

Hadžiabdić Muhamed, geometar

DIOBA NEKRETNINA SUDSKIM PUTEM UZ SUDJELOVANJE GEOMETRA

Sadržaj; Pristup; I. Problem provadanja diobe seljačkih zajednica; II. Primjena postojećih zakonskih propisa i normi kod diobe nekretnina; III. Fizička dioba uz sudjelovanje geometra.

Pristup:

Stalnim naseljavanjem u pravno uređenoj zajednici vlasništvo na nekretninama dobilo je svoj pravi izražaj naročito onda, kada je postao objekat ličnog i stvarnog kredita i hipoteke. Dakle, stabilizacijom društvenog života i stvaranjem privatnog vlasništva, nekretnine postaju vidan faktor u narodnom gospodarstvu i društvenom životu. Zbog toga je razumljivo i nastojanje svake države, da se pravni odnosi zemljišnog poseda što bolje regulišu, kako bi njegova kreditna osnova bila stabilnija i time se isključila svaka mogućnost sumnje u njenu postojanost i veritet.

Jedna od najzamašnijih posljedica, što je imao razvitak prava vlasništva je **razdioba zemljišta u isključivi posjed**. Međutim, u istom času stupilo je potpuno na snagu pitanje, koje je tek bilo načelno riješeno: **kako će se izvršiti razdioba zemljišta i odrediti vlast nad njim**.

Pri riješavanju ovoga pitanja imala je država paziti na raznovrsne interese: **na interese samoga posjednika, na interese samoga gospodarstva i na interese države**.

U prvom slučaju trebalo je imati na umu, da je seljaku bilo glavno, da zna što je njegovo i da uzmogne po svojoj volji određivati sa svojim posjedom za života i na smrti. Sa gledišta narodnog gospodarstva trebao je stvoriti mogućnost da zemljištu poraste vrijednost. Prema tome je trebalo zemljište učiniti pokretnim, te ustanoviti i ozakoniti diobne norme. Napokon sa stanovišta svojih interesa morala je država paziti na to, da se stvori takav posjed, koji će biti sposoban za život i napredak, te biti što jači platac poreza.

Od svakog stečenog prava se traži, da objekat prava bude **javno opisan**, da se ne može posumnjati o njegovoj postojanosti i definiciji. Kad je govor o pravu nad nekretninama, objekat mora biti tačno definisan u pogledu **dimenzija (površine), položaja i oblika**. Ovo se može osigurati i jedino pravilno postići na osnovu sistema **katastriranja, izradene grafičke prestave, odnosno plana**. **Katastar je dakle, najizrazitiji i najsavršeniji instrumenat javne izmjene dobara i realnog kredita na bazi moderno uređenih zemljišnih knjiga**,

Ovo nije malena stvar, jer je sa ovim udaren temelj pravnom odnošaju osobe spram stvari, stvorena je solidna podloga gospodarskim jedinicama i temelj na kome je mogao pojedinac razviti sve svoje sile na svoju vlastitu korist. A uporedo sa pravom vlasništva razvijale su se i odredbe u vidu **zakonskih normi, koje su to pravo štitile protiv neovlaštenog uplitanja treće osobe u tuđe vlasništvo**.

Tako ćemo jedan poseban vid zakonskih normi primjenjen na nekretninama upoznati sada u našim daljnim izlaganjima.

I. Problem provadanja diobe seljačkih zajednica

Držim, da će se svi pravници praktičari složiti samnom u tvrdnji, da je problem razvrgnuća zajednica jedan od najvažnijih i najkompliciranijih među problemima pripuštenim sudovima na rješavanje. On je važan ne samo što zauzima veliki procenat u broju sudskih sporova, nego još više radi kolebanja i teorije i prakse na polju rješavanja raznih spornih pitanja. Tako vidimo, da se je pitanje učešća civilne pored fizičke diobe rješavalo na razne načine kod viših sudskih instancija. Ovo vrijedi također i za pitanje, da li se legitimacijom tužbe za diobu ima smatrati knjižni posjed nekretnina ili je ovdje potreban i fizički, kao i za neka druga pitanja pravne naravi.

