

Mustafa Begić *

UDK 528.44
Pregledni rad

NEKRETNINE U REGISTRIMA

I – UVOD

Pojava registra produkt je vremena, nastaju po vrstama u različitim vremenskim periodima, društvima razvijenih civilizacija. Nastaju kao potreba organiziranih društava, srećemo ih od najstarijih vremena do danas. Razvijaju se i usavršavaju zavisno od zahtjeva vremena, svijesti i kulturnog i ekonomskog nivoa ljudske zajednice. Registar su događanja, organizacije i uređenja odnosa među ljudima i odnosa čovjeka prema stvarima. Što razvijenija društvena zajednica to razvijeniji registri, veća briga o očuvanju registara kao nijemih svjedoka vremena i događaja.

Očuvanje registara karakteristika je civiliziranih naroda.

Registri u pravu u obliku javnih knjiga svoje korjene imaju u predistoriskom vremenu, odnosno u vremenu nastanka prvih država, organizovanih zajednica.

Javne registre vode sudski i administrativni organi. Registruju razne pravne relevantne činjenice u svrhu individualiziranja bilo određenih lica (fizičkih i pravnih), bilo stvari, odnosno evidentiranja spisa i predmeta. Mogu se voditi u obliku knjiga ili po sistemu kartoteke. Javni registri sa materijalnopravnim posljedicama mogu imati konstitutivan karakter, što znači da se upisom u takve registre stiču ili gube određena prava ili pravna stanja. Takvi su zemljišnoknjižni registri, intabulacione knjige, registri preduzeća i drugi. Mnoge vrste registara imaju materijalni značaj i za administrativno i za građansko pravo, iako ih vode uglavnom administrativni organi.

Za sve javne registre važi načelo javnosti. Značaj toga načela je u tome što se smatra da su činjenice koje su upisane u registre istinite i punovažne i da kao takve proizvode pravne posljedice prema trećim licima, sve dok se u registru ne upišu druge činjenice ili ne unesu ispravke upisanog. Svakome je, bez navođenja pravnog interesa, dopušteno da pregleda javne registre i da iz njih dobije izvod ili prepis. Posljedica ovoga je pravilo da se niko ne može pozvati na to da mu neka činjenica koja je upisana u javni registar nije bila poznata.

Značaj registra u pravu je u tome što se evidentiranjem određenih činjenica obezbjeđuje veća sigurnost pravnog prometa i olakšava sticanje izvjesnih prava. Među raznim registrima najveći značaj imaju zemljišni registri.

II - NASTANAK REGISTARA

Prve začetke zemljišnih registara Bosne i Hercegovine srećemo u srednjem vijeku. Tako je sa agrarno-zakonodavnim radom turskih careva išao i rad na polju zemljišnih registara. Prvi popis zemljišta vezan je za ime sultana Sulejmana Velikog. Popis se zove imenom defteri atik , tj. stara gruntovnica.

Unutrašnje proturječnosti prisilili su tursku državu da izvrši reformu agrarne politike putem reforme zakonodavstva i reviziju deftera. Osmanska država u vremenu od 1858. do 1874. godine donosi Ramazanski zakonik, Zakon o tapijskim ispravama i

* Mustafa Begić, dipl.pravnik i inž.geodezije
Geodetska uprava Bosne i Hercegovine

Vakufskom zemljištu te Zakon o slobodnom vlasništvu na nekretninama.

Područje Sutorina i Neum-Kleka bilo je predmet premjeravanja i popisa zemljišta, stanovništva i drugih dobara i procjena njihove vrijednosti. Ova dva izlaza Bosne i Hercegovine na more plijenila su posebnu pažnju Austrije, u prvom redu, radi povezivanja dijelova bivše Mletačke Republike kopnenim putem.

Na osnovu ranijih premjeravanja i popisa zemljišta, u nekoliko navrata, obnavljane su granične oznake na području Kleka i Sutorine.

Tapijski sistem u Bosni i Hercegovini zasnovan na Ramazanskom zakonu, zadržao se do uspostave vlasništva po gruntovničkom zakonu za Bosnu i Hercegovinu iz 1884. godine.

Ramazanskim zakonom zemljišta su podijeljena u pet kategorija - privatno vlasništvo (mulk); državno (miriie); zakladna (mevrute); prepuštena zemljišta (metruke); i pusta (mevat). Ova su dijeljena na više vrsta. S tim u vezi je i promjena deftera.

