

Инж. МИЛАН П. ДРАЖИЋ
доцент Универзитета у Београду

У ПРИЛОГ РЕФОРМЕ КАТАСТРА

Конгрес Удружења Геометара и Геодета Краљевине Југославије ове године у Новом Саду усвојио је реферат „Улога катастарског плана у народној привреди“ колеге инж. А. Костића, који садржи предлог о реформи нашег катастра. Мислим да нема ни једног међу стручњацима који ову потребу није увидео и који не би радосно поздравео да се што пре пређе на дела.

Добро је сада кад је покренуто поново питање: какав треба да је катастар, да се сетимо напора које је Удружење чинило, да се на њега одговори онако како треба.

Интересантно је шта се пре можда 10 или 11 година могло чути у једној врло агилној секцији Удружења. Пожаревачкој секцији припада част да је прва организовала упознавање широке јавности са тим, шта је катастар и какав треба да буде модеран катастар. У жељи да одам признање раду чланова ове секције из тога времена, дајем извод предавања које сам на позив секције одржао у Пожаревцу.

„Како је постала реч катастар? Према мишљењу већине стручњака реч „катастар“ долази од искварене латинске речи *capitastrum*, која је значила списак разрезане порезе. Одатле је у француском језику постало *cadastre* а у немачком *Kataster*, што смо и ми усвојили.

Према неким изворима изгледа да та реч има друго порекло. Из једне повеље манастирске види се да је за грађење неке куле или звонаре употребљено 220 катастарских каменова. Изгледа да су то били тесаници и да је онај израз *катастарских* означавао облик камена. Па како се слично камење употребљавало и за међе белеге, то може бити да је отуда дошао и назив катастру.

Интересантно је тумачење једног белгиског геометра, који мисли да је назив *Cadastre* постао од речи „*Cadette*“ или „*Cadasse*“, а можда, вели он, и од српске речи „*Cadere*“.

Бесмртна херојска дела нашег народа, пронела су му име широм света, па зато није чудо што се српско име и овде спомиње, мада на жалост та реч не постоји у Вуковом речнику.

По томе тумачењу *cadasse* су таблице од шкриљца на којима су рађени планови, па се израда тих планова звала *cadastrer* а сама установа *cadastre*.

Историја катастра. Катастар је врло старог порекла. 1920 год. објављен је у листу „*Nature*“ најстарији докуменат о катастру, најстарији за који се данас зна. То су једне Халдејске таблице (од црепа) нађене у *Telloh*-у на

којима је израђен план и опис атара села *Dunghi*. Таблице су старе 6000 год. (4000 год. пре Христа).

Површина атара издељена је у више правилних геометријских слика, правоугаоника трапеза и троуглова чије су мере и површине уписане, природно јероглифима.

Исто тако стари споменици о катастру налазе се и у Египту, некадашњем Мисиру. Некад је на обалама Нила цветала једна древна култура, врло високог ступња, којој се ми и данас дивимо. Нилска долина је била златна ризница, извор богатства и моћи Мисира. Плодност нилске долине долазила је од муља, који је река Нил сваке године наносила. После сваке поплаве морале су се васпостављати старе границе, пошто је количина муља била велика и затрпавала меће. Геометарски посао вршили су свештеници.

Персиски цар Дарије, да би могао наметнути данак освојеним грчким републикама у Малој Азији, наредио је био израду катастра на овим територијама. Међутим после његовог пораза на Маратону, где је био побеђен од Грка, престао је рад на катастру а у колико је можда и био урађен пропао је.

Доцније је сама Грчка извела свој катастар и то тако да су грађани сами пријављивали своја имања, што је уписивано у нарочите спискове (књиге), који су садржали податке о имену власника, опис парцеле, место где се налази, површину, културу. (То што је у Грчкој било пре 2000 год. ради се још увек и код нас данас у 20 веку).

Међу старим катастрима треба истаћи *римски катастар*.

Први римски катастар установио је Сервије Тулије, доцније се зна за катастар Јулија Цезара, који је довршио Октавијан. Даље чувен је попис цара Августа. Сви ови катастри су рађени само као пописи без премера. Једино су римске колоније имале праве премере, које су вршили агримензори, претече данашњих геометара.

Најбољи римски катастар, врло детаљно израђен, извршио је Диоклецијан. Састојао се од два катастра *општег* и *баштинског*.

Општи је био попис људи и имања на територији целе римске империје. За сваку пореску главу било је утврђено шта и колико поседује и процењена вредност.

У *баштинском*, који су извршили агримензори, уписиване су редом све баштине са подацима коме граду и округу припадају парцеле, назив парцеле или потеса, два најближа суседа, површина и култура. Планови су рађени на бакарним плочама па је свакако овакав катастар престављао право монументално дело, како вели *Tissot*.

