

Katastar i potrebe za komasacijom u Republici Srpskoj

DRAGAN MACANOVIĆ, Univerzitet u Banjoj Luci,
Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet,
Banja Luka, Bosna i Hercegovina

Pregledni rad
UDC: 528.44:332.262(497.6)
DOI: 10.5937/tehnika1904501M

U radu je ukazano na osnovne karakteristike katastra nepokretnosti, koji predstavlja dobru osnovu za razvoj Republike Srpske, provođenje komasacije i druge poslove u vezi sa nepokretnostima, i obrazložene potrebe za komasacijom u Republici Srpskoj, odnosno Bosni i Hercegovini.

Ključne riječi: katastar nepokretnosti, komasacija, prava na nepokretnostima

1. UVOD

U Bosni i Hercegovini i Republici Srpskoj u toku je reforma zemljišne administracije. U okviru reforme posebno se realizuju projekti unaprijeđenja katastra i registracije prava na nepokretnostima, kao ključnih komponenti zemljišne administracije. Osim toga, od značaja je dati i osvrt na potrebe za uređenjem zemljišta, odnosno zemljišne teritorije u okviru održivog razvoja, svojinske odnose na zemljištu, registraciju prava na zemljištu (registraciju titulara i odluke o titularima), granice zemljišnih parcela, katastarski premjer, privatnost i pristup podacima.

U tom smislu od interesa su i analize u oblasti procjene vrijednosti nepokretnosti, poreza i tržišta nepokretnostima, hipotekarnih finansija, održivog korišćenja zemljišta, prava i ograničenja korišćenja zemljišta (uloga zemljišne administracije u planiranju korišćenja zemljišta). Analizom razvojnih planova Republike Srpske, katastar, komasacije (grupisanje i uređenje zemljišta), praćenje životne sredine i geografskih informacionih sistema prepoznati su kao važni segmenti administriranja zemljišnim resursima. Važnu ulogu u razvoju zemljišne administracije ima politika za zemljišnu administraciju, u kojoj se definiše uloga države u zemljišnoj administraciji i međuresorska vladina saradnja.

2. ODRŽIVO KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA

Održivo korišćenje zemljišta podrazumijeva definisanje i utvrđivanje:

Adresa autora: Dragan Macanović, Univerzitet u Banjoj Luci, Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet, Banja Luka, Bulevar vojvode Stepe Stepanovića 77/3, Bosna i Hercegovina

e-mail: dragan.macanovic@aggf.unibl.org

Rad primljen: 03.07.2019.

Rad prihvaćen: 17.07.2019.

- prava i ograničenja korišćenja zemljišta;
- uloge zemljišne administracije u planiranju korišćenja zemljišta;
- razvojnih planova za osnivanja katastra;
- potreba za komasacijom, odnosno grupisanjem zemljišta;
- praćenja i zaštite životne sredine i
- izgradnje geografskog (geodetskog) informacionog sistema.

3. PREMJer I IZRADA GEODETSKIH PLANOVA

Pod poslovima premjera, prema Zakonu o premjeru i katastru Republike Srpske, a i zakonima iz ranijeg perioda, podrazumijevaju se osnovni geodetski radovi, radovi snimanja detalja i prikupljanje određenih opisnih podataka o nepokretnostima i nosiocima prava na nepokretnostima, geodetski radovi koji su u vezi sa uređenjem zemljišne teritorije komasacijom zemljišta, izrada originala geodetskih planova i osnovne karte, reprodukcija geodetskih planova i osnovne karte, metrološko obezbjeđenje geodetskih radova i njihova standardizacija [10], [13] i [14].

Katastarski premjer i katastar razlikuju se u zavisnosti od vremena njihovog nastanka, odnosno njihove realizacije [8]. Ovakva konstatacija vrijedi za premjer i katastar u Bosni i Hercegovini, ali i u zemljama okruženja.