Težinu ovoga problema čini još i okolnost, da se pretežni dio razvrgnuća zajednica vrši vansudskim putem, kao i bez učešća organa Katastarske uprave. Ovdje se učesnici bilo sami, bilo uz učestvovanje drugih ljudi sporazume o načinu podjele svoga imanja, a da pri tome u većini slučajeva ne sačine nikakve isprave ili sastave samo privatnu i u potpisima nelegalizovanu. Takvo razvrgnuće provedeno bez sudjelovanja pravnog lica ili geometra obično je neprovedivo, jer u istome ili ne učestvuju odsutni uknjiženi vlasnici, ili nema sudskog odobrenja za maloljetnike i škrbljenike. Ovo stvara ogromne štete za same stranke, jer su takve manjkave diobe povod raznim zapletenim i skupim sporovima.

Ovakve se diobe ne mogu provesti kroz zemljišne knjige, što stvara neslaganje između zemljišnika i faktičnog stanja. U ovim pravnim područjima na kojima zemljišne knjige već dugo postoje ima slučajeva, da nije provedeno kroz zemljišne knjige više dioba, koje su jedna za drugom slijedile među strankama i njihovim pravnim sukcesorima, a u kojima su izvršene još i razne druge transakcije pravne naravi, kao kupnja, prodaja, zamjena i slično.

Prigovoriće mi se možda, da pružaju dovoljno mogućnosti za dovodenje u saglasnost zemljišnoknjižnog stanja sa faktičnim propisima §§ 45 i 46 Zakona o katastru zemljišta u vezi sa odredbama §§ 233 do 241 Pravilnika Ministarstva finansija VII dio II odeljak za održavanje katastra, prema kojima su katastarske vlasti dužne vršiti pregled na licu mjesta kako u pogledu posjeda, tako i u pogledu drugih stvarnih prava. O tome su dužne sačinjavati prijavne listove i dostavljati ih sudovima, koji su obavezni u smislu §§ 85 i 86 Zakona o zemljišnim knjigama siliti stranke na uređenje zemljišnoknjižnog stanja primjernim novčanim kaznama. Ipak treba držati na umu, da katastarski organi nijesu u stanju doznati bez prijave stranaka za nastale promjene, a strankama nije u interesu vršiti prijavljivanje iz bojazni prema troškovima u koje će upasti kad ih sud bude silio na uređenje zemljišno-knjižnog stanja. Također su stranke dužne ovdje snositi i troškove po tarifi II i III Zakona o katastru zemljišta za premjeravanje i uviđaj na licu mjesta od strane katastarskog organa, koji su s obzirom na raspored i grupisanje zemljišta prilično veliki. — Posljedica je toga, da ogroman broj izvršenih dioba u naravi ostaje nezapažen od strane katastarskog geometra.

Ovakve su diobe izvor raznim zapletenim **sudskim sporovima**,

koji dovode seljaka do zaduženja, od kojega se teško može više o-sloboditi. One kasnije često puta budu uzrok prolivanju krvi i mrt-voj glavi i s pravom je Plato rekao u svojoj »Državi«: »Zločini ima-ju svoj uzrok u neobrazovanosti i **imovnom uredenju države**«. — Usljed toga je težina problema pri provadanju diobe seljačkih za-jednica skopčana sa raznim momentima pravne naravi, umiješnosti i poznavanjem narodnog duha i poretka.

O potrebi zavadanja zakonskih olakšica radi provadanja diobe seljačkih zajednica, kao i o posljedicama komadanja i stvaranja pa-tuljastih seljačkih posjeda, govori ćemo drugom zgodom. A sada, da predemo na središnji dio našeg izlaganja: da vidimo kako se ogleda primjena postojećih zakonskih propisa i normi kod **diobe nekret-nina sudskim putem**.

II. Primjena postojećih zakonskih propisa kod diobe nekretnina

Svaka dioba predstavlja postojanje zajednice. Prema § 825 Op-ćeg austrijskog gradanskog zakonika (Ogz.)*) zajednica nastaje, »kad vlasnost iste stvari, ili jedno i isto pravo pristoji nekolicini o-soba nerazdjeljeno«. Opis nekretnina koje sačinjavaju zajednicu a pri-padaju jednom zemljišno-knjižnom tijelu, može se izvršiti jedino po udjelima, određenim s obzirom na cijelinu n. pr. na polovinu, tre-ćinu itd. (§ 10 Zakona o zemlj. knjigama). Prema § 829 Ogz. svaki dionik je potpuni vlasnik svoga dijela i kao takav ima pravo na sudbenu obranu istog; može zahtjevati da se ukine zajednica, ali ne u nevrijeme ili na štetu ostalih (§ 830 Ogz.).

