

Broj: 01-30-3-2130/2017
Sarajevo, 14.02.2018. godine.

OPĆINA TOMISLAVGRAD
**Služba za geodetske poslove, imovinsko/
pravne poslove i katastar nekretnina**

Predmet: Usklađivanje katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka,
Odgovor na upit, dostavlja se

Veza predmeta: Vaš broj: 05/1-30-8-1182/17 od 27.07.2017. god.

Vezano za vaš upit, broj i datum veze, prije svega Vam se moramo zahvaliti na aktivnom sudjelovanju u postupku sistematskog usuglašavanja podataka katastra i zemljišne knjige kroz projekt RERP i ukazivanju na probleme koji su u jednom takvom opsežnom i složenom projektu neizbježni i svakako očekivani.

Problem koji ste opisali u vašem upitu, broj i datum veze, kao i pitanja koja ste s time u vezi postavili zbog svoje važnosti za dalje provođenje projekta RERP i ujednačavanje prakse kada je u pitanju postupanje općinskih organa koji održavaju podatke katastra bili su predmet rasprave na kolegiju ove Uprave, a rezultat te rasprave jeste jedinstveno stajalište našega kolegija o kojem će ova Uprava upoznati ne samo vašu, nego sve nadležne općinske odnosno gradske službe za upravu, radi daljeg ujednačenog postupanja u tome pogledu na području cijele Federacije BiH.

Za dobro razumijevanje problema s kojim ste se suočili ne samo Vi nego i druge općinske službe koje su aktivni sudionici u projektu RERP, a slijedom toga i za kvalitetne odgovore na postavljena pitanja, prije svega je potrebno poznavati osnovna pravila o održavanju katastarskih podataka, poštivati obveze kada je u pitanju usklađivanje podataka katastra i zemljišne knjige i rješavanju problema pristupiti onako kako nalažu okolnosti konkretnog slučaja, pri tome imajući u vidu da je održavanje ažurnosti javnih knjiga o nekretninama (što su i katastar i zemljišna knjiga) u javnom interesu.

Promjene upisanih podataka o korisniku nekretnina (što je jedan od tehničkih podataka koji se u katastarskom operatu vode o svakoj nekretnini) provode se prema nadležnosti općinskog odnosno gradskog organa iz čl.60. st.2. preuzetog Zakona o premjeru i katastru zemljišta («Sl.list SRBiH», broj: 14/78, 12/87, 26/90 i «Sl.list R BiH», broj: 4/93 i 13/94), tj. na osnovu valjanih javnih i privatnih isprava, pravomoćne odluke suda ili drugog nadležnog organa, kao i na osnovu ugovora ovjerenog kod suda, što znači u skraćenom postupku, bez saslušanja stranaka i izvođenja šireg spektra dokaza, samo uz prethodnu ocjenu podobnosti konkretne isprave za provođenje promjena u katastru. Ovi principi međutim važe samo onda kada se radi o provođenju "klasičnih" promjena upisanih podataka, tj. o registraciji javne ili privatne isprave kojom je određen ili uglavljen promet nekretnina. Drugačije situacije koje se također rješavaju prema ovoj nadležnosti,

primjerice promjena naziva (osobno ime, tvrtka) subjekta upisa ili pak usuglašavanje (harmonizacija) podataka koji su o istoj nekretnini upisani u katastru i zemljišnoj knjizi, u smislu čl.41. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima, svakako zahtijevaju poseban ispitni postupak, sagledavanje stvari sa šireg aspekta i podrazumijevaju korištenje svih raspoloživih dokaznih sredstava. Pri tome je važno napomenuti da se usuglašavanje katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka ima promatrati i provoditi kao dvostran proces, što znači da se nakon završenog postupka javnog izlaganja i osnivanja novog zemljišnoknjižnog uloška za određenu nekretninu podaci o vlasništvu upisani u zemljišnoj knjizi kroz postupak usuglašavanja trebaju upisati i u katastru, kao službeni podaci o korisniku te nekretnine. Usuglašavanje podataka katastra i zemljišne knjige u osnovi podrazumijeva dokidanje "dvojnosti" kada su u pitanju podaci premjera, baziranje na podacima novog premjera (dakle na podacima katastra) i upis titulara kroz postupak osnivanja novog zk.uloška, javno objavljivanje i druge procedure propisane važećim Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije BiH, pa nema nikakvih zapreka da se tako opsežan postupak u katastru ne iskoristi za ažuriranje upisanih podataka o korisniku nekretnina.

