

i da će jednog dana svoje znanje moći upotrebiti korisno za nauku i za čovečanstvo.

L i t e r a t u r a :

Ing. Dr. teh. k. c. J. PETRŽIK: Razvoj programa geometarskog studija na českoj visokoj tehničkoj školi u Pragu. (Zememer Vest. br. 8 god. 1928)

Prof. Dr. A SEMERÁD: K tridesetgodišnjici geometarskog studija (Zememer. Vest. br. 8 god. 1928).

Prof. Dr. A SEMERÁD: Zadaci geometarskog inženjera u našoj državi (Zememer. Vest. br. 9 god. 1933).

Prof. Dr. A SEMERÁD: Studije na Čehoslovačkoj tehničkoj školi u Brnu (Zememer. Vest. br. 10 god. 1934).

Ing. A. Krečar: Geometarske studije na Čehoslovačkoj tehničkoj školi u Pragu absolventi pre trideset godina (Zememer. Vest. br. 8 1928 god.)

Program studija na Čehoslovačkoj visokoj tehničkoj školi u Pragu za šk. god. 1936-1937.

Ostale statistike i obavštenja iz „Zememer. Vestnik-a“ godišta od 1931-1937. Izvor doslovnih citata označen detaljno u članku.

Геометар Хоџић Ејуб

НЕСЛАГАЊЕ КАТАСТРА И ЗЕМЉИШНИХ КЊИГА СА ФАКТИЧНИМ СТАЊЕМ У БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ

Катастар земљишта у ранијој Босни и Херцеговини заснован је на темељу премера, који је — скоро непосредно после окупације Босне и Херцеговине — извршен по начелима „Инструкције за катастарски премер из 1881 године“, од мешаног кадра војних топографа и цивилно-државних геометара.

Подлога премера требала је, по одредбама те инструкције, бити нумеричка триангулација 1. до 4. реда, везане на већ постојећу астрономску тригонометријску мрежу Аустро-Угарске.

У ствари је, међутим, триангулација била извршена нумеричком методом само за мрежу првог и местимице другог реда, дочим су тригонометријске тачке нижих редова махом утврђене графичким путем, и то без солидне стабилизације.

Подела на листове извршена је по систему „степенних карата“ (Gradkartensystem), димензија 15' мередијана и 30' паралелног круга, а у том су систему и срачунате равне координате тригонометријских тачака.

Детаљно снимање извршено је графичком методом и то:

1. Границе катастарких општина и маркантне границе великих, затворених, комплекса разних култура снимљене су великим мерачким столом са перспектив-диопротром система „Тихи и Старке“, у размери 1:12.500 и тај је снимак,

помоћу растрираних стаклених плоча, пренет на аналогно растриране детаљне листове размере 1:6250.

2. Детаљно, парцеларно, снимање извршено је малим мерачким столом (*Detailedapararat*), без микрометријског кретања, простим кончаним диоптром, по правилу у размери 1:6250.

Детаљне тачке снимљене су, било пресецањем, било мерењем поларних отстојања корацама.

Густа насеља снимљена су, на засебним нузлистима, у размери 1:3250 или 1:1625.

По горе поменутој инструкцији из 1881 године био је задатак детаљног премера, поред претежно војно-топографског, тај да се „отступајући од до сада важећих начела, у што краћем времену оствари једна, *бар донекле* поуздана, подлога за уређење *земљишног пореза* у Босни и Херцеговини, с тим да се тај, тако добивени, материјал, даје искористити и *за сврхе земаљског премера који има доцније бити извршен*“.

Дакле: тај премер имао је бити провизоран, и служити првенствено војним, а тек у другом реду, тако рекућ, ус-пут, и фискалним сврхама и то само у међувремену, док не буде извршен прецизан „земаљски премер“.

Нажалост, тај предвиђени нови „земаљски премер“ није остварен, већ је почевши од године 1885 постепено вршена само темељита реамбулација, постојећих планова, и помоћу њих приступљено је оснивању земљишних књига и катастарског операта.

Велика је срећа, што је та реамбулација била извршена од тада расположивог кадра врло способних и, до границе самоодрицања, савесних геометара, који су својим трудом и полетом успели исправити недостатке првобитног премера и створити један, *бар у правном и фискалном погледу*, солидни и довољно сигурни инструменат за састав земљишних књига и катастарског операта.

