

Vražalić Ešrep, geometar

Izlaganje kat. operata zajedno sa osnivanjem zemlj. knjiga

Razvijanjem naroda — stvaranjem zajednica — povećava se i promet dobara. Da li će isti bazirati na zamjeni prirodnih dobara ili na zlatnoj podlozi nominalne vrijednosti — stvar je vremena. U prvim početcima razvijanja ljudstva — stvaranjem istorije čovječanstva promet, koji je imao za podlogu pokretnu ili nepokretnu stvar — dominirao u zamjeni dobra za dobro t. j. zamjenu jednog artikla za drugi u naturi — pa i danas imamo takvih slučajeva na Dalekom jugu. Dakle promet se vršio, pa bez razlike kako — stranke su se sporazumjele i izmjenile svoje proizvode — svoja dobra pokretna ili nepokretna — bez zakona i ugovora bez carina i dažbina. Za promet nisu postojale granice — uvoz i izvoz je slobodan — nominalna vrijednost je u naturi za dopunu potrebnog artikla. Bio je težak i nespretan posao — ali za okretne ljude i vješte trgovini — unosna stvar.

Stvaranjem države — veće zajednice — na zakonu i pravnom ugovoru promet se oslanja na stvarne podloge — zlato. U opticaju je novac, koji služi za lakši promet sa pokretninama odnosno nepokretninama, u zamjeni prirodne vrijednosti. Pokretnine brže se gube i tokom vremena nestaju. Promjena kurseva mijenja njihovu vrijednost — tržne su cijene nestalne, te je u većini slučajeva vjerovnik oštećen.

Nekretnina — zemlja — zemljište — parcela, — glavni je osnov kreditiranja, koja daje pred svim mogućim zahtjevima u prometu, siguran zalog — hipoteku — u slučaju nepodmirenja datog kredita. Elementarne nepogode mogu uništiti donekle zemlju ali ipak ona igra presudnu ulogu u prometu. Znamo, da je lični kredit t. j.: „kredit na dobre oči“ danas spao do minimuma — dakle za sve zajmove treba imati pokriće — a kao najviši njihov faktor je zemlja. Ona je izraz bogatstva kako veli ekonomist Kesnej. Fiziokrati su tu teoriju potvrdili i razgranali je u teoriju o proizvodnji — njihovo je načelo tangirano i na izjednačenje poreza.

Kao sigurna podloga kreditiranja — zemlja u svojoj delikatnoj ulozi morala je biti negdje registrovana — unešena i vođena kod vlasti s javno — pravnim povjerenjem — personae

cum fide publica, kako bi bila zagarantovana njena vrijednost. Tako imamo staranje u uređenju odnosa na nekretninama, kojima se utvrđuje jača pravna dokazna moć, već postojećem pravu na nekretninama imaju t zv. deklaratornu moć. Za vrijeme vladavine rimskog imperatora. Leona I. Velikog (451-474 god. pr. Is.) izdat je edikt, koji je uređivao dokaznu moć isprava o pravnim poslovima u prometu s nekretninama.

Iako su isprave uređene dopunjene — registrovane pred javnom vlašću — nisu se ipak mogli izbjeći spekulativni prohtjevi pojedinaca. Pa i danas, kada imamo uređene zakone ne može se stati tom zlu na kraj. Lijepo objašnjava zakon o izdavanju tapiija na području Apelacionih sudova u Beogradu, Skoplju i Velikog Suda u Podgorici od 14/XII-1929 god. — o tom — ipak ima tapija izdatih o istoj zemlji više puta.

Zemljišna knjiga — Grundbuch — registri tabulari — ima svoju pravnu moć tamo gdje je premjer zemljišta izvršen. Većim dijelom naše države kao takva postoji — a gdje je nema izrađuje se — osniva se — poslije izvršenog premjera. Pa i zakon o kat. zemlj. u prvom članu (govori o tom) predviđa: u kralj. Jugoslaviji izrađen kat. zemlj. na osnovu, premjera klasičanja i procjene zemljišta, služi kao podloga za pravedno opozrezivanje zemljišta a istovremeno za izradu baštinskih knjiga.

Premjer zemljišta služi za fiskalne potrebe države, kao i po čl. 6, pomenutog zakona za sve tehničke i privredne ciljeve — a zemljišna knjiga utvrđuje prava i opterećenje na zemlj. parcelama. Jedno s drugim je u potpunom skladu sa podređenom ulogom — Prioritet je katastra — iz koga proizlazi zemljišna knjiga.

Premjer zemljišta se izvrši — katastar dobiva svoju pravu primjenu — važnost — za fiskalne potrebe države ali za onu drugu delikatniju ulogu za korist pojedinaca, kojima se uređuju prava i opterećenja preko vlasti cumo fide publika preko zemljišnih knjiga nije počeo igrati.