Najbolja je i najjeftinija ona dioba, koja bi bila izvršena **za-jedničkim sporazumom i voljom interesenata**. Pri diobi ne može sva-ki biti potpuno zadovoljan, jer će sigurno koji diobenik silom pri-lika biti štogod oštećen. Znamo, kad se dijeli pogača, da ne može svaki diobnik dobiti sredinu, već mora imati i dio okrajka. Jasno je, da oni, koji nijesu svijesni ovoga, često puta plate skupo svoj inat.

Dioba nekretnina u našem pravosuđu mogla bi se razložiti na dva poglavlja: a) **dioba putem ždrijeba i odabranika**, i b) **dioba pu-tem nadležnog suda**, pa ćemo svaki posebno prikazati.

1) Dioba nekretnina putem ždrijeba i odabranika

U propisima §§ 841 i 843 Ogz. nalazimo, da se dioba ima tako provesti i preduzeti, da svaki interesent bude zadovoljan. Ako se

*) Literatura i skraćenice: 1) Opći austrijski Gradanski zakonik (**O. g. z.**) od 1. VI. 1811 godine na snazi na svim pravnim područjima osim srpskog i crnogorskog (novele od 12. X. 1914 god., 22. VI. 1915 god. i 19. X. 1916 god. na snazi na području Ljubljanskog i Splitskog Višeg zemaljskog suda); 2) **Grpp** = Gradanski parnični postupak od 13 jula 1929 god. 3) **Vp** = Zakon o sudskom vanparničnom postupku. 4) **Ip** = Zakon o izvršenju i obezbijedenju or 9. VII. 1930 godine. 5) **Zzk** = Zakon o zemljišnim knjigama od 18. V. 1930 god. 6) **Ugrpp** i **Uvp** = Uvodni zakon za Grpp odnosno za Vp. 7) **Srp. g. z.** = Srpski gradanski zakonik od 1844 godine. 8) Austrijski Patenat ili samo Patenat = Izvanparbeni postupak od 9. VIII. 1854 godine.

diobenici ne slože odlučuje **ždrijeb ili odabranik ili ako svi jedno-
glasno ne pristaju na koji od ta dva načina odluke, presuđuje sudac.** Ako je pak zajednička stvar nerazdjeljiva ili ako se bar ne može razdjeliti, a da se znatno ne umanju njena vrijednost, ima se ona, ako i jedan dionik uzište, prodati na javnoj dražbi, i cijena podijeliti među dionike (§ 843 Ozg.).

Kako se to obavlja putem ždrijeba? Diobenici svoju diobenu masu podijele na manje materijalne dijelove s obzirom na idealne dijelove i bonitet i za svaki materijalni dio odrede različiti obim štapića. Onaj, koji izvuče jedan od određenih štapića, dobiva dio nekretnina, koje su unaprijed određene za taj štapić. Ovim činom svaki postaje isključivi vlasnik materijalnog dijela, a dotičnik bude i uknjižen kao vlasnik dobivenih nekretnina u smislu § 36 Zak. o zemlj. knjigama.

Što se tiče diobe putem odabranika stvar stoji ovako. Postupak pred izbranim sudovima i sudijama obuhvaćen je §§ 672—695 Zakona o sudskom postupku (Grpp.). Prema § 672 Grpp. svi suvlasnici nekretnina trebaju da sklope pismeni ugovor o izbranom sudu, kojim ovlašćuju jednog ili više sudija, da im podijele tačno određene nekretnine. U ovom ugovoru, diobenici mogu odrediti način i vrijeme diobe. Prepis ovoga ugovora dostavlja se odabranicima, koga se ovi imaju potpuno pridržavati, jer su inače odgovorni za štetu. U smislu §§ 673—678 Grpp. odabranici se nisu dužni primiti dužnosti izbranog sudije, osim ako su se na to pismeno obavezali, međutim, iz važnih razloga mogu odustati od primljene dužnosti (§ 674) i tada će nadležni sud po prijedlogu proglasiti, da ugovor o izbranom sudu prestaje važiti (§ 677 u vezi sa § 678 Grpp.).

