

нема онај практични значај као у неким другим земљама. Из резултата испитивања у једном влаку од 50 км. дужине и снимањем са просечно 5400 м висине — добијена је после изравнавања средња грешка ± 5 м.

Инж. Завиша Поповић

ИДЕАЛНИ КОЛИЧНИЦИ СУВЛАСНИШТВА КАО СМЕТЊА ЗА ОДРЖАВАЊЕ КАТАСТРА И ПРАВИЛНО ИЗГРАЂИВАЊЕ ГРАДОВА*)

Катастар Општине београдске је аутономан тј. Општина београдска вршила је премер а сада врши одржавање катастра са својим особљем и о свом трошку. А овлашћења је да убира сама потребне таксе око одржавања. Министарство финансија, преко инспекционих органа отсека државног катастра, врши само контролу рада око одржавања катастра на територији Општине београдске.

1930 године приступљено је систематском раду на премеру целог атара Београда, у циљу успостављања земљишних књига и да би се добили катастарски планови израђени на савремен начин ради техничких потреба. Снимање је извршено на савремен начин скоро целог Београда како старог атара тако и новог атара од 1929 године, а делимично је коришћен и стари премер после извршене реамбулације. Већим делом извршено је претходно омеђавање и обележавање граница појединих парцела трајним међним белегама, а у старом делу вршена је њихова обнова. По својој тачности и начину рада у главном је сав премер примеран и чини изузетак не само код нас већ и на страни.

Овај рад свршен је до 1933 године, а тада се прешло на излагање катастарског операта и расправљању приватно правних односа. Тако су у времену од 1934 године па до 1936 године ступиле на снагу земљишне књиге за целу територију Општине града Београда. Овим актом престале су важити тапије односно стари тапијски систем, а прешло се на фунтовницу — земљишне књиге.

Атар Општине Београда подељен је на седам катастарских општина ради успешнијег вођења послова око одржавања катастра и спровођења промена свих врста. Приликом ове поделе водило се рачуна о административно-управној подели по квартовима, како је то подељено код Управе града Београда.

У катастарском операту унешени су сви подаци потребни за доказ власништва, површине и облика парцеле. Ту се налази и број земљишно књижног улошка под којим је парцела уписана у земљишне књиге код Среског суда. У земљишно књижном улошку код Среског суда, поред власништва и површине, уписани су и терети — интабулације на посебној страни улошка — теретовници. Према томе, ако се неко интересује за ма какво ста-

*) Предавање је одржано на Конгресу Савеза Градова Краљевине Југославије 1939. год. у Београду.

ње парцеле, може одмах добити потпуне податке делимично у одељку за одржавање катастра а делимично у Среском суду — Уреду за земљишне књиге. На тај начин сазна се последње стање онако како је уведено у катастру и земљишним књигама те, када се иде овим путем, не може бити никаквих подвала и превара приликом склапања купопродајних уговора, јер за треће лице важи последње стање како је уписано у земљишним књигама. Из овог летимичног прегледа види се да катастар и земљишна књига чине неку врсту упоредног контролног књиговодства, а као такве их не само треба сматрати већ и водити, јер се, верујући у њихову исправност, тачност и сагласност чине, преко њих, огромна пословања било да служе њихови уписи као основа за кредит било да се врше купопродаје.

Међутим, ствари стоје обрнуто, што ће се видети из следећег излагања. Али пре него пређемо на конкретне случајеве, потребно је да се претходно осврнемо на неке околности, које су пресудно утицале да се ствари развију тако неповољно и да се доведе у питање институција земљишне књиге, специјално са гледишта стања у Београду, ма да, по нашем сазнању, није боља ни у другим катастарским управама у држави.

Нашим уједињењем 1918 године у једну државу, која данас броји 16,500.000 становника Београд је постао престоница наше државе. Он је постао политички и административни центар једне велике државе, те се нагло повећао у становништву, јер много чиновништво и други административно државни апарат као и прилив радништва, који се ту стицао да тражи упослења, и пауперизовано и осиромашено село, упропашћено и запуштено за време дугог ратовања, лиферовало је многе и многе нове становнике Београда тако да је прилив био већи него што се могло изградити зграда за њихов смештај. Београд је имао 1929 године око 111.000 становника, а његова тадашња површина била је око 33,070.000,0 м.