Колонијални документи израђени су били у два примерка, па је један чуван у Риму а други у дотичној колонији.

Римски катастар је имао силу закона и служио као најверодостојнији докуменат за доказ приватне својине.

Са пролашћу римске империје катастре појединих покрајина наследили су народи, који су тамо формирали своје нове државе. Негде су се били и сачували али у већини случајева су пропали.

Средњи век, век назатка, претставља и за развој катастра, исто што и за сву осталу науку, потпуну пропаст.

У новом веку на развоју модерног катастра урадили су може се рећи највише Немци и Швајцарци.

Врсте катастра. Према сврси којој треба да послуже постоје сада више врста катастара.

1) *Порески катастар* који служи искључиво да би се могле опорезовати некретнине. Може се радити на основи или без катастарских планова. Има га три врсте:

а) *Проценбени катастар* или по вредности земљишта. Састоји се у томе да се утврди вредност земљишта у извесним општинама, као угледним, па се протегне и на све остале. Установљена вредност служи као пореска основица за разрез порезе.

б) *катастар по културама* или по приносу. Састоји се у приближном утврђивању (у Француској) приноса сваке општине према површинама засејаним разним културама, без обзира на детаље приватне својине.

в) *Парцеларни катастар* који се оснива на премеру сваке поједине парцеле, и процени чистог катастарског прихода, узимајући у обзир све околности које утичу на чисти приход.

2) *Баштински катастар.* Главни циљ је утврђивање права својине непокретности и публиковање правних односа других лица или установа према тим непокретностима. Уписивањем ових односа у баштинску књигу добијају они силу закона. Ако се не оснивају на премеру онда не претстављају никакву заштиту граница.

3) *Технички катастар* када се врши премер ограниченог броја некретнина, обично ради извршења регулационих или нивелационих радова, експропријације или апропријације.

Катастри нарочите врсте. Сем ових раније споменутих врста има и других специјалних врста катастара н. пр.:

1) У рударским пределима подземни и надземни катастар рударских објеката и слојева.

2) Шумски катастар за подизање шуме и горосечу.

3) Катастар зграда, који садржи податке о броју, врсти, површини под зградом.

4) Хидрографски катастар расправља разна водна права.

5) Катастар за насеља — колонизирање.

6) Санитарни катастар вода.

7) Санитарни катастар станова (махом само по великим градовима) који садржи податке о броју, површини, запремини, хигијенским особинама просторија и намени.

Разне економске културне потребе живота изазивају и разне врсте катастара.

Шта се данас зове катастар? Видели смо да су најстарији катастри имали чисто правни карактер, доказивање својине или граница, као у Мисиру, Диоклецијанов катастар, катастар цара Константина, првог римског цара хришћанина, ради заштите малих поседника од великих. Остали су имали чисто порески карактер.

У средњем веку није било ни говора о катастру и тек у 18 и 19 столећу порески катастар се понова јавља у цивилизованим земљама. Узрок да се тако касно почело поново на изради катастра лежи у опозицији племства, које није пристајало на катастар, јер је сматрало да ће се тиме понизити; чак је и у 20 веку, 1910 г., у Енглеској пропао закон о катастру.

Данас имамо у Француској порески катастар, у Немачкој баштински и порески, у Алсас Лорену само баштински, у Швајцарској баштински и порески, код нас у нашој држави постоји у неким крајевима порески и баштински катастар а у неким нема никаквог.

До скоро су стручњаци сматрали па тако и дефинисали, да је циљ катастра само установа основе за опорезивање.

Данас се међутим под катастром подразумева сасвим нешто друго. Модеран катастар мора бити тако израђен да служи:

- и као основа за праведан разрез порезе,
- и као основ за решавање свих правних питања (о својини, продаји, куповини, размени, деоби, комасацији, службености, експропријацији и апропријацији),
- и као основа за давање кредита, хипотека,
- и као основа за израду свих техничких објеката,
- и као основа за израду војних карата.

Катастар мора дакле бити и порески, и правни (баштински) и технички и војни. Према томе је значај катастра *огroman* као културне установе и тековине једног народа.

Значај катастра. Катастар ће имати велики значај за целокупни наш живот али ми ћемо указати само на неколике околности, где ће сваком бити разумљиво колико ће добра донети модерни катастарски премер.

1. Катастар ће утицати на равномерно распоређивање порезе. Давно је речено „правда држи земљу и градове“. Неправедан разрез порезе, и ако није намеран, изазива незадовољство и убија вољу за рад, а то значи економско опадање појединаца а преко њих и заједнице, државе. На основи катастра свако ће плаћати порезе онолико, колико

заиста и треба да плати, с обзиром на површину свога имања, на културе и на приход од њих.