S obzirom na različita prava Zakon detaljno razrađuje svaku od kategorija i vrsta. Kod kategorije državnog zemljišta, po poglavljima utvrđuje posjed, prodaju, prenos za slučaj smrti i ispražnjenom državnom zemljištu. Sljedeće odredbe o zemljištima u općoj upotrebi, a zemljišta koja ne spadaju u zemljišta pobrojanih u prvoj i drugoj knjizi nabrijanih vrsta (različite ustanove). Tu su propisi o tapijama (o posjedovnim listovima), davanju društvenog zemljišta u zalog za dug vlasnika, te sirotinjskim čiflucima. U dodatku dato je upustvo o oblicima potvrda koje se mogu izdavati, da se olakša prodaja i prenos vakufskih nepokretnosti.

Preuzimanjem uprave nad Bosnom i Hercegovinom od strane Austrougarske 1878. godine prva od mjera bila je inventarizacija zaposjednutih prostora, koji se ogleda u detaljnom katastarskom premjeru teritorija Bosne i Hercegovine.

Katastarskom premjeru teritorije Bosne i Hercegovine prethodio je Referat carsko-kraljevskog ministarskog savjetnika C. Wassitsch-a (Vasića) o bosanskom agrarnom pitanju u kome ukazuje na potrebu uspostave katastra zemljišta.

Prva potpuna evidencija zemljišta Bosne i Hercegovine uspostavljena je na osnovama Austrougarskog premjera u periodu 1880.-1884. godine.

Katastar zemljišta kojeg je uspostavila Austrougarska imao je ekonomsku, fiskalnu, pravnu i vojnu namjenu, a dijelom je služio i za naučna istraživanja.

Ekonomska namjena ogleda se u inventarizaciji prostora Bosne i Hercegovine, u prvom redu ga čine prirodna bogastva (struktura zemljišta po načinu iskorištavanja, saobraćajnice, vodni potencijal, šume, rudna polja i drugo).

Fiskalni aspekt ogleda se u oporezivanju na prihod od zemljišta po osnovu katastarskog prihoda, te naplate drugih taksa koje proizilaze iz posjedovanja nekretnina.

Pravni aspekt je u uspostavi posjedovne evidencije, a posebno uspostave vlasničkih odnosa, granica prema susjednim zemljama i njihovo održanje.

Vojni aspekt je izrada topografskih karata i drugih evidencija značajnih za oružane snage i vojna planiranja.

Za naučna istraživanja urađeni su prvi osnovni geodetski radovi; astronomska i bazična mjerenja, triangulaciona mjerenja kao i mjerenja u nivelmanu visoke tačnosti, čiji se podaci i danas koriste u međunarodnim istraživačkim projektima i projektima ispitivanja stabilnosti tla. Premjerom se evidentiraju geografski nazivi koji se koriste u naučnim istraživanjima toponima.

Na osnovama uspostavljenog katastra zemljišta u periodu od 1886. - 1911. godine Austrougarska je uspostavila i zemljišnu knjigu za Bosnu i Hercegovinu.

Austrougarska je 13. septembra 1884. godine donijela Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu, Upustvo za provođenje Gruntovničkog zakona, Upustvo za vođenje gruntovnice i Naredbu u pogledu ustrojstva i djelokruga gruntovničkih povjerenstava i uredovanja kod istih.

Karakteristika Gruntovničkog zakona za Bosnu i Hercegovinu je u tome da je Austrougarska zadržala upisana prava na nekretninama utvrđena reformskim zakonima Otomanskog carstva. To se odmah vidi po odredbama paragrafa 1. Gruntovničkog zakona, a on glasi : “Pravna narav u gruntovnici upisanih nekretnina i na istim nalazećih zdanja , stabala i građevina kao i valjanost pravnih poslova odnosećih se na iste prosuđuju se po ustanovama Zakona od 7. Ramazana 1274. (1858.)godine.

Naročito vrijedi i na dalje u smislu tog zakona i Zakon od 17. Muharema 1284. (1868.)godine. Postojeći nasljedni red u pogledu mirijskih nekretnima, prava na iskup (pravo na otkup i zakonito pravo na prekup) u koji se broji i paragrafu 3. Zakona od 7. Muharema 1293.(1877.) godine i navedeno pravo na prekup, kao i pravo države na pripadaj, a dalje i pravo na prekup kod mulk - nekretninama (šifa).”

Donošenjem Gruntovničkog zakona za Bosnu i Hercegovinu, očito Austrougarska je obezbjedila kontinuitet vlasničkih odnosa zatečenih u Bosni i Hercegovini, pa stoga i nije primjenila Zakon koji se odnosi na ostale djelove Austrougarske.