Ово нагло повећавање броја становника изазвало је и изградњу многих нових насеља изграђених без плана и нехигијенских. Ови многобројни нови становници Београда, који су већином долазили са села те су као жандарми, служитељи, поштанско телеграфски службеници и многобројно неквалификовано особље налазили упослење са малим наградама а цене становима су се повећавале, били су приморани да се сами постарају и реше питање стана. А, по својој навици, желели су да имају свој дом, где би имали могућности да држе и живину па и свиње и по нешто од домаће живине, они су дакле ишли даље од центра, по периферији, и на тај начин су нагло почела да се подижу читава насеља по периферији а нарочито у суседним сеоским општинама. До ових насеља лако се долазило поготову због тога што су сеоске општине дозвољавале да се лако дође до парцелација приватних имања, док се у атару Општине београдске до тога теже долазило, јер је било скопчано са великим материјалним издацима око израде тапија. Ове парцелације вршене су већином од људи који су имали доста урбанистичког смисла, те вршене су доста правилно тако да се данас регулација улица може тамо спровести без великих потешкоћа и кварења постојећег стања. Како су ова насеља већ ускоро почела да траже израду водовода, калдрми-

сање улица, канализацију и увођење осветлења, Општина београдска била је приморана да их кооптира из разлога да би спречила ово нагло ширење Београда у хоризонталном смислу и да би могла нормално изграђивати грађевинске објекте и потребне инсталације, јер се то од стране Општине није могло учинити док су то биле сеоске општине. 1929 године Општина београдска је дакле проширила свој дотадањи атар тако да је повећано на 84,712.514,5 м, а пописом од 1930 године број становника је износио око 275.000. Данас број становника износи 400.000.

Проширењем атара Београда од 1929 године отежано је парцелисање имања па се изграђивање вршило на оном неизграђеном а већ парцелисаном делу. Парцелисање је отежено још и започетим премером катастра од 1930 године. Но и поред свих ових мера центар је остао неизграђен, јер нешто скупоћа земљишта а нешто разлози које смо раније поменули — природа и навика „нових београђана“ да имају своја мала газдинства са баштом и другим, учинили су да се Београд ширио и даље врло нагло хоризонтално. Грађевинска делатност била је препуштена слободној иницијативи, на њено се регулисање није много обазирала ни држава ни општина, изузев што су дате извесне олакшице у погледу ослобођења од порезе нових кућа. Док су се грађани сами руководили око изградње кућа, дотле се Општина са њима просто утркивала око изградње улица, водовода, канализације и осветлења да би свако ново насеље одмах било везано за центар. На тај начин Општина је уложила од 1919 године до 1938 године за калдрмисање улица модерном и обичном калдрмом 383,508.000. — динара, а за канализацију 208,000.000 динара. Вредност водоводне мреже и постројења цени се на 206,187.000 динара.

Да би добила оволики капитал Општина је морала чинити велике зајмове који су били краткорочни и дугорочни. На ануитете Општина је плаћала огромне суме а и данас плаћа.

Новим премером од 1930 године успорен је рад на парцелисању имања по периферији, као што смо напред рекли, а грађевинским законом од 1931 године ово је сасвим отежано. Правилником о подели на потезе и зоне и градске реоне, потпуно је спречен рад на парцелисању имања како је то раније рађено. По периферијама су предвиђене зоне са најмањим површинама ових парцела од 2000 м и лицем фронтова од 30 м, с тим да и даље остану пољопривредна добра. Овим се хтело да се спречи ширење грађевинског реона Београда, јер је свако проширење — ново насеље изазивало неминовно огромне трошкове око изградње и других градских инсталација, а затим и трошкова око њиховог одржавања. Поред тога предузете су и друге мере за отежавање подизања периферије као неодобравање планова за куће — зграде ни тамо где су већ од раније биле спроведене парцелације, ако су се парцеле налазиле ван утврђеног грађевинског реона. Но, грађани су било безправно било по одобрењу Министарства грађевина, ипак успевали да постигну свој циљ. Министарство грађевина је скоро увек давало за право грађанама, јер Општина није донела уређајне основе у времену које закон предвиђа. Тако су на периферији почела поново да ничу читава дивља насеља. Варош се брзо ширила а вредност имања у ближој периферији почела је да се нагло повећава. Отуда су грађани који су финан-

сијски слабо стојали, били приморани ићи још даље и насељавати се на крајњој периферији, купујући делове великих сељачких њива, и укњижујући се у земљишним књигама као сувласници на идеалне делове, а пошто их претходно на терену парцелишу и омеђе катастарским међним белегама.