Premjer teritorije vrši se jednom od prihvaćenih standardnih metoda premjeravanja, odnosno pozicioniranja detaljnih tačaka. Osnovu za pozicioniranje u dugom vremenskom periodu predstavljale su trigonometrijske mreže svih redova progušćene veznim, poligonometrijskim, poligonskim i linijskim tačkama, koje su u tom periodu bile dominantne. Sve veću ulogu danas imaju Referentna mreža Republike Srpske a naročito Mreža permanentnih GNSS stanica Republike Srpske – SRPOS.

Osnivanje katastra nepokretnosti kao jedinstvenog registra nepokretnosti i prava na njima, može da se vrši na osnovu podataka katastarskog ili komasacionog premjera u postupku izlaganja tih podataka na javni uvid i utvrđivanjem prava na nepokretnostima.

Prije izlaganja podataka obaveza komisija, koje vrše izlaganje i utvrđivanje prava na nepokretnostima je, da pribave elaborat novog premjera koji sadrži digitalne katastarske planove, kao i podatke o licima (nosiocima) prava na nepokretnostima u katastarskoj opštini za koju se vrši osnivanje katastra nepokretnosti.

Osim toga koriste se i podaci iz zemljišne knjige, starih katastarskih planova i katastarskih operata, odluka sudova i organa uprave kojima je odlučeno o pravima na nepokretnostima a ranije nisu provedene u zemljišnim knjigama ili katastarskim evidencijama. Između ostalog, tu spadaju neprovedene odluke agrarnih i drugih komisija koje se odnose na nepokretnosti, podaci o pravima utvrđenim u postupku komasacije, upisi prava koji su izvršeni u katastru nekretnina jer su tehnički i pravno utemeljeni i pouzdani. Takve podatke sudovi, organi uprave, drugi organi i preduzeća u obavezi su da koriste kada odlučuju o pravima na nepokretnostima.

Prikupljanje podataka u postupku premjera, izlaganje na javni uvid tih podataka, utvrđivanje prava na nepokretnostima od strane komisije i na osnovu valjane dokumentacije, u dobroj mjeri, omogućava transparentnost postupka utvrđivanja prava na nepokretnostima.

S druge strane, relativno dugotrajna procedura osnivanja katastra nepokretnosti, utiče na to, da nosioci određenih imovinskih i drugih prava na nepokretnostima budu uskraćeni da u dužem vremenskom periodu na adekvatan način koriste ta svoja prava. Tek stupanjem katastra nepokretnosti u službenu upotrebu moguće je po zahtjevima stranaka ili po službenoj dužnosti izdavati izvode, uvjerenja, kopije i druge podatke koji imaju značaj javne isprave [5].

4. STICANJE PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

U skladu sa Zakonom o premjeru i katastru Republike Srpske stižu se, prenose, ograničavaju i prestaju prava na nepokretnostima upisom u katastar nepokretnosti [10]. Zakonom se može propisati i drugačiji način sticanja prava na nepokretnostima.

S obzirom da je katastar nepokretnosti osnovni i javni registar nepokretnosti i prava na nepokretnosti, svako ima pravo uvida u podatke koje sadrži katastar nepokretnosti i da zahtijeva izdavanje lista nepokretnosti, potvrde o određenoj nepokretnosti ili pravu upisanom u katastar nepokretnosti. Moguće je i propisati određena ograničenja koja se odnose na zaštitu ličnih podataka i slično.

Smatra se da su podaci o nepokretnostima upisani u katastar nepokretnosti istiniti i da potpuno odražavaju činjenično i pravno stanje o nepokretnostima.

5. STRUČNI POSLOVI

Kada se govori o premjeru Republike Srpske, to su stručni poslovi u oblasti katastarskog premjera, premjera u postupku uređenja zemljišne teritorije komasacijom, premjera vodova i topografskog premjera.

