrtu ranije izgrađenih zgrada i pomoćnih zgrada (promjene oblika i površine i katastarske kulture parcele, promjene na zgradama i drugim objektima u građevinskom smislu) iskazuju se u prijavnom listu.

Prijavni list je propisani obrazac na osnovu kojeg se vrši tehnička promjena u katastarskom operatu. Obrazac prijavnog lista u naslovu nosi oznaku "PRIJAVNI LIST", oznaku Republike, opštine i katastarske opštine, broj pod kojim je zaveden u spisku promjena sa naznakom godine na koju se promjena odnosi, broj stavke spiska računanja površine, mjesta za ovjeru ispravnosti provedenog postupka i primjene tehničkih normativa za utvrđivanje i snimanje nastalih promjena od strane ovlašćenog lica u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katstar nekretnina.

Sadržaj prijavnog lista podjeljen je na četiri dijela. U prvi dio prijavnog lista unose se podaci za nekretnine, kod kojih su utvrđene promjene iz katastarskog operata. Drugi dio se odnosi na ozanku prijave o nastaloj promjeni, vremenu nastanka promjene i osnovi nastanka promjene. U treći dio prijavnog lista unose se podaci novog stanja, odnosno podaci o parceli utvrđeni premjeravanjem sa površinama iskazanim u spisku računanja površine i drugim podacima o parceli

(broj pracele, naziv parcele, klasa i katastarska kultura i podaci o vlasniku odnosno korisniku). Četvrti dio je prostor za vođenje zapisnika sa uvidaja.

U zapisnik se unosi tok rasprave na uvidaju, opis promjena koje su nastale, razlog i osnov nastanka promjena, podaci o strankama u postupku, podaci o licu koje vodi postupak, naznaku vremena kada je proveden postupak, potpis lica koje vodi postupak i stranaka koje su učestvovale u postupku.

Na poleđini prijavnog lista, za manja premjeravanja, odnosno premjeravanje pojedinačnih parcela i grupa parcela, vodi se skica premjeravanja, a može se voditi i zapisnik premjeravanja, ako se podaci snimanja detalja ne prikupljaju putem tehničkih sredstava za automatsko registrovanje podataka premjeravanja.

Prilog prijavnom listu je kopija katastarskog plana. Staro stanje, odnosno stanje prije premjeravanja crta se na kopiji plana crnim tušem, a ucrtane granice parcela i objekti utvrđeni premjerom crtaju se na kopiji plana crvenim tušem. Crvenim tušem se crtaju snimljeni novi objekti i topografske oznake. Kopija plana sadrži i naznaku društveno-političke zajednice, katastarske opštine, broj plana, razmjeru plana, odnosno kopije plana, datum izrade i potpis ovlašćenog lica. Kod uslovnih dioba, formiranje građevinskih parcela i drugih parcela gdje je uslovljen oblik i površina, prilog prijavnom listu je i parcelni odnosno diobni plan.

Provođenje tehničkih promjena u katastarskom operatu radi se po osnovu prijavnog lista za zemljište i prijavnog lista za zgrade. U naslovu prijavnog lista, pored oznake "PRIJAVNI LIST" treba da stoji i naznaka za koju vrstu nekretnina se radi prijavni list. Prilog prijavnom listu za zgrade je tlocrt zgrade, odnosno poslovne i stambene jedinice.

Za slučaj promjene katastarske kulture parcele, gdje su predviđene olakšice u oporezivanju dohotka od poljoprivredne djelatnosti, radi se i poseban prijavni list za upravu društvenih prihoda (na parceli podignut voćnjak, vinograd, zasađeno šumsko rastinje i sl.).

Član 175.

Kada se zbog promjene granice opštine mora cijepati katastarska opština, otpis parcela otcijepljenog područja vrši se prijavnim listom.

Prijavni list iz prethodnog stava mora sadržavati pored numeričkih podataka i kopiju katastarskog plana za područje katastarske opštine koje se odvaja.

U slučaju kada se vrši promjena granice opštine i to uslovi cijepanje katastarske opštine, otpis parcele otcijepljenog dijela katastarske opštine iz katastarskog operata matične katastarske opštine vrši se prijavnim listom. Shodno odredbi stava 1. ovog člana treba postupati i u slučajevima kada dođe do promjene granice katastarske opštine, unutar granica društveno-političke zajednice, ako se dio jedne katastarske opštine pripoji susjednoj katastarskoj opštini ili ako se jedna katastarska opština dijeli na dvije ili više katastarskih opština, kao i usljed spajanja dvije

ili više katastarskih opština u jednu novu katastarsku opštinu. Otpis dijela parcela pripojenih susjednoj katastarskoj opštini i prenošenje otpisnih parcela radi provođenja promjena u katastarskom operatu, vrši se prijavnim listom. Prilog prijavnom listu je kopija katastarskog plana područja katastarske opštine koja se odvaja.

Ako se radi o promjeni granice katastarske opštine izazvane promjenama granice opštine ili spajanjem dvije ili više katastarskih opština u jednu novu katastarsku opštinu, odnosno ako se jedna katastarska opština dijeli na dvije ili više novih katastarskih opština prilog prijavnom listu je i odluka skupštine društveno-političke zajednice.

Član 176.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je, da za svaku promjenu za koju nije potreban uviđaj ili snimanje na terenu, donese rješenje o provođenju promjena kroz katastar nekretnina u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva i rješenje dostavi zainteresovanim strankama.

Prijave o promjenama na nekretninama iz člana 171. stav 1. ovog zakona, za koje je potreban uviđaj ili snimanje na terenu, a primljene su do 30. septembra tekuće godine, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, uzima u postupak i donosi rješenje o provođenju promjene u katastru nekretnina u roku od 90 dana od dana podnesene prijave i dostavlja ga zainteresovanim strankama.

Prijave o promjenama na nekretninama primljene poslije 30. septembra, a za koje je potrebno izvršiti uviđaj ili snimanje na terenu, riješiće se do 31. maja naredne godine.

Elaborat premjeravanja koji je izradio samostalni privrednik ili preduzeće opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina uzima u postupak i donosi rješenje o provođenju promjene u katastru nekretnina u roku od 30 dana od dana njegovog podnošenja

---

Ovim članom utvrđeni su rokovi opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina za donošenje rješenja o provođenju promjena u katastru nekretnina.

Stavom 1. ovog člana utvrđen je rok od 30 dana za rješavanje zahtjeva stranaka po kojem nije potreban uviđaj na terenu. Odredba ovog stava odnosi se uglavnom na promjene koje nastanu u upisanim pravima na nekretninama, jer za ove promjene nije potreban uvidaj na licu mjesta. Stoga, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina treba da u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva donese rješenje i dostavi ga zainteresovanim strankama.

Kada se radi o prijavama za promjenu stanja u katastru nekretnina za koje je potreban uviđaj na terenu, sa premjeravanjem ili bez premjeravanja, podnesenim opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina do 30. septembra, iste

se uzimaju u postupak i po njima donosi rješenje o provođenju promjena u katastru nekretnina u roku od 90 dana, od dana podnošenja prijave. Ovakvo zakonsko rješenje imalo je za cilj da omogući opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina da u razumnom roku i u podnošljivim vremenskim uslovima, obavi potrebna premjeravanja i uviđaje na terenu u onim slučajevima gdje je uviđaj i premjeravanje potrebno kod rješavanja zahtjeva. Stoga, odredba stava 2. ovog člana odnosi se samo na prijave o promjenama podnesenim u skladu sa stavom 1. člana 171. ovog Zakona.

Stav 3. ovog člana tretira prijave o promjenama na nekretninama koje su podnesene poslije 30. septembra, a za koje je potrebno izvršiti uviđaj ili snimanje na terenu. Prema odredbi ovog stava opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je da te prijave riješi najdalje do 31. maja naredne godine. Ovdje se ima u vidu zimski period i nemogućnost izvođenja poslova premjeravanja u zimskim mjesecima.

U cilju obezbjeđenja normalnog protoka informacija o nekretninama i zaštite interesa stranke, preduzeća i samostalnog privrednika, te informacije i poslove koje izvode preduzeća i samostalni privrednici, stavom 4. ovog člana utvrđena je obaveza opštinskom organu za geodetske poslove da u roku od 30 dana uzme u postupak i donese rješenje o provođenju promjena u katastru nekretnina. Prethodna procedura prijema terenskog elaborata i otklanjanje nedostataka ne uračunava se u ovaj rok. Smatra se da je prijava o promjenama na nekretninama riješena kada je rješenje doneseno i uručeno zainteresovanim strankama.

Član 177.

Društvena pravna lica, građani, udruženja građana i druga građanska pravna lica dužna su da odmah nakon izgradnje stambenih i poslovnih objekata, a prije tehničkog prijema i početka korišćenja izgrađenih objekata, podnesu prijavu opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina za geodetsko snimanje objekata.

Uz prijavu iz predhodnog stava prilaže se tlocrt svih prostorija koje sačinjavaju objekat.

Ne može se izvršiti tehnički prijem zgrade, niti izdati odobrenje za njenu potrebu dok se ne izvrši geodetsko snimanje objekta.

Nakon izvršenog geodetskog snimanja i evidentiranja u katastru nekretnina objekta iz stava 1. ovog člana, upis prava na objektu izvršiće se po zahtjevu stranke, a na osnovu valjanih isprava (odobrenja za upotrebu, plana zgrade, ugovora i dr.).

Objekti koji su izgrađeni bez odobrenja za građenje ili suprotno datom odobrenju, snimaće se i evidentirati kao bespravno izgrađeni objekti.

U cilju obezbjeđenja što ažurnije evidencije o nekretninama, odredba stava 1. ovog člana obavezuje sva društveno pravna lica, građane i udruženje građana i druga građanska pravna lica da odmah nakon izgradnje stambenih i poslovnih objekata podnesu prijavu opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina za geodetsko snimanje objekta. Lica-graditelji stambene i poslovne zgrade dužni su da zahtjev za geodetsko snimanje podnesu prije tehničkog prijema i početka korišćenja izgrađenog objekta. Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je podnesenu prijavu riješiti u utvrđenom roku iz člana 176. ovog Zakona. Za nepostupanje po odredbama stava 1. ovog člana predviđene su kazne u članu 195. tačka 6. i članu 197. ovog Zakona.

Stavom 2. ovog člana određeno je da podnosilac zahtjeva za geodetsko snimanje izgrađenog objekta, uz prijavu priloži i tlocrt izgrađenog objekta sa svim prostorijama koje čine izgrađenu zgradu. Tlocrt se nakon geodetskog snimanja zgrade prilaže uz prijavni list za zgrade.

Odredbom stava 3. ovog člana zabranjuje se tehnički prijem i izdavanje upotrebne dozvole za novoizgrađeni objekat prije nego što se izvrši geodetsko snimanje istog. Da je objekat geodetski snimljen i evidentiran u katastru nekretnina opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina daje uvjerenje o izvršenom geodetskom snimanju. Uvjerenje se prilaže uz zahtjev za tehnički prijem zgrade i izdavanje upotrebne dozvole.

Upis prava na novoizgrađenom objektu, prema odredbi stava 4. ovog člana izvršiće se po zahtjevu stranke nakon završenog evidentiranja objekta u katastru nekretnina, a na osnovu valjanih isprava. Uz zahtjev za uknjižbu novoizgrađenog objekta u katastar nekretnina stranka prilaže odobrenje za upotrebu zgrade, a kod zajedničke izgradnje i ugovor o zajedničkoj gradnji.

Stavom 5. ovog člana regulisano je pitanje evidentiranja izgrađenih objekata bez odobrenja za građenje ili objekata koji su izrađeni suprotno datom odobrenju. Ovi objekti geodetski će se snimiti i evidentirati kao bespravno izgrađeni objekti.

Član 178.

Na područjima gdje postoji kultura vrtova, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je da svake druge godine izvrši provjeravanje površina pod ovom kulturom.

U cilju praćenja stanja pod kulturom vrta odredbom ovog člana utvrđena je obaveza opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina da svake druge godine izvrši provjeravanje površina pod ovom kulturom. To znači da opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina treba svake druge godine vršiti reviziju katastra nekretnina područja povrtlarskih kultura radi dovođenja u sklad stanja u katastarskom operatu sa faktičkim stanjem na terenu.

Član 179.

Promjene u katastarskom operatu vrše se putem spiska promjena.

Promjena u katastarskom operatu smatra se provedenom upisom u spisak promjena.

Promjene koje u katastru nekretnina nastanu u upisanim pravima na nekretninama i u tehničkim podacima o nekretninama, provode se po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranaka prema odredbama ovog Zakona koje regulišu postupak upisa. U postupku upisa donosi se rješenje kojim se dozvoljava upis u katastar nekretnina na osnovu kojeg će se izvršiti upis promjena u katastar nekretnina. Pod izvršenim upisom podrazumjeva se upis izvršen u spisak promjena.

Spisak promjena je registar svih isprava po osnovu kojih se mijenja stanje u katastarskom operatu, a u praksi se javlja u dva oblika. Spisak promjena klasičnog oblika primjenjuje se kod organa kod kojih računarski centri vrše provođenje promjena jednom godišnje. U ovaj spisak promjena se unose svi podaci o nekretninama starog i novog stanja, sa upisom podataka o licima za koja, provođenjem promjena, prestaju ili nastaju određena prava na nekretninama. Drugi oblik spiska promjena se primjenjuje kod opštinskih uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, koje obradu podataka, odnosno ažuriranje katastra nekretnina vrše sopstvenim računarskim sistemom svakodnevno. Ovaj oblik spiska promjena služi da se isprave, po osnovu kojih se provode promjene u katastru nekretnina, registruju u spisku promjena i na taj način dobiju svoj broj. Nadalje, služi za još jednu kontrolu ukupne površine, odnosno za upoređenje površine novog i starog stanja iskazanog u prijavnom listu za zemljište.

Za površine, novog i starog stanja iskazanog prijavnim listovima za zgrade nije uslov da se novo i staro stanje slože, kao što je slučaj kod površine novog i starog stanja iskazanog prijavnim listovima za zemljište.

Stav 2. ovog člana u vezi je sa članom 155. Zakona kojim je propisano da se pod izvršenim upisom podrazumjeva upis izvršen u spisak promjena, nakon čega je dozvoljeno izdavanje izvoda, uvjerenja, kopija i drugih podataka iz katastra nekretnina. Prema tome, promjena u katastarskom operatu smatra se provedenom upisom u spisak promjena. Spisak promjena vodi se po godinama i katastarskim opštinama.

Član 180.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je da do 31. marta svake godine dostavi Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove sumarne preglede o podacima iz katastarskog operata sa stanjem na dan 31. decembra prethodne godine po obrascu koji je određen bližim propisima za provođenje ovog zakona (član 210).

Nakon provedenih promjena u katatsrakom operatu za proteklu godinu rade se sumarni pregledi o podacima iz katastra nekretnina pojedinačno za područje opštine i ukupno za teritoriju Republike. Ovi podaci, početkom svake godine dostavljaju se statističkim i drugim državnim ogranima za njihove potrebe. U cilju

zadovoljenja potreba svih korisnika podataka o nekretninama, odredbom ovog člana, utvrđena je obaveza po kojoj sve opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina imaju do 31. marta svake godine dostaviti Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove sumarne preglede o podacima iz katastarskog operata sa stanjem na dan 31. decembra prethodne godine. Sumarni pregled podataka radi se po obrascu koji je propisao direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

2. Obnova premjera i katastra nekretnina

Član 181.

Obnova premjera i katastra nekretnina vrši se kada nastane znatno neslaganje između podataka premjera i katastra nekretnina i stvarnog stanja na terenu, koje se ne može otkloniti mjerama redovnog održavanja.

Obnova premjera i katastra nekretnina, po pravilu, obuhvata ponovno vršenje premjera, katastarskog klasiranja i bonitiranje zemljišta i izradu novog katastarskog operata.

Izuzetno od odredbe prethodnog stava može se vršiti i obnova samo katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, ako ne postoji potreba za obnovu premjera.

Oduku o obnovi premjera i katastra nekretnina donosi Vlada SR BiH, a odluku o obnovi klasiranja i bonitiranja zemljišta donosi Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove na prijedlog skupštine opštine.

Obnova premjera i katastra nekretnina vrši se na osnovu propisa koji regulišu izradu premjera i katastra nekretnina.

U periodu korištenja podataka premjera i katastra nekretnina može doći do potrebe da se vrši obnova premjera i katastra nekretnina ili samo katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta i to cijelog područja opštine ili dijela opštine. Odredbom ovog člana propisano je kada se vrši i šta obuhvata obnova premjera i katastra nekretnina, zatim ko donosi odluku o obnovi premjera i katastra nekretnina, odnosno o obnovi katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, te na osnovu kojih propisa se radi obnova premjera i katastra nekretnina. U dosadašnjoj praksi česti su bili slučajevi da se vršila obnova premjera i katastra zemljišta i to na području opština sa intenzivnim privrednim razvojem, kao i na područjima gdje su mijenjane granice građevinskih reona, rađeni komasacioni radovi, događala se znatnija pomjeranja tla usljed djelovanja prirodnih sila (zemljotresi, slijeganje tla usljed eksploatacije rudnog bogatstva i sl). Poznati su slučajevi i vršenja samo klasiranja i bonitiranja zemljišta pojedinih katastarskih opština ili dijelova područja opština. Dosadašnji slučajevi obnove premjera i katastra zemljišta rezultat su nastanka znatnog neslaganja između podataka premjera i katastra zemljišta i stvarnog stanja na terenu, koje se nije moglo otkloniti mjerama redovnog održavanja. Isto tako, za pojedine loklitete rađena je obnova premjera i katastra

zemljišta iz razloga što razmjera i sadržaj planova nisu mogli zadovoljiti potrebe određene namjene (urbanizacija, parcelacija, izrada melioracionih sistema i sl.). Promjene samo u klasiranju i bonitiranju zemljišta rađene su zbog znatnog oštećenja većih kompleksa zemljišta rudarskim radovima ili su rađeni nakon izvršene rekultivacije napuštenih rudnih polja i uređenja odlagališta jalovine, te oštećenih zemljišta usljed čestih promjena vodotoka.

Imajući u vidu razloge dosadašnjih slučajeva obnove premjera i katastra zemljišta pretpostaviti je da će takvi slučajevi nastajati i u uslovima izvršenog novog premjera i izrađenog katastra nekretnina, pa je bilo potrebno posebnim odredbama predvidjeti te mogućnosti i ostaviti prostor da se za slučaj potrebe može izvršiti obnova premjera i katastra nekretnina, odnosno obnova katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta.

Član 182.

Obnova premjera i katastra nekretnina finansira se na isti način kao i poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina.

Izuzetno od odredbe prethodnog stava, troškove za obnovu premjera i katastra nekretnina snosi opština:

a) ako je potreba za obnovom premjera i katastra nekretnina nastala zbog neredovnog i neurednog održavanja premjera i katastra nekretnina ili nemarnog rukovanja katastarskim planovima, geodetskim elaboratima i katastarskim operatom, usljed čega su postali neupotrebljivi za dalje korišćenje;

b) ako je zbog donošenja urbanističkog plana nastala potreba za ponovnim premjerom određenog područja;

c) ako je obnovu premjera i katastra nekretnina zahtjevala skupština opštine iz posebnih razloga;

d) ako se vrši obnova samo katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta.

Ovim članom utvrđen je način finansiranja obnove premjera i katastra nekretnina. U stavu 1. određeno je da se finansiranje obnove premjera i katastra nekretnina vrši na isti način kao i poslovi premjera i uspostavljanja katastra nekretnina, a u stavu 2. utvrđeni su slučajevi u kojima troškove obnove premjera i katastra nekretnina snosi opština. Jedino nije precizirano ko će utvrditi činjenicu da li je nastupio slučaj naveden u tački a) stava 2. ovog člana. Pretpostavlja se s obzirom da odluku o obnovi premjera donosi Vlada SR BiH da će stručnu ocjenu, o tome je li nastupio slučaj neredovnog i neurednog održavanja premjera i katastra nakretnina ili nemarnog rukovanja katastarskim planovima, geodetskim elaboratima i katastarskim operatima, dati Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, na osnovu ovlašćenja iz člana 192. ovog Zakona.

Glava VI

PREMJERAVANJE ZEMLJIŠTA ZA POSEBNE POTREBE

Član 183.

Pod premjeravanjem, u smislu člana 32. stav 2. ovog zakona, podrazumijevaju se geodetski radovi koje organi, organizacije udruženog rada, fondovi i drugi oblici organizovanja vrše za svoje potrebe u svrhu izrade geodetskih podloga (planova, karata i situacionih planova) i elaborata za urbanističke, regulacione i nivelacione planove, komunalne uređaje i objekte, hidrotehničke radove, eksproprijacije, arondacije i parcelacije zemljišta, trasiranju puteva, željezničkih pruga, kanala i nasipa, eksploataciju rudnih polja, uređenje šumskih i poljoprivrednih kompleksa i za druge namjene.

Organi, organizacije udruženog rada, fondovi i drugi oblici organizovanja dužni su da za radove iz prethodnog stava koriste postojeće podatke premjera i da svoje premjeravanje vrše tako da se dobijeni podaci mogu koristiti za premjer, odnosno održavanje premjera i katastra nekretnina.

Poslove iz stava 1. ovog člana može vršiti stručno lice koje ima propisanu školsku spremu geodetske struke.

Odredbom stav 1. ovog člana bliže je pojašnjen stav 2. člana 32. ovog Zakona u pogledu toga šta se podrazumijeva pod premjeravanjem.

Poslovi premjera, izrade i održavanja katastra nekretnina su poslovi od opšteg interesa za Republiku (član 16. ovog Zakona) i obavljanje istih. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove može povjeriti samo organizaciji udruženog rada osnovanoj za vršenje geodetskih poslova, kao i opštinskog uprav i za geodetske poslove i katastar nekretnina (stav 1. člana 32. ovog Zakona). S obzirom na česte potrebe drugih organa i organizacija udruženog rada za geodetskim podacima odredbom stava 2. člana 32. ovog Zakona data je mogućnost da i drugi organi i organizacije mogu za svoje potrebe vršiti geodetske radove (premjeravanje) na način i pod uslovima određenim ovim Zakonom. Iz stava 1. člana 182. ovog Zakona proitzilazi da su to geodetski radovi kojima je cilj dobijanje geodetskih podloga i eleborata u svrhu izrade urbanističkih, regulacionih i nivelacionih planova, izrade katastra komunalnih uređaja i objekata, za hidrotehničke radove, eksproprijacije, arondacije i parcelacije zemljišta, trasiranje puteva, željezničkih pruga, kanala i nasipa, eksploataciju rudnih polja, uređenje šumskih i poljoprivrednih kompleksa i drugo.

Odredbu stava 1. ovog člana treba shvatiti tako da organi i organizacije udruženog rada kako je to navedeno, geodetske radove mogu vršiti samo za svoje potrebe kao sporednu djelatnost i da nemaju ovlašćenje da vrše geodetske poslove za potrebe drugih organa, preduzeća i organizacija. S tim je u vezi i član 410. i 411. Zakona o udruženom radu. Članom 410. Zakona o udruženom radu je propisano

da osnovna organizacija udruženog rada može obavljati samo jednu osnovnu djelatnost, a pored nje može obavljati i sporedne djelatnosti pod uslovom da te sporedne djelatnosti neposredno služe obavljanju njinih osnovnih djelatnosti, ako je neizbježno da se ove obavljaju uz određenu osnovnu djelatnost.

Mnoga dosadašnja premjeravanja su se vršila od samog početka, odnosno od postavljanja i određivanja geodetske osnove do izrade originala geodetskih planova bez obzira štosu za područja gdje su vršena premjeravanja postojale geodetske osnove i izrađeni geodetski planovi, čime su činjeni nepotrebni materijalni izdaci, pomjerani rokovi završetka projekata i izvođenja radova. Imajući u vidu sve posljedice koje nastaju zbog premjeravanja i izrade geodetskih planova, u slučajevima kada postojeći podaci premjera i katastra nekretnina mogu da zadovolje potrebe organa i organizacija udruženog rada, odredbom stava 2. ovog člana propisano je da su organi, organizacije udruženog rada i druge samouprav ne organizacije i zajednice dužni da za radove iz stava 1. ovog člana koriste postojeće podatke premjera i da svoja premjeravanja vrše tako da se dobijeni podaci mogu koristiti za premjer, odnosno održavanje premjera i katastra nekretnina.

U cilju obezbjeđenja kvalitetnog vršenja geodetskih radova i ujednačavanja kvaliteta izvršenih geodetskih radova od strane organa i organizacija udruženog rada sa kvalitetom radova izvršenih od strane geodetskih organizacija udruženog rada i opštinskih uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, stavom 3. ovog člana propisano je da geodetske poslove iz stava 1. ovog člana može vršiti samo stručno lice koje ima propisanu stručnu sremu geodetske struke.

Član 184.

Organi, organizacije udruženog rada, fondovi i drugi oblici organizovanja koji vrše premjeravanje dužni su da najkasnije 15 dana prije premjeravanja prijave početak radova opštinskoj upravi za geodetske poslove i katstar nekretnina opštine na čijem se području vrši premjeravanje.

Prijava iz prethodnog stava sadrži podatke o području na kojem će se vršiti premjeravanje, približnoj površini tog područja, sadržini, načinu (metodu) i svrsi premjeravanja, kao i vrijeme početka i predviđeno trajanje premjeravanja.

Ovaj član ima za cilj da usmjeri, reguliše i racionalizuje radnje na premjeravanjima. Da bi se to postiglo utvrđena je obaveza organa, organizacija udruženog rada i drugih organizacija koje vrše premjeravanje da svako premjeravanje prijave najkasnije 15 dana prije početka radova na premjeravanju opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina na čijem se području vrši premjeravanje. Time se obezbjedjuje sprovođenje funkcije nadzora ovog organa s obzirom da je ovim zakonom regulisano da je opštinski organ uprave nadležan za geodetske poslove i katastar nekretnina, nadzorni organ za sve geodetske radove koji se vrše na području opštine, a koji ne spadaju unadležnost Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Prijavu o početku radova na premjeravanju organi, organizacije udruženog rada i druge organizacije podnose u pismenoj formi. U prijavi se navode podaci o približnoj površini na kojoj će se vršiti premjeravanje, sadržini, načinu (metodi) i svrsi premjeravanja, profilu geodetskog kadra koji će vršiti premjeravanje, vrijeme početka i predviđeno vrijeme za premjeravanje, kao i podaci o ostalim činjenicama koje mogu poslužiti opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina kod eventualnog donošenja rješenja o odobrenju vršenja premjeravanja ili donošenju rješenja o proširenju obima i vrsti tog premjeravanja u cilju korišćenja tih podataka za premjer i katastar nekretnina ili održavanja istih. Navedeni podaci iz prijave, potrebni su da b i opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, ocijenila da li sve navedene radnje u prijavi treba izvršiti, da lipredložena metoda premjeravanja odgovara tačnosti koja se traži za premjer i katastar nekretnina i njihovo održavanje, da li dotično primjeravanja spada u njenu nadležnost, ili nadležnost Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kao i da li predloženi profil kadra može obaviti sve radnje premjeravanja. Naročito su ti podaci potrebni za eventualno proširenje obima i vrste poslova tog premjeravanja u cilju korišćenja dobivenih podataka za premjer i katastar nekretnina i njihovo održavanje. Nadalje, podaci iz prijave su potrebni i radi toga da bi se izvođaču radova na premjeravanju pomoglo u racionalizaciji izvođenja radova u cilju korišćenja već postojećih geodetskih podataka za područje koje je predmet premjeravanja.

Član 185.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna je na sedam dana prije početka radova iz prethodnog člana obavijestiti Republičku upravu za geodetske i imovinsko-pravne poslove o prijavama za premjeravanje, kao i o premjeravanju koje sama vrši, ako se premjeravanje odnosi na radove koji spadaju u nadležnost Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

U nadležnosti Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove u smislu prethodnog stava, spadaju radovi na premjeravanju za hidrotehničke melioracije, urbanističke, regulacione i nivelacione planove gradova i naselja i geodetske osnove za ostale radove premjeravanja. Ostali radovi premjeravanja iz člana 188. stav 1. ovog zakona spadaju u nadležnost opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Stavom 1. ovog člana regulisana je obaveza opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina da po pristiglim prijavama o premjeravanjima, koja će se vršiti na području opštine, ukoliko premjeravanje spada u nadležnost Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, obavijesti sedam dana prije započinjanja radova na premjeravanjima Republičku upravu za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Vrlo bitna je činjenica da se navedeni rok ispoštuje i tako ostavi vremena Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove za donošenje rješenja o eventualnom proširenju obima i vrste premjeravanja. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, ukoliko ocijeni da se radi o složenijim premjeravanjima, može donijeti i tehničko

uputstvo za dotično premjeravanje, koje se dostavlja izvođaču premjeravanja prije započinjanja radova na premjeravanju.