Закон тражи сагласност катастра и земљишне књиге са фактичним стањем. Ово се могло спровести само код промена које су дозвољене на основу законских прописа. Закон забрањује уношење у катастарски операт а према томе и у земљишне књиге, промене — цепање парцела, које нису извршене на основу плана одобрених од Градског поглаварства односно надлежних катастарских управа. На тај начин Одељак за одржавање катастра има у рукама пуну контролу што се тиче физичког цепања парцела и његовог уношења у катастарски операт и спровођење код Среског суда. Међутим закон дозвољава укњижење на идеалан део парцеле, т. ј. на једну парцелу могу се укњижити као сувласници више лица, али ови делови не могу бити прецизирани и изражени у површини већ у деловима (једна половина, једна трећина, једна четвртина, итд.) целе парцеле.

По закону о одржавању катастра свака промена стања на терену било у култури или објекту, има се констатовати и спровести у катастарском операту. Према томе Одељак би по сили закона морао снимити и спровести кроз катастарски операт све безправно извршене парцелације и на њима безправно подигнуте куће, што би довело до хаоса, јер би се на тај начин довело у питање важност свих законских прописа и правилника, који регулишу парцелисање и изграђење на територији Општине града Београда. Такво стање ствари учинило је да су остале неснимљене све куће и зграде безправно подигнуте од 1934 године па до данас а то је један огроман број — читава насеља на периферији Општине београдске. У катастарском операту те се парцеле воде као њиве и ливаде тј. власништва са чистим катастарским приходом, на које власници плаћају земљарину а на терену су подигнуте куће на које пореске управе наплаћују кућарину, и нове улице које су власници самовољно отворили, а Општина их каддрмисала или изградила тротоаре. Значи да се врши дупло наплаћивање порезе. По закону ревизија катастра врши се после 10 година одржавања, али на основу § 58 Закона о катастру земљишта ово може бити и раније извршено „на захтев најмање 20 пореских обвезаника из једне општине“. Сада се поставља питање: шта ће бити ако ови овако дупло оптерећени порески обвезници затраже преко Министарства финансија ревизију катастра? Да ли ће им се признати постојеће стање на терену тј. да ли ће се остварити њихова замисао, да преко сувласничког укњижења и цепања парцела на терену доведу Општину пред свршен чин? Ово је по Закону о катастру сасвим могућно.

Да би спречило укњижбу на сувласничке односе који су већ на терену поцепани и констатовани катастарски отсек Градског поглаварства у Београду послало је једну претставку Министарству правде — отсеку за земљишне књиге. У тој претставци између осталог наглашено је: да се по Закону о земљишним књигама власништво може постићи само на целој парцели или његовом идеалном делу. По § 10 истог закона предвиђа се да се ова

власништва могу уписати једино по уделима одређеним с обзиром на целину, на пример на $1/2$, $1/3$, $1/4$ и тд. Према предњем предмет сувласништва је неподељив. Ако се на лицу места предмет сувласништва подели самим тим престаје сувласнички однос. Да би се стекло књижно право власништва на одређене делове земљишно-књижног тела, по закону о земљишно-књижним деобама, отписима и приписима, то се врши само на основу ситуационог плана (деобног плана) који је израђен или оверен од катастарске власти у овом случају од Одељка за одржавање катастра.

Наглашено је такође да се на основу § 54 Грађевинског закона парцелације имања одобравају од стране надлежних општина и само одобрене парцелације могу се увести у земљишној књизи. Скренута је пажња на решење Господина Министра грађевина бр. 19052 од 20 јула 1933 године, којим су одобрени услови за парцелисање имања у атару Општине београдске. Београд је подељен на 20 реона — зона и у свакој зони предвиђен је минимум за површину градилишта и дужину фронта лица. Пошто сопственици унапред знају да им се неће одобрити парцелација и када би је тражили, јер желе да поделе имања на мање површине него што је то допуштено, то онда они сами имање изпарцелишу, обележе трајним међним белегама, па ове делове продају појединцима које суд укњижује као сувласништво у земљишној књизи.