Period između dva svjetska rata karakteriše provođenje Prve agrarne reforme u Bosni i Hercegovini. Osnov za provođenje Prve agrarne reforme su katastar zemljišta i zemljišna knjiga (registri nekretnina). Za provođenje agrarne reforme donesen je niz propisa od 1919. do 1931. godine.

Osvrt na agrarno pitanje u Kraljevini Srba, Hrvata i Slovenaca dao je Vitomir Korać 1920. godine pod nazivom “Čija je zemlja u Jugoslaviji”.

Kraljevina Jugoslavija u cilju jedinstvenog uređenja registra o nekretninama na cijelom prostoru kraljevstva, 1930. godine donosi Zakon o zemljišnim knjigama, Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Zakon o zemljišno-knjižnim diobama, otpisima i pripisima, a 1931. godine i Pravilnik o vođenju zemljišnih knjiga, koji se i sada primjenjuju kao pravna pravila u zemljišnoknjižnim postupcima.

Uloga zemljišnih knjiga je višestruka i još uvijek veoma aktuelna, te bez obzira što je velik raskorak između stvarnog stanja u prometu nekretninama i evidentiranih promjena predstavlja sigurnost pravnog prometa nekretnina.

Tokom Drugog svjetskog rata uništena je cjelokupna dokumentacija o nekretninama za područje 24 od ukupno 77 katastarskih srezova.

Poslije Drugog svjetskog rata donose se novi agrarni propisi, te propisi o prinudnoj promjeni vlasništva, provode se mjere agrarne reforme, obnavlja se katastar zemljišta, vrši novi premjer i uspostavlja nova evidencija zemljišta i katastra nekretnina, a s promjenom vlasničkih odnosa i donošenje novih propisa.

U posljednjem periodu doneseni su Zakon o uknjiženju nekretnina u društvenoj svojini (1965.), Uredba o uknjiženju prava svojine na državnoj nepokretnoj imovini (1947.), i Upustvo o upisima u zemljišnu knjigu prava svojine na zgradama izgrađenim na zemljištu opštenarodne imovine (1951.) i Upustvo o zemljišnoknjižnim upisima nacionalizovanih zgrada i građevinskog zemljišta (1959.). Ovi propisi doneseni su zbog zaštite društvene svojine kroz način i postupak njenog evidentiranja u registrima. Zbog šarenila registra o nekretninama, koje imaju za predmet jedne te iste nekretnine, manjkavost u pogledu mogućnosti upisa dijelova zgrada (stanovi i poslovni prostori) uslijedila je 1968. godine izrada analiza stanja registara sa prijedlogom mjera. Dugogodišnja rasprava rezultirala je donošenjem Zakona o premjeru i katastru nekretnina 1984. godine, kao

jedinstvene evidencije o nekretninama. Za pravnu komponentu Zakon preuzima većinu tradicionalnih načela dispozitivnosti, kao jednog od njegovih temeljnih načela i osnovnog načela građanskog prava. Zakon uvodi i neka sasvim nova načela koja katastar nekretnina čine originalnim tipom registra nekretnina i prava na nekretninama. Od tradicionalnih načela zadržana su: načelo prioriteta, zakonitosti, konstitutivnosti upisa, javnosti i pouzdanja; dok su nova načela: načelo jedinstvenosti, obaveznosti upisa i načelo supstidijarne primjene.

Na osnovama Zakona o premjeru i katastru nekretnina provedeni su postupci i uspostavljena nova jedinstvena evidencija na cca 20% teritorija Bosne i Hercegovine.

Rat 1992. -1995.godine donosi sa svim stradanjima, razaranjima i narušavanje vlasničkih i posjedovnih stanja. Osnivaju se međunarodne institucije sa zadatkom uspostave posjedovnog stanja. Međunarodna zajednica donosi propise iz oblasti nekretnina, uspostavlja nove registre, donosi odluke iz domena imovinskih odnosa.

Provodi se privatizacija preduzeća, utvrđujući vlasnička stanja u skraćenim postupcima.

Restitucija je još na čekanju!

Registri o nekretninama preživljavaju teške dane. Uspostavlja se paralelna evidencija- registar položenih isprava o privatizaciji stanova i etažnih stanova i poslovnih prostora stečenih kupovinom od građevinskih firmi. Besprezna gradnja je naša stvarnost, u registrima je nema.

Zemlja se parceliše, dijeli, malo se ili nikako ne uzima u obzir vlasničko stanje po registrima, kaže se rat je bio!

Što je i šta će biti sa nijemim svjedocima - registrima, sa dokazima o zemlji, objektima i ljudima koji živješe i koji žive na ovim prostorima, što se događa sa promjenom naziva naselja (gradova) i posljedicama tih promjena?