Stav 2. ovog člana reguliše vrste radova premjeravanja koji su u nadležnosti Republičke uprave za geodetske i imovinko-pravne poslove. Prema pobrojanim radovima, u ovom stavu, proizilazi da upravnom u nadležnosti Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove spadaju radovi premjeravanja većeg obima koji bi se mogli upotrijebiti za premjer i katastar nekretnina, dok u nadležnosti opštinskih uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina spadaju radovi premjeravanja koji su od uticaja na održavanje premjera i katastra nekretnina. To je sasvim razumljivo, jer je u nadležnosti Republike premjer i katastar nekretnina, a održavanje premjera i katastra nekretnina je u nadležnosti opštine.

Član 186.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, odnosno opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, može prije početka radova na premjeravanju svojim rješenjem, uz saglasnost izvršnog organa, proširiti obim i vrstu poslova u cilju korišćenja dobijenih podataka za premjer i katastar nekretnina i njihovo održavanje.

Troškove koji su nastali usljed proširenog obima i vrste poslova a iz prethodnog stava snosi društveno-politička zajednica čiji je organ tražio proširenje obima i vrste premjeravanja.

Rješenje iz stava 1. ovog člana nadležni organ dužan je da donese u roku od 15 dana, od dana prijema prijave o premjeravanju.

Polazeći od činjenice da se izrada premjera i katastar nekretnina, kao i njihovo održavanje, finansira uglavnom iz sredstava budžeta Republike u cilju njihovog racionalnog korišćenja i racionalizacije navedenih poslova, stavom 1. ovog člana utvrđena je mogućnost obezbjeđenja podataka za premjer i katastar nekretnina i podataka za njihovo održavanje kroz proširenje radova premjera po obimu i sadržaju tako da se ti podaci mogu koristiti za geodetske poslove koji su u nadležnosti Republike i opštine. Proširenje premjeravanja može se odrediti samo uz saglasnost izvršnog organa Republike i opštine, jer isti treba da utvrde i obezbjede finansijska sredstva za to proširenje.

Drugi stav ovog člana reguliše da proširenje obima i vrste poslova na premjeravanju (s obzirom da u ovakvom slučaju premjeravanje ima tretman premjera) pada na teret društveno-političke zajednice čiji je organ tražio proširenje poslova na premjeravanju. Ukoliko će se dobiveni podaci koristiti za premjer i katastar nekretnina, troškovi proširenja obima i vrste poslova na premjeravanju snosi Republika. Ako će se ti podaci koristiti za održavanje premjera i katastra nekretnina, troškove proširenja obima i vrste poslova na premjeravanju snosi opština. Za ugovaranje proširenja obima i vrste poslova na premjeravanju koriste se postojeći normativi i cijene.

O proširenju obima i vrste poslova na premjeravanju donosi se rješenje, a stavom 3. ovog člana utvrđeno je da rješenje donosi onaj organ koji je tražio proširenje i to u roku od 15 dana od dana prijema prijave o premjeravanju. Rješenje se donosi po odredbama Zakona o opštem upravnom postupku, a dispozitiv tog rješenja treba da sadrži, naročito: vrstu proširenja, obim proširenja, datum početka radova i orijentaciono vrijeme trajanja premjeravanja, način obavljanja premjeravanja i način regulisanja naknade za proširenje poslova na premjeravanju.

Ukoliko proširenje traži opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, protiv rješenja se može izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a ukoliko proširenje traži Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove protiv rješenja o proširenju obima i vrste poslova na premjeravanju ne može se izjaviti žalba, ali se može tužbom pokrenuti upravni spor kod Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine. Rokovi i način podnošenja žalbe kao i pokretnja upravnog spora, regulisani su odredbama ZUP-a i Zakona o upravnim sporovima.

Član 187.

Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove i opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina u okviru svojih nadležnosti imaju pravo uvida u radove na premjeravanju i ako utvrde da se radovi ne izvode u skladu sa propisima, donijeće rješenje kojim će narediti dopune i ispravke radova i odrediti rok u kome će se ti radovi izvršiti.

Ako organ, odnosno organizacija koja vrši premjeravanje zemljišta u određenom roku ne postupi po rješenju iz prethodnog stava, Republička odnosno opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina može svojim rješenjem obustaviti dalje izvođenje radova.

Žalba protiv rješenja opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina iz stava 1. ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.

Odredbom stava 1. ovog člana dato je ovlašćenje Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove, odnosno opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina, da u okviru svojih nadležnosti imaju pravo uvida u radove na premjeravanju, kao i ovlašćenje da ako utvrde da se radovi ne izvode u skladu sa propisima, donesu rješenje kojim će narediti dopune i ispravke radova sa određivanjem roka za postupanje po rješenju.

Odredbom stava 2. ovog člana propisano je preduzimanje mjera protiv organa, odnosno organizacije koja vrši premjeravanje zemljišta, u slučaju kada ne postupe po rješenju o dopuni i ispravci radova na premjeravanju. U tom slučaju nadležni organ koji je donio rješenje iz stava 1. ovog člana, donosi rješenje o obustavljanju daljih radova na premjeravanju. u rješavanju treba, između ostalog, navesti podatke o području na kojem se obustavljaju dalji radovi na premjeravanju i razlog zbog kojeg se radovi na premjeravanju obustavljaju.

Organ ili organizacija udruženog rada može na rješenje izjaviti žalbu. Podnošenje žalbe, kao i pokretanje upravnog spora protiv rješenja o obustavljanju radova na premjeravanju i postupanje po žalbi, vrši se u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku. U slučaju podnošenja žalbe na rješenje o obustavljanju radova na premjeravanju ne odlaže se izvršenje tog rješenja (stav 3. ovog člana).

Član 188.

Organi odnosno organizacije koje vrše premjeravanje zemljišta u cilju izrade geodetskih podloga za hidrotehničke melioracije, za urbanističke, regulacione i nivelacione planove, komunalne uređaje, eksproprijacije, arondacije i parcelacije zemljišta, dužni su da u roku od 15 dana od dana završetka radova dostave opštinskoj odnosno Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove originale geodetskih planova odnosno karata, sa svim podacima mjerenja i računanja, kao i podatke geodetske osnove oslonjene na mrežu premjera, a postavljene u cilju premjeravanja iz člana 183. stav 1. ovog zakona, potpisane od ovlašćenog lica, radi ovjere da su radovi izvršeni u skladu sa propisima i tehničkim uslovima.

Organ iz prethodnog stava dužan je da u roku od 30 dana pregleda i ovjeri ili da stavi primjedbe na izvršeni rad i svojim rješenjem odredi rok za uklanjanje utvrđenih nedostataka.

Izvođač radova dužan je da postupi po rješenju iz prethodnog stava i cjelokupan elaborat ponovo dostavi organu na ovjeru.

Planovi i elaborati iz stava 1. ovog člana ne mogu se koristiti dok ne budu pregledani i ovjereni od strane nadležnog organa.

Odredbe ovog člana imaju za cilj da se podaci premjeravanja što više koriste za premjer i katastar nekretnina kao i za njihovo održavanje. Da bi se ti podaci koristili za ove svrhe potrebno je da su radovi premjeravanja izrađeni po pravilničkim propisima.

Prvi stav ovog člana utvrđuje obavezu za izvođača radova na premjeravanjima da podatke premjeravanja i izrađene originale geodetskih planova preda nadležnom organu na pregled i ovjeru u roku od 15 dana od dana završetka. Ukoliko ti radovi spadaju u nadležnost republičkog organa, iste treba predati na pregled i ovjeru Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a ukoliko spadaju u nadležnost opštinskog organa, treba ih predati opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina, u onoj opštini na čijem je području vršeno premjeravanje. Ujedno ovaj stav reguliše da se sa ovim podacima i originalima planova i karata postupa kao na način predviđen za izvođenje radova premjera i izradu katastra nekretnina. Te podatke kao i originale planova i karata treba da ovjere i potpišu ovlašćena lica iz organa ili organizacije koja je vršila premjeravanje, čime se potvrđuje da su radovi izvođeni u skladu s propisima i tehničkim normativima.

Kako se vrlo često u ugovorima između izvođača i naručioca premjeravanja navodi da će se isplata za izvršene radove premjeravanja izvršiti nakon pregleda svih radova od strane nadležnog organa, to se drugim stavom ovog člana regulice obaveza nadležnog organa da izvrši pregled i kontrolu radova na premjeravanju u roku od 30 dana od dana predaje tih radova za pregled. Ukoliko su radovi premjeravanja izvršeni u skladu sa tehničkim normativima nadležni organ će ovjeriti geodetske planove i elaborate premjera. Po izvršenoj ovjeri pomenuti planovi i elaborati se mogu koristiti u svrhe za koje su namijenjeni, kao i za premjer i katastar nekretnina i njegovo održavanje. U slučaju da se kod pregleda utvrdi da kod izvršenih radova ima propusta i nedostataka, nadležni organ saopštava izvođaču radova te propuste i nedostatke, a ujedno rješenjem određuje rok za otklanjanje propusta i nedostataka na premjeravanju. U dispozitivu rješenja između ostalog se navodi koje radnje izvođač radova ima da provede u cilju otklanjanja nedostataka u izvršenom premjeru i izrađenim geodetskim planovima. Žalba, odnosno tužba na ovo rješenje podnosi se u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku i Zakona o upravnim sporovima.

Treći stav ovog člana reguliše obavezu izvođača radova na premjeravanju da u roku određenom u rješenju izvrši otklanjanje uočenih propusta i nedostataka, te da nakon toga ponovo preda originale planova i karata, kao i elaborat o premjeravanju nadležnom organu na ponovni pregled.

Četvrti stav ovog člana izjednačuje planove i elaborat premjeravanja sa planovima i elaboratima premjera i katastra nekretnina, što znači da se isti ne mogu koristiti dok se ne ovjere od nadležnog organa.

Član 189.

Organi i organizacije - investitori, za čije potrebe se grade industrijski i stambeni objekti, putevi, željezničke pruge, kanali, nasipi i drugi slični objekti, a tom izgradnjom ili rekonstrukcijom utiče se na podatke upisane u katastarskom operatu ili geodetskim planovima, dužni su da u roku od 90 dana po završenoj izgradnji ili rekonstrukciji objekata, izvše premjeravanje objekata i originale planova i elaborata premjeravanja dostave opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina radi provođenja nastalih promjena u katastru nekretnina i karti.

Ovaj član reguliše način i rok prijavljivanja i premjeravanja izgrađenih objekata, a čija izgradnja ili rekonstrukcija utiče na podatke upisane u katastarskom operatu ili geodetskim planovima, odnosno na održavanje premjera i katastra nekretnina.

Ovom odredbom utvrđena je i obaveza investitora da u roku od 90 dana po završenoj izgradnji ili rekonstrukciji objekta izvrši premjeravanje objekta i originale planova i elaborata tog premjeravanja dostavi nadležnom organu radi provođenja nastalih promjena u katastru nekretnina.

Član 190.

Organi i organizacije dužni su bez naknade predati opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina originale planova i elaborata premjeravanja za regulacione i nivelacione radove, eksproprijaciju, arondaciju i parcelaciju zemljišta, kao i za druga premjeravanja koja se provode u katastru nekretnina.

Organi i organizacije dužni su da čuvaju i da bez naknade stavljaju na raspolaganje nadležnim organima uprave na njihov zahtjev planove i elaborate ostalih premjeravanja iz člana 183. ovog zakona.

Čuvanje i korišćenje planova, karata i drugih podataka premjeravanja iz prethodnih stavova, vrši se po propisima koji regulišu čuvanje i korišćenje podataka premjera i katastra nekretnina.

Organi i organizacije koji su predali originale podataka premjeravanja opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina mogu bez naknade koristiti ove podatke za svoje potrebe.

Stavom 1. ovog člana utvrđena je obaveza organa, preduzeća i organizacija koje su izradile originale planova i elaborata premjeravanja za regulacione i nivelacione radove, eksproprijaciju i druge, da iste bez naknade predaju opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina. Cilj ove odredbe je racionalno korišćenje podataka premjera i katastra nekretnina, što znači da se podaci premjera i katastra nekretnina koriste, kako za posebne potrebe, tako i za održavanje premjera i katastra nekretnina.

Organi i organizacije udruženog rada dužni su, geodetske planove i elaborate premjeravanja, čuvati po propisima koji regulišu čuvanje i korišćenje podataka premjera i katastra nekretnina i bez naknade staviti na raspolaganje opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Glava VII

NADZOR

Član 191.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove vrši nadzor nad poslovima premjera i katastra nekretnina iz člana 32. st. 1. i 3. i člana 165. stav 3. ovog zakona, koje izvode organi, preduzeća, organizacije i samostalni privrednici i ako utvrdi da se poslovi ne vrše u skladu sa odredbama ovog zakona, ukazaće na uočene nedostatke i odrediti rok u kojem se nedostaci moraju otkloniti.

Ako organ, preduzeće, organizacija i samostalni privrednik iz prethodnog stava ne otkloni nedostatke u određenom roku, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove rješenjem će obustaviti dalji rad na premjeru i katastru nekretnina dok se nedostaci ne otklone.

Nadzor nad poslovima premjera, katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, uspostavlja katastar nekretnina, održavanja i obnove premjera i katatsra nekretnina vrši Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Ukoliko u vršenju nadzora uoči da se poslovi ne vrše u skladu sa odredbama ovog zakona, Republička uprava će ukazati ne uočene nedostatke i odrediti rok u kojem se nedostaci moraju otkloniti. Za slučaj da organ odnosno preduzeće, ne postupi po uputama i ne otkloni nedostatke u određenom roku, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove rješenjem će obustaviti dalji rad na premjeru i katastru nekretnina, dok se nedostaci ne otklone.

U slučaju da organ, odnosno preduzeće ne otkloni utvrđene nedostatke i pri tome nastavi rad na poslovima premjera i katastra nekretnina, kazniće se shodno stavu 1. tačka 15. člana 195. ovog Zakona, a u stavu 2. ovog člana predviđena je i kazna za odgovorno lice.

Član 192.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove može u vršenju nadzora nad poslovima održavanja premjera i katastra nekretnina, odnosno katastra zemljišta, svojim rješenjem zabraniti korišćenje planova i katastarskog operata, odnosno katastra nekretnina, ako utvrdi da ti poslovi nisu izvršeni po odredbama ovog zakona i odrediti rok u kome se nedostaci moraju otkloniti.

Ovim članom Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove je ovlašćena da vrši nadzor i po potrebi poduzima Zakonom utvrđene mjere radi osiguranja izvršenja propisa iz oblasti premjera i katastra nekretnina. Posebno je utvrđeno pravo Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove za vršenje nadzora nad stručnim poslovima održavanja premjera i katastra nekretnina, koje obavlja opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Ukoliko utvrdi da poslovi nisu izvršeni po odredbama ovog Zakona, Republička uprava će rješenjem zabraniti korišćenje planova i katastarskog operata, odnosno katastra nekretnina. Rješenjem se utvrduje i rok u kome se nedostaci moraju otkloniti.

Član 193.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ima pravo uvida u poslove premjera i katastra nekretnina koje izvode organizacija iz člana 32. stav 1. i člana 165. stav 3. ovog zakona na području opštine, i ako utvrdi da se poslovi ne vrše u skladu sa odredbama ovog zakona, ukazaće na uočene nedostatke.

Ovom odredbom utvrđeno je pravo opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina da vrši uvid u poslove premjera i katastra nekretnina koje izvode javno preduzaće i samostalni privrednici na području opštine. Pravo je opštinske uprave za geodetaske poslove i katastar nekretnina da, kada u vršenju uvida utvrdi da se poslovi ne vrše u skladu sa odredbama ovog Zakona, ukaže na uočene nedostatke, odredi rok za otklanjanje nedostataka, na zahtjev samostalnog privrednika donese rješenje o nedostacima s obrazloženjem. Elaborate urađene po odredbama Zakona, opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ovjeri i omogući nastavak kancelarijskih radova.

Glava VIII

KAZNENE ODREDBE

Član 194.

Organizacija udruženog rada ili drugo pravno lice kazniće se za prekršaj novčanom kaznom od 2.500 do 10.000 dinara:

1. ako ne koristi podatke premjera i katastra nekretnina kojima raspolaže nadležni geodetski organ uprave u poslovima za koje su ti podaci potrebni (član 15. stav 1);

2. ako u određenom roku ne obilježi trajnim i vidljivim biljegama granice zemljišta i objekata koji se nalaze na zemljištu (član 38. stav 2);

3. ako licima koja rade na poslovima premjera i katastra nekretnina i njihovom održavanju ne dozvoli pristup i mjerenje na zemljištu i objektima ili ne dopusti postavljanje i održavanje biljega i oznaka kojima se obilježavaju tačke premjera (član 39. stav 1);

4. ako vrši smanjivanje, uvećavanje ili umnožavanje planova i karata sa neprovidnog materijala bez odobrenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (član 169. stav 4);

5. ako u propisanom roku ne prijavi promjene na nekretninama (član 171. stav 1);

6. ako novonastale granice zemljišta u fazi održavanja katastra nekretnina ne obilježi vidljivim i trajnim biljegama (član 171. stav 2).

Za prekršaje iz predhodnog stava kazniće se i odgovorno lice u organizaciji udruženog rada ili u drugom pravnom licu novčanom kaznom od 500 do 1.000 dinara.

Član 195.

Organizacija udruženog rada, drugo pravno lice i samostalni privrednik kazniće se za prekršaj novčanom kaznom od 2.500 do 7.500 dinara:

1. ako potvrdi originale geodetskih planova, osnovne karte i elaborat premjera koji nisu izrađeni prema propisima (član 35. st. 1, 2. i 4);

2. ako uništi, ošteti, pomjeri ili izmjesti biljegu ili oznaku odnosno ako o umištenju, oštećenju, pomjeranju ili izmještanju u propisanom roku ne obavjesti opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina (član 42);

3. ako u zakonom predviđenom roku pismeno ne obavijesti opštinsku upravu za geodetske poslove i katastar nekretnina o izvođenju građevinskih ili drugih radova koji mogu oštetiti ili smanjiti mogućnost korišćenja stalnih geodetskih tačaka premjera (član 43. stav 1);

4. ako podatke premjera i katastra nekretnina dobijene putem premjera i izrade katastra nekretnina i njihovog održavanja daje trećim licima ili koristi za svoje potrebe bez posebnog odobrenja nadležnog geodetskog organa uprave (član 169. stav 2);

5. ako ustupi drugim organima, organizacijama udruženog rada i građanima podatke premjera i katastra nekretnina koje pribavi za svoje potrebe (član 169. stav 3);

6. ako po završetku izgradnje, a prije tehničkog prijema i početka korišćenja objekta, ne podnese prijavu za snimanje objekta (član 177. stav 1);

7. ako ne koristi podatke premjera odnosno ako ne vrši premjeravanje tako da se dobijeni podaci mogu koristiti za premjer i katastar nekretnina odnosno održavanje premjera i katastra nekretnina (član 183. stav 2);

8. ako radove iz člana 183. stav 1. obavlja za svoje potrebe putem lica koje nema propisanu školsku spremu geodetske struke (član 183. stav 3);

9. ako u propisanom roku ne prijavi nadležnom geodetskom organu početak radova na premjeravanju (član 184. stav 1);

10. ako nadležnom organu ne omogući uvid u sve radove premjeravanja ili ne postupi po rješenju nadležnog organa (član 187. stav 1);

11. ako u propisanom roku ne dostavi nadležnom organu na potvrdu originale planova odnosno karte sa svim podacima premjera i računanja ili ne postupi po rješenju nadležnog organa (član 188. stav 1);

12. ako koristi planove i elaborate koje nije pregledao i ovjerio nadležni geodetski organ uprave (član 188. stav 4);

13. ako u propisanom roku ne izvrši premjeravanje novoizgrađenog objekta ili rekonstruisanog objekta i ne dostavi elaborate premjeravanja opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina (član 189);

14. ako ne preda odnosno ne čuva originale planova i elaborate premjeravanja ili ih ne stavi na raspolaganje nadležnim organima uprave (član 190. st. 1 i 2);

15. ako u određenom roku ne otkloni utvrđene nedostatke i nastavi rad na poslovima premjera i katastra nekretnina (član 191).

Za prekršaj iz predhodnog stava kazniće se i odgovorno lice u organizaciji udruženog rada ili u drugom pravnom licu novčanom kaznom od 500 do 2.500 dinara.

Član 196.

Novčanom kaznom od 500 do 2.500 dinara kazniće se i odgovorno lice u državnom organu:

1. za prekršaje iz člana 194. tač. 1. do 6. i člana 195. tač. 1, 2, 5. do 15. ovog zakona;

2. ako izda odobrenje za upotrebu zgrade bez potvrde opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina da je zgrada snimljena i upisana u katastar nekretnina (član 177. stav 3).

Član 197.

Novčanom kaznom od 100 do 7.500 dinara kazniće se građanin - vlasnik zemljišta i zgrada za prekršaje iz člana194. tač. 1. do 3, 5. i 6. i člana 195. tač. 2., 3. i 6. ovog zakona.

Kaznene odredbe u okviru ovog poglavlja usaglašene su sa Zakonom o izmjenama zakona o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni list SR BiH", broj 12/87).

U ovim odredbama utvrđene su kazne za prekršaje koje se mogu izreći javnom preduzeću koje vrši premjer i izradu katastru nekretnina, samostalnim privrednicima, radnim organizacijama koje vrše premjeravanje za svoje potrebe ili koriste podatke premjera i katastra nekretnina. Kaznenim odredbama obuhvaćeni su i organi koji vode katastar nekretnina kao i radnici tih organa. Posebno su, u ovom poglavlju, predviđene kazne za nosioce prava na nekretninama, kako bi se i na ovaj način obezbjedilo održavanje katastra nekretnina u stanju trajne ažurnosti.

U stavu 1. člana194. propisana je kazna za organizacije udruženog rada i druga pravna lica koja učine prekršaj iz tačke 1. do 6. stava 1. ovog člana, a u stavu 2. istog člana, za ovaj prekršaj, predviđena je kazna i za odgovorno lice u organizaciji udruženog rada ili drugom pravnom licu. Kao kažnjivi prekršaji propisani su: izbjegavanje korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina kojima raspolaže geodetski organ uprave, a u poslovima za koje su ti podaci potrebni (član 15. stav 1.), neobilježavanje trajnim i vidljivim biljegama granice zemljišta i objekata koji se nalaze na zemljištu (član 38. stav 2), za nedozvoljavanje pristupa i mjerenja na zemljištu i objektima ili nedopuštanje postavljanja i održavanja biljega i oznaka kojima se obilježavaju tačke premjera (član 39. stav 1), za smanjivanje i uvećavanje ili umnožavanje planova i karata sa neprovidnog materijala bez odobrenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove (član 169. stav 4), za slučaj prekoračenja roka za prijavljivanje promjena na nekretninama (član 171.

stav 1), te za slučaj da novonastale granice zemljišta u fazi održavanja katastra nekretnina ne budu obilježene vidljivim i trajnim biljegama (član 171. stav 2).

U stavu 1. članа195. prebrojane su u tačkama 1. do 15. radnje (činjenja ili nečinjenja) kojima se vrši prekršaj i za koje je predviđena kazna za organizacije udruženog rada ili drugo pravno lice ako postupa suprotno odredbama stava 1. 2. i 4. člana 35; člana 42; stava 1. člana 43; stava 2. člana 169; stava 1. člana 177; stava2. člana 183; stava 3. člana 183; stava 1. člana 184; stava1. člana 187; stava1. člana 188; stava 4. člana 188; člana 189; stava 1.i 2. člana 190 i člana 191. Stavom 2. ovog člana, za slučaj prekršaja iz stava 1. ovog člana, zaprijećeno je kaznom i odgovornom licu u organizacijama udruženog rada ili drugom pravnom licu.

U članu 196. predviđena je kazna za odgovorno lice u državnom organu za slučaj prekršaja iz stava 1. člana 194. tačka 1. do 6. i članova 195. tačka 1, 2, 5. do 15. te stava 3. člana 177.

Predviđene su sankcije i za vlasnike zemljišta i zgrada koji učine prekršaje iz člana 197. povredom odredaba člana 194. tačka 1. do 3, 5.i 6. i člana 195. tačka 2, 3. i 6. ovog zakona.

Na osnovu prijave podnesene od strane nadležnog organa, sud za prekršaje vodi prekršajni postupak i izriče kazne.

Glava IX

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 198.

Uspostavljanje katastra nekretnina po odredbama ovog zakona izvršiće se do 2000. godine.

Na područjima za koje nije uspostavljen katastar nekretnina po odredbama ovog zakona, do njegovog uspostavljanja koristiće se postojeći podaci premjera i katastra zemljišta i popisnog katastra primjenom propisa koji su doneseni prije stupanja na snagu ovog zakona.

U ovoj odredbi regulisano je pitanje vremena uspostavljanja katastra nekretnina. Utvrđeno je da će se premjer i uspostavljanje katastra nekretnina, na teritoriji Republike izvršiti do kraja 2000. godine. To znači da će se izvršiti premjer neprem-jerenih područja, izvršiti izlaganje na javni uvid podataka premjera kako za područja koja se premjeravaju i koja će se premjeravti, tako i za područja gdje je premjer ranije izvršen i uspostavljen katastar zemljišta u utvrđenom roku, te da će se uraditi katastar nekretnina i osnovna karta.

U stavu 2. ovog člana propisano je da će se do uspostavljanja katastra nekretnina za područja gdje je izvršen premjer i izrađen katastar zemljišta i područja gdje se koriste podaci austrougarskog premjera i podaci popisnog katastra, koristiti podaci premjera, katastra zemljišta i podaci popisnog katastra primjenom propisa koji su doneseni prije stupanja na snagu ovog Zakona.

Član 199.

Na područjima na kojim nije uspostavljan katastar nekretnina po odredbama ovog zakona, do njegovog uspostavljanja vodiće se postojeća zemljišna knjiga primjenom pravnih pravila zemljišnoknjižnog prava.

Član 200.

Na područjima na kojima će se vršiti komasacija zemljišta poslije stupanja na snagu ovog zakona, uspostaviće se katastar nekretnina po odredbama ovog zakona.

Komasacija poljoprivrednog i drugog zemljišta vrši se u cilju uređenja zemljišnih površina i stvaranja većih i pravilnijih zemljišnih parcela, a njihovim grupisanjem i grupisanjem zemljišnih posjeda omogućava se ekonomičnija obrada i iskorišćavanje zemljišta kao i izvođenje drugih radova na uređenju zemljišta. Kako su, kao tehnička osnova za provođenje komsascije, podaci geodetskih planova i katastarskog operata izrađeni na osnovu novog premjera to je ovom

odredbom utvrđeno da se uspostavljanje katastra nekretnina, na područjima na kojima se vrši ili će se vršiti komsascija zemljišta, vrši po odredbama ovog Zakona.

Član 201.

Danom stupanja na snagu ovog zakona Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove nastavlja da radi sa djelokrugom utvrđenim Zakonom o organizaciji i djelokrugu republičkih organa uprave i republičkih upravnih organizacija ("Službeni list SR BiH", br. 40/79, 23/82, 9/85, 38/85, 6/88, 9/89 i 15/89) i ovim zakonom.

Skupština opštine obrazovaće organ uprave iz člana 18. stav 3. ovog zakona najkasnije 60 dana prije početka izlaganja podataka premjera i katastra nekretnina.

Član 202.

Danom stupanja na snagu katastra nekretnina izrađenog prema odredbama ovog zakona prestaje da važi za to područje katastar zemljišta i zemljišna knjiga.

Katastarski operat i planovi sa svom dokumentacijom iz prethodnog stava čuvaju se u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina kao dokumentacija trajne vrijednosti.

Na područjima za koje se uspostavi katastar nekretnina, prestaće da važi katastar zemljišta i zemljišna knjiga. S obzirom na to da će se uspostavljanje katastra nekretnina vršiti postepeno, po katastarskom opštinama, i prestanak važenja zemljišne knjige biće postepen.

Kako je osnova za uspostavljanje katastra nekretnina premjer, i to premjer izvršen numeričkim metodama snimanja detalja, nastaju situacije neusaglašenih područja katastarskih opština po austrougarskom grafičkom premjeru (koji je bio osnova za izradu zemljišne knjige) i granica katastarskih opština premjera izvršenog numeričkim metodama. S toga odredbu ovog člana treba shvatiti tako da dejstvo zemljišne knjige prestaje ne samo za područje cijele katastarske opštine na kojoj je uspostavljan katastar nekretnina već i na dijelovima nekretnina katastarske opštine formirane po grafičkom austrougarskom premjeru, koji su ušli u okvire granica katastarskih opština obrazovanih u postupku izvršenja premjera.

Katastarski operat i planovi sa dokumentacijom se poslije stupanja na snagu katastra nekretnina čuvaju u opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina, dok će zemljišnu knjigu po isteku roka od 3 godine od dana uspostavljanja katastra nekretnina preuzeti Arhiv BiH, kao dokumentaciju trajne vrijednosti.