Katastarski premjer predstavlja geodetsko mjerenje za horizontalno i vertikalno pozicioniranje nepokretnosti u referentnom sistemu Republike Srpske, prikupljanje ostalih podataka o nepokretnostima i podataka o imiocima prava na nepokretnostima koji čine sadržaj elaborata premjera koji se radi u svrhu osnivanja ili obnove katastra nepokretnosti. U ranijem periodu pojam katastarski premjer predstavljao je samo poslove premjera na održavanju premjera za potrebe održavanja katastra nepokretnosti (u kojem se nisu vodila prava vlasništva i druga prava na nepokretnostima, već samo tehnički podaci o nepokretnostima, korišćenju nepokretnosti i o korisniku nepokretnosti) [12]. U to vrijeme pojam premjer odnosio se na premjer teritorije Republike Srpske. Međutim, pri upotrebi tog termina nije bilo jasno da li se radi o premjeru za potrebe izrade katastra nepokretnosti ili o nekom drugom, premjeru (npr. topografski ili premjer za posebne potrebe i slično), od čega zavisi izbor metoda snimanja, obuhvat snimanja, vrsta i količina informacija koje se prikupljaju kao i tačnost premjera.

U okviru uređenja zemljišne teritorije komasacijom, premjer se vrši u različitim fazama komasacionog postupka. Komascioni premjer u završnoj fazi postupka komasacije služi za osnivanje katastra i provodi se u skladu sa zakonom koji reguliše pitanja premjera i osnivanja katastra.

Osnivanje katastra nepokretnosti, kao što je već naglašeno, vrši se u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanja prava na nepokretnostima, koje provodi komisija za izlaganje prema podacima iz katastarske evidencije, zemljišne knjige, knjige uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova i knjige uloženi ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža i katastarskog ili komasacionog premjera. Postupak osnivanja katastra nepokretnosti podrazumijeva:

- pripreme za izlaganje;
- izlaganje na javni uvid i utvrđivanje prava i
- formiranje katastra nepokretnosti.

Ako katastar nepokretnosti nije moguće održavati u ažurnom stanju redovnim mjerama održavanja, zbog

dugotrajnog neodržavanja ili nemogućnosti provođenja promjena (zbog nedostatka kadrova, nedostatka opreme i slično), ili u svrhu unaprijeđenja tačnosti postojećeg premjera i u slučaju da su podaci katastra nepokretnosti uništeni ili neupotrebljivi i slično, vrši se obnova katastra nepokretnosti, u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima. To predstavlja ponovno osnivanje katastra nepokretnosti prema podacima katastarskog ili komasacionog premjera u katastarskoj opštini ili dijelu katastarske opštine u kojoj postoji katastar nepokretnosti, pri čemu se preuzimaju tereti i ograničenja koji su već upisani u bazu podataka katastra nepokretnosti.

Analizom je utvrđeno da u Bosni i Hercegovini, odnosno Republici Srpskoj, nedostaju savremeni propisi koji se odnose na primjenu komasacije, odnosno uređenja zemljišne teritorije, kao važne mjere za unaprjeđenje i razvoj, prvenstveno, ruralnih naselja i poljoprivrednih površina zemljišne teritorije.

6. ISKUSTVA REPUBLIKE SRPSKE

Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove Republike Srpske bavi se zemljišnom reformom, samo u mjeri u kojoj to utiče na uspostavu, odnosno osnivanje i održavanje katastra, odnosno dobrih zemljišnih registara, Centralnog adresnog registra, Registara prostornih jedinica i Registra cijena nepokretnosti.

U kontekstu zemljišne reforme trebalo bi da se nađu i pitanja komasacije poljoprivrednog i šumskog zemljišta, vraćanja nepokretnosti ranijim vlasnicima (restitucija), konverzija društvenog zemljišta u privatno i državno, razvoja prigradskih područja i hidrotehničke melioracije. Razumjevanje ovih širih aspekata upravljanja zemljištem i zemljišne reforme je od suštinskog značaja za pravilno upravljanje zemljištem.

