

Regionalna studija o katastru

Regional Cadastral Study



Regionalna studija o katastru

Project Management and Mapping AS
u suradnji s Geodetskim fakultetom
Sveučilišta u Zagrebu i Norway Registers
Development AS

Regionalna studija o katastru

1. svezak

Izdavač:



REPUBLIKA HRVATSKA
Državna geodetska uprava

Gruška 20, 10 000 Zagreb
www.dgu.hr

Za izdavača:

Prof.dr.sc. Željko Bačić, ravnatelj



Autori:

Prof.dr.sc.Miodrag Roić
Jon Birger Fjalestad
Fredrik Steiwer

Prijevod i lektura:

Corinne Enquist

Dizajn, prijelom i tisak:

Digitel d.o.o.

Dizajn Lab d.o.o.

Po ugovoru br. MOJ-SGA/D/FB/0501

2008. godina

Naklada:

1.000



UREDENA ZEMLJA
Nacionalni program sređivanja
zemljišnih knjiga i katastra



Projekt sufinansira EU

Izradu ove publikacije potpomogla je Europska Unija u sklopu Projekta sređivanja zemljišnih knjiga i katastra.

CIP zapis dostupan u računalnom katalogu Nacionalne i sveučilišne knjižnice u Zagrebu pod brojem 688240.

978-953-293-000-9 (cjelina)

978-953-293-002-3 (1. dio)

ISBN: 978-953-293-000-9

SADRŽAJ

1 SAŽETAK	8	7 PROGRAMI REFORME	24
2 KRATICE I DEFINICIJE	9	7.1 Vizije	24
2.1 Kratice	9	7.2 Pokretači	26
2.2 Definicije	9	7.3 Glavni programi i projekti	26
3 UVOD I OPĆI PODACI	10	7.4 Međunarodno učešće	26
3.1 Inicijativa	10	7.5 Vlastita procjena institucija	28
3.2 Studija	10	8 KATASTARSKO AŽURIRANJE I	
3.3 Statistika	11	USKLAĐIVANJE	31
3.4 Konferencija u Opatiji	12	8.1 Pristupi	31
4 INSTITUCIONALNI I		8.2 Poboljšanje sustavnim pristupom	32
ORGANIZACIJSKI OKVIR	12	8.3 Pojedinačno	33
4.1 Javne institucije	12	8.3.1 Okidači	33
4.1.1 Uprava	14	8.3.2 Odgovornosti	33
4.1.2 Ispostave	14	8.3.3 Vrijeme i troškovi	34
4.2 Privatni sektor	15	8.3.4 Kontrola kvalitete	34
4.2.1 Uključenost	15	8.4 Sustavna uknjižba	34
4.2.2 Licenciranje i resursi	16	8.4.1 Opseg sustavne uknjižbe	35
4.3 Edukacija	16	8.4.2 Uloga povjerenst(a)va	35
5 PRAVNI OKVIR	17	8.4.3 Sudjelovanje vlasnika i javni uvid	36
5.1 Zemljišnoknjižna prava	17	8.4.4 Na terenu	36
5.2 Katastarski plan	17	8.4.5 Korištenje starih	
5.3 Uknjižba zemljišnoknjižnih prava	17	katastarskih planova	36
5.4 Zgrade i stanovi	17	8.4.6 Trajanje i trošak	38
5.5 Izmjera i izrada planova	19		
5.6 Podzakonski akti	20		
6 SUSTAV ZEMLJIŠNE			
ADMINISTRACIJE	21		
6.1 Značajke	21		
6.2 Sadržaj podataka i informatičko okruženje	21		
6.3 Svrha i važnost	21		
6.4 Popratna infrastruktura	24		
6.5 Javni pristup informacijama	24		
6.6 Povrat troškova	24		

PREDGOVOR

Pad željezne zavjese i promjena društveno-gospodarskog uređenja u državama istočne Europe izazvali su velike promjene, posebno u poimanju vlasništva nad nekretninama i prometa nekretnina. U tom se kontekstu u svim ovim državama tržište nekretnina razvilo u potpuno novu gospodarsku granu velikog potencijala, sa svim pozitivnim i negativnim posljedicama. Reforma sustava zemljišne administracije, pogotovo sustava registracije nekretnina (katastra) i sustava registracije vlasništva (zemljišne knjige), kao i ogromni naponi koje sve države ulažu u ovu reformu, svakako predstavlja željeno ostvarenje, dok su svi problemi, koji pri provedbi ovih reformi izranjaju na površinu i traže rješenje, neželjena posljedica propusta učinjenih u prošlosti, a ponekad i u sadašnjosti.