Član 203.

Zemljišnoknjižni ured opštinskog suda prestaje sa radom za područje za koje se vrši izlaganje 30 dana prije početka izlaganja podataka premjera i katastra nekretnina, a glavnu knjigu i zbirku isprava zemljišne knjige preuzima nadležna opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Po isteku tri godine od dana uspostavljanja katastra nekretnina, zemljišnu knjigu iz prethodnog stava, kao dokumentaciju trajne vrijednosti, preuzima Arhiv Bosne i Hercegovine.

Stavom 1. ovog člana propisano je u kom roku zemljišno-knjižni ured prestaje sa upisom prava u zemljišnu knjigu, za nekretnine područja katastarske opštine ili dijela katastarske opštine za koju se vrši izlaganje. Pored toga utvrđeno je, da zemljišne knjige za područje na kome će početi izlaganje, preuzima opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Stavom 2. određen je rok u kome je opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina dužna zemljišnu knjigu predati Arhivu Bosne i Hercegovine.

Član 204.

U roku iz stava 1. prethodnog člana prestaje upis svih prava u zemljišnu knjigu na području za koje se vrši izlaganje podataka.

Do dana stupanja na snagu katastra nekretnina, upis svih prava vršiće se na osnovu podataka sadržanih u rješenju iz člana 79. ovog zakona, polaganjem isprava kod opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Preuzimanjem zemljišne knjige od strane opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina prestaje upis prava u zemljišnu knjigu. Imajući u vidu potrebe organa i organizacija udruženog rada, građana i drugih subjekata, u stavu 2. ovog člana razriješeno je pitanje upisa prava do stupanja na snagu katastra nekretnina. Predviđeno je da će se upis svih prava vršiti na osnovu podataka sadržanih u rješenju komisije za izlaganje podataka i utvrđivanja prava na nekretninama, polaganjem isprava kod opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Član 205.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina će sve položene isprave, iz stava 2. prethodnog člana smatrati redovnim prijavama i provesti ih u katastru nekretnina nakon njegovog stupanja na snagu.

Ovom odredbom obavezuju se opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, da sve primljene zahtjeve za upis prava na nekretninama smatra redovnim prijavama i da ih provede u katastru nekretnina nakon njegovog stupan-

ja na snagu. Prava po osnovu položenih isprava kod opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina stranke će ostvaritiu skladu sa odredbama stava 2. člana 204. ovog Zakona.

Član 206.

Granice i nazivi katastarskih opština i katastarskih srezova obrazovanih po dosadašnjim propisima ostaju na snazi i mogu se mijenjati samo na način i po postupku predviđenim ovim zakonom.

Izmjena granica katastarskih opština na području gdje nije uspostavljen katastar nekretnina po odredbama ovog zakona, vrši se na način regulisan u članu 55. ovog zakona.

O granicama, nazivima i izmjenama granica katastarskih opština vidjeti komentar uz čl. 52. do 55. ovog Zakona.

Član 207.

Radnike zemljišnoknjižnih ureda opštinskih sudova, koji su se zatekli na radu na dan prestanka rada zemljišno-knjižnog ureda u smislu člana 203. ovog zakona, preuzima opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina u sjedištu tih sudova u skladu sa Zakonom o državnoj upravi ("Službeni list SR BiH", br. 8/90 i 22/90).

Oprema, inventar i druge stvari, arhiva i dokumentacija, sredstva za rad i odgovarajući dio sredstava fondova zemljišnoknjižnih ureda opštinskih sudova raspoređuju se na nadležne opštinske uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina.

Izvršni odbori skupština opština će odgovorno utvrditi način preuzimanja poslova, imovine i radnika u slučajevima previđenim ovim zakonom, raspoređivanje opreme, inventara i sredstava iz prethodnog stava.

Odredbama člana 338. Zakona o državnoj upravi ("Službeni list SRBiH", br. 8/90 i 22/90) propisano je da organi uprave u čiji djelokrug prelaze poslovi ukinutog organa uprave, preuzimaju radnike koji su u radnom odnosu u tom organu na dan donošenja akta o ukidanju organa uprave i da se preuzimanje radnika vrši istovremeno sa preuzimanjem odnosnih poslova. S obzirom na to da poslove zemljišno-knjižnog ureda, koji je prestao sa radom, preuzima opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, ona u smislu člana 207. stav 2. ovog zakona preuzima radnike zemljišnoknjižnog ureda koji su se na radu zatekli na dan prestanka rada zemljišnoknjižnog ureda.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina preuzima i inventar, arhivu i dokumentaciju, sredstava za rad i odgovarajući dio sredstava fondova zemljišno-knjižnog ureda osnovnog suda.

Član 208.

Radnici koji rade na poslovima premjera, izrade i održavanja katastra nekretnina i katastra komunalnih uređaja, kao i na poslovima katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta, izuzev radnika koji rade na upravnim i administrativno-tehničkim poslovima, polažu stručni ispit po programu i na način koji pravilnikom utvrđuje direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Ovom odredbom utvrđene su obaveze za radnike koji rade na poslovima premjera i katastra nekretnina i drugim poslovima navedenim u ovom članu, da polažu stručni ispit. Stručni ispit radnici polažu po programu i na način koji pravilnikom utvrđuje direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Pod radnicima koji rade na poslovima navedenim u ovom članu podrazumjevaju se radnici u javnom preduzeću, samostalni radnici geodetske struke koji rade u drugim organima i organizacijama, koji vrše određene poslove za koje su ovlašćeni po odredbama ovog Zakona.

Član 209.

Vlada SR BiH će donijeti Uredbu o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina.

Čuvanje i korišćenje podataka premjera i katastra nekretnina propisano je posebnom uredbom. Izvršno vijeće Skupštine Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine donijelo je Uredbu o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina ("Službeni list SRBiH", broj 12/85).

Član 210.

Direktor Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, donijeće propise za provođenje ovog zakona, koji se odnose na:

- **triangulaciju, nivelman, vezne tačke, poligonometrijsku i poligonsku mrežu; snimanje detalja i minimum površine katastarske parcele; izradu i reprodukciju geodetskih planova i osnovne karte; geodetske radove na komasaciji zemljišta;**

- **katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta; izlaganje na javni uvid podataka premjera, katastarskog klasiranja zemljišta i određivanje upisa prava na nekretninama; izradu katastra nekretnina i održavanje premjera i katastra nekretnina, radne norme.**

Propisi iz alineje 1. prethodnog stava donijeće se u roku od devet mjeseci, a iz alineje 2. u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 211.

Na području opštine, odnosno na dijelu područja opštine na kojem je uspostavljen katastar nekretnina, po odredbama ovog zakona, neće se primjenjivati i prestaje da važi za to područje:

- **Zakon o premjeru i katastru zemljišta ("Službeni list SRBiH", br. 14/78, 12/87 i 26/90), osim odredbe člana 97. koja će se primjenjivati do donošenja propisa iz prethodnog člana;**

- **Zakon o uknjiženju nekretnina u društvenoj svojini ("Službeni list SRBiH", broj 28/77);**

- **odredbe člana 36. stav 1. tačka 5. člana 37. stav 1. i člana 38. stav 1. Zakona o redovnim sudovima ("Službeni list SRBiH", br. 14/80- prečišćeni tekst i 10/83) u dijelu koji određuje nadležnost opštinskog suda za obavljanje zemljišno-knjižnih poslova;**

- **odredbe glave četvrte (čl. 19 do 28) Zakona o svojini na dijelovima zgrade ("Službeni list SRBiH", broj 35/77).**

Član 212.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu SRBiH". *

---

* *Zakon o premjeru i katastru nekretnina objavljen je u "Službenom listu SRBiH", broj 22/84 od 11. jula 1984. godine. Zakon o izmjenama zakona o premjeru i katastru nekretnina objavljen je u "Službenim listovima SRBiH", broj 12/87 od 20. maja 1987. godine, 26/90 i 36/90 od 22. novembra 1990. godine.*

PROPISI KOJI SU U NEPOSREDNOJ VEZI SA ZAKONOM O PREMJERU I KATASTRU NEKRETNINA

ZAKON*

O OSNOVAMA GEODETSKE DJELATNOSTI OD INTERESA ZA CIJELU ZEMLJU

Član 1.

Izrada osnovnih geodetskih mreža, prikazivanje geodetskog premjera zemljišta na planovima i kartama i evidentiranje nekretnina u Socijalističkoj Federativnoj Republici Jugoslaviji obavlja se po jedinstvenim geodetskim osnovama određenim ovim zakonom i propisima donesenim na osnovu njega.

Član 2.

Izrada osnovnih geodetskih mreža, prikazivanje geodetskog premjera zemljišta na planovima i kartama i evidentiranje nekretnina, kao i ostvarivanje međunarodne geodetske saradnje od interesa su za cijelu zemlju.

Član 3.

Mjerenja, računanja i prikaz premjera zemljišta, u skladu s ovim zakonom, provode se po jedinstvenim normama u jedinstvenom geodetskom sistemu Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije.

Savezna organizacija nadležna za mjere i dragocjene metale ostvaruje, čuva i održava jugoslovenske (primarne) etalone jedinica dužine, ugla u ravni i vremena, čime se obezbjeđuje mjerno jedinstvo tih veličina u geodeziji.

Sekundarni i radni etaloni mogu se ostvariti i upotrebljavati ako su im vrijednosti mjerne jedinice utvrđene poređenjem sa jugoslovenskim (primarnim) etalonom, odnosno sa sekundarnim etalonom.

Član 4.

Osnovne geodetske mreže, u skladu s ovim zakonom, jesu:

1) trigonometriska mreža I reda:

---

* *Ovaj Zakon je objavljen u "Službenom listu SFRJ", broj 63/90 od 26. oktobra 1990.*

2) mreža nivelmana visoke tačnosti:

3) gravimetrijska mreža I reda.

Osnovne geodetske mreže su nepohodna jedinstvena matematička i fizička osnova za geodetski premjer teritorije i akvatorije Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije i za druge geodetske radove i služe za naučne, tehničke, privredne, upravne, odbrambene i druge potrebe.

Član 5.

Trigonometrijska mreža I reda je skup tačaka položajno određenih postupcima koji obezbjeđuju zahtjevanu tačnost.

Trigonometriska mreža I reda je osnova za trigonometrijske mreže nižih redova i za geodetski premjer zemljišta.

Član 6.

Mreža nivelmana visoke tačnosti jeste skup visinski definisanih tačaka i osnova za nivelmanske mreže nižih redova za praćenje pomicanja zemljine kore i visinsko prikazivanje reljefa zemljine površine u jedinstvenom sistemu normalnih visina vezanih na normalni reper koji prestavlja ishodište normalnih visina za cijelu teritoriju Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije.

Član 7.

Gravimetrijska mreža I reda jeste skup položajno i visinski definisanih tačaka na kojima je određena vrijednost ubrzanja sile zemljine teže za geodetske potrebe.

Gravimetriska mreža I reda je osnova za gravimetriske mreže nižih redova.

Član 8.

Radovi na uspostavljanju i održavanju osnovnih geodetskih mreža izvode se na osnovu srednjoročnog programa.

Program iz stava 1. ovog člana donosi Skupština SFRJ na prijedlog Saveznog izvršnog vijeća.

Član 9.

Podaci osnovnih geodetskih mreža iz stava 4. ovog zakona vode se, održavaju i arhiviraju kao cjeline kod saveznog organa uprave nadležnog za geodetske poslove.

Član 10.

Rezultati geodetskih mjerenja na kopnu i moru prikazuju se grafički na planovima i kartama

Planovi i karte, u skladu sa ovim zakonom, jesu:

1) topografsko-katastarski planovi do razmjera 1:5000;

2) karte razmjera 1:5000, 1:10000, 1:25000, 1:50000, 1:100000 i 1:200000;

3) pregledne karte SFRJ razmjera 1:1000000 i 1:2500000.

Topografska karta razmjera 1:5000 ili 1:10000 izrađuje se kao osnovna karta teritorije Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije.

Član 11.

Planovi i karte iz člana 10. ovog zakona izrađuju se u jedinstvenoj kartografskoj projekciji.

Član 12.

Podjela na listove i označavanje planova i karata obavlja se na jedinstven način.

Geografska imena i opis karata pišu se prema izvornim nazivima, u skladu sa propisima o jeziku i pismu područja kartografskog prikaza.

Član 13.

Organi koji obavljaju poslove geodetske djelatnosti trajno čuvaju i zaštičuju izvještaje, dokumente i topografsko-kartografsku dokumentaciju od istorijskog značaja.

Geodetski podaci, u skladu sa ovim zakonom, jesu javni, osim podataka za koje zakonom ili propisom donesenim na osnovu zakona nije drukčije određeno.

Član 14.

Evidencije koje se vode o zemljištu, zgradama i drugim objektima na zemljištu, odnosno evidencije elementa u prostoru sadrže lokacijske podatke - kartografske ili digitalne prikaze svog sadržaja. Podloga za izradu kartografskih prikaza su planovi i karte izrađeni prema osnovama utvrđenim ovim zakonom i propisima donesenim na osnovu ovog zakona

Osnovna jedinica za utvrđivanje i prikazivanje podataka o evidencijama zemljišta, zgrada i drugih objekata na zemljištu je katastarska parcela ili koordinatno definisana lokacija.

Evidencije o zemljištu i objektima, koje vode sudski i drugi državni organi, organizacije i zajednice moraju se zasnivati na službenim podacima i standardima organa uprave nadležnim za geodetske poslove.

Član 15.

Jedinstvenu evidenciju o geodetskim poslovima od interesa za cijelu zemlju vodi savezni organ uprave nadležna za geodetske poslove, na osnovu podataka koje mu dostavljaju nadležni organi u republikama i autonomnim pokrajinama i Geodetska služba JNA.

Na osnovu podataka iz stava 1. ovog člana, savezni organ uprave nadležan za geodetske poslove izdaje odgovarajuće publikacije za potrebe u zemlji i priprema izvještaje po osnovu obaveza u članstvu međunarodnih organizacija.

Član 16.

Savezni organ uprave nadležan za geodetske poslove ostvaruje saradnju s organima drugih država i međunarodnih organizacija u oblasti geodezije i kartografije.

Član 17.

Nosioci radova na uspostavljanju automatizovanih geografskih i zemljišnih informacionih sistema iz oblasti geodetske djelatnosti pridržavaju se zajedničkih osnova automatizovanih informacionih sistema koji su od zajedničkog interesa za cijelu zemlju i minimuma standarda.

Član 18.

Podaci i rezultati geodetskih radova iz čl. 4. i 10. ovog zakona izvršenih u nadležnosti republičkih i pokrajinskih organa uprave za geodetske poslove ustupaju se Geodetskoj službi JNA za službene potrebe.

Podaci i rezultati geodetskih radova iz čl. 4. i 10. ovog zakona izvršenih u nadležnosti Geodetske službe JNA ustupaju se zainteresovanim republičkim i pokrajinskim organima uprave za geodetske poslove.

Član 19.

Funkcioner koji rukovodi saveznim organom uprave nadležnom za geodetske poslove propisaće:

1) jedinstvene normative za mjerenja, računanja i prikaz premjera zemljišta (član 3. ovog zakona), elipsoid za računanje trigonometriske mreže I reda i normalni reper za mrežu nivelmana visoke tačnosti (čl.5. i 6. ovog zakona);

2) način postavljanja,održavanja i čuvanja osnovnih geodetskih mreža i način prikupljanja, vođenja, održavanja arhiviranja i zaštite podataka (čl. 4. i 9. ovog zakona);

3) način izrade planova i karata, način podjela planova i karata na listove, način označavanja listova i osnovni sadržaj karata i kartografskih znakova za njihovo prikazivanje (čl. 11. i 12. ovog zakona):

4) minimum podataka o evidenciji (član 14. ovog zakona) i minimum stndarda za uspostavljanje automatizovanih informacionih sistema iz oblasti geodetske djelatnosti (član 17. ovog zakona).

Član 20.

Ovaj zakon stupa na snagu onog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu SFRJ".

OBJAŠNJENJA UZ ZAKON O OSNOVAMA GEODETSKE DJELATNOSTI OD INTERESA ZA CIJELU ZEMLJU

Ustavni osnov za donošenje ovog Zakona je Amandman XXXIX tačka 15. na ustav SFRJ kojim je dopunjen stav 1. člana 281. Ustava SFRJ. Ovim amandmanom je utvrđeno da federacija preko saveznih organa uređuje osnove geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju.

Do donošenja Amandmana XXXIX na ustav SFRJ, federacija nije bila ovlašćena da uređuje osnove geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju. Naime, donošenjem ustavnih amandmana na Ustav SFRJ iz 1971. godine i Ustava SFRJ iz 1974. godine nadležnost federacije u geodetskoj djelatnosti prenesene su u cjelosti na republike i pokrajine, izuzev ovlašćenja federacija da utvrđuje elemente kartografskih podataka koje su od značaja za odbranu i bezbjednost zemlje i za opštu upotrebu kartografskih publikacija (član 281. tačka 10. Ustava SFRJ).

U skladu sa ovim promjenama ukinuta je 1973. godine Savezna geodetska uprava. Poslije prestanka rada Savezne geodetske uprave, prestalo je i organizovano izvođenje geodetskih radova koji su od interesa za cijelu zemlju. Između republika i pokrajina nije postojala neposredna povezanost i saradnja u cilju otpočinjanja i izdvajanja zajedničkih radova, niti su stvarani zajednički programi za izvođenja tih radova.

Takođe, izostala je svaka koordinacija na nivou federacije sa drugim oblastima rada i djelovanja, koje su imale direktnog i indirektnog dodira sa geodetskom

djelatnošću. Nastala je značajna i organizaciono-pravna praznina u onim geodetskim poslovima koji su od interesa za cijelu zemlju.

Radovi na osnovnim geodetskim mrežama su uglavnom prekinuti ili se izvode parcijalno i u manjem obimu.

U međunarodnom povezivanju takođe nije postojao organizovan rad. U praksi razmjena podataka sa susjednim zemljama, odnosno obaveze Jugoslavije u širem međunarodnom povezivanju izvršavale su se krajnje neorganizovano.

U vezi sa tim neophodno je u oblasti geodetske djelatnosti postići veću i svestraniju saradnju u oblasti geodezije i neophodnu jedinstvenost geodetskih evidencija na cjelokupnom području Jugoslavije.

Dosadašnje povezivanje sa vojnom geodetskom službom imalo je slabosti, jer su republike i pokrajine posebno koordinirale sa Vojno-geografskim institutom na poslovima koji, su evidentno u interesu federacije kao i cjeline (korištenje vojnih karata, usklađivanje programa i sl.). Zbog toga dolazi do različitih rješenja u republikama i pokrajinama što otežava koordinaciju na nivou federacije. To ima za posljedicu odvojen rad na izradi vojnih i "civilnih" geodetskih karata, što neposredno opterećuje društveno-političke zajednice. Međutim, većina evropskih zemalja izrađuje jedinstvene kartografske osnove koje se sa minimalnim dodatnim doradama prerađuju namjenski za vojno odnosno "civilnu" upotrebu.

Polazeći od značaja geodetske djelatnosti za privredu i društvo u cjelini, kao i za opštenarodnu odbranu, uređivanje osnova geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju, doprinjeće obzbjeđivanju jedinstvenih osnova geodetskog premjera, povezivanje podataka premjera u društvenom sistemu informisanja i uspostavljanja geodetsko-kartografskog kontinuiteta sa susjednim i drugim zemljama.

Odnosi u oblasti geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju, ovim Zakonom uređeni su na slijedećim osnovnim načelima:

1) jedinstvenost stručnih i metodoloških osnova;

2) javnost podataka u ovoj oblasti, osim podataka koji predstavljaju državnu, vojnu, službenu ili poslovnu tajnu;

3) povezanost i saradnja subjekata koji se bave geodetskom djelatnošću.

Zakonom o osnovama geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju, utvrđeni su osnovni instituti koji treba da obezbijede jedinstvene osnove geodetskog premjera, povezivanje podataka premjera u društvenom sistemu informisanja i uspostavljanja geodetsko-kartografskog kontinuiteta sa susjednim i drugim zemljama.

Osnovni instituti geodetske djelatnosti od interesa za cijelu zemlju prema Zakonu su: osnovne geodetske mreže; topografsko-kartografski prikazi rezultata geodetskih premjera; i evidentiranje nekretnina.

U čl. 4. do 9. utvrđuju se osnovne geodetske mreže

Osnovne geodetske mreže i to trigonometjska mreža I reda, nivelman visoke tačnosti i gravimetrijska mreža I reda, osiguravaju potrebnu geodetsku osnovu za jedinstveni geodetski premjer područja naše zemlje, kao i za druge geodetske radove za privredne, tehničke, naučne, upravne i odbrambene potrebe. Način određivanja i postavljanja tačaka osnovnih geodetskih mreža i njihovo obilježavanje utvrdiće se podzakonskim propisima.

Osnovne geodetske mreže čine i neophodnu osnovu za međunarodna povezivanja sa susjednim zemljama, prema Evropi, Aziji i Africi, zatim za mehanička istraživanja i poučavanja određivanja oblika i dimenzija Zemlje. Ovo proizilazi i iz obaveza naše zemlje kao člana i saosnivača Međunarodne geodetske i geofizičke unije i njene Asocijacije za geodeziju. Trigonometrijska mreža I reda sa svojim koordinatama, omogućuje dalje umetanje, postavljanje i računanje niza tačaka nižih redova potrebnih za detaljni premjer, izradu karata i planova. Kao osnov za računanje trigonometrijskih mreža a prem tome i ostalog geodetskog premjera kao i osnov za kartografske projekcije i izradu karata u našoj zemlji u upotrebi su dimenzije elipsoida određene po Besselu (Besselov elipsoid).

U čl. 10. do 12. utvrđuje se da se rezultati geodetskih mjerenja na kopnu, obalnom moru i epikontinentalnom pojasu prikazuju grafički na planovima i kartama.

Razlikuju se planovi koji daju tačnu sliku terena u svrhu izgradnje objekata i za izradu katastra zemljišta, to jest, katastarske i topografsko-katastarske planove do razmjera 1:5000 i topogrfske karte koje služe za potrebe naučnog proučavanja zamljine površine, zatim kod svih grana privrede, u prostornom planiranju, kao osnova za sastavljanje opštih i specijalnih karata kao i za potrebe narodne odbrane. To su topografske karte razmjera 1:5000 i sitnijih razmjera. Za cijelu teritoriju zemlje određuje se osnovna karta u razmjeri 1:5000 ili 1:10000.

Planovi i karte zbog određene tačnosti izrađuju se u našoj zemlji u Gaus-Krigerovoj projekciji merdijanskih zona sa jedinstvenom podjelom na listove, načinom održavanja listova, osnovnim sadržajem i kartografskim znakovima što se utvrđuju podzakonskim propisima.

Evidenciju o geodetskim podacima vodi savezni organ uprave nadležan za geodetske poslove, na osnovu podataka koje mu dostavljaju nadležni organi u republikama, pokrajinama i geodetska služba u JNA (član 15).

Svi podatci o zemljištu, zgradama i drugim objektima na zemljištu odnosno evidencije elemenata o prostoru sadrže lokacijske podatke kartografske ili

digitalne prikaze svog sadržaja. Osnovna jedinica za utvrđivanje i prikazivanje podataka je katastarska parcela ili koordinatno definisana lokacija. Elementi sistema katastra kao evidencije i drugih evidencija utvrđuju se posebnim propisima iz odgovarajućih oblasti odnosno propisima o jedinstvenim osnovama informacionog sistema.

Članom 17. utvrđena je obaveza za sve nosioce radova na uspostavljanju automatizovanih geografskih i zemljišnih informacionih sistema iz oblasti geodetske djelatnosti da se pridržavaju zajedničkih osnova automatizovanih informacionih sistema koji su od zajedničkog interesa za cijelu zemlju, kao i minimuma standarda.

Članom 18. utvrđena je međusobna obaveza razmjene podataka između republičkih i pokrajinskih organa s jedne strane i geodetske službe s druge strane. Naime, podaci i rezultati geodetskih radova iz čl. 4. i 10. ovog Zakona izvršenih u nadležnosti republičkih i pokrajinskih organa uprave za geodetske poslove ustupaju se geodetskoj službi JNA za službene potrebe, bez naknade, a podaci i rezultati geodetskih radova iz istih članova izvršenih u nadležnosti geodetske službe JNA ustupaju se zainteresovanim republičkim i pokrajinskim organima uprave za geodetske poslove, takođe bez naknade

ZAKON

O FINANSIRANJU POSLOVA PREMJERA I USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA I RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KOJI SU U FUNKCIJI USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA ZA PERIOD OD 1991. DO 2000. GODINE *

Član 1.

Za finansiranje poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina, utvrđenih u Programu poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina u periodu od 1991. do 2000. godine (u daljem tekstu Program), obezbjeđuju se sredstva od 1,276.292,200 dinara.

Od sredstava iz prethodnog stava, utrošiće se:

- za premjer i uspostavu katastra nekretnina 1,085,230,580 dinara;

- za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina 191,061.620 dinara.

Sredstva iz stava 1. ovog člana utvrđena su prema cijenama geodetskih radova iz maja mjeseca 1990. godine, a uvećavaće se svake godine proporcionalno rastu troškova života u Socijalističkoj Republici Bosni i Hercegovini.

Član 2.

Sredstva za finansiranje Programa obezbjeđuju se iz slijedećih izvora:

- republičkog budeta;

- sredstava opština na čijem području se izvode radovi iz Programa;

- doprinosa na katastarski prihod;

---

* *Ovaj Zakon objavljen je u "Službenom listu SR BiH', br. 36/90. i 14/91*

- doprinosa od investicija za građevinske objekte;

Sredstva obezbijeđena iz izvora iz prethodnog stava, uplačivaće se na poseban račun.

Član 3.

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina će u periodu od 1991. do 2000. godne obezbijediti 68% potrebnih sredstava iz člana 1. ovog zakona.

Sredstva iz prethodnog stava obezbjeđivaće se u republičkom budetu u jednakim godišnjim iznosima.

Član 4.

Opština na čijem se području vrše poslovi iz Programa, obezbijediće sredstva u iznosu od 14% vrijednosti radova koji se na njenom području izvode.

Visinu sredstava iz prethodnog stava i visinu mjesečnog iznosa za svaku opštinu utvrđuje Vlada Socijalističke Republike Bosne i Hercrgovine (u daljem tekstu: Vlada SRBiH), godišnjim planom poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina i riješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina.

Član 5.

Fizička i pravna lica koja se vode kao pojedinci u katastru zemljišta, odnosno katastru nekretnina, prema stanju na dan 31. decembra godine koja prethodi godini za koju se utvrđuju obaveze, plaćaju doprinos od 10% na katastarski prihod za finansiranje poslova iz Programa.

Obračun i naplata doprinosa iz prethodnog stava vrši se na način, u roku i po postupku utvrđenom Zakonom o porezima građana ("Službeni list SR BiH", br. 39/84, 8/85, 45/86, 19/88 i 20/90).

Član 6.

Investitori građevinskih objekata uplaćuju doprinos od 0,3% predračunske vrijednosti građevinskih radova za finansiranje poslova iz Programa.

Obračun sredstava iz prethodnog stava vrši opštinski organ uprave nadležan za poslove građenja.

Investitoru se neće izdati odobrenje za građenje dok ne podnese dokaz da je uplatio doprinos iz stava 1. ovog člana.

Član 7.

Sredstva obezbijeđena po ovom zakonu koja se ne utroše u jednoj godini prenose se za istu namjenu u narednu godinu.

Član 8.

Prava i dužnosti nosioca sredstava utvrđenih ovim zakonom vrši Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Član 9.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu SRBiH", a primjenjivaće se od 1. januara 1991. godine.

Objašnjenje uz Zakon o finansiranju poslova i uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine.

Prema rješenjima utvrđenim u Zakonu, finansiranje poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina, vršiće se iz sredstava budžeta Republike, sredstava opština na čijem području se izvode radovi, iz katastarskog prihoda i doprinosa od investicija za građevinske objekte.

Odredbama člana 1. utvrđena su sredstva koja se obezbjeđuju za finansiranje poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina u iznosu od 1.276,292.200 dinara, prema cijenama geodetskih radova iz mjeseca maja 1990. godine.Poslovi premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa utvrđeni su u Programu poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991-2000. godine ("Službeni list SR BiH", broj 37/90). Prema Programu, predviđeno je da se do 2000. godine, izvrši premjer, riješe svi imovinsko-pravni odnosi i uspostavi katastar nekretnina, na cijeloj teritoriji Bosne i Hercegovine pa je, u narednih deset godina, potrebno obezbijedivati po 127.629.220 dinara godišnje.