Како су ти геометри активно сарађивали не само при судским расправама око индивидуалног утврђивања земљишно-књижних сопственика, већ и код самог састава земљишних књига, те како је, исто под њиховим надзором, и катастарски операт састављен на подлози земљишних књига, *то је тада била створена стопостотна сагласност катастра са земљишним књигама*.

Та идеална сагласност очувана је, савесношћу и експедитивношћу катастарских и судских власти, све до 1906 године, када је укинута дотадањи систем *опорезивања плода* и, „законом о паушалацији земљишта“ дана 15 маја 1906 уведено ново начело *опорезивања земљишта*, на подлози површине, културе, класе и бруто-прихода.

Бивша земаљска влада за Б. и Х., искоришћујући одредбе тог новог закона, намеравала је, успут са извршењем бонитирања земљишта, провести и темељиту ревизију поседовног стања, и то у року од 10 година, рачунајући, са пуним правом, да ће у том року тај обимни рад моћи успешно провести са својим извежбаним геометрима, а без да се том ревизијом поремети сагласност катастра са земљишним књигама.

Међутим, тадањи заједнички Министар финансија, Буријан, скратио је тај предвиђени десетогодишњи рок и, својом диктаторском одлуком, наметнуо земаљској влади задатак да, изузетним мерама и форсираним темпом, доврши цео квантум те реформе, у невероватно кратком року од свега 1, словима једне године дана

Настала је, дакле, као прва потреба та, да се на брзу руку појача, и то знатно појача, заправо подесетеростручи, бројно стање босанских геометара. Расписат је конкурс и узети су у службу апсолвенти високих техничких школа, делом и без специјалне геометарско-геодетске стручне спреме а махом без геометарско-геодетске праксе. Ти намештеници нису владали нашим језиком, нису познавали структуру ни катастра ни земљишних књига, а још мање су познавали особене босанске прилике и компликоване законске прописе аграрног и шеријатско-наследног законодавства.

Гро тих младих техничара, изузев геодета, био је ангажован само привремено, у својству хонорарних службеника, а природно је, да ти хонорарни службеници нису показивали пожртвовање, савест, и полет у оној мери, која је одлика наших указних геометара.

Шефовима катастарских управа, којима су те новајлије биле додељене, стајало је на расположењу и сувише кратко време, а да би их успешно могли увести у посао и оспособити за самосталан и солидан рад.

Неки од тадањих шефова катастарских управа, као нпр. колега Данило Николић из Котор-Вароша, на време су увидели опасност, да се таквом неискусном особљу повери рад на ревизији земљишног поседа, и они су, на своју руку, ограничили делатност тог особља само на идентификацију и класирање земљишта.

Хвала тим шефовима! Они су, бар у њиховом срезу спасили сагласност катастра са земљишним књигама.

Но, махом у свима другим од тадањих 54 среза Босне и Херцеговине радило се је дословце по одредби §-а 33 „Закона о паушалацији земљишта“ и у тим срезовима вршена је ревизија поседовног стања и тиме је, *из основа пренето тежиште катастарског операта у једнострану праву чисто пореско-фискалне потребе*, јер су геометри провађајући ту ревизију без ма каквог обзира на земљишно-

књижно стање, утврдили једино и искључиво стање по-реске обавезе сваке парцеле.

Све те, ревизијом утврђене, многобројне промене проведене су дефинитивно кроз катастарски операт и тог истог часа престала је сагласност катастра са земљишним књигама.

Стоји, додуше, да су за све те, утврђене и у катастру проведене, промене састављени пријавни листови и одмах предати земљишно-књижном уреду, али стоји и то да је, до дан данас, само један њихов незнатни постотак проведен кроз земљишне књиге, и то из следећих разлога:

Како је већ раније истакнуто, особље, којему је била поверена provedба ревизије поседовног стања није било довољно извежбано а није ни познавало у довољној мери ни наш језик ни особене наше босанске прилике. Те тако није ни чудо, да су се поткрале, а делом да су и од странака биле подметнуте, такве пријаве о променама, чија је provedба у земљишној књизи била „а ргогг“ немогућа

Други разлог, ради којег је велики број тих пријавних листова остао непроведен у земљишним књигама, лежи у томе, да је provedба ма какве промене у личности сопственика у земљишној књизи, везана на добровољни приступ и записничко очитовање свих заинтересованих странака пред земљишно-књижним судом. Те пошто је, како ћемо то у даљем још детаљније нагласити, босански тежак у том погледу доста индиферентан, а нарочито муслиманске су жене, већ из конзервативно-верских разлога, скоро непокретливе, то се је само у ретким случајевима успело створити потребну формално-правну подлогу за provedбу тих пријавних листова у земљишној књизи.

