

SLUŽBA EVIDENCIJE NEKRETNINA

Prilog diskusiji o osnovnim pitanjima reorganizacije i racionalizacije službe evidencije nekretnina.

Općedruštveni problem podizanja produktivnosti rada i racionalizacije proizvodnih procesa u privredi odrazio se i na organizaciji javnih službi.

Izazvan je proces traženja novih formi racionalizacije organizacije pojedinih grana državne uprave sa ciljem da se smanje troškovi za održavanje tih službi, a da se istovremeno poveća efikasnost djelovanja istih. Takva rješenja su moguća što su nam pokazale neke reorganizacije javnih službi u Narodnim odborima, donošenje Uredbe o novom kancelarijskom poslovanju i t. d. Taj proces traje i dalje i na redu su službe, koje još nisu zahvaćene njime.

Pri traženju novih puteva i novih formi organizacije ne smije se izgubiti u beskonačnim analizama, ali isto tako može biti štetna i preterana brzina, koja bi se mogla izroditi u brzopletost. To treba stalno imati na umu.

O mogućnostima i potrebi reorganizacije, odnosno racionalizacije vođenja evidencije nekretnina kako u Zemljišno-knjižnim odjelima pri Sudovima, tako i u Uredima za katastar pri Narodnim odborima već se razmišlja, a pojavljuju se i konkretni prijedlozi Zavodu za javnu upravu, koji problem rješavaju u detaljima, što je možda preuranjeno, ali svakako nije beskorisno. Možda je u datom momentu korisnija pojava članka u stručnim časopisima, koji o problemu govore općenito-principijelno. Takovi članci zapravo i predstavljaju diskusiju o problemu, a tjeraju na razmišljanje svoje čitaoce, od kojih će aktivniji i reagirati, što će diskusiju učiniti plodnijom, a to je i cilj ovog članka.

Rješavanje postavljenog problema može se zamisliti u dvije faze. U prvoj fazi treba riješiti dva osnovna pitanja cijelog problema i prije što ta pitanja budu riješena, ne bi se smjelo ići u detalje reorganizacije službe katastra i zemljišne knjige.

Prvo osnovno pitanje jeste: da li treba ostati na dvojnem kolosjeku (zemljišna knjiga — katastar) pri vođenju evidencije nekretnina ili osnovati novu službu — službu evidencije nekretnina, prethodno ukinuvši i zemljišnu knjigu i katastar. — Ukidanje zemljišne knjige i pripajanje katastru ili obratno — to su samo varijante druge alternative

i to već spada u tehniku same provedbe u život te odluke, a nju će donekle usloviti rješenje drugog osnovnog pitanja.

Drugo osnovno pitanje jeste: što sve moramo obuhvatiti evidencijom nekretnina, t. j. što sve mora biti vidljivo i fiksirano u toj evidenciji ili u tim evidencijama i što sve možemo, kad ustreba izvesti iz te evidencije. — Ovdje treba razmisliti i o eventualnom proširenju evidencije nekretnina (katastar zgrada, katastar puteva, katastar vodotoka).

Rješenjem gornjih osnovnih pitanja utvrdit će se što trebamo i što hoćemo. To je postavljanje zadatka i ujedno najodgovornija i najdelikatnija faza pri rješavanju cijelog problema: tu treba voditi računa o sadašnjim potrebama društva, kao i potrebama društva u perspektivi, o političkim, ekonomskim i pravnim momentima, kao i o ekonomsko-tehničkim mogućnostima, odnosno o cjelishodnosti i visini investicija potrebnih za tu reorganizaciju. Jasno je prema tome, da će zadatak postaviti viši forumi, prema potrebi konzultirajući odgovarajuće stručnjake iz službi koje su stvarali dosadašnju evidenciju, koje su vodile i održavale tu evidenciju, kao i iz službi koje su najviše koristile nju.

Tek u drugoj fazi, kada zadatak bude utvrđen, moći će se pristupiti rješavanju operativnog djela problema.

Kako će se riješiti postavljeni zadatak, kakovim metodama i pomoću kakovih materijalno-tehničkih sredstava — to su pitanja na koja će odgovoriti stručnjaci, odnosno stručne komisija, koja će znati prikupiti što više prijedloga i mišljenja sa svih strana.