7. KOMASACIJE

Komasacije u Republici Srpskoj i Bosni i Hercegovini, imaju tradiciju dugu gotovo četiri decenije. Sprovodile su se na osnovu Zakona o komasaciji koji je, nažalost, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu stavljen van snage [9]. To veoma važno pitanje Zakonom o poljoprivrednom zemljištu nije na adekvatan način regulisano, što je između ostalog, dovelo do zastoja u pogledu planiranja i u konačnici do neprovođenja komasacija u Republici Srpskoj.

Kasnije je Zakonom o stvarnim pravima, odnosno Izmjenama i dopuna zakona o stvarnim pravima, ponovo djelimično oživljen Zakon o komasaciji [11]. I rješenja iz Zakona o komasaciji, koji je donesen prije 34 godine, ne obuhvataju sve vrste komasacije, primjenu novih tehnologija, kao ni sve poslove koji se u komasaciji izvode, pa bi korisno bilo inovirati isti ili

donijeti novi zakon o komasaciji, kojim bi se sveobuhvatno i na moderan način regulisala ova važna materija.

Komasacija je kompleks prostornoplanskih, pravnih, organizacionih, ekonomskih i tehničkih mjera koje država sprovodi u cilju poboljšanja prirodnih, privrednih i ekoloških uslova života i rada na zemljišnoj (vanaseljskoj, ruralnoj) teritoriji uključujući i uređenje i obnovu seoskih naselja [6]. Ona se može shvatiti i kao zemljišna reforma, jer njeni učesnici stavljaju zemljišta u komasacionu masu, a zatim vrše njenu raspodjelu i grupisanje posjeda i parcela u veće, odnosno nove komplekse, bolje uređene i organizovane. Zbog toga, komasacija snažno utiče na promjenu podataka koji se vode u katastarskim, odnosno zemljišnoknjižnim registrima.

Komasacijom se na integralan i koordiniran način sprovode sve mjere, odnosno razvojni projekti uređenja zemljišne teritorije i seoskih naselja. Zato treba pokrenuti inicijative koje će, pored poljoprivrede, obuhvatiti i druge sektore u cilju stimulanja zapošljavanja, ekonomskog rasta i poboljšanja standarda u ruralnim područjima. Ovo se posebno odnosi na ispražnjena, pogranična i brdsko-planinska područja što je jako izraženo u Republici Srpskoj, odnosno Bosni i Hercegovini.

Ovo može biti ostvareno ako se provede komasacija zemljišta i time poveća dohodak i zaposlenost u ruralnim područjima, stvore uslovi za poboljšanje obrazovanja, zdravstvene zaštite i socijalnih usluga, poboljša infrastruktura na tretiranom području i zaštiti životna sredina i nacionalna baština.

Podrška realizaciji ovih zadataka treba da budu profesionalne agencije za ruralni razvoj koje su u stanju da identifikuju, planiraju i prate ostvarenje inicijativa vezanih za ruralni razvoj, kao i da obavljaju druge poslove koji se odnose na finansijsko upravljanje i kontrolu. Takođe, važnu ulogu u tome imaju odjeljenja za komasaciju u okviru lokalnih zajednica visokog prioriteta za komasaciju. Takvo odjeljenje, u Republici Srpskoj, postoji samo u administraciji grada Bijeljina.

Partnerstvo privatnih i državnih subjekata u oblasti identifikacije planiranja i implementacije komasacije je važno i zahtijeva veće angažovanje nadležnih ministarstava i agencija u pripremi programa i mjera komasacije kao i uspostavljanja adekvatnog pravnog okvira.

U okviru komasacije preduzimaju se mjere za očuvanje i razvoj sela, očuvanje voda, upravljanje vodama i slično. Osim navedenog u samom postupku komasacije se planiraju, programiraju i sprovode i druge mjere na zemljišnoj teritoriji i uređenju sela, kao što su grupisanje usitnjenih i rasutih poljoprivrednih parcela i grupisanje parcela interesnih poljoprivrednih grupa.