Трећи разлог за непровађање великог броја тих пријавних листова лежи у томе, што земљишно-књижни уреди тада нису добивали потребно појачање особља, те већ с тога нису ни могли бити у стању, са редовним малобројним особљем, савладати огроман посао око администрације у циљу provedбе тих пријавних листова, чији се број дизао на стотине и стотине.

При таквом стању ствари не смемо се ни зачудити да су, изузев часних изузетака, махом сви водитељи земљишних књига настојали, да пронађу ма кавку, макар формалну, запреку да би велики број тих пријавних листова могли вратити катастарским управама као непроведљиве и безпредметне.

То су, у главном, узроци данас постојећег кобног неслагања између босанског катастарског оператa са земљишним књигама и фактичним стањем у природи.

Ово је неслагање достигло, у неким катастарским општинама, кулминацију, која води до апсурда.

Има случајева, на жалост врло често, да је у земљишним књигама земљиште уписано на једном власнику, у катастарском оперативном на другом, трећи плаћа по главним пореским књигама порез, а четврти обрађује земљу. Питало би се како то може бити? Да видимо најпре, како је било стање са правним односима у погледу власништва.

Некретнине у Босни и Херцеговини деле се на мулк-некретнине и мирије-некретнине. У мулк-некретнине спадају кућишта, дворишта, градилишта, зграде и баште (засађене воћем), дочим у мирије-некретнине спадају оранице, ливаде, пашњаци и шуме.

По „Рамазанском закону“ од 7 рамазана 1274 (3 маја 1858) само су мулк-некретнине биле неограничена приватно-правна својина, дочим су мирије-некретнине сачињавале државну својину, на којој су поседници имали наследно право само плодоуживања, тј. поседа а не власништва.

Оставштине муслимана уручивале су се строго по прописима шеријатског права, док се је за друге вероисповести уобичавала примена наследног права по општем грађанском закону из 1852 године.

По шеријатском праву удовица нема наследно право у мирији, а у мулку наслеђује $\frac{1}{8}$. Женска деца деле наслеђе у мирији на једнаке делове са мушком децом, дочим у мулку имају, по одбитку удовичне осмине, право само на $\frac{1}{2}$ удела мушке деце.

Приликом састава земљишних књига избегавало се по могућности остварање засебних земљишно-књижних уложака за мулк и за мирије некретнине, већ је различита правна нарав тих земљишта унета у листу А.) под подознакама I и II.

Но, у току времена, више није било могуће очувати ту земљишно-књижну целину, и ако се ради о једно те истој господарственој целини, и скоро је редовна појава, да су мулк и мирије некретнине једне те исте господарствене и заједничке целине сада уписате у засебним земљишно-књижним улошцима.

Даљим наследствима, као и удајама, које стварају наследна покољења другог и трећег степена, ово се стање, у вези са већ постојећим, основним, неслагањем земљишних и катастарских књига, комплицирало у толикој мери, да се катастарска управа често нађе пред немогућношћу просудити и утврдити фактичног поседника.

Осим тога отежавали су вођење катастра у складу са земљишном књигом још и разни аграрни односи: кметовска селишта, беглуци, узурпације, унутарња колонизација добровољаца и безкућника где се је, скоро увек, долазило у опреку са различитим правима, како у власништву, тако и у погледу ограниченог права за слободно вршење деоби,

продаја, замене итд. И ако, нпр., бивша кметовска и беглучка земљишта, до ослобођења, нису се смела, делити и уступати без приволе аге, и ако се, по слову закона, узурпација није смела продавати, и ако се није добровољачка земља могла замењивати за властито, кметовско или беглучко земљиште: то се је ипак свега тога дешавало. Земљишно-књижни и други прописи нису то дозвољавали, али земљорадници су се држали пароле, — „земља једна као и друга“ — и ради лакшег обрађивања и арондације извршили су те деобе, продаје и замене, и ако су знали, да је то непроведиво у земљишним књигама. Катастарске управе су евидентирале и овакве случајеве, привремено, али следећа земљишно-књижна одлука, која је дефинитивно мењала правни однос услед наследства или слично, када би се провела у катастарском оперативном дефинитивно, учинила би, да све те досадашње привремене евиденције постају беспредметне. Током година то се стање тако комплицира, да катастарска управа изгуби моћ евиденције и правилног опорезовања.