Potreba za reformom sustava zemljišne administracije posebno je izražena u državama jugoistočne Europe zbog jedinstvenog koncepta društvenog vlasništva koji je više od 50 godina bio implementiran na teritoriju bivše Jugoslavije. Stoga se sve države ove bivše državne zajednice suočavaju sa specifičnim problemima, za koje se samo djelomično mogu koristiti ostala iskustva iz svijeta.

Prepoznavši navedene probleme, sve države regije, odnosno njihove institucije zadužene za registraciju nekretnina i vlasništva na njima, ulažu ogromne napore i velika financijska sredstva kako bi se što prije uspostavili sustavi registracije koji će jamčiti sigurnost vlasništva i prometa nekretnina. Uz pomoć međunarodnih institucija, Međunarodne banke za obnovu i razvoj te Europske Unije i brojnih zemalja donatora, od kojih je svakako potrebno istaknuti Austriju, Nizozemsku, Norvešku, Njemačku, Sjedinjene Američke Države, Švedsku i Veliku Britaniju, te ulaganjem vlastitih proračunskih sredstava, u reforme u državama regije uložena su izuzetno velika sredstva te su slijedom toga postignuti i značajni rezultati u provedbi spomenutih reformi.

Usprkos učinjenom naporu navedene reforme nisu još dovršene niti u jednoj od država regije. Ponukani ovom činjenicom, kao i potrebom da proširimo svoje spoznaje i razmijenimo iskustva kako bismo još bolje razumjeli procese s kojima smo suočeni, a pogotovo ne srameći se koristiti uspješna rješenja, iskustva i spoznaje drugih na ovom vrlo zahtjevnom poslu, Državna geodetska uprava je, u suradnji s Norveškom kartografskom i katastarskom upravom (Statens kartverk) u okviru programa tehničke suradnje za 2007. godinu, pokrenula izradu Studije o stanju katastarskih sustava u državama regije, skraćeno nazvanu "Regionalna studija o katastru".

U svrhu njene izrade angažirani su vrhunski norveški i hrvatski stručnjaci: Jon Birger Fjalestad i Frederik Steiwer iz savjetničke tvrtke Project Management and Mapping te prof. dr. sc. Miodrag Roić s Geodetskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu. Njima iskreno zahvaljujem na uloženom naporu i znanju prilikom izrade ove izvanredne studije.

Uz pomoć predstavnika sestrinskih organizacija iz Bosne i Hercegovine, Crne Gore, Kosova, Makedonije, Slovenije i Srbije te, naravno, Državne geodetske uprave, prikupljeni su podaci potrebni za izradu Studije te svima zahvaljujem na suradnji i pomoći u njenoj izradi. U cilju izrade Studije, Državna geodetska uprava organizirala je i Regionalnu konferenciju o katastru od 8. do 10. lipnja 2008. u Opatiji, koja je okupila 67 predstavnika geodetsko-katastarskih institucija svih navedenih država, međunarodnih institucija i država donatora. Ovaj vrlo uspješan skup organizirali su Sandra Đuka i Žarko Komadina uz pomoć Velimira Lončarića i Zlatana Katića iz Državne geodetske uprave. Svima najljepše zahvaljujem na trudu usmjerenom na to da Konferencija protekne na zadovoljstvo svih sudionika.