Način provođenja postupka, izbrane sudije određuju po svom slobodnom nahodenju, ako ugovorom o izbranom sudu i nekom kasnijom pismenom pogodbom stranaka nije što drugo utvrđeno (§ 683 Grpp.). Oni će pronaći stanje stvari, a prema potrebi saslušati eventualne svjedoke i vještake, ali samo bez zakletve i drugih prinudnih srestava (§ 684 Grpp.).

Izbrane sudije moraju svoju presudu obrazložiti, ako stranke nisu drugo ugovorile. Strankama će se dostaviti otpravci presude, i to preko sreskog suda ili preko javnog bilježnika, na kojima mora biti označen dan sastava presude sa potpisima svih izbranih sudija, jer inače presuda neće imati vrijednosti (§ 688 Grpp.). Prema § 689 Grpp. original presude sa pismenim potvrđama, da su otpravci dotsavljeni strankama čuvaće nadležni sud.

Presuda izbranog suda ima među strankama snagu pravnosnažne presude državnih sudova (§ 690 Grpp.). Ova presuda može biti poništena jedino iz razloga navedenih u § 691 Grpp. i to sa tužbom spomenutom nadležnom sudu označenom u § 677 u strogom roku od mjesec dana po prijemu (§ 692 Grpp.).

Sada, premda zakonom nije predviđeno sudjelovanje ovlaštenog geometra ili geometra Katastarske uprave ipak je njihovo učešće neophodno potrebno, osobito na područjima gdje postoje zemljišne knjige, s obzirom na mogućnost identifikacije pojedinih parcela, a pogotovo ako se radi o cijepanju i parcelisanju istih. Uloga geometra ovdje je neophodna i osobito važna, pa ćemo tretirati ovo pi-

tanje kasnije, izuzimajući njegov rad po postojećim katastarskim propisima.

Geometrijski nacrti sa prijavnim listovima moraju biti nadležni dio presude.

Sad predimo na ovu diobu nadležnog suda.

2. Dioba nekretnina putem nadležnog suda

Pred sudom ova dioba može biti **vanparničnim i parničnim putem.**

a) Vansudskoj diobi ima mjesta, kada su svi suvlasnici među sobom zadovoljni, te je ovdje većina glasova isključena (§ 841 Ogz.). Ako se suvlasnici ne mogu da slože, niti u pogledu žrebanja niti u pogledu izabranih sudija, onda će doći do sudske diobe u vanparničnom postupku. Odredbe diobe nekretnina vanparničnim putem obuhvaćene su propisima §§ 267—274 Vanp. postupka (Vp.).

Osjetilo se veliko olakšanje stupanja na snagu ovih odredaba, prema kojima sud po načelima **vanparničnog postupka** ima riješavati o svim spornim pitanjima, koja se pojave prigodom traženja razvrgnuća zajednice osim o tamo navedenim tačkama. Sa ovim će u oficijoznom postupku na jednostavan i ekonomičan način biti riješen najveći procenat slučajeva dioba, dok će manji jedan procenat ići u parnični stadij.

Naime, kad među učesnicima nema spora ni o predmetima diobe, ni o pravu suvlasništva, nema potrebe za parnicom. Pitanje, da li je dioba tražena na vrijeme i da li je traženje na štetu drugih savlasnika, mogu se lakše i sa pouzdanošću riješiti vanparničnim putem.

Dakle, vanparnični postupak će se pokrenuti, čim se zatraži raskidanje zajednice, a ako se u postupku pojavi kakav spor iz § 267 Vp., sud će stranku uputiti na redovnu parnicu.

Nadležnost vanparničnog postupka, kao i njegovi sporni momenti obuhvaćeni su u § 267 Vp. Propisi spomenutih paragrafa u istinu su novost za vanparnični postupak, jer toga u starom nije bilo, a kako u Grpp-u dioba nekretnina nije posebno normirana, to novim Vanp. postupkom nije bila ni dirnuta. Zbog toga su u smislu § 267 diobe dozvoljene parničnim, kao i vanparničnim putem, pa jedan drugog niti izuzimaju, niti daju prvenstveni red.

Dioba suvlasničkog dijela može se izvršiti fizički ili putem sudske prodaje. Fizičkom diobom svaki suvlasnik dobija iz zajedničke mase potpuno određeni dio, ostupajući svoju kvotu u drugim dijelovima i postaje neograničeni i potpuni vlasnik pripadajućeg mu dijela. Pitanje prodaje zajedničke stvari obuhvaćeno je u § 843 Ogz. To je dioba kupovine prodane zajedničke stvari i ona se primenjuje, ako je koji savsaknički dio **ne** razdjeljiv ili ako se ne može razdijeliti, a da se osjetno ne smanji njegova vrijednost n. pr. kuća i sl.