Други разлог за неслагање треба тражити у традицијама и обичајима самих земљорадника- као и њиховој немарности, неупућености и неписмености. Код неких земљорадника постоји обичај, да женске после удаје не суделују у наследству, јер оне се одричу тог права, а ипак им се по званичној дужности уручује отапајући део, који оне неће никад да узму у посед. Дакле, сада оне остану убележене у земљишним књигама и катастарском оперативном, те после њихове смрти наслеђа се даље компликују, док не дође до једног тако хаотичног стања, да се исто при данашњим приликама, не да лако исправити. На даље, обичај је код сељака, да они продају, деле или замењују некретнине, а не пријављују то катастарским властима, нити правни посао не свршавају у земљишним књигама, него кажу, ако до чега дође „имају људи“ тј. „имају сведоци“. Има случајева, да катастарски геометар установи те промене по службеној дужности, али пошто у овим крајевима влада и сада потпуно уверење, да кад геометар премери деобу, да ће се то уреди ради провести и у земљишним књигама, а без њиховог приступа земљишно-књижном уреду ради саслушања и очитовања, то се они слабо брину, да приступе земљишно-књижном уреду и деобу тамо сврше. Касније се чуде да то није свршено и веле: „Геометар је прешао преко те земље и није нам уредио“. Наравно, после извесног времена, наследствима и продајама идеалних делова променило и компликовало се је уписано стање у појединим улошцима и сада та пријашња деоба постане беспредметна јер не одговара више стварности.

Уопће највећу опасност за неслагање стварају фиктивне продаје разних идеалних делова некретнина, које су

фактички подељене, а деоба није проведена у земљишним књигама.

Ти уговори, којима се свршавају купопродаје, где деоба није проведена из формалних разлога, у земљишним књигама, криви су и лажни и често имају за саме странке штетних последица, особито ако то искоришћавају несавесни купци. Томе злу би требало једном стати на крај, па би било и много мање спорова, а и стање у катастарском оперативном земљ. књигама би одговарало куд и камо боље стварности.

Овде сам навео неколико разлога, који коче и ометају правилну и сврсисходну функцију катастра и земљ. књига, али најжалоснија је чињеница та, да кривица неслагања лежи и у томе, да се у земљ. уредима пријавни листови катастарских управа, а специјално они, који се односе на деобе, не решавају онако експедитивно и сврсисходно како би то требало. Приметио сам нажалост у пракси, да има, и ако ретко, и одговорних органа, који сматрају пријавне листове као неки баласт, а неће да схвате, да савесно и брзо решавање истих много олакшава посао око провађања наследних исправа и купопродајних уговора, који би био лак и одговарао стварности, ако би све пријављене од катастарске управе деобе биле проведене и у земљишној књизи.

Зађите махом по свима катастарским управама Босне и Херцеговине, и кад нађете на једној хрпи много кила пријавних листова, који су стајали државу грдне новце, а геометре много труда и зноја, отворите их и видећете, да су то деобе, за које многе странке мисле, да су већ и у земљ. књигама проведене. Драгоцени податци ту леже неискоришћени. То су све пријавни листови враћени из земљишно-књижних уреда непроведени из формалних разлога. На једном пријавном листу пише, да је Х. Х. умро или на позив није приступио, на другом, да једна странка није могла приступити, јер је била болесна итд. Међутим, за време констатације на терену, биле су све странке присутне, живе и здраве. Наравно, сада се мора чекати на смртвоницу појединаца, у међувремену настану продаје идеалним деловима итд., и пријавни лист са деобом шаље се шаблонски натраг катастарској управи као беспредметан. И тако се стално понавља, док не постану такви улошци, у којима се налази свега по један ар земље, а имају по четрдесет до педесет сувласника са таквим деловима, где се и бројитељ и именитељ разломка пењу на милионске бројке. Треба узети у обзир још и то, да су поједини делови поседа једног те истог сувласника оптерећени разним теретима и стим је свршено са расчишћавањем те деобе без судске интервенције или грађанске парнице.

Често пута леже у земљишно-књижном уреду листови дуже времена, а без да се странке позову на саслушање и

очитовање, те у међувремену, поготово где је у питању некад десет и више странака, један од њих умро или слично, или није могао или није хтео приступити на позив, те тако, изостанком само једног деобника, provedба деобе у земљишној књизи не може се обавити и тиме је пријавни лист и сав рад око њега постао илузоран.