U želji da Studija bude dostupna što većem broju korisnika, odlučili smo ju tiskati dvojezično: na hrvatskom i engleskom jeziku. Urednik tiskanog izdanja je Igor Kreitmeyer, a cjelokupan prijevod je djelo Corinne Enquist. Oboma najtoplije zahvaljujem na uloženom znanju i naporu.

Konačno, posebno želim zahvaliti Ministarstvu vanjskih poslova Kraljevine Norveške, Statens kartverku i gospodinu Helge Onsrudu na podršci u realizaciji ovog projekta, koji na određeni način sažima proteklih sedam godina suradnje Državne geodetske uprave i Statens kartverka na reformi katastra i cjelokupne zemljišne administracije u Hrvatskoj te predstavlja odraz prijateljstva uspostavljenog između institucija i njihovih predstavnika.

Vjerujem da će ova Studija biti od koristi ne samo Državnoj geodetskoj upravi i njenim djelatnicima, geodetskim i općenito zemljišnim stručnjacima u Hrvatskoj, već i svim institucijama i državama obuhvaćenima Studijom, uključenim državama donatorima i međunarodnim institucijama, a i šire, tj. svima koji se bave provedbom reformi zemljišne administracije i rješavanjem svakovrsnih problema vezanih uz to područje.

U Zagrebu, 28. listopada 2008.

Prof. dr. sc. Željko Bačić

Sve bivše socijalističke države u Europi suočene su s velikim izazovom obnove svojih registara nekretnina koji su od osnovnog značenja za nova tržišta nekretnina u privatnom vlasništvu, kao i za planiranje korištenja zemljišta, zaštite okoliša, itd. Nedavno je Europska Unija, u svojoj Inspire direktivi koja je usmjerena na osiguranje usklađenih geografskih podataka koji nadilaze državne granice, kao prioritetno pitanje razmotrila i obvezu pripremanja planova koji se poklapaju sa stvarnom situacijom.

Države, uključujući i republike bivše Jugoslavije te Kosovo, primjenjuju različite strategije i metode, ali je obnova katastarskih registara i planova svagdje vrlo skup i dugotrajan postupak. Prema tome, relevantno je razmatrati načine i sredstva kojima bi se skratilo vrijeme i troškovi, bez narušavanja prava vlasništva te drugih prava vezanih uz zemlju i nekretnine.

Norveška je vlada pružila značajnu podršku katastarskom sektoru u Hrvatskoj, Srbiji i Kosovu. Trenutno, Norveška pruža podršku jednom projektu u Hrvatskoj koji razmatra procedure i metode katastarskih izmjera i reambulacije. U ovom kontekstu, Državna geodetska uprava Republike Hrvatske i Statens kartverk Norveške složili su se da bi bilo vrlo interesantno okupiti republike bivše

Jugoslavije i Kosovo kako bi razmijenili svoja iskustva i raspravili o ovoj temi, pri tom imajući na umu da, s jedne strane, dijele istu povijest dok su, s druge strane, izabrali različita rješenja prilikom organiziranja svoje zemljišne administracije i obnove svojih katastara i zemljišnih knjiga.

Vrlo sam sretan što je norveško Ministarstvo vanjskih poslova odobrilo financiranje početne studije o situaciji na području bivše Jugoslavije koja će se koristiti kao temelj za prvu regionalnu radionicu. Pet nordijskih država već dugo organizira ovakve godišnje sastanke te je činjenica da sve nordijske države trenutno provode reforme svojih institucija zemljišne administracije sigurno rezultat ovakvih redovitih sastanaka.

Prilično sam siguran da će države bivše Jugoslavije i Kosovo na isti način imati koristi od redovitih okupljanja te sam vrlo ohrabren činjenicom da će Katastar nekretnina Republike Makedonije biti domaćin sljedećeg sastanka koji će se održati 2009. godine.