Наводимо више примера ради илустрације. Тако у зони где имамо предвиђене површине парцела минимум 2000 м. имамо идеалне делове односно сувласничке делове који су на терену физички поцепани и омеђени, кад се изразе у метрима по 222,2 м., 301,4 м., 99,4 м., 186,6 м., 135,0 м., 58,50 м., итд. Поред ових цепања појединих парцела, поједини спекуланти су прибегли и комасирању суседних парцела, ма да су се водиле на разна лица и у разним улошцима и поседовним листовима. Према томе да узмемо конкретни пример: лице а) мора се увести као сувласник и у поседовном листу у коме се налази парцела број 6240 са одговарајућим сувласничким деловима и у поседовном листу у коме се налази парцела број 6141. Док се промена овако мора провести у катастарском операту, на терену ствар стоји обрнуто — сувласнички делови обеју парцела су спојени и ограђени као посебне парцеле, на којима су и куће подигнуте такође бесправно.

Поред грађевинских незгода које проистичу из ових радња, незгода је још и та што ће се упропастити књиге катастарског оператa. Сви сувласници једне парцеле уписују се у један поседовни лист а према садашњем систему рада ово скупно уписивање врши се на више места тј. више књига. Расподела овог уписивања извршена је према досадашњем искуству а за трајање од 10 година да се уписи и промене врше под нормалним приликама. Начином рада који намеће сувласништво све је ово поремећено, те већ после 3 до 4 године одржавања предвиђене резерве ће се изцрпсти, а то је незгода из које је тешко, да не кажемо немогуће наћи излаз, ако се не би прешло на образовање нових књига. Поред ове писмене претставке ми из Катастра Општине београдске и усмено смо апеловали на меродавне у Министарству правде и Министарству финансија да се оваквом раду стане на пут стро-

гом применом законских прописа. Па је у главном на основу тога Министарство правде у споразуму са Министарством финансија упутило распис:

Председништву Апелационог суда Београд, Нови Сад, Загреб, Сарајево, Сплит, у коме се између осталогa стоји: „С тога земљишно књижни судови морају по § 104 и 105 Закона о земљишним књигама одбити молбе, којима се тражи укњижба или предбележба права власништва на основу таквих уговора. Судови неће одбити молбе само онда кад странке истовремено са земљишно књижном молбом поднесу доказ нарочитим уверењем територијално надлежне општинске управе, да се не ради о физичком цепању парцела. Министарство такође упозорава да се узму у обзир и прописи § 54 Грађевинског закона. Према томе Министарство је у свему усвојило претставку Општине београдске. Овај распис завршава се са следећим:

Изволиће Претседништво са овим упознати све подручне Среске и Окружне судове и наредити им, да поступају стриктно по датим им објашњењима. Уколико би који суд поступио противно, Катастарске власти имају наређење, да сваки случај доставе Министарству финансија, Одељењу катастра и државних добара, ради даљег поступка.“

На основу овога расписа Срески суд у Београду почео је упућивати Одељку за одржавање катастра све предмете који су се односили на сувласничка укњижења, с молбом да се провере да ли се не ради о физичком цепању парцела. Одељак је најхитније и најсавесније узимао у рад ове предмете, јер је веровао да је дошао моменат да се спрече неправне парцелације и одржавање катастра упути правилним путем. Па је на основу ових извештаја одељка Срески суд почео одбијати странке које су се желеле укњижити на идеалне делове, а који су на терену већ били физички поцепани.

Међутим, заинтересоване странке су учиниле рекурс на виши суд. Окружни суд у Београду није придао никакву важност предњем распису Министарства правде, ма да је то за њега било обавезно на основу § 147 Закона о земљишним књигама, којим је овлашћен Министар правде и Министар финансија да издају упутства о правилној примени закона о земљишним књигама, те је, базирајући пресуде на грађанском закону, ништио редовно закључке Среског суда. Ма да на основу § 145 Закона о земљишним књигама нема места примени грађанског закона у случајевима где је та материја регулисана законом о земљишним књигама. Односно могу се применити прописи Грађанског закона само уколико нису у супротности са принципима Закона о земљишним књигама. На основу ових пресуда Окружног суда, извршна одељења Среског суда наређивала су уписе у земљишне књиге, што је Уред за земљишне књиге и чинио. Овде је потребно напоменути да о овим уписима Одељак за одржавање катастра није извештаван ни од Уреда за земљишне књиге ни од извршних одељења Среског суда. Тако су пословања у земљишним књигама опет отишла неправилним путем, а да не уложи протест правни одсек Градског поглаварства ма да је на то упућиван од Одељка за одржавање катастра у смислу предњег расписа Министарства правде.