Ukupno potrebna sredstva utvrđena su na bazi obima predstojećih radova, po jedinstvenim radnim normama za geodetske poslove, koje se uglavnom peimjenjuju u Jugoslaviji, prema uslovima i tehnologiji obavljanja ovih poslova u našoj republici. U njima je, u zavisnoti od kategorije terena i uslova, za različite tehnologije propisan sastav ekipe i radni učinak po jedinici vremena. Radne norme se primjenjuju za planiranje i ugovaranje geodetskih radova.

Visina sredstava utvrđena je na bazi cijena geodetskih radova iz maja 1990. godine. Da bi se obezbijedilo izvršenje Programa potrebno je da obezbijeđena sredstva prate rast troškova života.

Od ukupno predviđenih iznosa sredstava, za premjer i izradu katastra nekretnina potrebno je obezbijediti 1,085,230,580 dinara, a za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina 191.061.620 dinara.

Premjer i izrada katastra nekretnina obuhvataju pripreme terena sa aerofotogrametrijskim snimanjem, prikupljanje mjernih i opisnih podataka o zemljištu i objektima na terenu, katastarsko klasiranje zemljišta, izradu geodetskih planova, na kojima su u određenoj razmjeri prikazani zemljište i objekti, izlaganje na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja i utvrđivanje prava na nekretninama, dopunski premjer za obradu podataka dopunskog premjera, izradu katastarskog operata i reprodukciju planova u određenom broju primjeraka na kartografskom papiru, plastičnoj foliji i korektostatu.

Osnovna karta izrađuje se u razmjeri 1:5000 ili 1:10000, kartografskom obradom planova krupnijih razmjera / 1:1000, 1:2500, 1:5000 / ili iz aerofotogrametrijskog snimanja terena za ovu namjenu. Karta se izrađuje u četiri boje i na njoj se prikazuje geodetska mreža, naseljena mjesta, objekti, komunikacije, granice, hidrografija, reljef, vegetacija, geografski nazivi i drugo.

Osnovnim geodetskim radovima postavlja se mreža geodetskih tačaka i određuje im se položaj i visine radi stvaranja jedinstvene osnove premjera za oslanjanje i povezivanje svih geodetskih radova u jedinstveni geodetski sistem.

Novina u odnosu na dosadašnji način finansiranja poslova premjera i katastra nekretnina je u tome što se sada predviđa izdvajanje sredstava i za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, koji su preduslov za uspostavljanje katastra nekretnina.Razlog je što u Republici još uvijek postoji veliki broj neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, naročito uzurpacija i starih agrarnih predmeta, pa je došlo do zastoja na uspostavljanju katastra nekretnina u opštinama u kojima ovi odnosi nisu raspravljani. Te opštine u proteklom periodu nisu posvećivale dovoljno pažnje kadrovskom i materijalnom osposobljavanju organa uprave nadležnih za imovinsko-pravne poslove.

Može se uzeti da broj neriješenih predmeta uzurpacija u SR BiH iznosi oko 250.000. S obzirom da katastar nekretnina u cijeloj Republici treba uspostaviti u narednih deset godina, rješavanje uzurpacija treba okončati za narednih sedam godina, što iziskuje povećanje broja radnika, a time i veća materijalna sredstva. Zbog toga je predloženom odredbom predviđeno obezbjeđivanje materijalnih sredstava za rješavanje inovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina.

Članom 2. utvrđeni su izvori iz kojih će se obezbjeđivati sredstva za finansiranje Programa poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja im-

ovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine. To su budžeti Republike, sredstva opština na čijem području izvode radovi, katastarski prihod i doprinos od investicija za građevinske objekte.

Novinu, a time i rasterećenje opštine, čine sredstva iz katastarskog prihoda i sredstva od izgradnje investicionih objekata. Naime svi korisnici nekretnina, pa i korisnici nekretnina u drugoj svojini uplaćuju određeni iznos sredstava na ime doprinosa za premjer i uspostavljanje katastra nekretnina.

Članom 3. ovog Zakona propisano je učešće Republike u finansiranju poslova iz Programa u visini od 68% potrebnih sredstava. Republika će sredstva obezbjeđivati u godišnjim budžetom u narednih deset godina.

Do sada je Republika u finansiranju ovih poslova učestvovala sa 50% potrebnih sredstava na području razvijenih opština, a na području nedovoljno razvijenih i izrazito nerazvijenih opština sa 60%, pa je predloženim rješenjem djelimično povećana obaveza Republike, i to u prosjeku za 13% od ukupnog iznosa sredstava za izvršenje Programa.

Članom 4. utvrđeno je učešće opštine kao društveno-političke zajednice na čijem se podučju izvode radovi iz Programa u iznosu od 14% od vrijednosti radova kojl se na njenom području izvode. U finansiranju ovih poslova u ranijim programima razvijene opštine su učestvovale sa 50%, a nerazvijene sa 40% vrijednosti radova, a sredstva su obezbjeđivali iz različitih izvora, iz budžeta opštine, od naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta, od naknade za dodjeljeno gradsko građevinsko zemljište, od radnih organizacija i zajednica po zaključnim sporazumima i ugovorima, od posjednika po odluci skupštine opštine o učešću vlasnika - posjednika nekretnina u finansiranju poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina i dr./. Dakle opštinama je bilo ostavljeno da se same snalaze i iznalaze najpogodnija rješenja u skladu sa vlastitim mogućnostima i lokalnim prilikama.

Usvojenim rješenjima znatno se smanjuje učešće opštine u finansiranju poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina, a dio sredstava se obezbjeđuje od subjekata koji se direktno oslanjaju i koriste podatke premjera i katastra nekretnina.

Podaci premjera i katastra nekretnina, višestruko se koriste za razne potrebe u okviru opštine i veoma su značajni za rad opštinskih organa uprave, a naročito se upotrebljavaju za: prostorno planiranje, izradu generalnih i detaljnih urbanističkih planova, planova parcelacije, projektovanje, postavljanje i održavanje komunalnih uređaja, izradu turističkih planova itd. Izradu investicionih programa, idejnih i glavnih projekata raznih građevinskih objekata, obilježavanje i građenje tih objekata. Planiranje, uređenje i korišćenje poljoprivrednog i šumskog zemljišta, eksploataciju šuma i rudnih bogatstava, projektovanje i izgradnju hidromelioracionih sistema /zaštita od vanjskih i unutrašnjih voda, uređenje

režima podzemnih voda i navodnjavanje/, uređenje bujičnih vodotoka, regulisanju rijeka i dr. Dokazivanje i ostvarivanje prava na nekretninama, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i sporova, obračun katastarskog prihoda od poljoprivredne djelatnosti, koji je osnovica za razrz poreza i utvrđivanje doprinosa od poljoprivredne djelatnosti i za utvrđivanje socijalnog stanja stanovništva i drugo.

Iz stvarnih potreba oštine za korišćenje podataka premjera i katastra nekretninama proističe i obaveza njenog učešća u finansiranju njihove izrade.

Zakonom je predviđeno da učešće opština i iznos mjesečnih rata utvrđuje Vlada SR BiH godišnjim planom. Planom se utvrđuje obim i vrsta poslova i potrebna finansijska sredstva za njihovo izvršenje. Planom će se utvrditi učešće opština u finansiranju tih poslova u visini 14% od vrijednosti radova. Opština će svoje učešće, utvrđeno godišnjim planom, uplaćivati u dvanaest jednakih rata na poseban račun.

Do sada su za izvođenje radova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina zaključivani ugovori između izvođača radova, s jedne strane i Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove i opštine kao naručioca, s druge strane, koji je svaki za sebe izmirivao obaveze.Ovakav način ugovaranja i realizacije ugovora imao je niz nedostataka, od kojih su najvažniji veoma sporo zaključivanje ugovora, ovjera situacija o izvršenim radovima, neredovna naplata i vrlo komplikovano i dvojno vođenje dokumentacije o izvođenju radova. Zato je u Zakonu odredeno da se sva sredstva prikupljaju na poseban način.

Iz ovog izvora, u narednih deset godina, ukupno će se obezbijediti iznos od 178.680.908 dinara ili 14% od ukupno predviđenih sredstava za finansiranje poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnh odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000 godine.

Članom 5. predviđeno je da i vlasnici - posjednici nekretnina učestvuju u finansiranju poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina.

Odredbom člana 9. Zakona o premjeru i katastru nekretnina propisano je da katastar predtstavlja JAVNU KNJIGU, pa podatke upisane u javnoj knjizi, u skladu sa zakonom, mogu koristiti sva pravna i fizička lica. Svakom vlasniku - posjedniku, dostupni su podaci o nekretninama, kako onih u njegovom posjedu tako i o nekretninama drugih vlasnika - posjednika.

Uspostavljanjem katastra nekretnina uređuju se odnosi na nekretninama i otklanjanju sve dosadašnje neažurnosti i neusaglašenosti faktičkog stanja sa stanjem u katastru zemljišta i zemljišnim knjigama. Svaki građanin - nosilac prava na nekretninama ima interes da mu to pravo bude utvrđeno i upisano u katastru nekretnina i stvoreni uslovi za nesmetano dokazivanje, sticanje i prenos prava. Pored toga, razrez poreza od poljoprivredne djelatnosti i obračun doprinosa vrši se na osnovu katastarskog prihoda koji se izračunava prema stanju posjeda u katastru zemljišta odnosno katastru nekretnina, pa građani imaju interesa da se

uspostavi ažurna evidencija o posjedovnom stanju i da se stvore uslovi za njeno održavanje u ažurnom stanju. Katastarski prihod takođe služi kao mjerilo za utvrđivanje socijalnog stanja stanovništva.

Podatci premjera se svakodnevno koriste za planiranje, projektovanje, građenje, uređenje zenmljišta, zaštitu okoline i drugim djelatnostima značajnim za život i rad građana, pa je zbog toga, i svaki građanin zainteresovan za izvršenje premjera i stvaranje uslova za nesmetano obavljanje tih aktivnosti.

Kao najobjektivniji kriterij za utvrđivanje učešća posjednika u finansiranju ovih poslova predložen je katastarski prihod kroz koji se na određen način odražava vrijednost zemljišta koje se premjerava i njegova površina. Stopom od 1,5% na katastarski prihod u narednih deset godina obezbjedila bi se sredstva u iznosu od 26.802.135 dinara.

Ovim članom predviđene su iste obaveze za pravna i fizička lica ako se vode kao pojedinci u katastru zemljišta odnosno katastru nekretnina.

Član 6. Zakona uređuje učešće investitora građevinskih objekata u finansiranju premjera i katastra nekretnina. Uporište za ovo nalazi se u nizu elemenata kao što su: Geodetske podloge (planovi i karte) služe kao osnov za izradu prostornih, urbanističkih, regulacionih i nivelacionih planova i planova parcelacije, za izradu predinvesticionih studija, investicionih programa, idejnih i glavnih projekata raznih građevinskih objekata, za projektovanje, obilježavanje i građenje puteva, željezničkih pruga, mostova, tunela, privrednih i drugih objekata, projektovanje i izgradnju vodoprivrednih i elektroprivrednih objekata, a podaci katastra nekretnina koriste se za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa radi pribavljanja zemljišta na kome će se građevinski objekti graditi.

Geodetske mreže predstavljaju osnovu prostornog razmještaja objekata, a koriste se kao osnova za obilježavanje objekata, praćenje njihove izgradnje i vođenje u prostoru, te za kontrolu deformacije terena u toku i nakon izgradnje objekata, kao i kontrola deformacija samog objekta.

Nepostojanje kvalitetnih i ažurnih geodetskih planova znatno otežava, poskupljuje i prolongira rokove za izradu projektne dokumentacije. Obezbjeđivanje zemljišta za građenje, takođe predstavlja veoma složen i dugotrajan proces, kada ne postoje ažurne i kvalitetne evidencije o nekretninama. Takođe, vrlo često se događa, da na zemljištu na kome treba graditi objekte ima neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, koje se moraju raspraviti kao prethodno pitanje što takođe znatno utiče na rokove za otpočinjanje građenja.

Zakonom je predviđeno da investitori građevinskih objekata izdvajaju 0.3% od predračunske vrijednosti građevinskih radova za finansiranje poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina. Zahvatanje 0,3% neće posebno

opteretiti investicije, ali će doprinjeti da se kvalitetnije obezbjrđuju sredstva za izvršenje ovih poslova.

Uspostavljanjem katastra nekretnina, biće, za potebe projektovanja i građenja, obezbjeđene geodetske podloge i podaci, rješiće se svi nagomilani imovinsko-pravni predmeti i stvoriti ažurna evidencija o nekretninama što će doprinijeti znatno efikasnijem izvršenju pripremnih radnji i bržem otpočinjanju građenja.

Prema procjenama na bazi investicionih ulaganja i izgradnju građevinskih objekata u proteklih nekoliko godina za narednih deset godina iz ovog izvora bi se obezbijedilo 51.051.688.dinara.

Obračun ovih sredstava vršio bi opštinski organ uprave nadležan za poslove građenja na osnovu utvrđenog procenta i predračunske vrijednosti objekta, a sredstva bi uplaćivao investitor na poseban račun.

Obaveza investitora građevinskih radova na uplatu doprinosa od 0.3% predračunske vrijednosti građevinskih radova utvrđena odredbom člana 6. Zakona odnosi se na građevinske radove za koji je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju - Prečišćeni tekst ("Službeni list SR BiH" br. 9/87, 23/88, 34/89, 10/90 i 15/90), potrebno odobrenje za građenje.

Pod građevinom, u smislu odredaba člana 170. Zakona o prostornom uređenju, podrazumjevaju se; zgrade svih vrsta bez, ili sa instalacijama i sa ugrađenom opremom; saobraćajne, vodoprivredne i energetske građevine, PTT objekti i instalacije, građevine i instalacije komunalne infrastrukture; proizvodni i drugi privredni kompleksi, građevine i postrojenja, skladišta, sajmišta i slične građevine; javne zelene površine, igrališta, sportski objekti, skloništa i slične građevine. Pod građenjem podrazumjeva se i rekonstrukcija, dograđivanje i nadziđivanje građevine osim tekućeg održavanja ili konzervacije stanja građevine.

Pod rekonstrukcijom građevine podrazumjevaju se radovi kojima se mijenjaju konstrukcioni elementi koji mogu biti od uticaja na stabilnost građevine ili njenih dijelova, kojima se uvode nove instalacije i ugrađuje nova oprema u građevinu (sastavni dio građevine), njena namjena ili vanjski izgled građevine kao i kojima se mijenjaju uslovi pod kojima je, na osnovu odobrenja za građenje izgrađena građevina. Zamjena instalacija i opreme, ako se izvodi prema uslovima utvrđenim u odobrenju za građenje ne smatra se rekonstrukcijom.

Pod dogradnjom, u smislu ovog Zakona, podrazumjeva se svako proširenje postojećeg objekta kojim se zauzima zamljište ili prostor u odnosu na objekat i ako dograđeni dio čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu sa objektom uz koji se dograđuje.

Pod nadziđivanjem, u smislu ovog Zakona, podrazumjeva se izgradnja jedne ili više etaža, kao i preuređenje krovišta, odnosno potkrovlja na postojećim zgradama kojima se dobija novi stambeni ili poslovni prostor.

Pod promjenom namjene u smislu ovog Zakona podrazumjeva se pretvaranje stambenog u poslovni prostor, odnosno poslovnog u stambeni prostor, kao i promjena djelatnosti ako takva promjena izaziva rekonstrukciju poslovnog prostora.

Kada se radi o investiciono-tehničkoj dokumentaciji izrađenoj prije izdavanja odobrenja za građenje, pa je u tom periodu došlo do promjene cijena koje utiču na predračunsku vrijednost, doprinos od 0.3% obračunaće se na valorizovanu predračunsku vrijednost objekta.

Odredbom člana 7. propisano je da se sredstva obezbjeđena po ovom Zakonu koja se ne utroše u jednoj godini, prenose za istu namjenu u narednu godinu. Na taj način, obezbjeđivaće se sredstva u potrebnom obimu za finansiranje Programa.

Prava i dužnosti nosioca sredstava utvrđenih ovim Zakonom vrši Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove (član 8.). Odredbom člana 9. određeno je stupanje na snagu Zakona.

ODLUKA

O USVAJANJU PROGRAMA POSLOVA PREMJERA, USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA I RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KOJI SU U FUNKCIJI USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA ZA PERIOD OD 1991. DO 2000. GODINE *

Član 1.

Usvaja se Program poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991.do 2000. godine (u daljem tekstu: Program).

Član 2.

Program je sastavni dio ove odluke.

Član 3.

Izvori finansiranja i visina sredstava za izvršavnje Programa utvrdiće se posebnim zakonom.

Član 4.

O izvršenju Programa staraće se Vlada Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine.

Član 5.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu SRBiH".

---

* *Odluka i Program objavljeni su u "Sližbenom listu SR BiH", broj 37/90.*

PROGRAM

POSLOVA PREMJERA, USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA I RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KOJI SU U FUNKCIJI USPOSTAVLJANJA KATATSRA NEKRETNINA ZA PERIOD OD 1991. DO 2000. GODINE

A) PREMJER I USPOSTAVLJANJE KATASTRA NEKRETNINA

1. Premjer	Površina ha	Predračunska vrijednost din
- dovršenje poslova premjera započetih u prethodnom Programu	248.741	33,212.000
- premjer i izrada geodetskih planova	571.539	121,430.000
- reprodukcija geodetskih planova	2,979.218	48,160.000
2. Ažuriranje geodetskih planova i katastra zemljišta na osnovu aerofotogrametrijskog snimanja	535.081	125,702.000
3. Katastarsko klasiranje zemljišta	633.694	6,825.000
4. Uspostavljanje katastra nekretnina		
- izlaganje na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja i utvrđivanja prava na nekretninama	4,390.626	322,762.000
- dopunski premjer i obrada podataka dopunskog premjera	4,661.459	288,426.000
- izrada katastarskog operata	5,038.741	57,899.000
5. Osnovna karta		
- izrada i ažuriranje osnovne karte 1:5000 ili 1:10.000	3,239.989	68,993.000
6. Osnovni geodetski radovi-dopuna trigonometrijske mreže, povezivanje generalnog nivelmana sa nivelmanom visoke tačnosti i određivanje novih kota svih tačaka osnovnih geodetskih mreža	5,116.966	11,821.600

UKUPNO RADOVI A): 1,085.230.580

B) RJEŠAVANJE IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KOJI SU U FUNKCIJI USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA 191,061.620

UKUPNO RADOVI PO PROGRAMU IZNOSE: 1,276.292.200

Program će se izvršavati kroz godišnje planove poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina, koje će donositi Vlada Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine.

Finansijska sredstva za izvršenje Programa obezbjediće se Zakonom o finansiranju poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove će geodetskom preduzeću povjeravati izvođenje radova iz ovog programa u skladu sa godišnjim planom.

Objašnjenje

UZ ODLUKU O USVAJANJU PROGRAMA POSLOVA PREMJERA, USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA I RJEŠAVANJA IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA KOJI SU U FUNKCIJI USPOSTAVLJANJA KATASTRA NEKRETNINA ZA PERIOD OD 1991. DO 2000. GODINE

Osnov za donošenje Odluke o uspostavljanju Programa sadržan je u odredbi člana 304. stav 1. tačka 10. Ustava Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine kojom je propisano da Republika preko republičkih organa, u okviru svojih prava i dužnosti utvrđenih između ostalog, uređuje premjer i katastar zemljišta i evidenciju nekretnina, a u članu 21. stav 2. Zakona o premjeru i katastru nekretnina ("Službeni list SRBiH", br. 22/84, 12/87 i 36/90, utvrđeno je da Skupština SR Bosne i Hercegovine donosi srednjoročne programe premjera i uspostavljanja katastra nekretnina.

Značaj poslova premjera i uspostavljanja katastra nekretnina, te potrebe njihovog izvršenja je i opredjeljenje Izvršnog vijeća Skupštine SRBiH sa 498 sjednice da se na cijeloj teritoriji Republike uspostavi katastar nekretnina u narednih deset godina. Izrađen je Program i utvrđeni vrsta i obim izvođenja radova i potrebna finansijska sredstva. Sva predložena rješenja u Programu proizašla su iz stanja poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina.

Kod izrade Programa imalo se u vidu da su premjer i uspostavljanje katastra nekretnina započeti u oko 60 opština, te da novi premjer uopšte nije vršen na području 9 opština. Programom je obezbjeđen kontinuitet izvođenja započetih radova i blagovremeno otpočinjanje novih radova kako bi se isti završili do kraja 2000. godine.

Radi utvrđivanja ažurnosti premjera i katastra zemljišta, izvršen je obilazak terena u više opština. Od opština su prikupljeni podaci o stanju započetih poslova i izvršeno anketiranje o nerješenim predmetima iz oblasti imovinsko-pravnih odnosa.

Vrijednost radova je utvrđena na bazi cijena geodetskih radova iz maja 1990. godine i na bazi jedinstvenih radnih normi za geodetske poslove koje se primjenjuju u cijeloj Jugoslaviji, a prema uslovima i tehnologiji izvođenja ovih radova u Bosni i Hercegovini.

Površina koju obuhvata Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina iznosi 5,116.966 ha, od čega je u privatnoj svojini 2,384.855 ha ili 46,4%, a u društvenoj svojini 2,732.111 ha ili 53,4%.

Od ukupne površine obradivog zemljišta ima 1,654.858 ha ili 32,3%, poljoprivredno zemljište predstavlja 2,529.123 ha ili 49,4%, pod šumom se nalazi površina od 2,362.922 ha ili 46,2%, dok 224.901 ha ili 4,4% predstavlja neplodno zemljište.

Programom je predviđeno da se završe započeti radovi premjera na površini od 248.741 ha, kao i da se izvrše radovi premjera na površini od 571.539 ha. Premjer će na području poslednje opštine početi 1995. godine, a svi radovi premjera na teritoriji Bosne i Hercegovine završiće se do 1998. godine. Reprodukcija geodetskih planova izvršiće se na površini od 2,979.218 ha.

Na području 75 opština ili dijelova opština u Bosni i Hercegovini, na ukupnoj površini od 2,541.871 ha izvršen je novi premjer i izrađen katastar zemljišta prije stupanja na snagu Zakona o premjeru i katastru nekretnina, a geodetski planovi i katastar zemljišta predati su na upotrebu i održavanje opštinskim organima uprave nadležnim za geodetske poslove.

Na geodetskim planovima prikazano je stanje zemljišta i objekata, a u katastru zemljišta upisani su podaci o parcelama, objektima i posjednicima na parcelama u momentu njegove izrade. Kako se na terenu neprestalno dešavaju promjene na parcelama (promjena oblika, veličine, kulture i dr.) na objektima (izgradnja novih objekata, rušenje postojećih objekata, promjene tokova rijeka, potoka itd.), kao i promjene posjedovnog stanja (promet zemljišta, dodjela na korišćenje, izuzimanje i dr.), to je neophodno obezbijediti održavanje u ažurnom stanju geodetskih planova i katastra zemljišta.

U okviru ovog Programa izvršit će se izlaganje na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja i utvrđivanje prava na nekretninama u površini od

4,390.626 ha, obraditi podaci dopunskog premjeravanje nastalog u postupku izlaganja i provođenje promjena na geodetskim planovima i u elaboratu na površini od 4,661.459 ha i izraditi katastarski operat na površini od 5,038.741 ha.

Programom je predviđeno da se izradi i ažurira osnovna karta 1:5000 ili 1:10000 na površini od 3,239.989 ha.

Na području cijele Jugoslavije postavljena je jedinstvena mreža nivelmana visoke tačnosti, koja predstavlja mrežu geodetskih tačaka (repera) sa najtačnije određenim visinama. Ova mreža čini jedinstvenu visinsku osnovu premjera u cijeloj zemlji. Nove kote repera nivelmana visoke tačnosti razlikuju se od ranije određenih kota za 25-37 cm, pa je potrebno za sve geodetske mreže nižeg ranga odrediti nove kote.

Za izvršenje premjera neophodno je obezbjediti jedinstvenu i tačnu visinsku osnovu na koju će se oslanjati i povezati u jedinstveni sistem visina svi geodetski radovi u Republici, a time i u Jugoslaviji.

U ovom programu je predviđeno povezivanje generalnog nivelmana u Bosni i Hercegovini sa nivelmanom visoke tačnosti koji je postavljen jedinstveno na teritoriji Jugoslavije i određivanje novih kota svih nivelmanskih tačaka u Republici, povezivanje svih osnovnih mreža premjera sa novom visinskom osnovom i određivanje njihovih kota i obnavljanje tačaka trigonometrijske mreže na površini od 2,300.000 ha.

Zakonom o premjeru i katastru nekretnina nije bitno izmjenjena tehnologija izvršenja premjera, ali su uvedene značajne novine u pogledu utvrđivanje prava na nekretninama, pa je prethodno potrebno riješiti neriješene imovinsko-pravne odnose. Iz takvog određenja Zakona proistekli su veoma obimni i značajni zadaci na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Naime, prije otpočinjanja uspostave katastra nekretnina raspravljaju se i rješavaju uzurpacije, rješavaju brojni predmeti vezani za konfiskaciju, nacionalizaciju, agrarnu reformu, poljoprivredni zemljišni fond, arondaciju, dobrovoljačka zemljišta i drugo.

Poslovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa su veoma složeni i za njihovo izvršenje potrebno je obezbjediti veoma stručne fakultetski obrazovane kadrove pravne struke, kao i učešće iskusnih geodetskih stručnjaka. Na ovim poslovima se u prvostepenom postupku rješavaju najsloženije upravne stvari i odlučuje na osnovu raznovrsnih dokaznih sredstava.

Programom je predviđeno da se do kraja 1997. godine riješe svi nerješeni predmeti iz ove oblasti.

Program je rađen polazeći od stanja premjera i uspostavljanja katastra nekretnina, osnovne karte i osnovnih geodetskih radova i rješenosti imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina. Predviđen je kontinuirani nastavak započetih radova u petogodišnjem programu od 1986. do 1990. godine uz znatno intenzivniji rad i završetak svih poslova u Republici do kraja

2000, godine. Posebna poenta u Programu je data na skraćenje perioda izvođenje radova na određenom području.

Predračunska vrijednost potrebnih finansijskih sredstava za izvršenje Programa iznosi 1.276.292.200 dinara što će se obezbjediti Zakonom o finansiranju poslova premjera, uspostavljanja katastra nekretnina i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa koji su u funkciji uspostavljanja katastra nekretnina za period od 1991. do 2000. godine. Predračun je rađen na bazi cijena geodetskih radova iz maja 1990. godine i visina sredstava će se mijenjati prema rastu troškova života.

Program će se izvršavati na osnovu godišnjih planova koje će donositi Vlada SRBiH, a kojim će se za svaku opštinu utvrditi vrsta i obim radova, potrebna finansijska sredstva i rokovi izvršenja.

. Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove će prema Programu i godišnjim planovima vršiti ugovaranje, nadzor, tehničku kontrolu i prijem radova i podnositi Vladi godišnje izvještaje o realizaciji Programa i planova. Vlada će u skladu sa godišnjim planovima i izvještajima o njihovom izvršenju preuzimati potrebne mjere i aktivnosti za realizaciju Programa.

Izvršenjem ovog programa stvoriće se jedinstveni fond geodetskih podataka, neophodnih za sve geodetske radove u Republici, biće obezbijeđeni ažurni geodetski planovi i karte na teritoriji cijele Republike, riješiće se nagomilani imovinsko-pravni predmeti, a neažurna i neusaglašena zemljišna knjiga i katastar zemljišta, zamjeniće se jedinstvenom, savremenom evidencijom o nekretninama koja će u novoj organizaciji, opremljena savremenim tehničkim sredstvima rada u potpunosti odgovarati zahtjevima njenih korisnika.

UREDBA

O NAČINU ČUVANJA I KORIŠĆENJA PODATAKA PREMJERA I KATASTRA NEKRETNINA *

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Podaci premjera i katastra nekretnina, odnosno katastra zemljišta, čuvaju se i daju na korišćenje na način propisan ovom uredbom.

Član 2.

Pod podacima premjera i katastra nekretnina, odnosno katastra zemljišta, u smislu ove uredbe, podrazumijevaju se podaci osnovnih geodetskih radova, planovi i karte dobijeni premjerom i izradom katastra nekretnina, odnosno katastra zemljišta, podaci katastra komunalnih uređaja: zbirke isprava, magnetne trake ili diskovi sa podacima o nekretninama i nosiocima prava na nekretninama, aerofotogrametrijski materijal, osnovna karta, topografska karta razmjere 1:25000, 1:50000, 1:100000 i 1:200000, katastarski operat i drugi podaci dobijeni premjerom i izradom katastra nekretnina, odnosno katastra zemljišta i katastra komunalnih uređaja ili premjeravanjem zemljišta za posebne potrebe organa, organizacija udruženog rada i drugih samoupravnih organizacija i zajednica (u daljem tekstu: geodetska dokumentacija).

Član 3.

Geodetsku dokumentaciju čuvaju i njome rukuju organi uprave nadležni za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama.