Stoga rješenja o osnivanju novih zk.uložaka donesena u okviru projekta RERP, potvrđena klauzulom pravomoćnosti, nadležni zemljišnoknjižni uredi trebaju redovito dostavljati općinskim organima uprave koji održavaju podatke katastra. Važno je podsjetiti da zemljišnoknjižni ured u postupku osnivanja novog zk.uloška nema nadležnosti da meritorno raspravlja i rješava sporne pravne odnose povodom nekretnina, nego kroz javno objavljivanje i poziv osobama koje polažu pravo na priznavanje vlasništva ili drugog prava na nekretnini utvrđuje činjenice od kojih zavisi konačni upis titulara u novom zk.ulošku. O tome nadležni zk.ured donosi rješenje koje je osnov za odgovarajući upis u zemljišnu knjigu i u užem smislu ne može se smatrati rješenjem nadležnog organa kako ga definira čl.60. st.2. Zakona o premjeru i katastru zemljišta. O donošenju ovakvoga rješenja međutim nadležni zemljišnoknjižni ured dužan je službeno obavijestiti organ nadležan za održavanje katastra, radi održavanja ili pak osiguranja (ovdje se radi o tome) međusobne usklađenosti između zemljišne knjige i katastra, kako to nalažu odredbe čl.41. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima. Nakon primitka rješenja o osnivanju novog zk.uloška općinski organ nadležan za održavanje katastra dužan je po službenoj dužnosti pokrenuti postupak i u okviru svojih nadležnosti učiniti sve što je potrebno radi ažuriranja upisanih podataka i njihovog usklađivanja sa podacima koji su o istim nekretninama upisani u zemljišnoj knjizi.

Neiskoristiti postupak sistematskog usuglašavanja podataka katastra i zemljišne knjige odnosno uspostavljanje novog zk.uloška za ažuriranje upisa u pojedinim posjedovnim listovima ova Uprava drži besmislenim i nerazumnim. Podizanje administrativnih barijera kada za tako nešto nema objektivnog opravdanja protivno je javnom interesu i kao takvo nije prihvatljivo. Temeljna razlika u postupanju općinskog organa u takvom slučaju u odnosu na provođenje "klasičnih" promjena upisanih podataka o korisniku nekretnina (na temelju pravnog posla ili odluke nadležnog državnog organa kojom je riješen određeni imovinsko-pravni odnos na nekretninama) jeste u pristupu ispitnom postupku, koji u slučaju usuglašavanja upisanih podataka o korisniku sa podacima proizašlim u postupku osnivanja novog zk.uloška podrazumijeva poseban ispitni postupak, izvođenje dokaza koje postupajući organ nađe važnim za rješenje stvari i saslušanje zainteresiranih stranaka, svakako upisanog korisnika. Međutim, bez obzira na obvezu provođenja šireg ispitnog postupka nego je to u postupku upisa promjena u katastru uobičajeno, logika stvari nalaže da se pravomoćno rješenje nadležnog zemljišnoknjižnog ureda smatra vrlo pouzdanim dokazom o statusu nekretnine i predstavlja jasnu indiciju korisnika (čl.24. Zakona o premjeru i katastru zemljišta) kao

subjekta koji vrši faktičku vlast na određenoj nekretnini, a u konačnici i osnovom za upis stvarnog vlasnika kao korisnika nekretnine u katastru. Onaj tko eventualno tvrdi da u postupku osnivanja novog zk.uloška (gdje je javno izlaganje podataka o nekretninama zakonska obveza) utvrđeni vlasnik istodobno nije i korisnik odnosno posjednik određene nekretnine za takve tvrdnje morao bi ponuditi snažne argumente i vrlo čvrste dokaze.

Budući je usuglašavanje podataka koji su o nekretninama upisani u katastru i zemljišnoj knjizi obveza državnih organa koji te podatke održavaju, u načelu se dakle provodi po službenoj dužnosti, posebno kada se sistematski pristupa takvom postupku, kao što je to slučaj sa projektom RERP, ova Uprava je mišljenja da pri tome nema osnova za naplatu naknade za održavanje podataka u katastru, što znači da se troškovi postupka imaju podmiriti iz redovitih proračunskih sredstava ili pak iz drugih namjenskih prihoda.

Odgovor na vaš upit i određena pojašnjenja dajemo u najboljoj vjeri, u nadi da će iskazana stajališta ove Uprave doprinijeti podizanju profesionalnih standarda vaše službe prilikom obavljanja redovitih poslova iz vaše nadležnosti, prevazilaženju nedoumica kada je u pitanju usuglašavanje odnosno harmonizacija katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka i općenito, jačanju institucija i ujednačavanju prakse u oblasti registracije nekretnina.

S poštovanjem,


DIREKTOR
Željko Obradović, dipl.ing.geod.



Dostaviti:

1. Naslovnoj službi
 2. Općinskim i gradskim službama za upravu nadležnim za održavanje podataka katastra, fotokopija svima na području Federacije BiH
- U spis, objaviti na web stranici, www.fgu.com.ba
a/a