После првих пресуда Окружног суда, којим су поништени закључци Среског суда, Срески суд је одустао да у смислу расписа Министарства правде тражи извештај од Катастра да ли се не ради о физичком цепању парцела, када је у питању сувласништво, а никада није тражио од странака уверење од Општине да се не ради о физичком цепању парцела. Овакав рад надлежних судова давао је маха да се појача делатност на бесправном цепању и да се земљишне књиге потпуно упропасте, јер немају везе ни са стањем у катастру ни са стањем у природи.

Ради илустрације тог хаотичног стања ево неколико примера:

К. О. Б. 3 парцела број 7268 има површину 9337 м². Сада постоји 14 сувласника са разним суделима. Налази се у зони са најмањом површином нове парцеле од 2000 м² што значи да би могло имати највише четири нове парцеле. Првобитни власник по последњем стању у земљишним књигама укњижен је на 14,803.798 делова.

147,245,220

К. О. Б. 3 парцела број 3216, површина 5687,9 м². Сада има 11 сувласника са разним суделима, зона од 2000 м., дакле могла би имати највише три нове парцеле. Један од сувласника укњижен је са 607.222 делова, а један на истој парцели са 5,464.055 де-

19,752.096

21,548.616

лова.

Одмах да додамо да овакво изражен сувласнички однос у својој битности не значи ништа, већ доказује само то колико су далеко отишли у несавесности они који послују по оваквим стварима. Поред великог броја разних посредника, шпекуланата и надри адвоката, најалост овим се пословима баве и адвокати и јавни бележници.

Вршећи ове бесправне парцелације, власници или њихови посредници отварају нове улице ради комуникације. На своју руку их крштавају и дају кућне бројеве, што ствара забуну код званичних радња. Ове улице се прилагођавају облику и положају парцела, која се цепа, а не води се рачуна о улицама које су предвиђене генералним планом. А пошто на парцелама подигну куће, то ће Општина морати прилагодити свој план овом овако створеном стању, односно одмах ће се на првом кораку сукобити са стварношћу. Поред тога ове бесправне парцелације и куће подигнуте су и тамо где су Генералним планом предвиђена гробља, зелени и заштитни појас, паркови, скверови итд. Па према томе свако спровођење Генералног плана у живот Општину ће много коштати, јер ће морати вршити откупе кућа и ових имања, којима је цена повећана, и ако су на овај начин поцепана. У сваком случају ако Општина буде приступила наговештеном конкурс за нову изградњу Генералног плана, мораће се снимити и унети у планове све ове овако бесправно подигнуте куће, па ће се о њима водити рачуна при пројектовању улица, а доцније и приликом изградње и спровођења Генералног плана.

Узмимо случај Јатаган Мале. Ту су куће бесправно подигнуте на општинском имању, па ипак Општина је морала да плати накнаду за сваку срушену кућу. А тим пре мораће платити куће данас, јер их власници подижу на својим имањима. То је оно што је најгоре у целој овој ствари. Док се на једној страни Београда принудно исељавају грађани из рушене куће, које су им откуп-

љене, на другој страни Београда подижу се истим тим новцем на исти начин нове куће у новим Јатаган малама, које ће опет кроз неко време бити исплаћене и порушене.

Оваквим пословањима не може се стати на пут ни новим амандманом који је унет у овогодишњи Финансијски закон, а којим се предвиђају минималне површине нових парцела од 3000 m² за имања ван грађевинског реона. Према изложеном стању ствари овај амандман неће имати никаква ефекта.

Да би се ово ипак спречило потребно је у смислу расписа Министарства правде тражити од Среског суда да одбије сваку молбу за укњижбу права власништва чија је садржина у нескладу са одржавањем катастра. А такође тражити да и Окружни суд поштује распис Министарства правде. Радње које не може да спроведе катастар у своје оперативне не треба да их спроводи ни Срески суд. — Уред за земљишне књиге.

Треба дати пуну примену § 43 Закона о катастру земљишта чији последњи пасус гласи: „Судови ће вршити потврду промене власништва непокретних добара у Општинама, у којима је премер извршен, само по копијама планова који су оверени од катастарских власти.