II- ČUVANJE GEODETSKE DOKUMENTACIJE

Član 4.

Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina čuva geodetsku dokumentaciju koja se odnosi na teritoriju Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: Republika), i to:

---

* *Ova uredba je objavljena u "Službenom listu SR BiH", broj 12/85.*

1. originalne podatke mjerenja i računanja astronomskogeodetske, gravimetriske i trigonometrijske mreže;

2. karte trigonometijskih mreža razmjere 1:25000, 1:50000 i 1:100000;

3. kartone trigonometrijskih i veznih tačaka (matrice) koje sadrže koordinate tačaka, direkcione uglove i položajni opis;

4. sekcije karata razmjere, 1:50000 na kojima su nanesene sve trigonometrijske tačke na teritoriji Republike;

5. originalne elaborate veznih tačaka;

6. karte mreže veznih tačaka razmjere 1:25000;

7. grafičke registre veznih tačaka razmjere 1:300000;

8. originalne elaborate preciznog i tehničkog nivelmana, tehničkog nivelmana povećane tačnosti i gradskog nivelmana;

9. prepise podataka nivelmana visoke tačnosti;

10. kartone (matrice) za repere za teritoriju Republike koji sadrže kote i položajni opis;

11. skice nivelmanskih vlakonva po poligonima;

12. sekcije karata razmjere 1:100000 na kojima sų naneseni reperi za teritoriju Republike;

13. gradsku poligonometriju prvog reda;

14. originalne planove premjera (arhivske orginale) i njihovu reprodukciju razmjera 1:500, 1:1000, 1:2500 i 1:5000;

15. originale i reprodukciju osnovne karte razmjere 1:5000 i 1:10000;

16. negative (filmove i ploče), dijapozitive i kontakt kopije aerofotogrametrijskog premjera;

17. radne originale karata bonitiranja zemljišta, morfološke opise pedoloških profila i labaratorijske analize uzoraka zemljišta;

18. terenske elaborate republičkih uglednih bonitetnih zemljišta i labaratorijske analize uzoraka uglednih bonitetnih zemljišta;

19. elaborate osnove katastarskog klasiranja zemljišta i spiskove uglednih zemljišta za katastarske srezove;

20. elaborate o uslovima poljoprivredne proizvodnje po katastarskim srezovima;

21. statističke podatke o zemljištu po vrsti posjeda, kulturama, klasama i katastarskom prihodu;

22. reprodukciju karata razmjere 1:25000, 1:50000, 1:100000 i 1:200000;

23. tematske karte raznih razmjera i skice podjele na listove u projekcionom sistemu;

24. litografske kopije grafičkog premjera razmjere 1:6250, 1:3125, 1:1562 i 1:781.25;

25. elaborate o utvrđivanju ljestvica katastarskog prihoda;

26. kopije magnetnih traka ili diskova sa najnovijim podacima katastarskog operata i

27. kopije magnetnih traka ili diskova sa podacima o nekretninama i nosiocima prava na nekretninama.

Član 5.

Opštinski organ uprave nadležan za poslove održavanja premjera katastra nekretnina čuva geodetsku dokumentaciju koja se odnosi na područje opštine, i to:

1. originalne podatke mjerenja i računanja poligonskih mreža svih redova, kao i skice tih mreža;

2. kopije kartona trigonometrijskih tačaka i repera;

3. kopije kartona veznih tačaka ili prepis podataka u obrascu "podaci o veznim tačkama"

4. kopiju karte mreže veznih i poligonskih tačaka;

5. kopije sekcije karata 1:50000 sa ucrtanim reperima;

6. zapisnike o omeđavanju katastarskih opština;

7. originalne podatke snimanja detalja (foto-skice, skice dopunskog premjera, tahimetrijske i nivelmanske zapisnike, elaborat računanja itd.) na osnovu kojih su izrađeni planovi i karte;

8. elaborati izlaganja podataka premjera, katastarskog klasiranja zemljišta i utvrđivanja prava na nekretninama (popisni listovi, zapisnici, spiskovi prigovora, rješenja i dr.);

9. katastarski operat sa njegovim pomoćnim dijelovima (posjedovni listovi, katastarskoknjižni ulošci, spisak parcela, spisak katastarskih parcela, sumarnik posjedovnih listova, sumarnik podataka o zemljištu, sumarnik podataka o zgradama, pregled površina po kulturama i klasama po katastarskim opštinama, sumarni pregled površina i katastarskog prihoda po kulturama, klasama i neplodnim zemljištima, sumarni pregled podataka o zgradama, stambenim i poslovnim prostorijama, abecedni pregled korisnika zemljišta, spisak vlasnika odnosno korisnika nepokretne imovine -zgrada ili stanova, poslovnih prostorija i garaža, abecedni pregled vlasnika odnosno korisnika nekretnina, spisak obveznika poreza iz ličnog dohotka od poljoprivredne djelatnosti, originalni podaci računanja površina -ivičnih kvadrata, grupa i parcela, spisak površina, spisak katastarskih klasa sa uglednim zemljištima po katastarskim opštinama, spisak promjena);

10. spisak promjena i zbirku isprava na osnovu kojih su provedene promjene u katastarskom operatu i katastru nekretnina;

11. radne originale planova sa potrebnim kopijama razmjere 1:500, 1:1000, 1:2500 i 1:5000;

12. indikacione sekcije planova po katastarskim opštinama;

13. reprodukciju osnovne karte razmjere 1:5000 i 1:10000;

14. radne originale planova za katastar komunalnih uređaja sa odgovarajućim oleatama razmjere 1:500, 1:1000, 1:2500 i 1:5000;

15. elaborate snimanja komunalnih uređaja;

16. statističke podatke o zemljištu (kulturama, klasama i katastarskom prihodu);

17. planove grafičkog premjera razmjera 1:6250, 1:3125, 1:1562.5 i 1:781.25;

18. elaborat popisnog katastra;

19. elaborate eksproprijacije, komasacije, arondacije i sl.;

20. podatke o zgradama i objektima i

21. zemljišnu knjigu dok je ne preuzme Arhiv Bosne i Hercegovine.

Član 6.

Geodetska dokumentacija iz čl. 4. i 5. ove uredbe čuva se u sređenom i pregledno evidentiranom stanju u metalnim ormarima i prostorijama obezbjeđenim od provala, požara, poplava i drugih opasnosti.

Filmovi, dijapozitivi, negativi, kontakt kopije, kopije magnetnih traka i diskova, ploče i mikrofilmovi geodetske dokumentacije čuvaju se u specijalnim ormarima u prostorijama obezbjeđenim od požara, vode, prašine i ugrađenim uređajima za održavanje konstantne temperature i vlažnosti vazduha.

Član 7.

Organizacija udruženog rada osnovana za vršenje geodetskih poslova dužna je geodetsku dokumentaciju, koju prima od organa uprave nadležnog za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama, kao i geodetsku dokumentaciju koju stvara u postupku izvršenja geodetskih radova, čuvati na način propisan u prethodnom članu.

Organi uprave, i drugi državni organi, organizacije udruženog rada i druge samoupravne organizacije i zajednice koji raspolažu geodetskom dokumentacijom pribavljenom za sopstvene potrebe, dužni su je čuvati na način propisan u prethodnom članu.

III - KORIŠĆENJE GEODETSKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Radi dobijanja geodetske dokumentacije, podnosi se pismeni zahtjev organu uprave nadležnom za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama. U zahtjevu se navodi koji se podaci traže i u koje svrhe.

Geodetska dokumentacija može se koristiti samo za namjene za koje je izdata.

Član 9.

Organ uprave nadležan za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama vodi evidenciju o davanju na korišćenje geodetske dokumentacije.

Evidencija iz prethodnog stava sadrži podatke kome su, kada i koji podaci dati.

Član 10.

Organi uprave i drugi državni organi, organizacije udruženog rada i druge samoupravne organizacije i zajednice prilikom preuzimanja geodetske dokumentacije pismeno se obavezuju da će je koristiti na način utvrđen ovom

uredbom i Uredbom o kriterijumima za utvrđivanje podataka značajnih za narodnu odbranu i mjerama zaštite takvih podataka ("Službeni list SFRJ", broj 6/75).

Član 11.

Organ uprave nadležan za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama na svakom primjerku izdatog podatka geodetske dokumentacije stavlja oznaku o stepenu tajnosti podataka, saglasno odredbama Uredbe o kriterijumu za utvrđivanje podataka značajnih za narodnu odbranu i mjerama zaštite takvih podataka.

IV - KAZNENE ODREDBE

Član 12.

Novčanom kaznom od 5.000 do 25.000 dinara kazniće se za prekršaj organizacija udruženog rada ili druga samoupravna organizacija ili zajednica ako ne čuva geodetsku dokumentaciju na način propisan u članu 6. ove uredbe.

Za prekršaje iz prethodnog stava kazniće se i odgovorno lice u organizaciji udruženog rada ili u drugoj samoupravnoj organizaciji ili zajednici novčanom kaznom do 5.000 dinara.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 13.

Danom stupanja na snagu ove uredbe prestaje da važi Uredba o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra zemljišta ("Službeni list SR BiH" broj 36/78).

Član 14.

Ova uredba stupa na snagu osmog dana objavljivanja u "Službenom listu SR BiH".

Objašnjenje uz Uredbu o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina

Podaci premjera i katastra zemljišta, odnosno katastra nekretnina, od svog nastanka imali su karakter posebnih podataka, posebno nekih koji su stalno, a i sada su od značaja za narodnu odbranu. Zbog toga je ova materija uređena sa više podzakonskih akata, kako na nivou SFRJ, tako i na nivou SR Bosne i Hercegovine.

Zakon o premjeru i katastru nekretnina (član 209) stavlja u zadatak Vladi SR BiH da donese Uredbu o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina.

Članom 2. Uredbe utvrđeno je koji podaci se smatraju podacima premjera i katastra nekretnina, odnosno katastra zemljišta, a čl. 4. i 5. utvrđeno je koja dokumentacija i koji podaci se čuvaju u Republičkoj upravi a koja u opštinskoj upravi. Određeno je da geodetsku dokumentaciju, koja se odnosi na teritoriju SR Bosne i Hercegovine, čuva Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a dokumentaciju koja se odnosi na područje opštine čuva opštinski organ uprave nadležan za poslove održavanja premjera i katastra nekretnina.

Član 6. određuje da se geodetska dokumentacija čuva u sređenom i pregledno evidentiranom stanju u metalnim ormarima i prostorijama obezbjeđenim od provala, požara, poplava i drugih opasnosti.

Filmovi, dijapozitivi, negativi, kontakt kopije, kopije magnetnih traka i diskova, ploče i mikro filmovi geodetske dokumentacije čuvaju se u specijalnim ormarima u prostorijama obezbjeđenim od požara, vode, prašine i ugrađenim uređajima za održavanje konstantne temperature i vlažnosti vazduha.

Članom 7. utvrđena je obaveza za preduzeća osnovana za vršenje geodetskih poslova da su dužna da geodetsku dokumentaciju, koju prima od organa uprave nadležnog za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama, kao i geodetsku dokumentaciju koju stvara u postupku izvršenja geodetskih radova, čuva na način propisan u članu 6. Uredbe.

Organi uprave, i drugi državni organi, preduzeća i druge organizacije i zajednice koje raspolažu geodetskom dokumentacijom pribavljenom za sopstvene potrebe, dužni su je čuvati na način propisan u članu 6. Uredbe.

Članom 8. propisan je način dobijanja geodetske dokumentacije.

Radi dobijanja geodetske dokumentacije, podnosi se pismeni zahtjev organu uprave nadležnom za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama. U zahtjevu se navodi koji se podaci traže i u koje svrhe, pa se s tim u vezi i određuje da se geodetska dokumentacija može koristiti samo za namjene za koje je izdata, a članom 9. utvrđena je obaveza organu uprave nadležnom za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama da vodi evidenciju o davanju na korišćenje geodetske dokumentacije.

Evidencija sadrži podatke kome su, kada i koji podaci dati.

Članom 10. utvrđena je, s druge strane, obaveza imaoca geodetske dokumentacije u kome se kaže da organi uprave i drugi državni organi, preduzeća i samostalni privrednici i druge organizacije i zajednice prilikom preuzimanja geodetske dokumentacije pismeno se obavezuju da će je koristiti na način utvrđen ovom Uredbom i Uredbom o kriterijumima za utvrđivanje podataka značajnih za narodnu odbranu i mjerama zaštite takvih podataka ("Službeni list SFRJ", broj 6/75).

Označavanje izdatog primjerka geodetske dokumentacije uređeno je članom 11. tako da svaki organ uprave nadležan za premjer, katastar i evidenciju prava na nekretninama na svakom primjerku izdatog podatka geodetske dokumentacije dužan staviti oznaku o stepenu tajnosti podatka, saglasno odredbama Uredbe o kriterijumu za utvrđivanje podataka značajnih za narodnu odbranu i mjerama zaštite takvih podataka.

O značaju ovih odredbi kojima je uređen način čuvanja, zaštite i postupanja sa geodetskom dokumentacijom upućuje i poglavlje kaznenih odredbi koje sankcionišu drugačije postupanje.

Član 10. i 11. Uredbe u neposrednoj su vezi sa Uredbom o kriterijumima za utvrđivanje podataka značajnih za narodnu odbranu i o mjerama zaštite takvih podataka. Kod primjene odredaba Uredbe o načinu čuvanja i korišćenja podataka premjera i katastra nekretnina, posebno se moraju imati na umu odredbe čl. 15. i 18. Uredbe o kriterijumima za utvrđivanje podataka značajnih za narodnu odbranu i o mjerama zaštite takvih podataka.

Članom 15. propisano je da službenu tajnu stepena "POVJERLJIVO" čine oni podaci čije bi otkrivanje nepoznatim licima mogle nastajati znatne štetne posljedice za bezbjednost i odbranu zemlje.

Iz oblasti geodezije pod službenom tajnom stepena "POVJERLJIVO" podvodi se geodetska dokumentacija, i to: kartografske publikacije koje sadrže podatke od interesa za narodnu odbranu, aero foto-snimci područja od posebnog značaja za narodnu odbranu, istraživanja geološkog sastava zemljišta, geomagnetizma, hidrološke karakteristike terena i paramerti mora koji su od posebnog značaja za narodnu odbranu. Kao podaci koji imaju karakter tajnih podataka stepena "POVJERLJIVO" su kote i koordinate trigonometrijskih i drugih geodetskih tačaka, kao i koordinate na geodetskim listovima premjera kada su predmet izrade studija i raznih investiciono tehničkih projekata u inostranstvu.

Obaveza zaštite tajnih podataka nastaje u času njihovog nastanka.

Imajući u vidu svu ozbiljnost mjera, obaveza je državnih organa, preduzeća, samostalnih privrednika i drugih organizacija koje koriste i čuvaju geodetsku dokumentaciju, koja ima karakter dokumentacija sa stepenom tajnosti "POVJERLJIVO", da svojim opštim aktima propišu koje su vrste podataka, kojima raspolažu i koji kod njih nastaju, od interesa za narodnu odbranu, odrede mjere i postupak za njihovu zaštitu.

OBRASCI ZA PRAKTIČNU PRIMJENU ZAKONA

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj .....

Z A P I S N I K

o usmenoj raspravi održanoj u ..... na dan 19..... u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u p. l. ..... k. o. .....

Prisutni su:

1. Predsjednik .....
2. Član .....
3. Član .....

Zapisničar: .....

Stranke:

1.	.....	.....
2.	.....	.....
3.	.....	.....
4.	.....	.....
ime i prezime	adresa	matični br.

Svjedoci:

1. .....
2. .....

Vještak:

1. .....

Tumač:

1. .....

Rasprava se održava javno.

Započeto u ..... časova.

Utvrđeno je da su sva pozvana lica prisutna.

Pošto je utvrđen identitet stranaka i drugih učesnika, predsjednik komisije saopštava svjedocima da se udalje u drugu prostoriju gdje će sačekati dok ne budu pozvani.

Predsjednik komisije upoznaje prisutne da je predmet postupka izlaganje podataka i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list broj ..... k. o. .....

Strankama se, u smislu člana 74. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, stavljaju na uvid podaci utvrđeni premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Nakon izvršene identifikacije i uvida u zemljišnu knjigu, komisija konstatuje slijedeće: parcele upisane u p. l. br. ..... k. o. ....., odgovaraju po starom premjeru parcelama označenim kao k. č. br. ..... upisanim u z. k. ul. br. ..... k. o. ....., kao

U »C« list z. k. ul. br. ..... k. o. ..... je. — nije upisana hipoteka

Nakon toga stranka ..... pozvana da kaže sve što ima u vezi sa predmetom postupka, izjavljuje:

Stranka ..... koja u postupku učestvuje sa suprotnim interesom izjavljuje:

Komisija vrši uvid u slijedeće isprave:

Pozvan je svjedok ..... koji, pošto je upozoren u smislu člana 178. ZUP-u izjavljuje:

Drugi svjedok ..... nakon upozorenja u smislu čl. 178. ZUP-u izjavljuje:

Stranka ..... izjavljuje da nema pitanja za svjedoke niti primjedaba na njihove izjave.

Pozvan je vještak ..... koji, pošto je upozoren na dužnosti u smislu čl. 189. ZUP-u, izjavljuje:

Stranke izjavljuju da imaju — nemaju primjedaba na nalaz i mišljenje vještaka.

Predsjednik komisije objavljuje da je dokazni postupak završen.

Stranke izjavljuju da ostaju kod svojih izjava i prijedloga.

Predsjednik komisije objavljuje da je rasprava završena.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene nikakve primjedbe.

Rasprava je završena u ..... časova.

Stranke:	Zapisničar:	Komisija:
1.	.....	1. .....
2.		2. .....
3.		3. .....

Svjedoci:

1. .....
2. .....

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: .....

Datum: .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e XY, u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u popisni list broj ..... k. o. ....., na osnovu člana 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SR BiH« broj 22/84) i člana 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« broj 47/86), donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da popisni list broj: ..... k. o. ..... sadrži slijedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskim parcelama broj:

A1) građevine koje se nalaze na parcelama broj:

2. Na nekretninama iz tačke 1. ovog rješenja utvrđuju se slijedeća prava:

B) na zemljištu iz tačke 1. A rješenja utvrđuje se:

B1) na građevini iz tačke 1. A1 rješenja utvrđuju se:

3. Na nekretninama iz tačke 1. rješenja ima — nema ograničenja vezanih za posjedovanje, korištenje i raspolaganje nekretninama.

4. Nalaže se upis podataka o nekretninama, prava na nekretninama i nosiocima tih prava; kako je to navedeno u tački 1., 2. i 3. ovog rješenja.

5. Popisni listovi za zemljište i objekte i terete broj .... k. o. ..... sastavni su dio ovog rješenja.

6. ..... je dužan na ime troškova postupka platiti iznos od ..... dinara u korist računa broj .....

Obrazloženje

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama izvršila je dana ..... 19..... godine izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama upisanim u popisni list br. ..... k. o. .....

U postupku je izvršen i uvid u podatke starog katastarskog operata, identifikacija i uvid u zemljišnu knjigu. Saslušane su stranke i svjedoci i izvršen uvid u priložene isprave.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku uz primjenu odredaba čl. 68. do 82. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, komisija je utvrdila podatke o nekretninama, prava na nekretninama i njihove nosioce kao i ogrničenja vezana za posjedovanje, korištenje i raspolaganje nekretninama, kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba, ali se može u roku od 30 dana od dana prijema rješenja pokrenuti spor kod nadležnog osnovnog suda.

PREDSJEDNIK KOMISIJE:

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 17

Z A P I S N I K

o usmenoj raspravi održanoj u D. Obodnici na dan 3. 9. 87. u potupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u p. l. 17 k. o. D. Obodnica

Prisutni su:

Komisija:

1. Predsjednik .....

2. Član .....

3. Član .....

Zapisničar: .....

Stranke:

1. Mujezinović Sead, iz D. Obodnice, 0405927172178

Rasprava se održava javno.

Započeto u 9 časova.

Utvrđeno je da je pristupila prozvana stranka.

Pošto je utvrđen identitet stranke, predsjednik komisije saopštava da je predmet postupka izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list broj 17 k. o. D. Obodnica.

Stranci se, u smislu člana 74. Zakona o premjeru i katastru nekretnina stavljaju na uvid podaci utvrđeni premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Nakon izvršene identifikacije i uvida u zemljišnu knjigu komisija konstatuje slijedeće:

Parceli upisanoj u p.l. broj 17 k. o. D. Obodnica, po starom premjeru odgovara parcela označena kao 521 upisana u z. k. ul. broj 37 k. o. D. Obodnica, kao svojina Mujezinović Seada sa 1/1.

U »C« list z. k. ul. broj 37 k. o. D. Obodnica upisana je hipoteka, na osnovu ugovora u kreditu broj 444/81 od 5. 10.

'81. godine koja se odnosi na zemljište i stambenu zgradu, a služi za obezbjeđenje kredita u iznosu od 2.000.000 dinara sa 56% kamate, u korist Fabrike soli Tuzla.

Nakon toga stranka Mujezinović Sead izjavljuje:

Ne protivim se sadržini popisnog lista broj 17 i nemam primjedbi na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta. Ja sam vlasnik zemljišta i stambene zgrade na sprat koji su upisani u p. l. broj 17 k. o. D. Obodnica. Predmetno zemljište stekao sam po osnovu kupovine od Zaimović Fikreta iz Avdibašića. Prodavac Zaimović Fikret i ja sklopili smo kupoprodajni ugovor Ov. br. 459/80 od 20. 11. 1980. godine. Na osnovu ovog ugovora je izvršen upis prava svojine u zemljišnu knjigu u moju korist. Stambenu zgradu sam stekao u svojinu građenjem, koje sam izvršio na osnovu odobrenja za građenje izdatog od strane Opštinske komisije za prostorno uređenje broj 01-452-317/81. od 3. 9. 1982. godine. Izgradnju stambene zgrade na sprat sam okončao 1984. godine. Ne protivim se upisu hipoteke u katastar nekretnina, jer još uvijek nisam isplatio kredit radi čijeg obezbjeđenja je hipoteka uknjižena u zemljišnu knjigu.

Predsjednik komisije objavljuje da je dokazni postupak završen.

Stranka izjavljuje da ostaje kod svog prijedloga.

Predsjednik komisije objavljuje da je rasprava u postupku izlaganja podataka i utvrđivanja prava na nekretninama završena.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene primjedbe.

Rasprava je završena u 9,30 časova.

Stranke:	Zapisničar:	Komisija:
1.	.....	1. .....
		2. .....
		3. .....

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj 17

Datum: 3. 9. 1987. godine

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e ....., u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u popisni list broj 17 k. o. D. Obodnica, na osnovu člana 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SR BiH« br. 22/84) i člana 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« br. 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da popisni list broj 17 k. o. D. Obodnica sadrži slijedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskom parcelom broj 57

A1) objekat koji se nalazi na parceli broj 57 i predstavlja stambenu zgradu na sprat

2. Na nekretninama iz tačke 1. ovog rješenja utvrđuju se slijedeća prava:

B) na zemljištu iz tačke 1. A) rješenja utvrđuje se: pravo svojine u korist Seada Mujezinovića sa 1/1.

B1) na stambenoj zgradi iz tačke 1. A1 rješenja utvrđuje se: pravo svojine u korist Seada Mujezinovića sa 1/1.

3. Na nekretninama iz tačke 1. rješenja ima ograničenja i to:

C) pravo zaloge (hipoteka), na osnovu ugovora o kreditu br. 444/81 od 5. 10. 1981. godine, za obezbjeđenje kredita u iznosu od 2 000 000 dinara sa 56% kamate, u korist Fabrike soli Tuzla.

4. Nalaže se upis podataka o nekretninama, prava na nekretninama i nosilaca tih prava, kako je to navedeno u tačkama 1., 2., i 3. rješenja.

5. Popisni listovi za zemljište objekte i terete sastavni su dio ovog rješenja.

6. Sead Mujezinović je dužan na ime troškova postupka platiti iznos od ..... dinara, u korist računa broj .....

Obrazloženje

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama izvršila je dana 3. 9. 1987. godine izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama upisanim u popisni list broj: 17 k. o. D. Obodnica.

U postupku je izvršen i uvid u podatke starog katastarskog operata, identifikacija, kao i uvid u zemljišnu knjigu. Saslušana je stranka Mujezinović Sead i izvršen je uvid u priložene isprave.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku, uz primjenu odredaba od čl. 68. do 82. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, komisija je utvrdila podatke o nekretninama, prava na nekretninama i njihove nosioce, kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina Sarajevo, u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba ali se može u roku od 30 dana pokrenuti spor pred nadležnim osnovnim sudom.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

4 [1] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5 - 7 Općina: TUZLA
8 - 9 Katastarski srez: TUZLA
10 - 12 Katastarska općina: D. OBODNICA

POPISNI LIST
ZA ZEMLJIŠTE

Broj pop. lista: 17 | Str.: 1 | Broj kluč. uloška: 101 | Broj dnevnika i datum upisa: 88

Podaci o nosiocu prava na zemljištu — Republika i općina: [1 1]

Vs	Broj kons.	Indikacija nosioca prava na zemljištu — Sjedište ili prebivalište i adresa	Matični broj	Sifra	Vrsta prava na zemljištu	Pos.	Obim prava na zemljištu		Primjedba
9 3 1 1		MUJEZINOVIĆ MEHE SEAD DONJA OBODNICA BR 5	0405927172173	111	SVOJINA	1	1	1	

Podaci o zemljištu

Katast. općina (kućni broj)	Broj katastarske parcele — osnovni	Broj katastarske parcele — podbroj	Broj zgrade na parceli	Broj — plana	Broj — sticu	Naziv parcele ili ulica i kućni broj	Kultura i klasa ili način korišćenja neplodnog zemljišta	Sifra	Površina — ha	a	m²	Šifra teren. i agrom.	Pripis iz pl. broj / Otpis s pl. broj	Primjedba
12	57		1	6	48	DVORIŠTE	510	STAMBENA ZGRADA			72			
							710	DVORIŠTE		4	00			

Ured. Republičke uprave za geodetske poslove i katastar nekretnina

Nosioci upisanih prava: 1) 4) — Ukupno: 4 72 — Članovi komisije: 1)
Tehničar: 2) 5) 2)
KN br. 1 3) 6) Mjesto i datum izlaganja podataka 3)

4 [1] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5–7 Općina: TUZLA
8–9 Katastarski srez:
10–12 Katastarska općina: D. OBODNICA

POPISNI LIST
ZA ZGRADE I POSEBNE DIJELOVE ZGRADA

Broj pop. lista: 17 | Str.: 1 | Broj kluč. uloš.: 101 | Broj dnevnika i datum upisa: 88

PODACI O OBJEKTU

Podaci o nosiocu prava na objektu — Republika i općina: 4 [1 1]

Vs	Indikacija nosioca prava na objektu — Sjedište ili prebivalište i adresa	Matični broj	Sifra	Vrsta prava na objektu	Obim prava na objektu	Broj poč. uloš. ka.
9 3 3 1	MUJEZINOVIĆ MEHE SEAD, DONJA OBODNICA BR. 5	0405927172178	111	SVOJINA	1 1	1

Podaci o vrsti i obimu prava na zgradi i posebnom dijelu zgrade

Vs	Broj podužka	Sastav vlasn.	Broj katastarske parcele — osnovni	Broj katastarske parcele — podbroj	Za zgradu — Br. zgrade na parceli	Godina izgradnje zgrade	Vrsta obj. sam. upr.	Broj sprtuma	Za poseban dio zgrade — Broj ulaza	Broj sprata	Oznaka pos. dijela zgrade	Broj — soba	stanbenih prostorija	kuhinja	kupatilo	WC	ost. prost.	Površina u m²	Sifra	Namjena korištenja objekta	Šifra teren. i agrom.	Pripis iz pl. broja / Otpis s pl. broja	Primjedba
3 1 1	1	1	57		1	975	12	1	5									72	510	STAMBENA ZGRADA			
										PR	1	2		1	1		2	65	51	32	DVOSOBAN STAN		
										1	2	2		1	1		1	63	51	32	DVOSOBAN STAN		

KN br. 2, Izlilje: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Nosioci upisanih prava: 1) 4) — UKUPNO: 200 — Članovi komisije: 1)
2) 5) 2)
3) 6) Mjesto i datum izlaganja podataka: 3)

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 18

Z A P I S N I K

o usmenoj raspravi održanoj u Solini na dan 15. 5. 1988. godine u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u p. l. 18 k. o. .....

Prisutni su:

Komisija:

1. Predsjednik .....
2. Član .....
3. Član .....

Zapisničar: .....

Stranke:

1. Nikolić Mile, iz Tuzle, ul. x br. x 0811937171313

Rasprava se održava javno.

Započeto u 9 časova.

Utvrđeno je da je pristupila pozvana stranka.