Medutim, ako se u vanparničnom postupku radi diobe ne može postići sporazum među suvlasnicima u tačkama izraženim u § 267, i to:

1) o predmetu diobe i o opsegu zajedničke stvari ili imovine i u pogledu aktive i pasive;

2) o pravu savlasništva pojedinih savlasnika i o veličini njihovih udjela; i

3) da li se dioba ima izvršiti fizički ili putem sudske prodaje, — sud će stranku, koja zahtjeva razvrgnuće zajednice uputiti na redovnu parnicu. Ovo izrično propisuje i § 268 Vp.

Bitni akt razvrgnuća zajednice (diobe) **parničnim putem** t. j. na osnovu izvršnog naslova, kad se radi o fizičkoj diobi nekretnina sadržan je u §§-ima 305 i 306 Zakona o izvršenju i obezbeđenju (Ip.). U duhu § 305 Ip. »ako na osnovu izvršnog naslova treba provesti fizičku diobu zajedničkog zemljišta, zaostavštine ili koje zajedničke imovine, provešće to sam sudijski činovnik izvršnog suda, koji će pozvati učesnike da prisustvuju i u ostalom shodno primenjivati dotične propise Gradanskog zakonika«. Ako se ima dražbovati zajedničko zemljište, primjenjivaće se propisi Vanp. postupka (§ 306 Ip.). Dakle, u oba slučaja je preduslov za dozvolu izvršenja **izvršni naslov**, — gdje će se jasno istaknuti: dopuštenje diobe i da li diobu treba provesti fizički ili pak dražbom i koliko iznose idealni dijelovi učesnika.

Uzmimo jedan praktičan primjer: Ima da se izvrši fizička dioba nekretnina upisanih u zemlj. knj. ulošku br. 540 katastr. općine Cazin na Delića Smaila Omerova sa 2/5 i Čoralića Husejina Dantova sa 3/5 i provede razvrgnuće zajednice.

Parnični postupak i zahtjevi bi prema ovome glasili ovako:

1) Zemljišno-knjižni uložak 540 Kat. općine Cazin sa parcelama: 54, 57, 42 i 80 pripadaju tražitelju sa 2/5, a traženom sa 3/5. — 2) Razvrgnuta je zajednica gornjih nekretnina, te se ove imaju materijalno podijeliti na način, da tražitelj dobije materijalne 2/5, a traženi materijalne 3/5. U slučaju nedjeljivosti iste se imaju prodati na javnoj dražbi, a ubrani novac podijeliti među tražiteljem i traženim prema idealnim dijelovima. 3) Traženi je dužan pristati na ovu diobu po pravomoćnosti presude pod prijetnjom ovrhe. 4) Troškove diobe i parnice snose diobenici prema idealnim dijelovima (ili tuženi je dužan da plati tužitelju troškove kroz 15 dana pod prijetnjom izvršenja).

Tražba može biti realizovana presudom iz ogluhe, presudom na temelju priznanja, presudom poslije rasprave, te nagodbom.

Ovim je postignut **izvršni naslov** i diobu provodi sud na temelju ovršnog prijedloga u smislu §§ 305 i 306 Izvršnog postupka (Ip.).

Provođenje fizičke diobe vrši se tako, da svaki suvlasnik dobije istu količinu od predmetnih nekretnina svake vrste, a u koliko je ovo nemoguće, da se svakom dodijeli prema utvrđenoj procjeni toliko predmeta, koliko ima pravo po svome udjelu. Ako dioba nije potpuna, nego iz zajednice istupa jedan od suvlasnika, a drugi zadržavaju zajednicu, onda se idealni dio istupivšeg može dodijeliti ili u naravi ili prodati javnom dražbom u smislu § 306 Ip.

Ovdje je svakako potrebno uredovanje na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geometra i procjenitelja, pa ćemo ovaj momenat posebno razložiti.

b) Fizička dioba uz sudjelovanje geometra

Glavni dio fizičke diobe nekretnina na osnovu izvršnog naslova sastoji se u opisu i procjeni nekretnina uvidajem na licu mjesta, a koje prema § 305 Ip. obavlja sudski činovnik uz sudjelovanje zapisničara i potrebnog broja vještaka procjenitelja.