Из свега горњег произлази, да би, макар изузетним мерама, требало реорганизовати уредовање по пријавним листовима, и омогућити како катастарским тако и земљишно-књижним уредима, а највише странкама, да би се горњи недостатци и формалне компликованости отклониле, и за неколико година приметно очистило стање и довело у склад са фактичним. Наравно да би се те изузетне мере ограничиле само на територију бивше Босне и Херцеговине и до новог премера у тим крајевима. Како би се то могло извести?

Мишљења сам, да би био једини начин тај, да се најпре колационирана катастарско стање са грунтовым и сви поседовни листови, који долазе у деобу доведу у склад са земљишно-књиж. улошцима, тако да се у једно маркирају и они пос. листови који су оптерећени разним теретима, да би се могао увек геометар на терену оријентисати, како ће деобу узети у поступак. После тога са сваким оператом, који је сагласан са земљишно-књижним, извиђати деобе, састављати пријавне листове али уједно, у присутности два до три веродостојна сведока и старешине села, одмах састављати и деобне уговоре, таксирати их и са потписима странака, чији истинитост сам геометар оверава, доставити земљишно-књижном уреду, ради provedбе, без даљег позивања странака. На овај начин би се за сразмерно кратко време очистило стање и олакшао рад и земљишно-књижном уреду, који више не би морао позивати странке-смештичаре и држати нерешене толике пријавне листове, да их једног дана врати натраг катастарској управи као беспредметне. Геометар може, без потешкоћа, сакупити и већи број странака на лицу места, дочим земљишно-књижни уред, чим је у питању десет или више странака, скоро никад не успе, да их све скупи одједном.

Дакако, у случају постојања деоничара-малодобника, морао би геометар, уз саслушање скрбника и, бар двојице, сеоских вештака, записнички утврдити, да је предметна деоба праведна и у погледу малодобничких удела.

Другим речима: Требало би геометру дати право за легализовање потписа оних уговора који се односе на обитељске деобе заједничког имања.

Дакако, да би то право могли стећи само испробани геометри, и то тек након положеног засебног испита код апелационог суда.

Држим, да овај захтев није фантастичан, и да геометар има квалификацију и за вршење легализирања потписа, јер тај рад, нарочито при управним властима, поверен је чак и манипулативном особљу.

Други начин био би мало дангубнији за земљишно-књижни уред, а састојао би се у томе, да земљишно-књижни уред, примивши пријавни лист са деобним уговором, одмах обавести странке, да је примљен деобни уговор, те да ће се исти у року од нпр. 30 дана дефинитивно провести, ако до тог рока странке не поднесу приговор. Наравно, странке не би приговарале нити би долазиле у земљишно-књижни уред, и тако би се пријавни лист оспособио за „ex offo“ provedбу. И на тај начин не би било никад беспредметних пријавних листова и сви би се могли и морали решити.

Ово би наравно све важило само за деобе. Купопродаје и замене нека се врше као и досад, јер странке код купопродаје имају и материјалног интереса и свршавају трансакције овакве природе брзо и радо, уколико им то наине већ постојеће и проведене деобе дозвољавају.

Са једног још важнијег гледишта предложени би поступак био потребан.

Нови премер на територији бивше Босне и Херцеговине, био би при данашњем стању скоро немогућ, јер би се морало поред ново премереног фактичног стања, уметно васпостављати правно, земљишно-књижно стање са свима оним парцелама које у природи више не постоје, али које још увек постоје у разним земљишно-књижним улошцима, са разним власништвима и теретима.

Остварење сагласности катастарских и земљ.-књижних књига према фактичном стању, данас је горуће и неодложно питање и једино остварење те сагласности бити ће у стању продужити, још за добар низ година, могућност употребе босанског катастарског операта.

Карактеристично је за наше прилике, да планови, који су доста погрешно снимани и који су и иначе у врло слабом стању, ипак још и данас, а специјално у селима, одговарају овдашњим приликама, тако да у народу влада огромно поверење у њих и нико се не тужи на њихову мањкавост, *дочим сваки дан стижу приговори за неслагање катастарских и земљишних књига напрама стању у нарави и опорезовању.*

У горњем смислу требало би наћи начина, било амандманом у Финансијском закону или другим начином, за решавање горе наведених неодложних питања, јер даље отежање тог решавања још више ће отежати и онако већ тешко стање катастра и земљишних књига на територији Босне и Херцеговине.