Срески суд по духу закона позван је да штити сагласност земљишне књиге и катастарског оператива, пошто сачињавају једну целину и једно без другог у суштини не значи ништа. А садашњи рад је сведен на обично регистровања, без везе са стварним чињеницама, која не дају ону гаранцију и сигурност коју закон тражи. Избегавајући сарадњу са катастром и неупућујући странке да траже копије плана или уверења, а преко тога и тачно обавештење о правој стању ствари, Срески суд је и допринео да је завладало ово хаотично стање и у земљишним књигама и у катастру. На тај начин самовоља појединаца била је јача од позитивних законских прописа.

На сувласничком делу као подлози не може се добити кредит већ мора да одговара цела парцела, односно сви 15 до 20 сувласника морају дати пристанак да би се једном од њих дао кредит, али и то избегавају озбиљни новчани заводи. Исто тако сувласништво отежава са истог разлога и уписивање грађевинско правних обавеза која ставља општина.

По закону, само овлашћена лица могу вршити парцелације — деобе имања, нове парцеле морају бити омеђене и обележене прописним међним белегама, облик и величине ових белега прописују, на основу правилника Градског поглаварства, Органи одељка за одржавање катастра приликом контроле рада овлашћених лица, имају за дужност да констатују да ли су употребљене прописне међне белеге и, ако нису, да нареде да се замене прописним. Рад на парцелисању неовлашћеним лицима, а и лицима која раде у име овлашћених лица, ако нису квалификована, строго је забрањен. На основу овога сматрамо да су органи Одељка за одржавање катастра у могућности да униште на терену сваку парцелацију — деобу урађену без одобрења Градског поглаварства. Сматрамо и то да неовлашћена лица не смеју употребљавати за своје радње међне белеге прописане од Градског поглаварства, јер на тај начин обмањују неупућен свет. Ако би се предузело ништење на терену бесправних парцелација, као бесправних гра-

ђевина, постигло би се много, јер би то била најефикаснија мера да се овоме злу стане на пут.

Такође треба појачати контролу зидања јер је до сада била недовољна и неефикасна што је доста допринело да се ствари овако развију.

Треба применити строге дисциплинске казне за чиновнике који помажу овакав рад, а против овлашћених прописе Закона о овлашћеним инжењерима.

Садашње катастарско законодавство је застарело и несавремено, за примену у градским и варошким општинама где су уведене земљишне књиге. Оно још може да послужи само за сеоске општине, те би требало путем уредаба за градове и вароши донети савременије прописе и то што пре. У сваком случају треба довести у сагласност катастарско законодавство и законодавство које регулише земљишну књигу са грађевинским законодавством, јер су у великој опречности.

Такође треба што пре завршити Генерални план и уређајне основе и што пре одредити места где би сиромашни свет могао подизати насеља а да не дође у сукоб са законским прописима. Јер се ни амандманима ни саботажом грађевинске делатности ван грађевинског реона не може обуздати животни напон којим велики Београд пулсира.

ДИСКУСИЈА ПО РЕФЕРАТУ ИНЖ. ЗАВИШЕ ПОПОВИЋА

Др. инж. Владимир Јурановић: На овом врло интересантном предавању морам захвалити г. колеги Поповићу, који је то питање тако красно изнео.

Сад настаје питање, шта ћемо учинити са овим што данас постоји и шта ћемо учинити у будућности? (Гласови: Признаћемо садашње стање!) То је тешко и питање је да ли можемо признати данашње стање или не.

Ја сам донео собом такођер неколико примера сувласничких идеалних делова. Један део је Штрбца, пет трокатница, у граду Загребу, а остале су парцеле раздељене по Загребу. Један купи на периферији 30 хвати земљишта и сад власник пусти као сувласништво и на куће у вароши. То су најобилнија питања града Загреба, јер то кад би се и хтело добровољно развргнути, они се не могу развргнути, јер су таксе страховито велике. Један који је хтео да се развргне, морао је платити 36% таксе. То је сасвим немогуће. Морао би доћи закон, који би омогућио тим људима развргавање да барем у једној парцели могу бити сувласници. Закон мора дати овласт општини да општина даје наређење сувласницима да се могу разићи.

Што се тиче сувласништва, морамо кренути једним смером да настојимо развргнути већ постојеће људе на парцелама које одговарају регулационом плану. Градска општина би се морала побринути да би у догледно време дошла до једног капитала, како би помогла те људе. У том смислу код Градске општине у Загребу било је покренуто питање уређења регулационих такса.