Premda zakonom nije propisano sudjelovanje ovlaštenog geometra ili organa Katastarske uprave, ipak je njihovo učešće neophodno potrebno na područjima na kojima postoje zemljišne knjige s obzirom na nemogućnost identificiranja pojedinih parcela, pogotovo u predjelima brdovitog terena i raštrkanosti dotičnog imanja. A pošto se ovdje radi u većini slučajeva o cijepanju parcela, to je učestvovanje geometra bezuslovno potrebno.

Bitni dio rada na terenu sastoji se u **premjeru, ustanovljenju i procjeni predmetnih nekretnina**, a gotovo čitav ovaj posao leži na geometru. Premjer, cijepanje parcela, promjena o površini, objekta, kulturi i ostalo, obavlja geometar prema postojećim katastarskim propisima, a procjena nekretnina vrši se uz sudjelovanje vještaka procjenitelja, koje sud sporazumno sa strankama imenuje.

Ako su predmetne nekretnine u naravi već podjeljene, geometar će prvo ustanoviti posjedovno stanje i potrebna cijepanja, na osnovu koga će se izvršiti procjena i ispraviti eventualne razlike u naravi. Međutim, ako to nije slučaj i iz zajednice ispada jedan od suvlasnika, koji dotle nije držao ništa u posjedu, onda će se prethodno izvršiti procjena nekretnina i prema istoj s obzirom na njegov suvlasnički dio dodijeliti odgovarajuću površinu.

Od osobite je važnosti ovdje istaknuti momenat **neslaganja faktičnog sa zemljišnoknjižnim stanjem**. Naime, ako se utvrdi ovo neslaganje, onda je u oba slučaja potrebno prethodno **izvršiti premjer predmetnih nekretnina** prema stanju u naravi, osobito u krajeslika svake nepokretnine, njena moguća vrijednost i njen nesporni slučajeva postoji neslaganje zemljišne knjige i katastra sa faktičnim stanjem. **Tačna površina je temelj pravednoj procjeni**; pa je vjerna slika svake nepokretnine njena moguća vrijednost i njen nesporni vlasnički odnos kako u fizičkom, tako u pravnom smislu.

Geometar utvrđuje i određuje svaki posjed i svojim radom služi potpunom sređivanju vlasničkih odnosa u zemlji i brzoj razmjeni posjeda sa novcem, pa se od njega traži solidnost i požrtvovnost na prvom mjestu. Kad nema urednih geometarskih radova, nastaju odmah skupi sporovi oko posjeda i međa, zastaje promet nekretnina, a sve ovo porazno djeluje na **ekonomske i privredne interese seljačkog naroda i države**, jer ga vodi do pauperizacije uslijed ogromnih parničkih troškova i stvara zastoje u prometu nepokretnih dobara.

Prema tome i u našem slučaju, geometar je pozvan da kao vještak daje potrebne podatke i obavještenja sudu, koja su od presudnog uticaja za ishod stvari.

Na koncu ćemo sada prikazati šematički obavljanje procjene i obračuna pojedinih dijelova, do čega sam došao u svojoj praksi i što mi je često puta olakšalo posao, osobito kad je u pitanju razvrgnuće zajednice velikog broja uložaka sa po pedeset i više suvlasnika upisanih sa raznim suvlasničkim dijelovima.

Ova šema u vidu tabela je dio sudskog zapisnika sastavljenog na licu mjesta. Prikazaćemo kao primjer jednostavan slučaj, koga smo gore uzeli kao izvršni naslov sa navedenim uloškom i parcelama.

Geometar vrši premjer i utvrđuje razne terenske promjene, a procjenitelji daju u zapisniku procjenu, na osnovu koje sud utvrđuje vrijednost prema sljedećim tabelama:

1) Ukupna vrijednost pojedinih zemlj. uložaka:*)

Zemlj. knj. uložaka	Parcela	Površina			I vještak		II vještak		Sud prima		Ukupna vrijedn.		Drži u posjedu	
		ha	a	m ²	d	p	d	p	d	p	d	p		
		540	54	20	00	500	—	500	—	500	—	1000		—
	57 1	10	00	100	—	100	—	100	—	100	—	Delić Smail		
	47 1	44	20	100	—	100	—	100	—	442	—	Čoralić Husein		
	80	30	60	50	—	50	—	50	—	153	—	Delić Smail		
	42	45	50	400	—	400	—	400	—	1820	—	Čoralić Husein		
Ukupno:												3515	—	