Na primjer, posjedi i parcele državnog zemljišta, zadrugara, staračkih domaćinstava i drugo, izgrađuju se novi i uklanjaju stari poljski putevi za kojima prestaje potreba, te rješavaju imovinsko-pravni odnosi (naročito u područjima na kojima postoji neažurna evidencija katastra zemljišta i zemljišne knjige, odnosno na kojima nije formiran katastar nepokretnosti) i slično.

8. UREĐENJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Osnov za ruralni razvoj u Republici Srpskoj još uvek je poljoprivreda, te je potrebno povećati njenu produktivnu sposobnost (poboljšati bonitet zemljišta, izgraditi odgovarajuću infrastrukturu i slično). Osim ukupnom povećanju poljoprivredne proizvodnje treba težiti većem nivou efikasnosti i kvaliteta poljoprivredne proizvodnje da bi se uhvatio korak sa razvijenim zemljama. Ovim bi se direktno uticalo i na smanjenje siromaštva stanovništva, migracione procese i tenzije u sferi socijalnih problema.

Proces ukрупnjavanja posjeda može da olakša postizanje veće konkurentnosti poljoprivrednih gazdinstava, koja sa manjim brojem bolje formiranih većih parcela (što se najefikasnije postiže realizacijom komasacije), mogu da ostvare bolje rezultate u oblasti poljoprivredne proizvodnje. Zbog sve veće važnosti seoskog područja i mogućnosti korišćenja u nepoljoprivredne svrhe, ukрупnjavanje zemljišta postaje sve važniji instrument strategija i projekata. Time se poboljšava kvalitet života u ruralnim područjima, poboljšava upravljanje prirodnim resursima i čuva životna sredina, obezbjeđuje infrastrukturu, razvijaju uslužne djelatnosti, povećava nivo zapošljavanja i stvaraju uslovi za bolji život u ruralnim sredinama. U ovome, važnu ulogu imaju kvalitetni, brzo i lako dostupni podaci o zemljišnim posjedima, što u Republici Srpskoj obezbjeđuje novi katastar nepokretnosti.

Prema stanju i potencijalima, zemljišta Republike Srpske, naročito u sjevernom dijelu, ne isključujući potencijale kraških polja u južnim krajevima Republike (gdje efekti mogu biti i veći), pružaju dobru osnovu za razvoj intenzivne, visoko akumulativne poljoprivredne proizvodnje [3].

Uporedo sa planiranim mjerama povećanja produktivne sposobnosti zemljišta, uvođenjem kontrole plodnosti zemljišta, kontrole unosa mineralnih đubriva, sprečavanjem zagađenja zemljišta i podzemnih voda, uz uštede, trebalo bi se dobijati proizvodi zadovoljavajućeg zdravstveno bezbednog stanja.

Razvoj organske poljoprivrede bi mogao da bude značajan faktor ekonomskog razvoja poljoprivrede.

Potrebno je podržati istraživanja i njihovu primjenu, a u vezi mogućnosti korišćenja zemljišta na kome se nepropisno (bez mjera zaštite životne sredine)

odlagao otpad, a koje ne spada u kategoriju otpadnog zemljišta.

9. REALIZACIJA KOMASACIJA U BOSNI I HERCEGOVINI

S procesom komasacija u Bosni i Hercegovini počelo se 1981. godine.

Bijeljina je grad na čijem području je provedeno najviše komasacija tokom 1980-ih godina. U prvoj fazi je realizovano komasacija na površini od 27.791 hektara a u drugoj fazi još 4.773 hektara.