2. Са гледишта заштите приватне својине катастар ће бити права благодет за међусобне односе приватних власника. Катастарским премером биће утврђено једном за свагда докле је чије тј. границе имања, те ће самим тим нестати оних силних спорова око заузећа, који се врло често завршавају разбијеним главама, понекад неко и животом плати, а да не говоримо о економској пропасти која редовно прати и „најдебљу“ парницу. Катастарски премер и баштинска књига има силу закона и у сваком таквом насталом спору, после извршеног премера, моћи да се види на основу васпостављања граница према плановима на чијој је страни право. Свако ће моћи мирно да спава, јер ће му катастарски планови боље чувати међу него ма каква ограда, боље него да би их сам чувао.

3) Баштинске књиге, које се само на основи катастарског премера буду установиле и у које се непрестано уносе настале промене, омогућиће да се лако изврше све правне операције као пренос, продаје, деоба. Јер се из књига може одмах видети стање дотичне некретнине: чија је, колика је површина, каквим је правима или дужностима оптерећена (права службености, издржавања итд.), дуговања.

На основи овако сигурних и веродостојних података моћи ће свако добити врло лако зајам било код приватних или државних кредитних установа. Пољопривредни или хипотекарни кредит биће скоро сваком загарантован. Данас је тешко доћи до зајма и ако има новаца у земљи, јер је несигурност података где нема катастра толико велика, да се свако тешко решава на давање зајма. И зато ко има пара или их држи или ако се и реши да их да, онда тражи немогуће интересе. А и једно и друго је од неизмерне штете по привреду.

4. Огроман је значај катастарских планова за извођење груписања имања тј. комасацију. Без добрих катастарских планова нема ни доброг и праведног груписања. Узрок економској кризи, која је баш највише притискивала пољопривредна добра, најмногобројнију врсту некретнина, долази највећим делом од нерационалне обраде. А овој је опет узрок исцепканост парцела, која у неким крајевима баш у овој околини иде до апсурдности. Колико је нерационално обрађивање раштрканих парцела због њихове даљине толико исто, треба нарочито нагласити, због њихове мале површине не могу се обрађивати ни поред најбоље воље модерним средствима за обраду.

5. Колико је год велики значај катастра за питања права својине и порезе, исто толико је он важан и користан за све техничке послове у земљи. Видели сте и сваки дан гле-

дате да сви нешто мере. Међутим сваки ради за себе те од тога други немају никакве користи. Данашњи модеран катастар мора се тако израдити да планови буду верна слика свега оног што је на терену у природи, тако да ће такве планове моћи да искористе и сва остала надлештва, приватне установе или приватна лица за своје специјалне радове. Треба ли градити пут, жељезницу, мост, тунел, регулисати реку, градити електричну централу, млин на води, направити пројекат за наводњавање или одводњавање, израдити пројекат за водовод или канализацију, регулациони или нивелациони план вароши, довољно је узети катастарске планове па одмах радити пројекат за дотични посао. Као пример нека послужи катастарски премер Годомина, који је изведен пре две године и чији су планови послужили за израду и извођење радова за заштиту од поплаве. Економске користи мислим не треба да се нарочито истичу, јер је пример довољно познат свима. При изради оваквих техничких радова исплаћивање експроприсаних површина може се врло лако и брзо обавити.

6. За колонизаторску политику, насељавање пустих, ретко насељених или напуштених крајева, као што је случај у Јужној Србији, катастар је неопходно потребан. Не зна се тамо шта је чије, много је сасвим пустих имања а много је и узурпираних. Свакако је онда разумљиво што тамо не може бити ни речи о неком хипотекарном кредиту. Да је стање лоше доказ је што је маса геометара упућена на нови премер у те крајеве.

7. Катастарски планови служе и за војне сврхе, за израду специјалних прецизних карата, јер садрже богате податке за путеве, стазе, мостове, прелазе, бунаре, изворе, потоке, реке, шуме итд., и за конфигурацију терена (изохипсе). У модерном ратовању су правоугле координате неопходне за далекометну артиљерију. Тако се и може објаснити како су Немци за време светског рата успели да бомбардују Париз са 60 км. даљине.

8. И најзад из катастарских планова и елабората као и баштинских књига могу се састављати статистике за проучавање економских и других прилика у земљи или у појединим покрајинама, или се на основу њих могу спремати друге статистике.“

Остали део предавања се односио на нови порески закон који је баш у то време био донет. Данас, кад је тај закон већ стари закон а не нови, сматрамо да нема интереса да га доносимо.

О самој реформи катастра говорићемо другом приликом.