2) Od toga pripada na dio prema suvlasničkim dijelovima zemljišno knjižnog uložaka:

Zemlj. knj. uložak	Delić S.		Čoralić H.		itd.		O P A S K A
	d	p	d	p	p	p	
540	1406	—	2109	—			PROBA: 1406 + 2109 = 3515
itd.							
Ukupno:	1406	—	2109	—			

3) Drže u posjedu prema utvrđenoj površini i procjeni:

Zemlj. uložak	Delić Smail			Čoralić Husein			itd.			Opaska
	Parcela	d	p	Parcela	d	p	Parcela	d	p	
540	54	1000	—	57 2	442	—				PROBA: 1253 + 2262 3515
itd.	57 1	100	—	42	1820	—				
	80	153	—							
Ukupno:		1253	—		2265	—				

*) Za procjenu jedinicu uzeto je 10a tj. površina od jednog dunuma

Prema tome ukupna vrijednost zem. knj. ul. 540 iznosi 3515 din., od čega otpada na dio Delića Smaila $\frac{2}{5}$ t. j. 1406 din., a na dio Čoralića Huseina $\frac{3}{5}$ t. j. 2109 din.

Prema posjedovnom stanju drže: 1) Delić Smail u vrijednosti od 1253 din. t. j. manje za 153 dinara. 2) Čoralić Husein 2262 din. t. j. više za 153 dinara, nego što ga pripada ($2262 - 2109 = 153$).

Usljed toga se daje Deliću Smailu dio parcele 57/2 označen sa 57/3 u površini 15 a 30 m² ($153:100 = 1530$), koja površina iznosi njegov manjak prema gornjoj procjeni.

Ovo je normalan tok provođenja procjene, dok se na licu mjesta pojave razni drugi momenti pravne naravi, koji se uz pristanak stranaka u praksi provode. Također, mjesto da se odvoji samo jedan suvlasnik prema izvršnom naslovu, često puta se pristupi diobi sviju suvlasnika, uz njihov pristanak. Tako se u praksi **primjeni i parnični i vanparnični postupak, a time se čini mnogo na sredivanju zamršenih vlasničkih odnosa i provadanju stvarnog posjedovnog stanja kroz zemljišne knjige.**

Poslije ovog postupka izdaje se **zaključak**, kojim se pojedinom diobeniku doznajuju materijalne nekretnine. Taj zaključak treba da sadrži, koji fizički dio treba da dobije svaki od suvlasnika odnosno više njih zajedno. — **Ovaj zaključak je istodobno naslov (titulus) za sticanje prava vlasništva i uknjižbu.**

Odluka o troškovima diobe osnovana je na § 320 tačka 3 Ip.

Dakle, jasno se uočava iz prednjeg izlaganja, da je cilj vanparničnog postupka da interesent dode do izvršnog naslova za razvrgnuće zajednice sudskim putem, a samo izvršenje naslova provodi se po propisima §§ 305 i 306 Zak. o izvršenju i obezbeđenju (Ip.).

Da završimo! Sa ovim kratkim izlaganjem htio sam da rasvijetlim i u raznim oblicima prikažem **postupak fizičke diobe nekretnina sudskim putem i podvučem veoma delikatnu ulogu geometra kod ovih uredovanja.** O ovom pitanju je kod nas malo pisano, pa je ovo skromno izlaganje upućeno prvenstveno kolegama na **novom premjeru**, pošto ga nemaju u svojoj praksi, žaleći da mi prostor lista ne dopušta da se ovim pitanjem na ovom mjestu opširno pozabavim.

Ing. Јован С. Маринковић — Земун

КАКАВ НАМ ТРЕБА ЗАКОН О КОМАСАЦИЈИ ЗЕМЉИШТА

Геодетска наука спада у онај домен техничке делатности, на који се базира привредни и социјални живот већине грађана наше земље.

Са овог гледишта, у циљу доношења правилних одлука, нека ми буде дозвољено да се укратко задржим на једном делу ове гране техничке науке, односно на комасационе радове, тим пре што се ових дана ради на доношењу законских одредаба, које регулишу питање овлашћења за комасационе радове.

Prema svima zakonima o komasaciji zemljišta, koji su još na snazi u Краљевини Југославији, била је жеља законодавца,