Helge Onsrud
ravnatelj
Centar za imovinska prava i razvoj,
Statens kartverk Norveške

1 SAŽETAK

Inicijativa za pozivanjem kolega i predstavnika partnerskih organizacija na regionalnu Konferenciju o zemljišnoj administraciji potekla je od prof. dr. sc. Željka Bačića iz Državne geodetske uprave Hrvatske, a podržao ju je g. Helge Onsrud, ravnatelj Centra za nekretnine i razvoj unutar Statens kartverka¹ u Norveškoj. Norveška tvrtka Project Management and Mapping AS (PMM), u suradnji s Geodetskim fakultetom Sveučilišta u Zagrebu i norveškim Registers Developmentom AS, napravila je Studiju o katastru i zemljišnoj administraciji u bivšoj Jugoslaviji.

Ljudi odgovorni za Studiju, u vezi s kojom se i podnosi ovo Završno izvješće, jesu prof. dr. sc. Miodrag Roić i g. Jon Birger Fjalestad, predvođeni g. Fredrikom Steiwerom, direktorom PMM-a. No, ključnu su ulogu odigrale uključene organizacije koje su odlično odradile posao obrade Upitnika te provele vrijeme u razgovorima s timom koji je izradio Studiju.

Pojmu "sustav zemljišne administracije (SZA)" često se pridaje šire značenje nego što je to slučaj u ovoj Studiji. U Upitniku i Izvješću o studiji, SZA je definiran kao sustav za katastarske planove i povezane podatke te uknjižbu zemljišnoknjižnih prava.

Institucije su ključni igrači u smislu funkcionalnosti i radnog učinka sustava zemljišne administracije. Tijekom posljednjih petnaest godina, države u regiji reorganizirale su svoje institucije radi podrške tranzicijskim procesima. Postoje nejednaki pristupi unutar institucionalnih struktura zbog različitih povijesnih okolnosti u vrijeme kada su katastri uspostavljeni. Tijekom 19. stoljeća, pod utjecajem Austro-Ugarske, katastri i odgovorne institucije uspostavljeni su u Bosni i Hercegovini, Hrvatskoj i Sloveniji.

Na temelju povijesnih iskustava, nekim SZA-ima upravlja samo jedna institucija, dok su u drugima različite institucije odgovorne za katastarske planove i uknjižbu zemljišnoknjižnih prava.

¹ Norveška kartografska i katastarska uprava

Operativni rad na katastarskim planovima te uknjižbu zemljišnoknjižnih prava obavljaju područni uredi. Broj ureda razlikuje se od organizacije do organizacije. Ukupan broj ureda, uključujući i središnjice, iznosi 474 sa 7.014 zaposlenika. U prosjeku, jedan ured opslužuje 50.000 stanovnika.

Privatni je sektor uključen u katastarsku izmjeru od uspostave katastarskih sustava u 19. stoljeću. Njegov udio u ukupnom poslu varira. Privatni sektor obično obavlja pojedinačnu uknjižbu. Ukoliko se radi o projektima sustavnog pristupa, privatni sektor sudjelujem putem postupka natječaja za dostavu podataka. Postoji utvrđen i prihvaćen sustav javnih natječaja u ZG. Slični se sustavi razvijaju u BG, PR i SK.

Svake godine u regiji otprilike 200 studenata dobije stupanj magistra ili prvostupnika koji je sukladan zadacima SZA. Osim toga, postoje i tehničke škole koje godišnje završi 400 diplomiranih tehničara. Pravni fakulteti pružaju obrazovanje za uknjižbu zemljišnoknjižnih prava.

Katastarska su pitanja priznata i spomenuta u zakonodavstvu, tj. u zakonima i povezanim podzakonskim aktima, uredbama i propisima. Osnovana je jedna ili više agencija koje su odgovorne za pojedinačne teme. Većina je zakona mlađa od 10 godina, što znači da su tijekom zadnjeg desetljeća obavljene velike reforme SZA-a.

U Upitniku se od organizacija tražilo da opišu sustav zemljišne administracije. Prikupljeno je nekoliko tablica koje, uz ostalo, uspoređuju broj katastarskih općina, dovršenost SZA-a te prosječnu površinu čestice koja varira od više od 0,9 hektara do manje od 0,4 hektara.