III - MEĐUSOBNI ODNOSI KATASTRA ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNE KNJIGE

Osnovni registri zemljišta su:

- Katastar zemljišta čine geodetsko-katastarski planovi, katastarski operat i zbirka isprava.

Geodetsko-katastarski planovi predstavljaju grafički prikaz svake parcele, objekta sagrađenog na zemljištu (bilo na površini, ispod površine ili iznad površine zemlje). Sadrže podatke o broju parcele, geografska imena planina, rijeka, jezera, mora, imena potesa, naselja, karakterističnih zemljišnih oblika, rastinja, objekata, način korišćenja (njive, vrtovi, vinogradi, hmeljci, voćnjaci, livade, šume, pašnjaci, trstici, močvare, vrsta neplodnog zemljišta) jednom riječju predstavljaju sliku lica površine zemlje. Čine polaznu osnovu za sve registre o nekretninama.

Sve promjene koje nastaju građenjem, događanjem uzrokovanim višim silama, djelovanjem čovjeka što ima za posljedicu promjenu oblika ili sadržaja površine zemlje na geografsko-katastarskim planovima nalazi svoj odraz. Stoga kažemo da su nijemi svjedoci preobažaja zemljišne površine, u svom sadržaju čuvaju istoriju događanja. Ranije su rađeni u analognom obliku, danas se rade u digitalnom obliku. Osnova su za topografske i geografske karte te karte specijalnih namjena. Zadnjih decenija prodor je satelitskih karata, pa i geodetsko-katastarskih planova. Pomoć su u uređenju vlasničkih odnosa.

Katastarski operat registruje podatke o svakoj parceli od prostora jedinice, broja parcele, imena parcele, katastarske kulture, klase, površine, katastarskog prihoda i

korisnika. Bosanskohercegovački katastar - klasični sadrži jedanaest podataka o svakoj parceli. U nekim razvijenim zemljama sadrži i do 80 podataka.

Zbirku čini skup svih dokumenata kojima se dokazuje nastanak katastra zemljišta i promjene koje su imale uticaja na sadržaj geodetsko-katastarskog plana, parcele ili pak katastarskog operata.

U funkciji su kontrole i zaštite upisa, predstavljaju značajan dio ukupne dokumentacije registra nekretnina.

Zemljišna knjiga pored podataka o parceli - preuzetih iz katastra zemljišta (posjedovnice) sadrži podatke o vlasništvu i stvarnim pravima na nekretninama, te podatke o opterećenjima i ograničenjima.

Zbirka isprava je skup svih dokumenata iz vremena osnivanja zemljišne knjige i njenog održavanja.

Usklađivanje registra katastra zemljišta i zemljišne knjige vrši se obostranim obavještenjem.

Vremenom su nastale razlike, a uzroci tih razlika su višestruki. S jedne strane nesklad je upisa u registrima, a s druge pak stanje u registrima i faktičkog stanja.

Sada imamo i neusaglašenost propisa, te pojavu paralelnog zakonodavstva. Zakoni koje donose zakonodavna tijela kantona, entiteta, Bosne i Hercegovine i međunarodne institucije

Tim propisima utvrđuju se titulari, ne donose se prateći propisi. Tako Zakon o vlasništvu Federacije BiH utvrđuje da je vlasnik objekta i vlasnik zemljišta na kome je objekat sagrađen i zemljišta koje služi objektu. Zakon o prodaji stanova opet utvrđuje pravo vlasnika stanova i pravo na zemljištu na kome je objekat sagrađen.

Nasuprot tome u registrima još egzistira društvena svojina, trajno pravo korišćenja, privremeno pravo korišćenja, prvenstveno pravo korišćenja te pravo raspolaganja. Zakon o građevinskom zemljištu očito se obilato koristi sa stanovišta prava opština o raspolaganju građevinskim zemljištem i razvlašćivanje vlasnika bez njihove volje.

Šta će ostati za restituciju? Šta će se koristiti kao dokazno sredstvo, ako su nam registri nekretnina takvi kakvi jesu, ako su zbirke isprava uništene, oštećene ili pak rasturene.

Strane institucije aktivno rade na ustroju novih registara; GTZ na novim osnovama - katastarske zemljišta - zemljišna knjiga, Komisija za imovinske zahtjeve (CRPC) radi svoju bazu podataka zasnovanu na katastru zemljišta i katastru nekretnina, entiteti rade na katastru nekretnina - jedinstvenoj evidenciji.