Код ових специјалних регулационих такса било је мишљење да би се сви власници илегалних грађевина опорезовали са специјалном таксом, која би умањила рентабилитет ових кућа према ле-

гално изграђеним кућама; да та такса буде наплаћена, гарантоваће земљиште, а ако хоће изменити, онда се руши зграда. Такса би се морала скупљати кроз 15 до 25 година и на тај начин би се створио фонд, из којег би се могле уз пуну оштету откупити зграде.

Увођење овог Правилника о таксама наишло је на велике потешкоће, јер ту долази питање најмањих односа зграда према тој такси и потешкоћа у одредбама Закона о непосредним порезима. Према томе треба променити или Закон о непосредним порезима, или донети у Финансијском закону амандман да се овакве илегалне грађевине могу опорезивати.

Шт осе тиче развргавања парцела на блокове које не би сметале провођењу регулационих планова, то би се могло згодно учинити, јер има случајева да улицу сече зграда, кад би се порушиле ове зграде и онај трошак натоварио осталим на леђа, то би била опомена за будућност, да се не би нико усудио да подиже илегално зграде.

Можда власти премало пазе на саме таксе. Држава је знатно оштећена код грађевинске делатности, што се тиче државних грађевинских такса, јер се оне не наплаћују. Не наплаћује се порез на обрт, на промет и држава врло много губи, али држава би морала, ако општина и затвори очи због својих изборника, држава би морала пазити да градске општине не смеју попустити, јер њезин фискални интерес то тражи и општи интерес тражи да се томе учини једанпут крај.

Градска загребачка општина кушала је да сузбије ово сувласништво са неким прописима. Било је замишљено да ко жели парцелацију, да је добије с места у смислу регулационог плана. Кушали смо увести нове прописе, који би у свему погодвали овим људима да се њих барем уведу у ред, да се будућности осигура проведба регулационог плана. Али с друге стране долазе јуристи, који из тога праве питање да треба удовољити овој или оној форми и тај мора чекати по годину и годину и по док добије парцелацију. Ови људи који раде на формалној страни једног поступка, треба да нађу неко олакшање да се све скупа може знатно брже провести. Јер све ово што се јавља, јавља се због полаганости администрације, која је свему томе крива.

Из овога красног предавања г. колеге могао сам добити преглед па мислим да би требало две ствари резимирати: прво да смогућимо на једноставан начин у складу са регулационим планом развргнути ове заједнице које постоје и друго, да држава води контролу и над катастром и судовима и свима да се даље то не дешава.

Кад су неки становници из околине града Загреба тужили Државном савету да је незаконита наредба Министарства правде, сачињен је велики извештај у коме се доказује да је та наредба апсолутно на закону основана, јер општи грађевински закон који вреди за крајеве бивше Хрватске, тај закон директно забрањује овакве односе, јер каже да се сувласништво може дозволити само онда, ако ти сувласници могу заиста заједнички употребљавати та земљишта. Према томе ако суд и надлежни дозволе ова сувласништва, за која стоји јасно да је то парцелација, онда је поступак код судова потпуно провзаконит.

То је извештај из 1938 год., који вама стоји на диспозицији. Инж. Стјепан Новаковић из Заграда: мене интересује, колико се годишње у Београду илегално кућа изграђује. То је једно питање, а друго на темељу чега се одбијају молбе за грађевинску дозволу. Господин референт је поменуо да Министарство грађевина то у задње време одбија.

Референт Завиша Поповић: Ми имамо у главном годишње око 300 сувласника у једној општини. Ја ове случајеве не спроводим одмах, него их слажем на гомилу и онда доносим закључке. То просечно трпи око 50 парцела. Само то су веће парцеле, које се делимично продају у једној години и онда у другој години, ако успеју да нађу људе који су необавештени да купе те делове.

Ове зграде ми не снимамо и зато њихов број не могу тачно да кажем, али он је огроман. Чак шта више може бити једнак броју ових сувласника. Прошле године донели смо Пројект закона о етажној својини. Било је мишљења да би овај Закон те случајеве у неколико спречио, јер овде нису сиромашни него има и богатих. Претседник наше београдске секције члан је Грађевинског одбора и био је присутан, кад сам ја о оваквим стварима говорио у нашем Удружењу инжењера, пледирајући за Закон о етажној својини. Ја сам изнео незгоде које проистичу из овога. Он је био тумач свега и успели смо да Министарство не одобрава те ствари, јер би се иначе створио хаос.