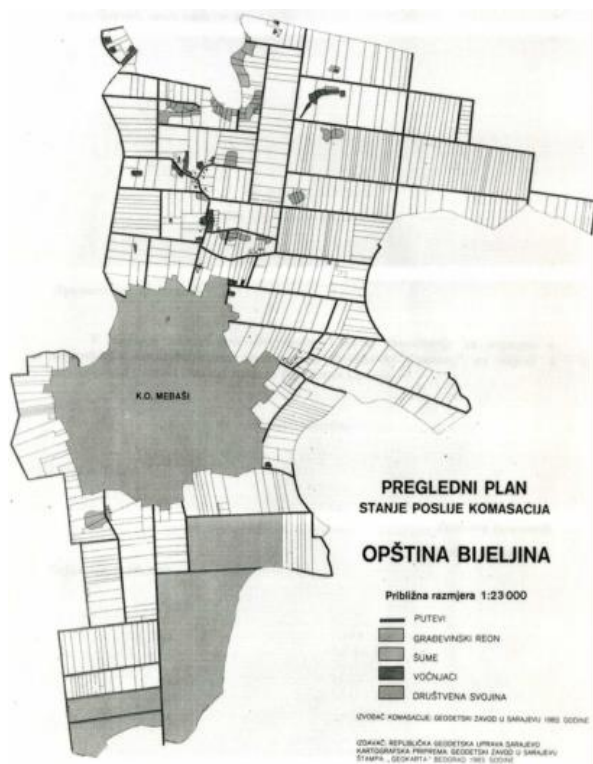
Osim u Bijeljini komasacije su vršene i u Orašju, Brčkom, Livnu, Odžaku i Grudama [4]. Na površini od oko 1.440 hektara provođenje komasacija je prekinuto zbog ratnih dešavanja u Bosni i Hercegovini.



Slika 1 - Pregledni plan prije komasacije u katastarskoj opštini Međaši, opština Bijeljina

U nastavku je dat primjer komasacije u katastarskoj opštini Međaši, opština Bijeljina. Na slici 1 je Pregledni plan stanja prije komasacije a na slici 2 je Pregledni plan stanja poslije komasacije u katastarskoj opštini Međaši, opština Bijeljina.

Izdavač Preglednih planova komasacije je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Sarajevo, a pripremu istih su izvršili stručnjaci Radne jedinice za komasaciju Geodetskog zavoda u Sarajevu, koja je bila realizator većine aktivnosti na komasaciji u tadašnjoj opštini Bijeljina.



Slika 2 - Pregledni plan poslije komasacije u katastarskoj opštini Međaši, opština Bijeljina

10. EFEKTI KOMASACIJE U BIJE LJINI

Uređenjem zemljišne teritorije komasacijom postižu se ekonomski i socijalni ciljevi razvoja ruralnih oblasti. Za donošenje investicione odluke o provođenju komasacije presudna je društveno - ekonomska efikasnost, kao i procjena mogućnosti realizacije strateških ciljevi razvoja.

Pri ocjeni investicionog programa komasacije analiziraju se različiti efekti komasacije u oblasti razvoja poljoprivrede, šumarstva, saobraćaja, obnove premjera i katastra nepokretnosti itd.

Ekonomska efikasnost komasacije ostvaruje se, prema našim i svjetskim iskustvima, kroz povećanje prinosa na postojećim površinama, usljed izgradnje novih sistema za navodnjavanje i odvodnjavanje, odnosno poboljšanja vodno-vazdušnog režima u zemljištu, bolje orijentacije parcela, smanjenja erozije vodom i vjetrom, smanjenja pojava bujica, poplava i stvaranja nanosa na parcelama. Osim toga, prinosi se povećavaju i usljed povećanja obradivih poljoprivrednih površina usljed, smanjenja dužine i širine međa, razora i uvrtina, privođenja kulturi neobradivih površina isušivanjem močvarnih zemljišta i slično, krčenja i razaranja šiblja i živica po međama [7].