Pošto je utvrđen identitet stranke, predsjednik komisije saopštava da je predmet postupka izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list broj 18 k. o. Solina.

Stranci se, u smislu člana 74 Zakona o premjeru i katastru nekretnina stavljaju na uvid podaci utvrđeni premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Nakon izvršene identifikacije i uvida u zemljišnu knjigu komisija konstatuje sljedeće:

Parceli upisanoj u p. l. broj 18 k. o. Solina, po starom premjeru odgovara parcela označena kao k. č. broj 231 upisana u z. k. ul. broj 57 k. o. Solina. Na osnovu uvida u zemljišnu knjigu vidljivo je da se radi o gradskom građevinskom zemljištu, na kome pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja ima Nikolić Mile. U zemljišnoj knjizi nije evidentirana hipoteka.

Nakon toga stranka Nikolić Mile izjavljuje:

Nemam primjedaba na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta. Ja sam nosilac prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja. Ovo pravo stekao sam na osnovu odluke državnog organa tj. na osnovu rješenja SO-e X o dodjeli gradskog građevinskog zemljišta radi građenja broj 06/1-473-77/87 od 1. 2. 1988. godine. Podnio sam zahtjev za dodjelu, tj. izdavanje odobrenja za građenje. Stambenu zgradu ću izgraditi nakon pravosnažnosti odobrenja za građenje.

Komisija vrši uvid u rješenje SO-e X broj 06/1-473-77/87 od 1. 2. 1988. godine na kome se nalazi ovjerena potvrda pravosnažnosti i konstatuje da je sadržina rješenja o dodjeli saglasna izjavi stranke.

Predsjednik komisije objavljuje da je dokazni postupak završen.

Stranka izjavljuje da ostaje kod svoje izjave i predlaže da komisija utvrdi da je on, tj. Nikolić Mile nosilac prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta radi građenja.

Predsjednik komisije objavljuje da je rasprava u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama završena.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene primjedbe.

Rasprava je završena u 9, 30 časova.

Stranke:	Zapisničar	Komisija
1.	.....	1. .....
		2. .....
		3. .....

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 18

Datum, 15. 5. 1988. god.

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e XY, u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u popisni list br. 18 k. o. Solina, na osnovu čl. 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Sl. list SRBiH« br. 22/84) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list SFRJ« br. 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da popisni list broj 18 k. o. Solina sadrži slijedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskom parcelom broj: 204/2.

2. Na zemljištu iz tač. 1A ovog rješenja utvrđuje se:

— društvena svojina, pravo raspolaganja u korist opštine ....., s tim što je nosilac prava korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta radi građenja Mile Nikolić sa 1/1.

3. Nalaže se upis podataka o zemljištu, i prava na zemljištu kao i njihovih titulara, kako je to navedeno u tač. 1 i 2 dispozitiva ovog rješenja.

4. Popisni list za zemljište br. 18 k. o. Solina sastavni je dio ovog rješenja.

5. Mile Nikolić iz Soline dužan je na ime troškova postupka platiti iznos od ..... u korist računa broj .....

Obrazloženje

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama je dana 15. 3. 1988. godine izvršila izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list br. 18 K.O. Solina.

U postupku je izvršen uvid u podatke starog katastarskog operata, identifikacija i uvid u zemljišnu knjigu. Saslušani su stranke i svjedoci i izvršen je uvid u priložene isprave.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku, uz primjenu odredaba od čl. 68 do 82. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Komisija je utvrdila podatke o nekretninama, prava na nekretninama i njihove nosioce, kao i postojanje ili nepostojanje ograničenja vezanih za predmetne nekretnine.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba, ali se može u roku od 30 dana od dana prijema rješenja pokrenuti spor kod nadležnog osnovnog suda.

PREDSJEDNIK KOMISIJE,

4 [1] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5 - 7 [ ] Općina: TUZLA
8 - 9 [ ] Katastarski srez:
10 - 12 [ ] Katastarska općina:

POPISNI LIST

ZA ZEMLJIŠTE

Broj pop. lista | Str. | Broj kat. uloška | Broj Dnevnika i datum upisa /01

Vs [9 3 2] Podaci o nosiocu prava na zemljištu — Republika / općina [11]

Vs [9 3 1] Podaci o zemljištu

Broj kons.	Indikacija nosioca prava na zemljištu / Središte ili prebivalište i adresa	Matični broj	Šifra	Vrsta prava na zemljištu	Pos.	Obim prava na zemljištu		Primjedba
	OPŠTINA TUZLA, TUZLA	1639628	210	PRAVO RASPOLAGANJA	–	1	1	
	NIKOLIĆ DRAGANA MILE TUZLA VELJKA LUKIĆA BR 50	0811937171313	223	PRIV. PRAVO KORIŠĆENJA	1	1	1	

Vs [9 3 3] Podaci o vrsti i obimu prava na zemljištu

Broj katastarske parcele: osnovni	podbroj	Broj zgrade na parceli	Broj: plana	broj	Naziv parcele ili ulica i kućni broj	Kultura i klasa ili način korišćenja neplodnog zemljišta	Površina: ha	a	m²	Bod. vrijed. i ogrn.	Prava iz pl. broja ili Opis u pl. broj	Primjedbe
1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11	12
21	204	2	38	49	KROMPIRIŠTE	154	LIVADA 4 KLASE	6	50			
							Ukupno	6	50		Članovi komisije: 1) 2) 3)	

Nosioci upisanih prava: 1) 2) 3) 4) 5) 6)

Tačnica: KN br. I

Mjesto i datum izlaganja podataka

Izdaje: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 21

Z A P I S N I K

o usmenoj raspravi održanoj u Solini na dan 15. 4. 1988. godine u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama upisanih u p.l. 21 k.o. Solina

Prisutni su:

Komisija:

1. Predsjednik .....
2. Član .....
3. Član .....

Zapisničar: .....

Stranke:

1. Božović Boro, iz Tuzle ul. X 0802945171307
2. Božović Drago iz Tuzle ul. X 0302940171314

Rasprava se održava javno.

Započeto u 9 časova.

Utvrđeno je da su prisutna pozvana lica.

Pošto je utvrđen identitet stranaka, predsjednik komisije upoznaje stranke da je predmet postupka izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list 21 k. o. Solina.

Strankama se u smislu člana 74. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, stavljaju na uvid podaci utvrđeni premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Nakon izvršene identifikacije i uvida u zemljišnu knjigu, komisija konstatuje sljedeće:

Parceli upisanoj u p.l. broj 21 k.o. Solina odgovara prema starom premjeru parcela označena kao k.č. broj 29 upisana u z.k.ul. 378 k.o. Solina, kao društvena svojina s tim što su kao sunosioci privremenog prava korišćenja do preuzimanja označeni Božović Boro i Drago sa po 1/2.

Nakon toga pristupaju Božović Boro i Drago, te saglasno izjavljuju:

Mi smo bili suvlasnici predmetnog zemljišta i kao takvi smo svojevremeno i uknjiženi u zemljišnoj knjizi. Nakon podruštvljavanja predmetnog zemljišta i njegovog prelaska u društvenu svojinu, postali smo sunosioci privremenog prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta do preuzimanja. Ne protivimo se podacima utvrđenim premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Predsjednik komisije objavljuje da je dokazni postupak završen.

Stranke izjavljuju da ostaju kod svoje izjave i predlažu da komisija utvrdi da su oni tj, Božović Boro i Drago nosioci privremenog prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta do preuzimanja.

Predsjednik komisije objavljuje da je rasprava u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama završena.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene primjedbe.

Rasprava je završena u 9,30 časova.

Stranka:	Zapisničar:	Komisija:
1.	.....	1. .....
2.	.....	2. .....
		3. .....

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. br. 21

Datum, 15. 4. 1988. god.

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e X, u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama upisane u popisni list br. 21 K.O. Solina, na osnovu čl. 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Sl. list SRBiH« br. 22/84) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list SFRJ« broj 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da popisni list br. 21 K.O. Solina sadrži sljedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskom parcelom broj: 47

2. Na zemljištu iz tač. 1A ovog rješenja utvrđuje se:

— društvena svojina, pravo raspolaganja u korist opštine ..... s tim što su sunosioci privremenog prava korišćenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta do preuzimanja

1. Boro Božović sa 1/2
2. Drago Božović sa 1/2.

3. Nalaže se upis podataka o nekretninama prava i nosioca prava na nekretninama, kako je to navedeno u tač. 1 i 2 dispozitiva.

4. Popisni list za zemljište broj 21 K.O. Solina sastavni je dio ovog rješenja.

5. Božović Boro i Drago dužni su na ime troškova postupka uplatiti iznos od ..... din. u korist računa broj .....

Obrazloženje

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama izvršila je 15. 4. 1988. godine izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama upisanim u popisni list br. 21 K.O. Solina.

U postupku je izvršen uvid u podatke starog katastarskog operata, identifikacija i uvid u zemljišnu knjigu. Saslušane su stranke i svjedoci i izvršen uvid u priložene isprave.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku, uz primjenu odredaba od čl. 68. do 82. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, komisija je utvrdila podatke o nekretninama, prava na nekretninama i njihove nosioce.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba, ali se može u roku od 30 dana od dana prijema rješenja pokrenuti spor kod nadležnog osnovnog suda.

PREDSJEDNIK KOMISIJE

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 11

Z A P I S N I K

o usmenoj raspravi održanoj u D. Obodnici na dan 6. 5. 1988. godine u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u p.l. 11 k.o. D. Obodnica

Prisutni su:

Komisija:

1. Predsjednik .....
2. Član .....
3. Član .....

Zapisničar: .....

Stranke:

1. Saletović Emir, iz D. Obodnice 55, 1102939171305
2. Saletović Amir, iz D. Obodnice 33, 0802945171307

Svjedoci:

1. Huremović Hazim
2. Pavić Ivo

Rasprava se održava javno.

Započeto u 10 časova.

Utvrđeno je da su pristupila sva pozvana lica.

Pošto je utvrđen identitet stranaka i drugih učesnika, predsjednik komisije saopštava svjedocima da se udalje u drugu prostoriju, gdje će sačekati dok ne budu pozvani.

Predsjednik komisije upoznaje prisutne da je predmet postupka izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list broj 11. k.o. D. Obodnica.

Strankama se, u smislu člana 74. Zakona o premjeru u katastru nekretnina, stavljaju na uvid podaci utvrđeni premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Nakon izvršene identifikacije i uvida u zemljišnu knjigu, komisija konstatuje sljedeće:

4 Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5 - 7 Općina: TUZLA
8 - 9 Katastarski srez:
10 - 12 Katastarska općina: OSOJE

POPISNI LIST
ZA ZEMLJIŠTE

Broj pop. lista	Sv.	Broj Mnj. uloška		Broj Dnevnika i datum upisa
21	1	/01		

Vs 1 | 9 3 2 | 3 — Podaci o nosiocu prava na zemljištu — Republika i općina 4 | 1 | 1 | 7

Broj kons.	Indikacija nosioca prava na zemljištu / Sadašnje ili prezime i adresa	Matični broj	Vs 1	9 3 3	5 — Šifra	Vrsta prava na zemljištu	Pos.	Obim prava na zemljištu		Primjedba
	OPŠTINA TUZLA, TUZLA	1639628	210	PRAVO RASPOLAGANJA	–	1	1	
	BOŽOVIĆ JOZE BORO SOLINA, BRDANI BR 72	0802945713007	223	PRIV. PRAVO KORIŠĆENJA	1	1	2	
	BOŽOVIĆ JOZE DRAGO SOLINA, BRDANI BR 74	0302940175314	223	PRIV. PRAVO KORIŠĆENJA	1	1	2	

Podaci o zemljištu

Šifra općine katastarske	Broj katastarske parcele: osnovni	podbroj	Broj zgrade na parceli	Broj: plana	dulce	Naziv parcele ili ulica i kućni broj	Kultura i klasa ili način korišćenja neplodnog zemljišta	(Šifra)	Površina: ha	a	m²	Šifra klase i ogran.	Prijepis iz kt. broj ili Otpis iz kt. broj	Primjedba
17 8	19 23	24 26	27 8	29 0	31 3	34 53	54	(Šifra) 60	61	68		69 71		
1	2		3	4	5	6	7		8	9		10	11	12
21	47			2	43	LUKA	153	LIVADA 3 KLASE		20	50			

Ukupno: 20 50

Nosioci upisanih prava: 1) 4)
2) 5)
Tvrđenca: KN br. 1: 3) 6)

Mjesto i datum izlaganja posjeda:

Članovi komisije: 1) 2) 3)

Izdaje: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Parcelama upisanim u p.l. broj 11 k.o. D. Obodnica, odgovaraju po starom premjeru parcele označene kao k.č. br. 27/2 upisana u z.k.ul. br. 55 k.o. D. Obodnica, kao svojina Saletović Ibrahima sina Mustafe sa 1/1.

U »C« list z.k. ul. br. 55 k.o. D. Obodnica nije upisana hipoteka niti neko drugo ograničenje.

Nakon toga stranka Saletović Emir izjavljuje:

Nemam primjedbi na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta, s tim što smatrani da ih treba dopuniti upisivanjem prava služnosti puta u korist parcele 2/4 čiji je vlasnik moj brat Saletović Amir. Vlasnik predmetnog zemljišta bio je moj otac Saletović Ibrahim do svoje smrti 1965. godine. Poslije očeve smrti nije vođen ostavinski postupak. Sud nas nasljednike nije pozivao po službenoj dužnosti, a mi još nismo inicirali ostavinski postupak. Moja majka Saletović Munevera, brat Saletović Amir i ja smo, kao očevi zakonski nasljednici, momentom očeve smrti postali nosioci prava zajedničke svojine na nekretninama koje su bile u svojini oca Saletović Ibrahima. Pošto smo imali u vidu da, kao nosioci prava zajedničke svojine, možemo u svako doba izvršiti diobu nasljeđenih nekretnina i da dioba nije uslovljena prethodno okončanim ostavinskim postupkom, mi smo 1969. godine izvršili usmenu fizičku diobu. Ovom diobom ja sam stekao predmetnu parcelu tj. parcelu 2/3, dok je majci i bratu pripalo drugo zemljište. Dakle, od 1969. godine ja neprekidno posjedujem predmetnu parcelu kao svoju. Napominjem da smo, vršeći diobu nasljeđenog zemljišta, brat i ja utvrdili pravo služnosti puta u korist njegove parcele označene kao k.č. br. 2/4, a preko predmetne parcele kao poslužnog doba. Brat svoje pravo služnosti puta koristi još od 1969. godine. Radi se o služnosti puta za prolaz pješice i kolima, u širini od 3 metra, put ide od lokalnog puta uz koji se nalazi zapadna granica moje parcele, sjevernom granicom moje parcele sve do zemljišta označenog kao k.č. br. 2/4 čiji je vlasnik Saletović Amir. Predlažem da komisija utvrdi da sam ja vlasnik zemljišta označenog kao k.č. br. 2/3 upisanog u pl. br. 11 k.o. D. Obodnica i da na ovom zemljištu postoji pravo služnosti puta u korist vlasnika zemljišta označenog kao k.č. br. 2/4 upisanog u pl. br. 12 k.o. D. Obodnica.

Pristupa stranka Saletović Amir i daje sljedeću izjavu:

Saletović Munevera, Emir i ja smo 1965. godine naslijedili predmetno zemljište zajedno sa ostalim nekretninama, iza umrlog Saletović Ibrahima. Četiri godine poslije očeve smrti mi smo izvršili fizičku diobu zajednice nekretnina stečenih nasljeđem, po kojoj je bratu Saletović Emiru pripalo predmetno zemljište. Da bi meni omogućio pristup u lokalni put koji se nalazi zapadno od predmetne parcele, brat mi je prilikom diobe ponudio, a ja sam prihvatio pravo služnosti

puta preko njegove parcele broj 2/3 kao poslužnog dobra, a u korist moje parcele označene kao k.č. br. 2/4 koja sada predstavlja povlasno dobro.

Pozvan je svjedok Huremović Hazim sin Mehmeda rođen 1927. godine, iz D. Obodnice, koji, pošto je upozoren u smislu člana 178. ZUP izjavljuje:

Poznato mi je na osnovu ličnog opažanja da je vlasnik predmetnog zemljišta bio Saletović Ibrahim koji je umro 1965. godine i da su ga nasljedili supruga Saletović Munevera, i sinovi Saletović Emir i Amir. Znam i to da su pomenuti nasljednici izvršili diobu nasljednog zemljišta po kojoj je predmetna parcela pripala Saletović Emiru.

Pristupa svjedok Pavić Ivo, sin Ilije, rođen 1937. godine, iz G. Obodnice, koji pošto je upozoren u smislu čl. 178. ZUP izjavljuje:

Poznato mi je na osnovu ličnog opažanja da je vlasnik predmetne parcele Saletović Emir. Ovu parcelu on je stekao nasljeđem iza oca Saletović Ibrahima umrlog 1965. godine u zajedničku svojnu, i diobom izvršenom 5 godina poslije, u isključivu svojinu.

Stranke izjavljuju da nemaju pitanja za svjedoke niti primjedaba na njihove izjave.

Predsjednik komisije izjavljuje da je dokazni postupak završen.

Stranke izjavljuju da ostaju kod svojih izjava i predloga.

Predsjednik komisije objavljuje da je rasprava u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama završena.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene primjedbe.

Rasprava je završena u 11 časova.

Stranke: Zapisničar: Komisija:

Svjedoci:

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 11

Datum, 6. 5. 1988. god.

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e X, u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u popisni list br. 11 K.O. Obodnica, na osnovu čl. 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Sl. list SRBiH« br. 22/84) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list SFRJ« br. 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da popisni list br. 11 K.O. D. Obodnica sadrži sljedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskom parcelom br. 2/3.

2. Na zemljištu iz tač. 1A ovog rješenja utvrđuje se pravo svojine u korist:

Emira Saletovića sina Ibrahima sa 1/1.

3. Na zemljištu iz tač. 1A rješenja ima ograničenja i to: pravo služnosti puta za prolaz pješice i prevoz kolima u širini od 3 m., koji ide uz sjevernu granicu parcele 2/3 (kao poslužnog dobra), u korist zemljišta označenog kao k.č. br. 2/4 upisanog u p. l. 12 K.O. D. Obodnica (kao povlasnog dobra).

4. Nalaže se upis podataka o nekretninama, prava na nekretninama i nosilaca tih prava kao i ograničenja, kako je to navedeno u tač. 1, 2 i 3. ovog rješenja.

5. Popisni list za zemljište br. 11. K.O. D. Obodnica je sastavni dio ovog rješenja.

6. Emir Saletović je dužan na ime troškova postupka platiti iznos od ..... din. u korist računa br. .....

Obrazloženje

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama je dana 6. 5. 1988. godine izvršila izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i

utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list br. 11 K.O. D. Obodnica.

U postupku je izvršen uvid u podatke starog katastarskog operata, i identifikacija i uvid u zemljišnu knjigu. Saslušane su stranke i svjedoci i izvršen je uvid u priložene isprave.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku, uz primjenu odredaba od čl. 68. do 82. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, komisija je utvrdila podatke o nekretninama, prava na nekretninama i njihove nosioce kao i ograničenja tj. njihovo postojanje ili ne postojanje, kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu u roku od 15 dana prijema rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba, ali se može u roku od 30 dana od dana prijema rješenja pokrenuti spor kod nadležnog osnovnog suda.

PREDSJEDNIK KOMISIJE,

4 [1] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5 - 7 [ ] Općina: TUZLA
8 - 9 [ ] Katastarski srez: TUZLA
10 - 12 [ ] Katastarska općina: D. OBODNICA

POPISNI LIST
ZA ZEMLJIŠTE

Broj pod. lista: 11 | Str. 1 | Broj blag. uloška: 101 | Broj Dnevnika i datum upisa: 88

Podaci o zemljištu

Vs 9 3 1 — Podaci o nosiocu prava na zemljištu

Republika i općina: 11

Broj kons.	Indikacija nosioca prava na zemljištu — Sredina ili prebivalište i adresa	Matični broj	Šifra	Vrsta prava na zemljištu	Pos.	Obim prava na zemljištu		Primjedbe
	SALETOVIĆ IBRAHIMA EMIR DONJA OBODNICA BR. 27	1102937171305	111	SVOJINA	1	1	1	

Vs 9 3 2 — Podaci o vrsti i obimu prava na zemljištu

Šifra katastarske općine	Broj katastarske parcele: osnovni	Broj katastarske parcele: podbroj	Broj zgrade na parceli	Broj: plana	Broj: skica	Naziv parcele ili ulica i kućni broj	Kultura i klasa ili način korišćenja neplodnog zemljišta	Površina: ha	Površina: a	Površina: m²	Šifra katast. i topogr.	Prijava br. pd. broja ili Obrve za pd. broj	Primjedbe
1	2		3	4	5	6	7	8	9		10	11	12
12	2	3		4	2	SVRABUŠA	422 (Šifra) NEKATEGORISAN PUT		2	40			
								Ukupno	2	40			

Izdaje Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Teksnica: KN br. 1

Mjesto i datum izdavanja podataka

Članovi komisije: 1) 2) 3)

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. br. 417

Z A P I S N I K

o usmenoj raspravi održanoj u Solini na dan 7. 4. 1988. god. u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u Pl. 417. K.O. Solina

Prisutni su:

Komisija:

1. Predsjednik .....
2. Član .....
3. Član .....

Zapisničar: .....

Stranke:

1. Dragana Smiljanić, ... ul. ....., 2003937171311

Rasprava se održava javno.

Započeto u 9 časova.

Utvrđeno je da je pristupila pozvana stranka.

Predsjednik komisije upoznaje stranke da je predmet postupka izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list br. 417 K.O. Solina.

Stranci se, u smislu čl. 74. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, stavljaju na uvid podaci utvrđeni premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Nakon izvršene identifikacije i uvida u zemljišnu knjigu komisija konstatuje sljedeće:

Parceli upisanoj u popisni list br. 417 K.O. Solina odgovara parcela starog premjera označena kao k.č. br. 32/7 upisana u z.k.ul. br. 1102 K.O. Solina kao društvena svojina, sa pravom raspolaganja u korist Opštine ..... s tim što je nosilaca privremenog prava korišćenja građevinskog zemljišta u društvenoj svojini do preuzimanja Dragana Smiljanić iz ..... U »C« list z.k.ul. br. 1102 K.O. ..... nije upisana hipoteka niti neko drugo ograničenja.

Nakon toga stranka Dragana Smiljanić, pozvana da se izjasni o podacima utvrđenim premjerom i katastarskim

klasiranjem zemljišta kao i da kaže sve što ima u vezi sa predmetom postupka izjavljuje: Nemam primjedaba na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta. Ja sam bila nosilac privremenog prava korišćenja građevinskog zemljišta u društvenoj svojini do preuzimanja. Na osnovu rješenja Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove br. ..... od ..... stekla sam prvenstveno pravo korištenja predmetnog gradskog građevinskog zemljišta radi građenja. Svoje pravo građenja sam iskoristila i na osnovu građevinske dozvole Opštinske komisije za prostorno uređenje broj ..... od ..... izgradila sam stambenu zgradu na sprat koja se nalazi na predmetnom zemljištu.

Predlažem da komisija utvrdi da sam ja vlasnik stambene zgrade na sprat i nosilac prava korišćenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta dok na njemu postoji zgrada.

Komisija vrši uvid u rješenje o utvrđivanju prvenstvenog prava korišćenja u korist Dragane Smiljanić br: ..... od ....., zatim u odobrenje za građenje broj: ..... od ...... Konstatuje se da je sadržina priloženih isprava saglasna izjavi stranke.

Predsjednik komisije objavljuje da je dokazni postupak završen.

Stranka izjavljuje da ostaje kod svoje izjave i prijedloga.

Predsjednik komisije objavljuje da je rasprava u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama završena.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene primjedbe.

Završeno u 9,30 časova.

Stranka:	Zapisničar:	Komisija:
1.	.....	1. .....
		2. .....
		3. .....

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 417

Datum: 7. 4. 1988. godine

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e XY, u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u popisni list broj 417 k.o. Solina, na osnovu člana 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SR BiH« broj 22/84) i člana 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« broj 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da popisni list broj 417 k.o. Solina sadrži sljedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskom parcelom broj: 27/1

A1) građevina koja se nalazi na parceli broj: 27/1, stambena zgrada na sprat

2. Na nekretninama iz tačke 1. ovog rješenja utvrđuju se sljedeća prava:

B) na zemljištu iz tačke 1. A rješenja utvrđuje se: DRUŠTVENA SVOJINA, pravo raspolaganja u korist Opštine ..... s tim što je nosilac prava korišćenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta dok na njemu postoji građevina:

Dragana Smiljanić kći Slobodana sa 1/1

B1) na građevini iz tačke 1. A1 rješenja utvrđuje se: pravo svojine u korist: Dragane Smiljanić kćeri Slobodana sa 1/1.

3. Na nekretninama iz tačke 1. rješenja ima — nema ograničenja vezanih za posjedovanje, korištenje i raspolaganje nekretninama.

4. Nalaže se upis podataka o nekretninama, prava na nekretninama i nosilaca tih prava, kako je to navedeno u tač. 1, i 2. ovog rješenja.

5. Popisni listovi za zemljište i objekte br. 417 K.O. Solina sastavni su dio ovog rješenja.

6. Dragana Smiljanić je dužna na ime troškova postupka platiti iznos od ..... din. u korist računa broj .....

Obrazloženje

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama izvršila je dana 7. 4. 1988. godine izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama upisanim u popisni list br. 417 K.O. Solina.

U postupku je izvršen i uvid u podatke starog katastarskog operata, identifikacija, kao i uvid u zemljišnu knjigu. Saslušana je stranka i izvršen uvid u priložene isprave.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku, uz primjenu odredaba od čl. 68. do 82. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, komisija je utvrdila podatke o nekretninama, prava na nekretninama i njihove nosioce, kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba ali se može u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja pokrenuti spor kod nadležnog osnovnog suda.

PREDSJEDNIK KOMISIJE,

4 [11] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5-7 [___] Općina: TUZLA
8-9 [___] Katastarski srez: ...
10-12 [___] Katastarska općina: SOLINA

POPISNI LIST
ZA ZEMLJIŠTE

Broj pop. lista	Str.	Broj kanc. uloška	Broj Dnevnika i datum upisa
417	1	/01	88

Podaci o zemljištu

Vs	Broj kor.	Indikacija nosioca prava na zemljištu / Sjedište ili prebivalište i adresa	Matični broj	Vs	Šifra	Vrsta prava na zemljištu	Pos.	Obim prava na zemljištu		Primjedbe
		OPŠTINA TUZLA, TUZLA	1039628	210		PRAVO RASPOLAGANJA	-	1	1	
		SMILJANIĆ SLOBODANA DRAGANA TUZLA MUHAREMA SADIKOVIĆA BR. 62	2003937171311	224		TRAJNO PRAVO KORIŠĆ.	1	1	1	

Sektor vlasn. katastra	Broj katastarske parcele: osnovni	podbroj	Broj posjed. lista	Broj zgrade	stana	Naziv parcele ili ulica i kućni broj	Kultura i klasa ili način korišćenja neplodnog zemljišta	Šifra	Površina: ha	a	m²	Šifra tereta i ogran.	Prijelaz iz pl. broja ili Otpis u pl. broj	Primjedbe
1	2		3	4	5	6	7	8	9			10	11	12
21	17	1	1	2	56	LUKA	510	STAMBENA ZGRADA			64			
							710	DVORIŠTE		3	50			

Izdaje: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Nosioci upisanih prava: 1) 4)
2) 5)
Taksanca: 3) 6)
KN br. 1

Ukupno: 4 14

Članovi komisije: 1)
2)
3)

Mjesto i datum izlaganja podataka

4 [11] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5-7 [___] Općina: TUZLA
8-9 [___] Katastarski srez: ...
10-12 [___] Katastarska općina: SOLINA

POPISNI LIST
ZA ZGRADE I POSEBNE DIJELOVE ZGRADA

Broj pop. lista	Str.	Broj kanc. uloš.	Broj Dnevnika i datum upisa
417	1	/01	88

PODACI O OBJEKTU

Vs	PODACI O NOSIOCU PRAVA NA OBJEKTU: Indikacija nosioca prava na objektu / Sjedište ili prebivalište i adresa	Matični broj	Vs	Šifra	Podaci o vrsti i obimu prava na zgradi i posebnom dijelu zgrade: Vrsta prava na objektu	Obim prava na objektu	Broj podučka
	SMILJANIĆ SLOBODANA DRAGANA	2003937171311		111	SVOJINA	1 1	1
	TUZLA, MUHAREMA SADIKOVIĆA 60						

Dio građevinske čestice	Sektor vlasn.	Broj katastarske parcele: osnovni	podbroj	Za zgradu: Br. zgrade na parceli	Godina izgradnje zgrade	Vrsta obj. sek. ugr.	Broj ulaza	Za poseban dio zgrade: Broj ulaza	Broj sprata	Oznaka posj. dijela zgrade	Broj: soba	poslovnih prostorija	kuhinja	kupaonica	WC	ost. prost.	Površina u m²	Namjena korištenja objekta: Šifra		Šifra tereta i ograničenja	Prijelaz iz pl. broja ili otpis u pl. broj	Primjedbe
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		20	21	22
1	1	27		1	970	11	1	60									70	510	STAMBENA ZGRADA			
									PR	1	2		1	1		2	58	132	DVOSOBAN STAN			
									1	2	2		1	1		2	58	132	DVOSOBAN STAN			

KN br. 2. Izdaje: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Nosioci upisanih prava:
1) 4)
2) 5)
3) 6)

UKUPNO: 186

Članovi komisije: 1)
2)
3)

Mjesto i datum izlaganja podataka:

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 14

Z A P I S N I K

o usmenoj raspravi održanoj u D. Obodnici na dan 15. 4. 1988. godine, u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u pl. broj 14 k.o. D. Obodnica

Prisutni su:

Komisija:

1. Predsjednik .....
2. Član .....
3. Član .....

Zapisničar: .....