Transparentnost i pravovremeni pristup pouzdanim informacijama temelji su pravne zaštite prava na nekretninama. Transparentni je registar, zapravo, srce organizma koji štiti prava trećih osoba. No, ovo načelo radi važne ustupke jednom drugom važnom pravu: pravu čovjeka na zaštitu osobnog integriteta.

Niti jedna od uključenih organizacija nije uvela potpun povrat troškova za usluge katastra i zemljišnih knjiga. Pristojbe i biljezi slijevaju se u državni/kantonalni/lokalni proračun, a ne u same organizacije.

Svi oni koji su popunjavali Upitnik vjeruju da će sustavi zemljišne administracije u budućnosti morati biti više usredotočeni na pravovremeno pružanje usluga korisnicima. Veliki će naglasak biti stavljen na sređivanje podataka i razvoj usluga koje se temelje na internetu, kako bi se podržao daljnji razvoj tržišta nekretnina. Dopisnik iz Crne Gore vidi brže i lakše e-usluge kao sredstvo ispunjavanja osnovnih načela katastra nekretnina: uknjižbe, javnog pristupa, pouzdanosti, zakonitosti, prioriteta i formalnih procedura. Prema mišljenju hrvatskog sudionika ankete, e-usluge će postati glavna aktivnost zemljišne administracije.

Sve uključene organizacije kombiniraju sustavni pristup s nastojanjem da proizvedu digitalne podatke za katastar i zemljišne knjige.

Trenutno stanje uknjiženih nekretnina razlikuje se između SZA-ova. U regiji postoji 5 tipičnih slučajeva koje treba poboljšati. U nekim područjima nedostaju registri poput popisnog katastra, katastra zemljišta i zemljišnih knjiga (bez uknjiženih stanova) te katastra zemljišta/zemljišnih knjiga (nedosljedno). Cilj svih organizacija jest uspostava regist(a)ra koji bi objedinjavali potpune i pouzdane informacije o nekretninama i pravima. Ovi će podaci biti upisani u katastar nekretnina ili u katastar nekretnina i zemljišnu knjigu. Da bi se postigao ovaj cilj, svaki SZA razvija vlastiti sustavni pristup i prioritete prilagođene sadašnjoj situaciji i dostupnim sredstvima.

Sa stajališta tima koji je izradio Studiju, ne bi trebalo započinjati s programima sustavne uknjižbe (ili ih čak treba zaustaviti) sve dok organizacija ne uvede zadovoljavajuće rutine za dohvata, skladištenje i ažuriranje katastarskih i zemljišnoknjižnih informacija. Čini se da su procedure za izradu geodetskih elaborata uspostavljene i da dobro funkcioniraju. No, manje smo sigurni hoće li katastarski uredi pravilno koristiti datoteke koje će biti rezultat toga, te na taj način osigurati da se

prostorne informacije ažuriraju i o tome izvješćivati na nacionalnoj razini.

2 KRATICE I DEFINICIJE

2.1 Kratice

SZA - sustav zemljišne administracije
BG - Beograd - Srbija
BL - Banja Luka - Bosna i Hercegovina (RS)
LJ - Ljubljana - Slovenija
PO - Podgorica - Crna Gora
PR - Priština - Kosovo
SA - Sarajevo - Bosna i Hercegovina (FBH)
SK - Skopje - Makedonija
ZG - Zagreb - Hrvatska
SB - Svjetska banka

2.2 Definicije

Sustav zemljišne administracije: sustav katastarskih planova i povezanih podataka, te uknjižbe zemljišnoknjižnih prava

(Uključene) Organizacije: javno tijelo odgovorno za katastarske planove i/ili zemljišne knjige

Katastarski plan: analogni ili digitalni dokument koji sadržava prostorne i neprostorne atribute nekretnina (čestica)

Katastar zemljišta: registar čija je primarna svrha uspostave zemljišno oporezivanje

Zemljišne knjige: registar zemljišnoknjižnih prava utemeljen na identifikaciji katastarskih planova

Popisni katastar: registar čestica uspostavljen bez (precizne) katastarske izmjere, također poznat kao "evidencijski katastar"

Regija: prostorno područje u nadležnosti organizacija koje su sudjelovale u ovoj Studiji

Jedna/dvije organizacije: jedna ili dvije organizacije koje upravljaju sustavom katastarskih planova i povezanih podataka te uknjižbom zemljišnoknjižnih prava

3 UVOD I OPĆI PODACI

3.1 Inicijativa

Inicijativa za pozivanje kolega i predstavnika partnerskih organizacija na Konferenciju o zemljišnoj administraciji potekla je od prof. dr. sc. Željka Bačića iz Državne geodetske uprave Republike Hrvatske.