Težnja evropskih asocijacija koje se bave zemljišnim internacionalnim sistemima je stvaranje jedinstvenog informacionog sistema nekretnina i njegovo stavljanje u funkciju putem interneta. U Bosni i Hercegovini opština Visoko je napravila iskorak, uradila je jedinstvenu evidenciju u digitalnom obliku, povezana je numerika i grafika, sačuvana istorija podataka o nekretninama od osnivanja zemljišne knjige do danas.

Zaključak

Registri nekretnina Bosne i Hercegovine međusobno nisu usaglašeni, znatno odstupaju od faktičkog stanja, propisi nisu doneseni, zbirke isprava nesređene, sve ovo upućuje na potrebu odgovornijeg odnosa svih subjekata na angažovanje u sređivanju stanja i time stvaranja pretpostavke za primjenu Međunarodne konvencije o zaštiti ljudskih prava.

S druge strane registri nekretnina trebaju biti osnova za uspostavu baze podataka geografskih naziva i time uključivanje Bosne i Hercegovine u naučno istraživačke projekte o toponimima.

Literatura

1. Dr. Ćiro Truhelka: Historička podloga Agrarnog pitanja u Bosni, Sarajevo – Zemaljska štamparija 1915.
2. Dr. Alija Silajdžić: Testament u šerijatskom pravu, Državna tiskara u Sarajevu, 1941.
3. Građanski zakon
4. Gruntovnički zakon iz 1858.
5. Gruntovnički Zakon za Bosnu i Hercegovinu iz 1884.
6. Bruno Ružička: Zemljišna Knjiga, Informator – Zagreb, 1994.
7. Zakon o rudarskim knjigama
8. Grupa autora: Povjest Bosne i Hercegovine od najstarijih vremena do godine 1453., Knjiga prva, Drugo izdanje, Hrvatsko kulturno društvo Napredak, 1991.
9. Mustafa Begić: Zemljovlasnici Bosne, Knjiga 1., Sarajevo, 1997.
10. Midhat Muslić: Priručnik o zemljišno knjižnom poslovanju sa obrascima, Savremena administracija, Beograd, 1972.
11. Mustafa Begić: Komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina, Univerzal – Tuzla, 1988.
12. Vladimir Lukić, Mustafa Begić, Jasmin Imamović: Teoretski i praktični Komentar Zakona o premjeru i katastru nekretnina, SID, “Struka”, Sarajevo, 1991.
13. Dr. Mihailo Ilić: Zakon o zemljišnim knjigama i Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Beograd, 1930.
14. Zakon o katastru zemljišta sa obašnjenjima, Beograd, 1929.
15. Dr. Mihailo Zlobkow: Alienacija Mirijskih zemljišta u Bosni i Hercegovini, Zagreb, 1909.
16. Savez geodetskih inženjera i geometara Jugoslavije: Savjetovanje o uspostavljanju novog katastra nekretnina, Banja Luka, juni 1982.
17. Toponymik Data Exchange Formats end standars, New York 1998.

Sažetak

Registri, proizvod razvijenih sredina i društava u odnosu na ranije, u znatnom su promijenili svoju formu i sadržaj.

Ranije su imali isključivu namjenu fiskalnog karaktera, to u prvom redu kada se radi o nekretninama. Međutim i drugi zvanični, po sili država usvojeni registri, imaju snagu i javne isprave.

Nekretnine u registrima (katastarski planovi, katastarski i zemljišno-knjižni registri), pored toga što obezbjeđuju posjed i vlasništvo, izvor su geografskih naziva, imena pravnih i fizičkih lica evidentiranih ili kao posjednici ili pak vlasnici. Odras su hronološkog

i vremenskog stanja posjeda i vlasništva. Registar su življenja ljudi na prostorima obuhvaćenih registrima ili su živjeli na tim prostorima.

Registar su građenja i nestanka građevina za područje registra, razvoj infrastrukture, promjena reljefa, prirodnih i vještačkih vodotoka i vodenih površina.

Bogastvo podataka (toponimi, struktura zemljišta, objekti, lica fizička i pravna) registara malo se koriste u naučno-istraživačkim radovima, a po svom sadržaju tema su za mnoge studije!

REAL PROPERTY IN REGISTERS

Abstract

Registers are the products of developed environments and societies and they have changed in its form and content through the centuries.

Their basic assignment was revenue (especially concerning real property). However, the other state official established registers have the power of the public document.

Real property in register (Cadastral maps, Cadastral and Land registry certificates), besides its role of ensuring property and ownership, is the source of geographical names, names of the Legal entities and living persons, who are registered as possessors or owners. Registers are reflection of chronology and state of possession and ownership.