Zbog smanjenog broja parcela smanjuju se i troškovi i gubici u poslovanju a povećava produktivnosti rada, što dovodi i do smanjenja transportnih troškova, čime se stvaraju uslovi za nesmetanu primjenu i

racionalno korišćenje savremenih mehanizacije. Time se smanjuje vrijeme potrebno za obradu posjeda i slično.

Zbog navedenih i drugih primarnih ili direktnih, sekundarnih ili indirektnih i nemjerljivih koristi koje se ostvaruju komasacijom, potrebno je pokrenuti inicijativu za realizaciju komasacije u Republici Srpskoj.

Potvrda navedenih konstatacija ogleda se u zaključku iz Strategije razvoja grada Bijeljina 2014-2023, koji glasi „Pored povoljne klime najznačajniji resurs za uspješnu poljoprivrednu proizvodnju je kvalitetno zemljište. Prema podacima Agencije za posredničke, informatičke i finansijske usluge Banja Luka (APIF), broj registrovanih poljoprivrednih gazdinstava na području Grada Bijeljina je 8.373 [2]. Situacija u poljoprivredi je mnogo povoljnija na dijelu teritorije Grada Bijeljina gdje su provedeni komasacioni i hidromelioracioni radovi. Naime, komasacijom zemljišta obuhvaćeno je ukupno 31.724 ha najplodnijeg zemljišta, od čega su na 19.000 ha uporedo provedeni i hidromelioracioni zahvati“.

11. POTEŠKOĆE KOJE OPTEREĆUJU PROVOĐENJE KOMASACIJE U BOSNI I HERCEGOVINI

Teško nasljeđe iz nedavne prošlosti, zbog čega je dosta stanovništva raseljeno, predstavlja jednu od bitnih poteškoća zbog kojih se prestalo sa aktivnostima na provođenju komasacija.

Drugi razlog je nedostatak adekvatne zakonske regulative. Naime, Zakon o komasaciji iz 1985. godine koji je regulisao ovu materiju u Republici Srpskoj, stavljen je van snage donošenjem Zakona o poljoprivrednom zemljištu. Zakon o poljoprivrednom zemljištu ovu materiju veoma slabo reguliše, jer daje samo osnovne odrednice koje su sadržane u svega tri člana zakona, čime ova važna materija o komasacijama nije adekvatno obrađena.

Neki od razloga zbog kojih se u Republici Srpskoj u zadnje vrijeme ne provode komasacije su nedostatak finansijskih sredstava, odnosno povjerenja da će ulaganja u komasaciju dati višestruke koristi.

U Federaciji Bosne i Hercegovine još uvijek je na snazi Zakon o komasaciji iz 1985. godine, mada ni to nije dovoljno jer u vrijeme njegovog donošenja nisu gotovo nikako riješavana pitanja zaštite životne sredine i mnoga pitanja primjene novih tehnologija mjerenja, obrade podataka, nadjele i slično.

Nasuprot tome, „komasaciji u razvijenim zemljama pridaje se najveći značaj i ulažu se velika sredstva u njenu realizaciju, uz odgovarajuću organizaciju administracije, istraživanje, primenu najnovijih tehnologija i dr.“ [1].

12. ZAKLJUČAK

Implementacija Dejtonskog mirovnog sporazuma za Bosnu i Hercegovinu u pogledu imovinskih prava, u Republici Srpskoj, je gotovo u potpunosti realizovana, iako sam povratak stanovništva nije realizovan u potpunosti. U takvoj situaciji, ipak postoje područja na kojima je moguće adekvatno započeti i realizovati komasacije jer, ili nije bilo značajnijeg pomjeranja stanovništva ili je u značajnoj mjeri realizovan povrat imovine ranije raseljenog stanovništva.

Naročito u tim područjima, ali i u drugim područjima, trebalo bi više raditi na podizanju svijesti stanovništva, rukovodilaca lokalne uprave i rukovodilaca na višim nivoima vlasti, o potrebi za komasacijom i prednostima koje pruža komasacija.