Ми смо ове овлашћене инжењере, који су радили ове куће раније док су оне одобраване легално, ухватили и почели само да им замерамо, да то није у интересу наше струке да се то злоупотребљава, јер овакав рад било чиновника или овлашћених инжењера, то је саботирање и упропашћавање опште својине.

Инж. Младен Младеновић: Овде нам се жале на потешкоће, које чине срески и окружни судови, али није речено зашто општине калдрмишу ове улице, које су власници сами поставили, па чак и тротоаре ставили, кад је Општина предвидела по плану ове улице. Општина је у могућности великом граду да даје водовод, осветљење и калдрму, али мени се чини да не може толико да употреби на једном таквом дивљем насељу...

Истина је да онај судија који ради по параграфима а не улази у суштину Грађевинског закона и осталог, да он греша, али још више греша Општина која толерира оваква дивља насеља. Свакако да би захтев Савеза градова био још јаче поткрепљен да се Закон и правилници измене и да катастарске грунтовне књиге и регулациони планови са катастром буду у једном јединственом надлештву издвојени из Техничке дирекције и да власт катастарског суда буде пренесена на Градско поглаварство. У том смислу би наш захтев био много више поткрепљен, кад би општине показале нешто од своје моћи, колико могу да учине.

У Скопљу је изузетан случај. Тамо је једно исто лице шеф отсека за регулационе планове и шеф катастарске управе. Катастарска управа је државно надлештво. То лице врши бесплатно дужност шефа катастарске управе. У једном лицу су усредсређене све ове три ствари тако да ми у Скопљу немамо апсолутно ниједно овакво насеље. Ми то одмах у корену сечемо. И нама се чини да је тапјски систем који тамо влада, бољи него овај си-

стем зато, што Срески суд неће извршити ниједну промену из старих тапија, док сопственик не донесе план катастарске управе, а катастарска управа неће издати ниједан план, док Градско поглаварство не одобри парцелацију.

Али има једна нездрава ствар, где чиновници Градског поглаварства покушавају да у зонама забрањеног зидања врше парцелацију великих комплекса и чини ми се да би прописима требало нагласити да се такви случајеви специјално казне. Они прописи које прописује Закон о чиновницима, сувише су слаби, јер ми сви знамо колико је тешко вршити те послове, кад дође један такав чиновник, који једну такву ствар помаже и гура. Ви сте се врло добро изразили да је то саботажа спровођења комуналне политике.

Ја подупирем ваш предлог да се у резолуцији захтева измена у првом реду Закона о катастарском земљишту, Закона о земљишним књигама, Грађевинског правилника и Грађевинског закона. Само ми неможемо сада овом приликом донети ништа конкретно, шта треба мењати, него би требало да се у часопису Градске општине отвори анкета по тој ствари да градска поглаварства делегирају своје чиновнике, које би обавезно ту анкету пратили и на њој сарађивали, и на идућем ванредном састанку да се дође до конкретног закључка и да се то упути надлежним властима.

Референт Инж. Завиша Поповић: Баш прошле године г. директор упутио ми је хитан извештај, јер је једна група претставника дивљих насеља дошла код председника и поднела претставку, која је упућена Техничкој дирекцији на надлежност да г. директору поднесем извештај да ли су чињенице тачне. Међутим ја сам констатовао да је све тамо што је било набројено, била неистина. Ја сам написао извештај и тачна обавештења да је то имање наше и да су га они бесправно узели. Веровао сам да се неће извршити калдрмисање улица, што су они тражили, али после неколико месеци видео сам да је то калдрмисано. Вероватно да је Техничка дирекција то вратила са овим мишљењем, али утицај неког из оне групе био је јачи.

Арх. др. Марко Видаковић: Ја бих нешто имао да питам, на име нисам приметио у томе реферату, какво становиште узимате по питању сервитуда, јер се може врло лако догодити, догађа се и овде у Београду, да ови „беати посидентес“ онемогуће регулаторне основе са својим сервитудом. Мене интересује, какво становиште заузимате и можда би се могло порадити да у првом реду грађевни регулаторни основи имају сервитуди да се израђују, тј. они који се противе прописима регулаторних основа. имају се укинути.

Референт инж. Завиша Поповић: Све ово што се ради ван грађевинског реона, ми не снимамо и не уносимо у наше планове. Према томе оно за нас не постоји. Ми не уносимо у планове, јер сматрамо да је нелегално и да није стекло право грађанства.