Kada budu riješena dva gornja osnovna pitanja, onda će se moći pristupiti razradi organizacije rješavanja ovako precizno postavljenog zadatka i traženju najpodesnijih obrazaca — tiskanica za pojedine potrebne dijelove operata evidencije. Najracionalnije rješenje ove druge faze problema najvjerojatnije bi mogli pronaći putem konkursa, na koji bi morali privući što širi krug stručnjaka. Masovno učešće u konkursu ljudi, koji bi mogli dati korisne prijedloge rješenja, mogli bi postići primjerenim nagradivanjem kako kompleksnih prijedloga, tako i prijedloga za pojedine dijelove operata, koji će se usvojiti. Konkurs bi mogao da se sastoji iz dva dijela. Prvi dio bi se odnosio na pronalaženje najpodesnije šeme stvarno i neophodno potrebnih dijelova evidencije — to bi bilo, da se tako izrazimo, generalno rješenje problema. Drugi dio konkursa bi se odnosio na preciznu razradu obrazaca — tiskanica za pojedine dijelove operata evidencije — to bi predstavljalo detaljno rješenje problema.

U sastav konkursne komisije trebalo bi odrediti, pored starijih iskusnijih stručnjaka, koji savršeno poznaju dosadašnje forme evidencija nekretnina, i mlađe sposobnije stručnjake iz te oblasti, koji ali još nisu opterećeni rutinom i koji su, prema tome, sposobniji da uoče prednosti i najkorenitijih izmjena i najrevolucionarnijih prijedloga.

U stručnim časopisima, a i u dnevnoj štampi, već se pojavljuju pojedini prijedlozi za rješenje gornjeg problema, što moramo uzeti kao dokaz da je problem sazreo za rješavanje, ali poduhvat reorganizacije i racionalizacije evidencije nekretnina isuviše je ozbiljan, skup i daleko-šežan da bi ga smjeli rješavati bez masovnog učešća stručnjaka (konkurs).

Treba napomenuti da pojedini predlagači ne vode računa o kompleksnosti problema i ne čekaju rješenja osnovnih pitanja, a drugi uopće neispravno tretiraju pojedine strane probleme (što je osnova evidencije na pr. posjedovni list ili zemljišnoknjižni uložak). Međutim nedvojbeno je i van diskusije činjenica da osnovu evidencije nepokretnosti sačinjavaju plan i spisak parcela, koji možemo smatrati legendom plana. — Ova dva operata sadržavaju sve osnovne podatke o zemljištu. U planu vidimo broj, oblik, smještaj i približnu veličinu pojedinih parcela, a pomoću najprostijih tehničkih pomagala lako dolazimo i do podataka o veličini stranica koje zatvaraju figuru parcele. U spisku parcela nalaze se podaci, koji se odnose na dotičnu parcelu: o planu na kojem se nalazi, o točnoj veličini (površini), o kulturi, bonitetu i posjedniku. Vezu između parcele na planu i parcele u spisku parcela predstavlja broj parcele. Jasno je, da kako plan, tako i spisak parcela mogu biti nadopunjeni i drugim podacima, ali ne bi trebalo pretpavati ni jedan ni drugi operat, nego bi ta dva osnovna operata i nadalje trebalo da sadrže samo osnovne podatke o zemljištu. Ta dva osnovna operata stvara Geodetska služba pojedinih Republika, ista vodi nadzor i nad daljnjim održavanjem tih operata. Vjerojatno ta će se organizacija zadržati i u budućnosti, s obzirom na činjenicu, što stvaranje tih osnovnih operata evidencije nekretnina vrlo je skupa operacija i prebacivanje obaveze obnove zastarjelih premjera na komune u datim prilikama preopteretilo bi pojedine komune, dok bi druge komune, u kojima je stanje premjera, t. j. osnovnih operata zadovoljavajuće, našlo bi se u mnogo povoljnijem položaju naspram prvih.

Iz spiska parcela, raspisujući parcele po stanovitim principima, možemo stvoriti sve moguće pomoćne operate, već prema potrebi — posjedovne listove, vlastovne listove, raspored po kulturama i klasama i t. d., i t. d. — Ali svi ti operati, za razliku od osnovnih biti će izvedeni operati. Ti izvedeni operati, prema potrebi, mogu sadržavati i druge podatke, koji nisu sadržani u osnovnim operatima (vlasništvo, tereti i t. d.) već prema tome kako će se riješiti osnovna pitanja.

Samo u slučaju ako, bilo iz kojih razloga, pitanje reorganizacije i racionalizacije katastra zemljišta, ali i u potonjem slučaju najpodesnije rješenje trebalo bi potražiti putem konkursa, kada znamo da i mnogomnogo manje važna pitanja, uspješno se rješavaju baš putem konkursa.

Rješava se krupno pitanje i već se vodi diskusija o materiji, koja je tako bliska geodetskim stručnjacima, kao stvaraočima osnova za evidenciju nekretnina i kao sudionicima u službi održavanja te evidencije i zato je baš poželjno što brojnije učešće geodetskih stručnjaka u toj diskusiji — kako bi to učešće bilo adekvatno zainteresiranosti.

Red je na geodetskim stručnjacima da dostave »Geodetskom listu« svoja zapažanja, mišljenja, sugestije i prijedloge o pojedinim pitanjima postavljenog problema.