Stranke:

1. Hasić Izet sin Huse iz D. Obodnice, 0811937171313

Rasprava se održava javno.

Započeto u 9 časova.

Utvrđeno je da je pristupila pozvana stranka.

Pošto je utvrđen identitet stranke, predsjednik komisije upoznaje istu da je predmet postupka izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama koje su upisane u popisni list broj 14. k.o. D. Obodnica.

Hasić Izetu se, u smislu člana 74. Zakona o premjeru i katastru nekretnina stavljaju na uvid podaci utvrđeni premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta.

Nakon izvršene identifikacije i uvida u zemljišnu knjigu, komisija konstatuje sljedeće:

Parceli upisanoj u p.l. br. 14 i označenoj kao k.č. br. 17, po starom premjeru odgovara parcela označena kao k.č. br. 47 upisana u z.k.ul. br. 402 k.o. D. Obodnica kao svojina Hasić Izeta sina Huse sa 1/1.

Parceli označenoj kao k.č. broj 22/1, po starom premjeru odgovara parcela kao k.č. broj 92/2, upisana u z.k.ul. 111 k.o. D. Obodnica, kao društvena svojina — erar.

U »C« z.k.ul. 402 nije upisana hipoteka niti neko drugo ograničenje.

Nakon toga stranka Hasić Izet izjavljuje:

Nemam primjedaba na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta. Ja sam posjednik i vlasnik zemljišta upisanog u pl. 14 i stambene zgrade na sprat koja je izgrađena na parceli broj 17. Da sam vlasnik parcele označene kao k.č. broj 17, vidljivo je iz upisa u zemljišnu knjigu. Stambena zgrada na sprat koja se nalazi na ovoj parceli izgrađena je još 1954. godine. Što se tiče parcele označene kao k.č. broj 22/1, ovu parcelu stekao sam u svojinu po osnovu odluke državnog organa tj. rješenjem Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove X, broj 06/1-474-1/87 od 2. 11. 87. Rješenje je pravosnažno, i ne znam zašto nije provedeno u zemljišnoj knjizi.

Komisija vrši uvid u rješenje Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove X, broj 06/1-474-1/87 od 2. 11. 1987. godine, koje je pravosnažno i kojim se Hasić Izetu priznaje pravo svojine na uzurpiranom zemljištu označenom kao k.č. broj 22/1 (stari premjer k.č. broj 92/2 upisana u z.k.ul. 111 k.o. D. Obodnica).

Predsjednik komisije objavljuje da je dokazni postupak završen.

Stranka izjavljuje da predlaže da komisija utvrdi da je ona vlasnik i posjednik zemljišta i zgrade upisanih u p.l. 14 k.o. D. Obodnica.

Predsjednik komisije objavljuje da je rasprava u predmetu izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama završena.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene primjedbe.

Rasprava je završena u 9,30 časova.

Stranka:	Zapisničar:	Komisija:
1.	.....	1. .....
		2. .....

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina

OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. broj: 14

Datum: 15. 4. 1988. godine

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e XY, u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u popisni list broj 14 k.o. D. Obodnica, na osnovu člana 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SR BiH« broj 22/84) i člana 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« broj 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Utvrđuje se da popisni list broj 14 k.o. D. Obodnica sadrži slijedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskim parcelama broj:
17 i 22/1

A1) građevine koje se nalaze na parcelama broj:
17, stambena zgrada na sprat

2. Na nekretninama iz tačke 1. ovog rješenja utvrđuju se slijedeća prava:

B) na zemljištu iz tačke 1. A rješenja utvrđuje se:
pravo svojine u korist Izeta Hasića sina Huse sa 1/1

B1) na građevini iz tačke 1. A1 rješenja utvrđuje se:
pravo svojine u korist Izeta Hasića sina Huse sa 1/1

3. Na nekretninama iz tačke 1. rješenja — nema ograničenja vezanih za posjedovanje, korištenje i raspolaganje nekretninama.

4. Nalaže se upis podataka o nekretninama, prava na nekretninama i nosilaca tih prava, kako je to navedeno u tački 1., 2. i 3. ovog rješenja.

5. Popisni listovi za zemljište i objekte broj 14 k.o. D. Obodnica sastavni su dio ovog rješenja.

6. Izet Hasić je dužan na ime troškova postupka platiti iznos od ..... dinara u korist računa broj .....
.....

Obrazloženje

Komisija za izlaganje podatake o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama izvršila je dana 15. 4. 1988. godine izlaganje na javni uvid podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama upisanih u popisni list br. 14 k.o. D. Obodnica.

U postupku je izvršen uvid u podatke starog katastarskog operata, identifikacija i uvid u zemljišnu knjigu. Saslušane su stranke i svjedoci i izvršen uvid u priložene isprave.

Na osnovu činjenica utvrđenih u postupku uz primjenu odredaba od 68. do 82. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, komisija je utvrdila podatke o nekretninama, prava na nekretninama i njihove nosioce kao i ograničenja vezana za posjedovanje, korištenje i raspolaganje nekretninama, kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjavati žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasifiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba, ali se može u roku od 30 dana od dana prijema rješenja pokrenuti spor kod nadležnog osnovnog suda.

PREDSJEDNIK KOMISIJE:

.....

4 [1] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5-7 [ ] Općina: TUZLA
8-9 [ ] Katastarski srez:
10-12 [ ] Katastarska općina: D. OBODNICA

POPISNI LIST
ZA ZEMLJIŠTE

Broj pop. lista: 14 | Str. 1 | Broj kanc. ulošk. /01 | Broj Dnevnika i datum upisa 88

Podaci o zemljištu

Vs	Podaci o nosiocu prava na zemljištu: Indikacija nosioca prava na zemljištu – Sjedište ili prebivalište i adresa	Matični broj	Vs	Podaci o vrsti i obimu prava na zemljištu: Šifra	Vrsta prava na zemljištu	Por.	Obim prava na zemljištu	Primjedba
911	HASIĆ HUSE IZET DONJA OBODNICA BR 17	0811937171313	111	SVOJINA	1	1	1	

Broj katastarske parcele: osnovni	podbroj	Broj izgrađe na parceli	Broj: plana	skice	Naziv parcele ili ulica i kućni broj	Kultura i klase ili način korišćenja neplodnog zemljišta	Površina: ha	a	m²	Šifra korisn. i teret.	Popis iz pl. broj ili Opis u pl. broj	Primjedbe
12	17	1	4	1	BRDO	510 STAMBENA ZGRADA			60			
						710 DVORIŠTE		4	10			
12	22	1	4	1	BRDO	135 VOĆNJAK 5 KLASE		25	36			

Ukupno: 30 06

Nosioci upisanih prava: 1) 4) Članovi komisije: 1)
2) 5) 2)
Tekstnica: 3) 6) Mjesto i datum izlaganja podataka 3)
KN br. 1

Izdaje: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

4 [1] Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
5-7 [ ] Općina: TUZLA
8-9 [ ] Katastarski srez:
10-12 [ ] Katastarska općina: DONJA OBODNICA

POPISNI LIST
ZA ZGRADE I POSEBNE DIJELOVE ZGRADA

Broj pop.lista: 14 | Str. 1 | Broj kanc. ulošk. /01 | Broj dnevnika i datum upisa 88

PODACI O OBJEKTU

Vs	PODACI O NOSIOCU PRAVA NA OBJEKTU: Indikacija nosioca prava na objektu – Sjedište ili prebivalište i adresa	Republika i općina	Matični broj	Vs	Podaci o vrsti i obimu prava na zgradi i posebnom dijelu zgrade: Šifra	Vrsta prava na objektu	Obim prava na objektu	Broj pod-uloška
911	HASIĆ HUSE IZET, DONJA OBODNICA BR 17	11	0811937171313	111	SVOJINA	1	1	1

Broj posjednika	Senior vlasn.	Broj katastarske parcele: osnovni	podbroj	Za zgradu: Br. zgrade na parceli	Godina izgradnje zgrade	Vrsta obj. sum. ugr.	Broj spratova	Za poseban dio zgrade: Broj ulaza	Broj sprata	Oznaka pos. dijela zgrade	Broj: soba	poslovnih prostorija	kuhinja	kupatila	WC	ost. prost.	Površina u m²	Namjena korištenje objekta	Šifra	Šifra korisn. i tereta	Pripis iz pl. broja ili otpis u pl. broj	Primjedbe
1	1	17		1	960	11	1	17			1		1	1		2	55510	STAMBENA ZGRADA				
									PR	1	1		1	1		2	42512	JEDNOSOBAN STAN				
									1	2	2		1	1		2	55513	DVOSOBAN STAN				

Nosioci upisanih prava: UKUPNO: 152 Članovi komisije: 1)
1) 4) 2)
2) 5) Mjesto i datum izlaganje podataka: 3)
3) 6)

KN br. 2. Izdaje: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Socijalistička Republika B i H
OPŠTINA .....
Katastarska opština .....

TLOCRT OBJEKTA

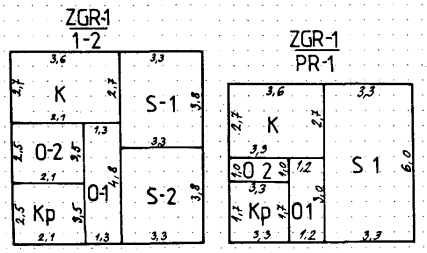
Prilog uz popisni list za zgrade i posebne dijelove zgrada

Broj dnevnika upisa DN ☐ PL

Broj parcele:
Broj zgrade na parceli:
Broj ulaza: (Kućni broj)

Godina izgradnje zgrade:
Vrsta objekta:
Osnov izgradnje:
Broj spratova:

Razmjera 1:250 0 1 2 3 4 5
1:500 0 2 4 6 8 10



SKICA TLOCRTA I VANJSKE DIMENZIJE ZGRADE

LEGENDA:
S Soba
P Poslov. prostor
K Kuhinja
Kp Kupatilo
Wc Klozet
O Ost. prostor

Podaci o objektu

Namjena korištenja objekata	Oznaka tlocrta objekta	Oznaka prostorija u objektu	Korisni prostor: dužina m	širina m	površina m²
JEDNOSOBAN STAN	ZGR-1/PR-1	S-1	6,0	3,3	19,8
		K	3,6	2,7	9,7
		Kp	3,3	1,7	5,6
		O-1	3,0	1,2	3,6
		O-2	3,3	1,0	3,3
		Σ			42.
DVOSOBAN STAN	ZGR-1/1-2	S-1	3,3	3,8	12,5
		S-2	3,3	3,8	12,5
		K	3,6	2,7	9,7
		Kp	3,5	2,1	7,4
		O-1	4,8	1,3	6,2
		O-2	3,5	2,1	7,4
		Σ			55,7

Saglasan sa ucrtanim i upisanim podacima o objektu

Prisutna stranka: Hasić Zijet

Snimanje tlocrta i računanje površina izvršio: .....

Datum: 10.12.1987 god.

DN = Uloga: Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Štampa: Geodetski zavod u Sarajevu 6/88

MARIJAN MARIĆ
Lipnica b.b.

REPUBLIČKOJ UPRAVI ZA GEODETSKE POSLOVE I KATASTAR NEKRETNINA S A R A J E V O

p u t e m:

KOMISIJE ZA IZLAGANJE PODATAKA O NEKRETNINAMA I UTVRĐIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA ZA K.O. LIPNICA

OPŠTINA .....

Protiv rješenja Komisije za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama za k.o. Lipnica Dn. broj: 157 od 28. 4. 1988, u zakonskom roku izjavljujem

Ž A L B U

s prijedlogom da Republička uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu moju žalbu uvaži, pobijano rješenje poništi i predmet vrati Komisiji za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama, na ponovni postupak.

O b r a z l o ž e n j e

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama za k.o. Lipnicu, je svojim rješenjem Dn. broj 157 od 28. 4. 1988. g. utvrdila da sam vlasnik zemljišta označenog kao k.č. br. 77/3 u površini od 500 m^2 i stambene zgrade na sprat, koja se nalazi na ovom zemljištu.

D o k a z: pobijeno rješenje.

U postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama komisija je pogrešno utvrdila činjenično stanje jer parcela 77/3 ima površinu od 1500 m^2, a ne 500 m^2. kako stoji u pobijanom rješenju. Pogrešno utvrđeno činjenično stanje ogleda se i u tome da se na predmetnoj parceli nalazi prizemna stambena zgrada koja je moje vlasništvo a ne stambena zgrada na sprat kako je utvrđeno i navedeno u pobijanom rješenju.

D o k a z: pobijano rješenje, uvid u podatke premjera i po potrebi uviđaj.

Obzirom na to da se radi o pogrešno utvrđenim činjenicama koje se odnose na podatke premjera i katastarskog klasiranja zemljišta, predlažem kao u žalbi.

Lipnica, 4. 5. 1988. god.

Podnosilac žalbe:
Marjan Marić

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA BOSNA I HERCEGOVINA
OPŠTINA .....
Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanje prava na nekretninama

Dn. br. 157

Datum: 13. 6. 1988. god.

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO xy, u postupku izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama upisanim u popisni list br. 157 k.o. Lipnica, na osnovu čl. 79. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Sl. list SR BiH« br. 22/84) i čl. 235. Zakona o opštem upravnom postupku, (»Službeni list SFRJ«, broj 32/87), donosi

R J E Š E N J E

Ovim rješenjem zamjenjuje se rješenje Komisije za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO xy Dn. br. 157 od 28. 4. 1988. kojim je utvrđeno da popisni list br. 157 k.o. Lipnica sadrži zemljište u površini od 500 m^2 i stambenu zgradu na sprat, te da je vlasnik zemljišta i zgrade Marjan Marić iz Lipnice.

1. Utvrđuje se da popisni list br. 157 k.o. Lipnica sadrži slijedeće podatke o nekretninama:

A) zemljište koje je označeno katastarskom parcelom br. 77/3 (površina od 1500 m^2, unesena u popisni list).

A1) građevine koja se nalazi na parceli broj 77/3 i predstavlja prizemnu stambenu zgradu.

2. Na nekretninama iz tač. 1. ovog rješenja utvrđuju se slijedeća prava:

B) na zemljištu iz tač. 1A) rješenja utvrđuje se pravo svojine u korist Marjana Marića iz Lipnice sa 1/1,

B1) na stambenoj zgradi iz tač. 1A-1 rješenja utvrđuje se: pravo svojine u korist Marjana Marića iz Lipnice sa 1/1.

3. Na nekretninama iz tač. 1. rješenja nema ograničenja vezanih za posjedovanje, korišćenje i raspolaganje nekretninama.

4. Nalaže se upis podataka o nekretninama, prava na nekretninama i nosilaca tih prava, kako je to navedeno u tač. 1) i 2) ovog rješenja.

5. Popisni listovi za zemljište i objekte broj 157 k.o. Lipnica sastavni su dio ovog rješenja.

6. Marjanović Marjan je dužan na ime troškova postupka platiti iznos od ..... din. u korist računa br. .....

O b r a z l o ž e n j e

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama je svojim rješenjem br. DN. ..... od ..... utvrdila da su u popisnom listu br. ..... k.o. Lipnica sadržana parcela označena kao k.č. br. 77/3 i stambena zgrada na sprat te da je vlasnik ovih nekretnina Marjanović Marjan. U popisnom listu koji predstavlja sastavni dio ovog rješenja upisani su stambena zgrada na sprat i parcela 77/3 u površini od 500 m² kao objekti svojine Marjanović Marjana.

Marjanović Marjan je u zakonskom roku izjavio žalbu no ovo rješenje i u žalbi naveo da njegova parcela označena kao k.č. br. 77/3 ima površinu od 1500 m' a ne 500 m² kako je navedeno u rješenju, tj. popisnom listu kao sastavnom dijelu rješenja i da se na ovom zemljištu nalazi njegova prizemna stambena zgrada a ne stambena zgrada na sprat kako je navedeno u pobijanom rješenju.

U postupku po žalbi Komisija je utvrdila da je žalba blagovremena, izjavljena od ovlaštenog lica i dopuštena jer se odnosi na podatke utvrđene premjerom. Sem toga, komisija je provjerom podataka premjera utvrdila da je žalba osnovana pa je na osnovu čl. 235. Zakona o opštem upravnom postupku odlučeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalbom se rješenje može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta.

U pogledu utvrđivanja prava na nekretninama ne može se izjaviti žalba, ali se može u roku od 30 dana od dana prijema rješenja pokrenuti spor kod nadležnog Osnovnog suda.

Predsjednik Komisije,

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA BOSNA I HERCEGOVINA
OPŠTINA .....

Komisija za izlaganje podataka o nekretninama
i utvrđivanju prava na nekretninama x

Dn. br. 255

Datum .....

Komisija za izlaganje podatka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama SO-e x, povodom žalbe Stojana Stojanovića iz Bistarca, na osnovu čl. 80. Zakona o premjeru i katastru nekretnina i čl. 234. st. 2. Zakona o opštem upravnom postupku donosi

R J E Š E N J E

Odbacuje se žalba STOJANA STOJANOVIĆ, protiv rješenja Komisije za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama DN. br. 255 od ....., kao nedopuštena.

O b r a z l o ž e n j e

Stojan Stojanović je u zakonskom roku izjavio žalbu na rješenje Komisije Dn. br. 255 od ....., i u žalbi naveo da je on vlasnik nekretnina upisanih u popisni list br. 255 k.o. ..... a ne Petar Mihajlović te da je iz tog razloga Komisija pogrešno utvrdila Petra Mihajlovića kao nosioca prava na predmetnim nekretninama.

Članom 80. Zakona o premjeru i katastru nekretnina propisano je da se rješenje Komisije za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama žalbom može pobijati samo u pogledu utvrđenih podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta. U pogledu utvrđenih prava stranka nema pravo žalbe u upravnom postupku ali može u roku od 30 dana po prijemu rješenja pokrenuti spor kod nadležnog suda. Sadržina čl. 80. navedena je u rješenju u vidu pouke o pravnom lijeku.

Obzirom na to da se žalba Stojana Stojanovića ne odnosi na podatke utvrđene premjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta, nego na utvrđivanje prava, ista je prema čl. 80. Zakona o premjeru i katastru nekretnina nedopuštena, pa je primjenom ove odredbe kao i čl. 234. st. 2. Zakona o opštem upravnom postupku odlučeno kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti Žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina u Sarajevu, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

PREDSJEDNIK KOMISIJE,

Mirko Mirković sin Branka

.....

Ul. Put Solina br. 7

OPŠTINSKA UPRAVA ZA GEODETSKE POSLOVE I KATASTAR NEKRETNINA

.....

Predmet: ZAHTJEV ZA UPIS PRAVA U KATASTAR NEKRETNINA

Predlažem da Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina, na osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog 8. 7. 1977. godine, između Seada Borića kao prodavca i mene kao kupca koji nije ovjeren kod nadležnog suda ali je sastavljen u smislu člana 9. st. 4. Zakona o prometu nepokretnosti, utvrdi valjanost podnesenog ugovora i dozvoli:

uknjižbu prava svojine u k.k. ul. broj: 327 k.o. Solina, na zemljištu označenom kao k.č. broj: 12 njiva »Luka«, u površini od 700 m², do sada upisanog kao svojina Seada Borića iz ..... Ul. Put Solina br. 27, u korist: MIRKA MIRKOVIĆA sa 1/1.

Podnosilac zahtjeva:

.....

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA BOSNA I HERCEGOVINA
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za imovinsko-pravne poslove

Broj: .....

Datum, ...

Opštinska uprava za imovinsko-pravne poslove povodom prijedloga RO iz ..... broj: ..... od ..... godine za potpunu eksproprijaciju nepokretnosti u ..... na osnovu čl. 28. Zakona o eksproprijaciji (»Sl. list SRBiH« br. 12/87) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list SFRJ« broj 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Usvaja se prijedlog SOUR ..... RO ..... iz ..... pa se u svrhu izgradnje ....., potpuno eksproprišu slijedeće nepokretnosti:

— k.č. br. 555/1, »Luka« livada II klase u površini od 2000 m², upisana u katastarsko-knjižni uložak br. 25 K. O. ..... kao svojina Petrović Petra iz .....,

2. Rješenjem SO-e ..... broj ..... od ....., utvrđeno je da je od opšteg interesa izgradnja ..... i to na zemljištu navedenom u tač. 1) ovog rješenja.

3. Korisnik eksproprijacije stiče pravo raspolaganja na samim tim i pravo na posjed eksproprisane nepokretnosti danom pravosnažnosti ovog rješenja.

4. Na eksproprisanom zemljištu opisanom u tač. 1) ovog rješenja Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina izvršiće uknjižbu društvene svojine s tim što će kao nosioca prava raspolaganja na predmetnom zemljištu naznačiti RO ..... iz ..... Uknjižba će se izvršiti po službenoj dužnosti nakon pravosnažnosti ovog rješenja.

5. Troškovi postupka eksproprijacije biće određeni posebnim zaključkom.

O b r a z l o ž e n j e

SOUR ..... RO .....
iz ..... podnio je prijedlog za potpunu eksproprijaciju nepokretnosti opisanih u tač. 1. dispozitiva ovog rješenja, a u svrhu izgradnje .....

Uz prijedlog za eksproprijaciju priložene su u smislu čl. 25 Zakona o eksproprijaciji sve potrebne isprave.

Povodom podnijetog prijedloga za eksproprijaciju ovaj organ uprave održao je usmenu raspravu dana ..... na kojoj su utvrđene činjenice bitne za raspravljanje vlasništva na predmetnim nekretninama. Na osnovu uvida u katastar nekretnina, uviđajem na licu mjesta, saslušanjem stranaka, svjedoka i vještaka geodetske struke utvrđeno je da je vlasnik predmetnog zemljišta Petrović Petar. Petar Petrović je kao katastarsko-knjižni i faktički vlasnik predmetnog zemljišta izjavio da se ne protivi eksproprijaciji i da ne postavlja zahtjev za eksproprijaciju u smislu čl. 9. Zakona o eksproprijaciji. Na osnovu pribavljenih isprava koje su podnesene iz prijedloga za eksproprijaciju utvrđeno je slijedeće činjenično stanje:

— da je utvrđen opšti interes za izgradnju .... na zemljištu iz tač. 1. dispozitiva Rješenjem Skupštine opštine ..... br. ..... od ..... god.

— da je korisnik eksproprijacije potvrdom SDK-a .... br. ..... od ..... dokazao da je obezbijedio potrebna sredstva za plaćanje naknade za nepokretnosti koje su predmet eksproprijacije i to u iznosu od ..... din. i da su ta sredstva izdvojena da poseban račun.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu, iz slijedećih razloga:

Članom 28. Zakona o eksproprijaciji je propisano da će se usvojiti prijedlog za eksproprijaciju ako predlagač uz prijedlog podnese isprave propisane čl. 25. Zakona o eksproprijaciji. U konkretnom slučaju podnesen je izvod iz katastra nekretnina, dokaz o obezbjeđenju potrebnih sredstava za plaćanje naknade vlasnicima i rješenje o utvrđivanju opšteg interesa za izgradnju predviđenog objekta.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom sekretarijatu za finansije — Republičkoj upravi za imovinsko-pravne poslove Sarajevo u roku od 15 dana od prijema ovog rješenja.

Direktor

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Dn. br. .....

Datum, ...

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ....., u postupku upisa na osnovu javne isprave po službenoj dužnosti, a na osnovu čl. 148. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SRBiH br. 22/84) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« br. 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. DOZVOLJAVA SE, na osnovu pravosnažnog rješenja o eksproprijaciji br. ..... od ....., uknjižba društvene svojine sa pravom raspolaganja u korist RO XY u katastarsko knjižnom ulošku br. 175 K. O. Dokanj a na zemljištu označenom kao k.č. br. 555/1, koje je do sada bilo upisano u katastarskoknjižni uložak br. 25 K. O. Dokanj kao svojina Petra Petrovića sa 1/1.

2. Određuje se otpis parcele označene kao k.č. br. 555, 1 iz katastarsko-knjižnog uloška br. 25 K.O. Dokanj i upis iste parcele u katastarskoknjižni uložak br. 175 K. O. Dokanj kao objekta društvene svojine sa pravom raspolaganja u korist RO XY.

Obrazloženje

Povodom dostavljenog pravosnažnog rješenja Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove X broj ..... od ..... o eksproprijaciji nepokretnosti, Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina je po službenoj dužnosti provela postupak upisa.

U postupku je utvrđeno da nema smetnji da se na osnovu čl. 147. Zakona o premjeru i katastru nekretnina dozvoli upis, jer iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnji za upis i dostavljena javna isprava, pravosnažno rješenje organa uprave ima sadržinu koja se zahtjeva za vršenje uknjižbe.

Na osnovu ovog rješenja će se u smislu čl. 154. Zakona o premjeru i katastru nekretnina izvršiti otpis i upis kao u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina Sarajevo u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

1 x RO XY,

1 x Petar Petrović iz Doknja,

1 x Opštinskoj upravi za imovinsko-pravne poslove X,

1 x U spis.

DIREKTOR,

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA BOSNA I HERCEGOVINA
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za imovinsko-pravne poslove

Broj: .....

Datum, ...

Opštinska uprava za imovinsko-pravne poslove ..... u predmetu raspravljanja, uzurpacije zemljišta društvene svojine a po zahtjevu Lukić Luke iz Doknja, na osnovu čl. 16. Zakona o uzurpacijama, (»Sl. list SRBiH br. 6/78) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Sl. list SFRJ« br. 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. Lukić Luki iz Doknja priznaje se pravo svojine na sljedećem uzurpiranom zemljištu.

— k.č. br. 385/4 »Luka« njiva III klase u površini od 3200 m², upisana u k.k. ul. br. 220 K. O. Dokanj.

2. Na zemljištu iz tač. 1. dizpozitiva ovog rješenja Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina izvršiće uknjižbu prava svojine sa 1/1 u korist Lukić Luke iz Doknja.

3. Troškovi postupka raspolaganja uzurpacije zemljišta u društvenoj svojini određuju se u iznosu od ..... din., i iste je dužan platiti Lukić Luka na račun broj ..... u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Po zahtjevu uzurpanta Lukić Luke iz Doknja ovaj organ je pokrenuo postupak za raspravljanje uzurpacije zemljišta opisanog u tač. 1. dispozitiva ovog rješenja.

U provedenom postupku uz učešće stranaka, i vještaka geometra održana je usmena rasprava i uviđaj na licu mjesta dana ..... god. .....

U provedenom postupku utvrđeno je sljedeće:

— da predmetna uzurpacija nije raspravljana prije postupka izlaganja podataka o nekretninama i utvrđivanja prava na nekretninama,

— da je predmetno zemljište uzurpirano prije 6. aprila 1941. godine što je utvrđeno na osnovu izjava stranke i svjedoka,

— da je u odnosu na graničnu liniju između šuma i šumskog zemljišta s jedne strane i poljoprivrednog zem-

ljišta s druge strane predmetno zemljište nalazi u poljoprivrednom kompleksu,

— da je uzurpant Lukić Luka po zanimanju zemljoradnik i da sem predmetnog zemljišta posjeduje još 20000 m², zemljišta na kome ima pravo svojine.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja ovaj organ je utvrdio da uzurpant Lukić Luka ispunjava uslove da mu se prizna pravo svojine na predmetnom zemljištu jer se ono nalazi u poljoprivrednom kompleksu i uzurpirano je prije 6. aprila 1941. godine pa je na osnovu čl. 3. st. 1 Zakona o uzurpacijama odlučeno kao u dispozitivu.

Odredba o uknjižbi zasniva se na čl. 139. Zakona o premjeru i katastru nekretnina.

Odredba o troškovima zasniva se na čl. 30. Zakona o uzurpacijama.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom sekretarijatu za finansije, Republičkoj upravi za imovinskopravne poslove u Sarajevu u roku od 15 dana po prijemu ovog rješenja.