Prednosti koje se ostvaruju u poljoprivrednoj proizvodnji na komasiranim područjima, primjena novih tehnoloških dostignuća u oblasti mjerenja i obrade podataka, primjena novih tehnoloških dostignuća u drugim oblastima građevinarstva, saobraćaja, korišćenja voda i slično, koje su razvijene zadnjih godina, predstavlja dobar osnov za pokretanje postupka komasacije.

Na područjima na kojima je osnovan katastar nepokretnosti, kao jedinstveni javni registar nepokretnosti i prava na njima, biće olakšano efikasno utvrđivanje faktičkog stanja, usljed skorašnjeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Donošenjem novog zakona o komasaciji stvorile bi se realne pravne pretpostavke za realizaciju komasacije na području Republike Srpske, odnosno Bosne i Hercegovine i time pomogao razvoj ruralnih sredina i djelimično spriječio dalji odliv stanovništva.

LITERATURA

- [1] Cakić J. M, Mihajlović M. R, Koncept sprovođenja komasacije u Republici Srbiji, *Tehnika* 70 (4), str. 534–540, Beograd, 2016.
- [2] Grad Bijeljina, *Strategija razvoja grada Bijeljina 2014-2023*, 2014, Bijeljina.

- [3] Lukić V, Komasaacija zemljišta u SR Bosni i Hercegovini, *Savjetovanje o komasaciji*, Sarajevo, 1990.
- [4] Lukić V, Macanović D, Uloga komasacije kod uređenja zemljišta i posjeda u cilju povećanja poljoprivredne proizvodnje, *Agroznanje*, 3, (7), (17-23), Banja Luka, 2000.
- [5] Macanović D, Đurić M, Od nastanka katastra u Bosni i Hercegovini do katastra nepokretnosti kao registra nepokretnosti i stvarnih prava na njima, *VI hrvatski kongres o katastru 11–14.4.2018*. Hrvatsko geodetsko društvo i Međunarodna federacija geodeta: FIG. Zagreb, str. 29–35, 2018.
- [6] Miladinović M, *Uređenje zemljišne teritorije*, Univerzitet u Banjoj Luci, Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet, Banja Luka, 2013.
- [7] Miladinović M, *Komasacija*, Univerzitet u Banjoj Luci, Arhitektonsko-građevinsko-geodetski fakultet, Banja Luka, 2011.
- [8] Roić M, Rinaldo P, *200 godina katastra u Hrvatskoj*, VI. hrvatski kongres o katastru. 11–14.4.2018. Hrvatsko geodetsko društvo i Međunarodna federacija geodeta: FIG. Zagreb. str. 37–50.
- [9] Službeni list SR BiH, broj 24/85, *Zakon o komasaciji*, Banja Luka.
- [10] Službeni glasnik Republike Srpske br. 06/12, 110/16 i 62/18, *Zakon o premjeru i katastru Republike Srpske*, Banja Luka.
- [11] Službeni glasnik Republike Srpske br. 124/08, 58/09 i 95/11, *Zakon o stvarnim pravima*, Banja Luka.
- [12] Službeni glasnik Republike Srpske br. 34/06 i 110/08 i 15/10, *Zakon o premjeru i katastru nepokretnosti*, Banja Luka.
- [13] Službeni glasnik Republike Srpske, broj 19/96 i 15/00, *Zakon o premjeru i katastru nekretnina*, Banja Luka.
- [14] Službeni list SR BiH, broj 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90, *Zakon o premjeru i katastru nekretnina*, Banja Luka.

SUMMARY

CADASTRE AND THE NEED FOR LAND CONSOLIDATION IN THE REPUBLIC OF SRPSKA

The paper outlines the basic characteristics of the real estate cadastre, which represents a good basis for the development of the Republic of Srpska, the implementation of land consolidation and other real estate activities, and the explained need for land consolidation in the Republic of Srpska and Bosnia and Herzegovina.

Key words: *Real Estate Cadastre, land consolidation, real estate rights*