U zakonu o kat. zemlj. — zak. o zemlj. knj. kao i u zak. o osn. uređ. i ispr. zemlj. knjiga nije nigdje predviđena do kojeg roka zemlj. knjige moraju biti gotove poslije izvršenog premjera i plasiranja zemljišta. Prepušteno je vremenu, da riješi što u stvari ne bi trebalo da bude. Dok se za jednu stranu postizava cilj za druge se gubi. Ima srezova, gdje se čeka na osnivanje zemlj. knjiga po više god. poslije izvršenog premjera — a naročito će se čekati možda malo i više nego što je uobičajeno

u srezovima gdje se već vrši premjer t. j. u Moravskoj banovini. Za to vrijeme mogu nastupiti kolosalne nesuglasice između postojećeg katastra i stvarnog stanja jer baš u ovim krajevima narod je sklon čestim deobama bez drijave nadležnim. Za svaku promjenu ne može da sazna geometar, kako bi je blagovremeno proveo — pojedini sopstvenici možda nemaju interesa da javi i ako ih zakonske posljedice mogu stići, što je u praksi neredovan slučaj. Tako se povećavaju promjene koje nisu konstatovane i provedene kroz kat. operat, koji je baza za osnivanje zemlj. knjiga — te će biti prema tome i otežano njeno osnivanje. Čl. 13. Uputva br. 70769 od 19/VII 1930 god. za prvo osnivanje zemlj. knjiga glasi: „Pre početka radova oko osn. zemlj. knjiga mora se paziti na to, da li kat. operati iz kojih se uzimaju podaci za sastav poverenikovih operata u cilju vođenju izvidaja prikazuju faktično posedovno stanje. Sa osnivanjem zemlj. knjige sme se početi samo u onim srezovima u kojim je kat. premer, tek pre kratkog vremena izvršen i kat. operati sastavljeni. Gde je kat. premer izvišen pre dužeg vremena, počće se sa osnivanjem zemlj. knjiga tek nakon izvršene potpisne revizije posedovnog stanja i pošto se sve promene koje su nastale unesu u kat. oplate. Jedino u onim kat. opštinama u kojim je bio samo malen broj promena posedovnog stanja može se početi sa osnivanjem zemlj. knjiga i onda, kad su kat. premer i sastav kat. operata bili izvršeni i pre dužeg vremena“.

Is gornje sadržine jasno proizlazi neodređeni rok sa osn. zemlj. knjige — upustvo daje neodređenost — osnivanje može biti neposredno poslije izvršenog premjera i izrade kat. operata a može i u toku dužeg vremena posl. je premjera u kojem slučaju bi se moralo po potrebi izvršiti revizija katastarskog operata. Kako je slučaj u praksi sličan navedenom članu uputva, to je premjer — izrada kat. operata — dobijanjem zvaničnosti istog po čl. 16 Pravilnika VI deo II. odeljak — za drugu svrhu još nije, jer ne postoji gruntovnica — još je dakle tapijski sistem na snazi.

Vjerovatno će nastupiti velike promjene, neprovedene a i nejavljene — faktično stanje neće u potpunosti se slagati sa kat. zemljišta. Tome doprinosi činjenica, što su u jednoj kat. upravi bar u većini slučajeva — skoncentrisana po dva pa i tri politička sreza — postoji teritorijalna nadležnost kat. uprave dosta velika a stručnog osoblja nema dovoljno, kako

bi se mogao stručno rečeno katastar održati. Jasno, da će se promjene na zemljištu povocati — te i one koje su javljene ili za koje se je saznalo neće biti provedene na vrijeme, zbog obilnosti posla — pa radi toga i nastaju zamršeni odnosi u posjedovnom stanju.

Da bi se izbjegle neželjene posljedice u posjedovnom stanju bilo bi veoma korisno — ekonomično — osnivati zemljišnu knjigu t. j. vršiti izviđaje — prilikom izlaganja kat. operata na javni uvid. Zajedno se nalaze oba stručnjaka — geometar kao tehničko lice — izlagač koji tumači posjedovne odnose i povjerenik za osnivanje zemlj. knjiga — sudija — koji utvrđuje pravne odnose sopstvenosti na nekretninama. Dužnosti su im skopčane jedna sa drugom. U isto vrijeme oba zajedno vrše svoje dužnosti. Dok geometar tumači stranki posjed sa svim tehničkim osobinama i potrebnim upisima — sudija ispituje pravne odnose sopstvenosti na nekretninama. Dakle u isto vrijeme da dve važne dužnosti savremene države se svršavaju. Ušteda u vremenu — trošku — i što je najvažnije nastaje previlno funkcionisanje odnosa u posjedi.

Važnost gornijeg razmatranja ne bi trebalo iznositi — a to bi nam mogli odgovarati komasacioni povjerenici — a naročito kada bi nastala unifikacija katastra i zemljišne knjige kao jednodneštvo. To bi bio vrhunac rezultata oko pravilnog sređivanja posjedovnih osnova na nekretninama.

Љубиша Протић, докт. права

Значај катастарског оператa за историску и етнолошку науку

Прегледајући катастарске операте за поједина села закључио сам да у њима има много података важних и драгоцених за историску и етнолошку науку.

Али поред ових постоје и други подаци у вези са њима који нимало не интересују катастарски операт, али који нису мање важни за науку од првих.

Оваких значајних података, према томе, могло би бити две врсте: једни који се прикупљају за катастарски операт и који улазе у њега као саставни део, и други који би се