DIREKTOR,

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Dn. br. .....

Datum. .....

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ....., po službenoj dužnosti u postupku upisa na osnovu javne isprave, a na osnovu čl. 148. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SRBiH« br. 22/84) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« broj 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. DOZVOLJAVA SE, na osnovu pravosnažnosti rješenja Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove .... broj ..... od ....., uknjižba prava svojine u katastarskoknjižnom ulošku br. 117 K. O. Dokanj, na zemljištu označenom kao k.č. br. 358/4 u korist:

Luke Lukić iz Doknja sa 1/1.

2. Određuje se otpis parcele označene kao k.č. br. 385/4 iz katastarsko-knjižnog uloška br. 220 K. O. Dokanj do sada upisane kao društvena svojina i upis iste parcele u katastarskoknjižni uložak br. 117, sa pravom svojine u korist Lukić Luke sa 1/1.

O b r a z l o ž e n j e

Povodom dostavljenog pravosnažnog rješenja Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove X, broj ..... od ....., Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina je po službenoj dužnosti provela postupak upisa.

U postupku je utvrđeno da nema smetnji da se na osnovu čl. 147 Zakona o premjeru i katastru nekretnina dozvoli upis jer iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnje za upis, a dostavljena javna isprava — pravosnažno rješenje ima sadržinu koja se zahtjeva za vršenje uknjižbe.

Na osnovu ovog rješenja će se u smislu čl. 154 Zakona o premjeru i katastru nekretnina izvršiti otpis predmetne parcele iz k.k. ul. br. 220 K. O. Dokanj i njen upis u k.k. ul. br. 117 kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina Sarajevo, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

1 x Lukić Luka iz Doknja,

1 x Opština X,

1 x Opštinskoj upravi za imovinsko pravne poslove .....

1 x U spis.

DIREKTOR,

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA BOSNA I HERCEGOVINA
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za imovinsko-pravne poslove

Broj: 06/1-...../88.

ZAPISNIK

sastavljen dana 5. 5. 1988. godine u 11 sati, u prostorijama Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove x, predmetu odricanja od prava svojine na nepokretnosti u korist društvene zajednice.

Prisutni su:

1. Službeno lice: .....
2. Zapisničar: .....

Stranke:

1. Petrović Slobodan, sin Todora iz Doknja

Započeto u 11 časova.

Utvrđeno je da je prisutna pozvana stranka.

Službeno lice upoznaje prisutnog Slobodana Petrovića da je članom 21. Zakona o prometu nepokretnosti propisano da se nosilac prava svojine može jednostranom izjavom odreći prava svojine na nepokretnosti u korist društvene zajednice pod uslovima: da je stranka koja se odriče prava svojine pravni i stvarni vlasnik predmetne nepokretnosti, da na toj nepokretnosti nema tereta izuzev stvarnih služnosti. Nadalje, službeno lice upoznaje prisutnog da jednostrana izjava o odricanju prava svojine na nekretninama u korist društvene zajednice, data pred ovim organom uprave usmeno na zapisnik, ima za posljedicu gubitak prava svojine vlasnika koji je izjavu dao i da sam zapisnik predstavlja tabularnu ispravu na osnovu koje će se izvršiti uknjižba društvene svojine na predmetnim nekretninama.

Pošto je upoznata sa uslovima za odricanje od prava svojine na nekretninama u korist društvene zajednice i posljedicama davanja izjave o odricanju na zapisnik stranka tj. Petrović Slobodan sin Todora iz Doknja izjavljuje:

Ja sam posjednik, poreski obveznik i vlasnik zemljišta označenog kao k.č. br. 17 livada III klase u površini od 1200 m², upisana u katastarsko-knjižni uložak br. 270 K. O. Dokanj. Kao dokaz prilažem izvod iz katastarsko-knjižnog uloška br. 270 K. O. Dokanj. Kao što je vidljivo iz katastra nekretnina, na ovoj nepokretnosti nema tereta. Izjavljujem da se odričem od prava svojine na zemljištu označenom kao k.č. br. 17 u površini od 1200 m², upisanom u katastarsko-knjižni uložak br. 270 K. O. Dokanj u korist društvene za-

jednice. Saglasan sam da se iz katarsko-knjižnog uloška br. 270 otpiše predmetna parcela i ista upiše tj. uknjiži u drugi katastarsko-knjižni uložak, kao društvena svojina sa pravom raspolaganja u korist Opštine x sa 1/1.

Službeno lice konstatuje da je organ uprave po službenoj dužnosti pribavio izvod iz katastarsko-knjižnog uloška br. 270 K. O. Dokanj iz koga je vidljivo da je Slobodan Petrović posjednik, poreski obveznik i vlasnik zemljišta označenog kao k.č. br. 17 u površini od 1200 m², i da u katastarskoknjižnom ulošku nisu upisani tereti koji bi se odnosili na predmetno zemljište.

Zapisnik je pročitan i na njega nisu stavljene primjedbe.

Službeno lice objavljuje da je zapisnik sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih se:

— jedan upućuje Opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina radi vršenja otpisa predmetne parcele iz k.k. uloška br. 270 K. O. Dokanj i njene uknjižbe kao društvene svojine sa pravom raspolaganja u korist Opštine x,

Završeno u 12 časova.

Stranka:

Službeno lice:

Dostavljeno:

— jedan se predaje stranci

— jedan se upućuje Opštinskom javnom pravobranilaštvu,

— jedan ostaje u spisu.

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina
Dn. br. .....
Datum, ...

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ....., u postupku upisa pokrenutom po službenoj dužnosti, na osnovu čl. 148. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SRBiH« br. 22/84) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« broj 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. DOZVOLJAVA SE, na osnovu zapisnika Opštinske uprave za imovinsko pravne poslove ....., broj ..... od ..... u kome je sadržana jednostrana izjava o odricanju od prava svojine u korist društvene zajednice, uknjižba u katastarsko-knjižnom ulošku br. 215 K. O. Dokanj, na zemljištu označenom kao k.č. br. 17, u korist društvene svojine sa pravom raspolaganja opštine .....

2. Određuje se otpis parcele označene kao k.č. br. 17 iz katastarsko-knjižnog uloška br. 270 K. O. Dokanj, do sada upisane kao svojina Slobodana Petrovića i upis iste parcele u katastarskoknjižni uložak br. 215 K. O. Đokanj, kao društvene svojine sa pravom raspolaganja u korist opštine Tuzla.

Obrazloženje

Povodom dostavljenog zapisnika Opštinske uprave za imovinsko-pravne poslove br. ..... od ....., koji sadrži izjavu Petrović Slobodana o odricanju od prava svojine u korist društvene zajednice, ova uprava je po službenoj dužnosti pokrenula postupak upisa prava u katastar nekretnina.

U postupku je utvrđeno da nema smetnji da se na osnovu čl. 147. Zakona o premjeru i katastru nekretnina, dozvoli upis, jer iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnji za upis a dostavljena isprava ima sadržinu koja se zahtijeva za upis — uknjižbu.

Na osnovu ovog rješenja će se u smislu čl. 154. Zakona o premjeru i katastru nekretnina izvršiti otpis i upis kao što je to navedeno u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina Sarajevo u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:
1 x Opština X,
1 x Slobodan Petrović
1 x Upravi za imovinsko-pravne poslove X,

DIREKTOR,

SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA BOSNA I HERCEGOVINA
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Broj: .....

Datum, ...

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina ....., na osnovu člana 169. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SR BiH« broj: 22/84) i člana 171. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« broj: 32/87) izdaje

U V J E R E N J E

Marija Marić kći Ante, iz Gradačca, sa stanom u Ul. xy broj 5, je prema podacima iz katastra nekretnina upisana kao nosilac prava svojine i posjednik na zemljištu označenom kao k.č. broj: 33 u površini od 300 m², upisanom u katastarskoknjižni uložak broj 215 k.o. Tolisa.

Uvjerenje se izdaje na zahtjev imenovane, radi ostvarenja prava na socijalnu pomoć.

Taksa po tarifnom broju ..... Taksene tarife Zakona o administrativnim taksama u iznosu od ..... dinara, je plaćena.

Službeno lice

.....

UGOVOR O ZAMJENI

sklopljen u Tuzli 20. 5. 1988. godine između Jokić Ane i Ivanić Ivana iz Lipnice.

I

Jokić Ana daje u zamjenu za zemljište iz tač. II ovog ugovora Ivanić Ivanu zemljište upisano u katastarsko-knjižni uložak br. 210 K. O. Lipnica i označeno kao:

k.č. br. 45/1 »Polje« livada II klase u površini od 3000 m².

II

Ivan Ivanić daje u zamjenu za zemljište iz tač. I ovog ugovora Jokić Ani zemljište upisano u katastarsko-knjižni uložak br. 301 K. O. Lipnica označeno kao k.č. br. 20 »Luka« njiva II klase u površini od 2700 m².

III

Ugovorene strane potvrđuju da će nakon potpisivanja ovog ugovora ući u posjed nekretnina stečenih zamjenom.

IV

Ugovorene strane pristaju da se bez njihove posebne saglasnosti i privole a na osnovu ovog ugovora izvrši u katastarskoknjižnom ulošku br. 210 K. O. Lipnica, na zemljištu iz tač. I ovog ugovora uknjižba prava svojine u korist Ivana Ivanića sa 1/1, a u katastarsko-knjižnom ulošku br. 301 na zemljištu iz tač. II ugovora uknjižba prava svojine u korist Jokić Ane sa 1/1.

V

Troškove koji nastanu u vezi sa ovim ugovorom stranke snose na jednake dijelove.

VI

Uz znak saglasnosti svojih volja Jokić Ana i Ivanić Ivan potpisuju ovaj ugovor.

UGOVARAČI:

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Dn. br. .....

Datum, ...

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina X, u postupku upisa pokrenutom po službenoj dužnosti, na osnovu čl. 148. Zakona o promjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SRBiH« br. 22/84) i člana 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« br. 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. DOZVOLJAVA SE, na osnovu ugovora o zamjeni Ov. br. ..... od .....,

— u katastarskoknjižnom ulošku br. 210 K. O. Lipnica, na zemljištu označenom kao k.č. br. 45/1, do sada upisanom kao svojina Jokić Ane, uknjižba prava svojine u korist Ivana Ivanića iz Lipnice sa 1/1.

— u katastarskoknjižnom ulošku br. 301 K. O. Lipnica na zemljištu označenom kao k.č. br. 20 K. O. Lipnica, do sada upisano kao svojina Ivanić Ivana, uknjižba prava svojine u korist Ane Jokić sa 1/1.

2. Određuje se upis u katastar nekretnina na osnovu ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Povodom dostavljenog ugovora o zamjeni Ov. br. ..... od ....., Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina je po službenoj dužnosti provela postupak upisa u katastar nekretnina.

U postupku je utvrđeno da nema smetnji da se na osnovu čl. 147. Zakona o premjeru i katastru nekretnina dozvoli upis, jer iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnji za upis a dostavljena privatna isprava ima sadržinu koja se zahtijeva za upis — uknjižbu.

Na osnovu ovog rješenja će se u smislu čl. 154. Zakona o premjeru i katastru nekretnina izvršiti upis kako je navedeno u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina Sarajevo, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

2 x u spis

1 x Ana Jokić iz Lipnice

1 x Ivan Ivanić iz Lipnice

1 x Organ uprave nadležan za ovjeru potpisa na ugovorima

DIREKTOR,

UGOVOR O KUPOPRODAJI

sklopljen u Tuzli dana 29. 6. 1988. godine između Ilije Pavića sina Ivana iz G. Obodnice kao prodavca i Paunović Petra sina Bone iz G. Obodnice kao kupca.

I

Prodavac Ilija Pavić prodaje kupcu Paunović Petru zemljište upisano u katastarsko-knjižni uložak br. 25 K. O. G. Obodnica, koje je označeno kao:

k.č. br. 11/2 »Luka« njiva III klase u površini od 1200 m².

k.č. br. 11/3 »Luka« njiva II klase u površini od 1000 m².

uz pravo služnosti puta za prolaz i prevoz u širini od 3 m. koji ide sjevernim dijelom parcela koje su u svojini prodavca i označene su kao k.č. br. 11/1 i 11/4 upisane u katastarsko-knjižni uložak br. 27 K. O. G. Obodnica u korist zemljišta označenog kao k.č. br. 11/2 i 11/3, kao povlasnog dobra, za cijenu od ..... din.

II

Kupac Paunović Petar kupuje zemljište iz tač. I ovog ugovora sa pravom služnosti u korist kupljenog zemljišta kao povlasnog dobra preko zemljišta označenog kao k.č. br. 11/1 i 11/4 kao poslužnog dobra, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od ..... din.

III

Prodavac Ilija Pavić potvrđuje da je primio cjelokupan iznos kupoprodajne cijene.

IV

Prodavac Pavić Ilija pristaje da se bez njegove posebne saglasnosti i privole a na osnovu ovog ugovora izvrši uknjižba prava svojine na zemljištu iz tač. I ovog ugovora i prava služnosti kao u tač. I ovog ugovora.

V

Prodavac Pavić Ilija obavezuje se da kupcu preda u posjed predmetne nekretnine i dozvoli pravo vršenja služnosti puta odmah nakon potpisivanja ovog ugovora.

VI

Sve troškove vezane za ovaj ugovor kao i porez na promet nepokretnosti stranke će snositi na jednake dijelove.

Kupac, Prodavac,

Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina
OPŠTINA .....
Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina

Broj Dn. .....

Datum, ...

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina X, u postupku upisa pokrenutom po službenoj dužnosti, na osnovu čl. 148. Zakona o premjeru i katastru nekretnina (»Službeni list SRBiH« br. 22/84) i čl. 202. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list SFRJ« br. 32/87), donosi

R J E Š E N J E

1. DOZVOLJAVA SE, na osnovu ugovora o kupoprodaji Ov. br. ..... od ..... uknjižba prava svojine u katastarskoknjižnom ulošku br. 420 K. O. G. Obodnica, na zemljištu označenom kao k.č. br. 11/2 i 11/3 do sada upisanom u katastarskoknjižni uložak br. 25 K. O. G. Obodnica kao svojina Ilije Pavića, u korist:

Petra Paunovića iz G. Obodnice sa 1/1.

2. Dozvoljava se, u katastarsko knjižnom ulošku br. 27 K. O. G. Obodnica uknjižba prava služnosti puta za prolaz i prevoz u širini od 3 m, koji se nalazi uz sjevernu granicu parcela označenih kao k.č. 11/1 i 11/4 i ide preko ovih parcela kao poslužnog dobra a služi zemljištu iz tač. 1 rješenja kao povlasnom dobru.

3. Određuje se otpis zemljišta iz tač. 1 rješenja iz K. K. uloška br. 25 K. O. G. Obodnica i njegov upis u k.k. uložak br. 420 K. O. G. Obodnica kao svojine Paunović Petra sa 1/1 i upis prava služnosti puta u »C« list k.k. uloška br. 27 K. O. G. Obodnica kao pod tač. 2 rješenja.

Obrazloženje

Povodom dostavljenog ugovora o kupoprodaji Ov. br. ..... od ....., Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina je po službenoj dužnosti provela postupak upisa u katastar nekretnina.

U postupku je utvrđeno da nema smetnji da se na osnovu čl. 147 Zakona o premjeru i katastru nekretnina, dozvoli upis, jer iz katastra nekretnina proizilazi da nema smetnji za upis a dostavljena privatna isprava ima sadržinu koja se zahtijeva za upis — uknjižbu.

Na osnovu ovog rješenja će se u smislu čl. 154. Zakona o premjeru i katastru nekretnina izvršiti otpis i upisi kao što je to navedeno u dispozitivu rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina Sarajevo, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

DOSTAVLJENO:

1 x u spis

1 x Petar Raunović iz G. Obodnice

1 x Ilija Pavić iz G. Obodnice

1 x Organ uprave nadležan za ovjeru potpisa na ugovorima

DIREKTOR:

UGOVOR O POKLONU

sklopljen 15. 6. 1988. godine u Tuzli između Luke Lukića sina Petra iz Doknja kao poklonodavca i Ivana Lukića sina Luke iz Doknja kao poklonoprimca.

I

Poklonodavac Luka Lukić poklanja poklonoprimcu, svome sinu Ivanu Lukiću zemljište označeno kao:

k.č. br. 520/1 »Đonuša« livada III klase u površini od 1000 m²,

k.č. br. 520/2 »Đonuša« njiva II klase u površini od 1200 m²,

obje upisane u katastarsko-knjižni uložak br. 201 K. O. Dokanj kao svojina Lukić Luke sa 1/1.

uz pridržaj prava doživotnog uživanja.

II

Poklonoprimac Ivan Lukić sa zahvalnošću prima na poklon date nekretnine iz tač. I ovog ugovora sa pravom doživotnog uživanja u korist poklonodavca.

III

Poklonodavac Lukić Luka pristaje da se bez njegove posebne saglasnosti i privole, nego samo na osnovu ovog ugovora na nekretninama iz tač. I ovog ugovora izvrši uknjižbu prava svojine u korist poklonoprimca sa 1/1 i uknjižbu prava doživotnog uživanja u korist poklonodavca.

IV

Poklonoprimac pristaje da se u katastar nekretnina uknjiži pravo svojine u njegovu korist i pravo doživotnog uživanja na istim nekretninama u korist poklonodavca Lukić Luke.

V

Sve troškove koji nastanu u vezi sa ovim ugovorom snosi poklonoprimac.

VI

U znak saglasnosti svojih volja poklonodavac i poklonoprimac potpisuju ovaj ugovor.

Poklonoprimac, Poklonodavac,

....

OSNOVNI SUD X

Broj: .....

Datum, ...

Osnovni sud u ....., po sudiji ...., u vanparničnom predmetu Marković Marka iz ....., protiv Ostojić Petra iz ....., radi pretvaranja suvlasništva u etažno vlasništo, nakon saslušanja stranaka na ročištu održanom 5. 5. 1988. godine i provedenog vještačenja po vještaku građevinske struke od 20. 6. 1986. godine donosi

R J E Š E N J E

Susvojina Marka Markovića iz ..... i Petra Ostojića iz ..... od po jedne polovine na stambenoj zgradi u ..... upisanoj u katastarsko knjižni uložak br. 111 K. O. ....., pretvara se u svojinu na posebnim dijelovima zgrade (etažnu svojinu) tako da Marko Marković postaje vlasnik posebnog dijela zgrade koji se nalazi lijevo od ulaza i predstavlja u naravi jednosoban stan u površini od 47 m², a Petar Ostojić postaje vlasnik posebnog dijela zgrade koji se nalazi desno od ulaza i u naravi predstavlja jednosoban stan u površini od 40 m². Marković Marko i Ostojić Petar biće nosioci prava zajedničke svojine na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

Nalaže se Opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina da na osnovu ovog rješenja i plana posebnih dijelova zgrade izrađenog od strane vještaka građevinske struke, izvrši uknjižbu prava svojine na opisanim posebnim dijelovima zgrade u korist Marković Marka i Ostojić Petra i uknjižbu prava zajedničke svojine na zajedničkim dijelovima zgrade.

O b r a z l o ž e n j e

Predlagač i protustranka su suvlasnici sa po jednom polovinom na stambenoj zgradi u ..... koja je upisana u katastarsko-knjižnom ulošku br. 111 K. O. .....

Predlagač je svojim prijedlogom zahtijevao da se susvojina na zgradi pretvori u svojinu na posebnim dijelovima zgrade jer je to izvodljivo obzirom na vrijednost idealnih dijelova, veličinu zgrade, broj njenih prostorija i njihov raspored.

Protustranka se protivila prijedlogu navodeći razlog da nije izvodljivo postojeću susvojinu pretvoriti u svojinu na posebnim dijelovima zgrade.

Stranke se nisu mogle sporazumjeti o pretvaranju susvojine u svojinu na posebnim dijelovima zgrade pa je sud izveo dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke dipl. ing. P. D.

Vještak građevinske struke dao je mišljenje da postoji mogućnost pretvaranja susvojine na stambenoj zgradi u ..... u svojinu na posebnim dijelovima zgrade, i da zgrada ima dva jednosobna stana, da jedan ima površinu od 47 m^2, a drugi od 40 m^2, i da oba imaju sve prostorije na osnovu kojih se mogu smatrati posebnim stanovima. Vještak je dao mišljenje da oba stana, obzirom na njihov položaj imaju jednaku vrijednost bez obzira na razliku u površini od 7 m^2.

Na osnovu izloženog a na osnovu čl. 53. ZVNDZ, susvojina predlagača i protivstranke od po 1/2 na zgradi upisanoj u katastarsko-knjižni uložak br. 111 pretvoreno je u svojinu na posebnim dijelovima zgrade kao u izreci ovog rješenja.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina izvršiće upis po službenoj dužnosti a na osnovu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Višem sudu u ....., u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

SUDIJA,

OSNOVNI SUD .....

Broj: .....

Datum, ...

Osnovni sud u ....., po sudiji ....., u vanparničnom predmetu Ilić Ilije iz ....., protiv Branković Branka iz ....., radi diobe zajedničke stvari kao objekta susvojine, nakon sporazuma stranaka na ročištu održanom 5. 5. 1988. godine donosi slijedeće

R J E Š E N J E

Dijeli se zajednička nepokretnost kao objekt susvojine Ilić Ilije iz ..... i Branković Branka iz ....., koja je označena kao k.č. 555 na kojoj se nalazi prizemna stambena zgrada, i upisana u katastarsko-knjižni uložak br. 23 K. O. ..... tako da zemljište i stambena zgrada pripadnu Branković Branku iz ..... u isključivu svojinu s tim što je Branković Branko dužan isplatiti Ilić Iliji vrijednost njegovog dijela od jedne polovine u iznosu od ..... din.

Opštinska uprava za geodetske poslove i katastar nekretnina izvršiće predbilježbu prava svojine na nekretninama iz tač. 1. izreke ovog rješenja i rješenjem o dozvoli upisa predbilježbe naložiti Branković Branku da u zakonskom roku preda dokaz o izvršenoj uplati iznosa od .... din. čime će opravdati predbilježbu i na osnovu čega će se izvršiti uknjižba prava svojine na predmetnim nekretninama u korist Branković Branka.

Obrazloženje

Predlagač Ilić Ilija podnio je ovom sudu prijedlog protiv Branković Branka za diobu zajedničke stvari koja je objekat njihove susvojine i koja predstavlja zemljište i zgradu upisane u katastarsko-knjižni uložak br. 23 K. O. .....

.....

Među strankama je bilo nesporno da su suvlasnici sa po jednom polovinom i da zajednička stvar kao objekat njihove susvojine nije djeljiva.

Stranke su se sporazumjele da predmetne nekretnine pripadnu protustranci Branković Branku pod uslovom da on isplati predlagaču Ilić Iliji vrijednost njegovog dijela zajedničkih nekretnina.

Na temelju ovakvog sporazuma stranaka sud je proveo procjenu zajedničkih nekretnina koju je izvršio vještak .... i utvrdio da je vrijednost predmetnog zemljišta i zgrade ..... din.

Zajednička stvar tj. zemljište i zgrada podijeljeni su tako da u cjelini pripadnu u isključivu svojinu Branković Branku a da on Ilić Ilija isplati vrijednost njegovog dijela u zajedničkoj stvari koji predstavlja jednu polovinu od ukupne vrijednosti stvari tj. iznos od ..... din.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Višem sudu u ..... Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka u roku od 15 dana od dana dostavljanja prepisa ovog rješenja.

SUDIJA,

OSNOVNI SUD .....

Broj: .....

Datum, ...

Osnovni sud u ....., po sudiji ....., u vanparničnom predmetu Ivić Ivana iz ..... protiv Dragić Dragana iz ....., radi diobe zajedničke stvari, nakon provedenog postupka, rasprave, uviđaja, uz prisustvo stranaka i vještaka na ročištu održanom dana ..... 1988. godine donio je slijedeće

R J E Š E N J E

Dijeli se zajednička stvar Ivić Ivana iz ..... i Dragić Dragana iz ..... i to zemljište označeno kao k.č. br. 22 površine od 2000 m², upisana u katastarsko-knjižni uložak br. 77 K. O. ..... a na temelju ovog rješenja i nacrta vještaka geodetske struke, ... na slijedeći način:

1. Ivić Ivanu iz ..... pripada u isključivu svojinu dio k.č. br. 22 koji će imati novu oznaku k.č. br. 22/1 i imati površinu od 1000 m². Ova parcela će ostati upisana u dosadašnjem katastarsko-knjižnom ulošku br. 77 K. O. .....

2. Dragić Draganu iz ..... pripada u isključivu svojinu zemljište označeno kao k.č. br. 22/2 u površini od 1000 m², koje će se upisati u novi katastarsko-knjižni uložak K. O. .....

3. Pravo služnosti puta u svrhu prolaza i prevoza preko predmetnih nekretnina i to zapadnim dijelom preko obje novonastale parcele u korist zemljišta označenog kao k.č. br. 24 upisanog u k.k. ul. br. 150 K. O. ..... koje je u svojini Lazić Lazara, ostaje i nakon diobe nepromijenjeno.

4. Dragić Dragan je dužan Ivić Ivanu naknaditi troškove postupka u roku od 15 dana pod prijetnjom izvršenja.

5. Nalaže se Opštinskoj upravi za geodetske poslove i katastar nekretnina da po službenoj dužnosti a na temelju ovog rješenja izvrši uknjižbu kao u tač. 1. i 2. ovog rješenja kao i da u »C« listovima k.k. uloška br. 77 i novoosnovanog k.k. uloška u koji će biti upisana parcela 22/2 uknjiži pravo služnosti puta koje je do sada bilo uknjiženo samo u »C« listu k.k. uloška 77., u korist zemljišta označenog kao k.č. br. 24 i upisanog u k.k. uložak 150 K. O. .....

Obrazloženje

Predlagač Ivić Ivan podnio je ovom sudu prijedlog protiv protustranke Dragić Dragana za diobu zajedničke stvari i to zemljišta označenog kao k.č. br. 22 u površini od 2000 m², upisanog u katastarsko-knjižni uložak br. 77 K. O. .....

.....

Predlagač je u svom zahtjevu naveo da su on i protustranka suvlasnici na jednake dijelove, da je pokušao sa protustrankom izvršiti vansudsku diobu zajedničke stvari i da u tome nije uspio, te da želi predmetnu parcelu podijeliti fizičkom diobom. Protustranka je priznala da su predlagač i oni suvlasnici predmetnog zemljišta sa po 1/2, što je vidljivo iz katastra nekretnina i nije se protivila da se ovo zemljište podijeli fizičkom diobom. Prema tome između stranaka nije bilo spora o predmetu diobe, obimu zajedničke stvari i obimima prava susvojine pa je sud odlučio diobu zajedničke stvari provesti vanparničnim putem.

Provedeni dokaz vještačenjem vještaka geodetske struke ..... koji je dao mišljenje da je diobu moguće izvršiti fizičkom podjelom, da predmetno zemljište predstavlja jednu katastarsku parcelu koja je u naravi »livada«, te na kojoj svi dijelovi zemljišta imaju jednak kvalitet i jednu kulturu. Vještak je dao mišljenje da bi diobu trebalo izvršiti tako da jedna stranka dobije sjeverni a druga južni dio jer bi se na taj način izbjegla potreba utvrđivanja služnosti puta a pravo služnosti puta koje već postoji na ovoj parceli kao poslužnom dobru u korist parcele 24 K. O. ..... upisanoj u katastarskoknjižni uložak br. 150 ovakvom diobom ne bi bilo ugroženo. Sem toga već postojeće pravo služnosti puta bi na jednak način i u jednakoj površini opterećivalo obje diobom novonastale parcele. Vještak je na osnovu takvog mišljenja izradio nacrt na osnovu koga će se vršiti cijepanje parcele.

Mišljenju vještaka i nacrtu stranke nisu stavljale prigovore.

Na osnovu izloženog sud je odlučio kao u izreci.

Stvarno pravo služnosti u korist parcele 24 upisane u k.k. ul. br. 150 K. O. ..... — ostalo je nepromijenjeno, s tim što će sada umjesto jednog cjelovitog posluženog dobra postojati dva poslužna dobra kao dvije odvojene parcele i objekt odvojene tj. isključive svojine stranke i protustranke.

Odredba o uknjižbi zasniva se na čl. 139. Zakona o premjeru i katastru nekretnina.

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Višem sudu ..... u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se podnosi ovom sudu u 2 primjerka.

SUDIJA,

dr Vladimir Lukić
Mustafa Begić
Jasmin Imamović

TEORIJSKI I PRAKTIČNI KOMENTAR ZAKONA O PREMJERU I KATASTRU NEKRETNINA

Izdavač SID "STRUKA" Sarajevo
Za izdavača doc.dr Vladimir Lukić
Štampa ŠRO "Rade Bitanga"-Mostar
Za štampariju Rudo Bandić
Tiraž 1200
Sarajevo 1991.
YU ISBN 86-901233-1-8