Ideju su podržali g. Helge Onsrud, ravnatelj Centra za nekretnine i razvoj u sklopu norveške Kartografske i katastarske uprave (Statens kartverk).

Ministarstvo vanjskih poslova Norveške prihvatilo je inicijativu i financiralo izradu Regionalne studije o katastru kako bi se dobile opće informacije za Konferenciju.

Namjera Konferencije bila je okupiti predstavnike katastarskih organizacija, kao važnih dijelova sustava zemljišne administracije u regiji, koji su trebali razmijeniti svoja iskustva u pogledu reformi i tekućih problema s kojima se susreću, kao i rješenja koja se provode kako bi se isti problemi nadišli.

Angažirana je norveška tvrtka Project Management and Mapping AS (PMM), u suradnji s Geodetskim fakultetom Sveučilišta u Zagrebu i norveškim Registers Developmentom AS, radi izrade Studije o katastru i zemljišnoj administraciji u bivšoj Jugoslaviji.

Studiju su napravili prof. dr. sc. Miodrag Roić i g. Jon Birger Fjalestad, pod vodstvom g. Fredrika Steiwera, direktora PMM-a.

3.2 Studija

Cilj Studije jest dati pregled sustava zemljišne administracije i njegovog statusa u državama regije, s naglaskom na katastarske planove.

Na temelju strukturiranog pregleda i statusa svake organizacije, zadatak savjetnika bio je analizirati sličnosti i razlike, prednosti i nedostatke.

U suradnji s organizatorima Konferencije, izrađen je Upitnik koji je distribuiran na engleskom i hrvatskom jeziku na adrese sljedećih osam katastarskih organizacija²:

- Republički geodetski zavod Republike Srbije (BG)
- Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske (BL)
- Geodetska uprava Republike Slovenije (LJ)
- Uprava za nekretnine Republike Crne Gore (PO)
- Kosovska katastarska agencija (PR)
- Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Federacije Bosne i Hercegovine (SA)
- Državni zavod za geodetske poslove Republike Makedonije (SK)
- Državna geodetska uprava Republike Hrvatske (ZG)

Od svake organizacije bilo je zatraženo da imenuje jednog dopisnika kao glavnu osobu za kontakt između organizacije i PMM-a.

Slika 1.: Uključene organizacije



Upitnik obuhvaća sedam glavnih poglavlja:

1. Institucionalni i organizacijski okvir za izradu katastarskih planova i uknjižbu zemljišnoknjižnih prava

² Kratice od dva slova dane su u zagradama. One označavaju glavni grad u kojem je smještena središnjica organizacije. Pogledati preglednu mapu na ovoj stranici.

2. Sustav zemljišne administracije (ovdje definiran kao sustav za katastarske planove i povezane podatke, te uknjižbu zemljišnoknjižnih prava)
3. Pravni okvir za nekretnine
4. Vlastita procjena trenutne situacije u svezi katastarskih planova i uknjižbe prava
5. Programi reforme: politika i općenit pristup
6. Ažuriranje katastarskih planova i povezanih podataka, te uknjižba zemljišnoknjižnih prava
7. Statistika

Tim za izradu Studije posjetio je šest organizacija u razdoblju od 6. ožujka do 14. travnja 2008. g. kako bi objasnio i dao dodatna pojašnjenja u vezi s Upitnikom. Sedam organizacija³ dalo je svoje odgovore u roku za podnošenje Završnog izvješća. Odgovori su predstavljeni u dodacima.

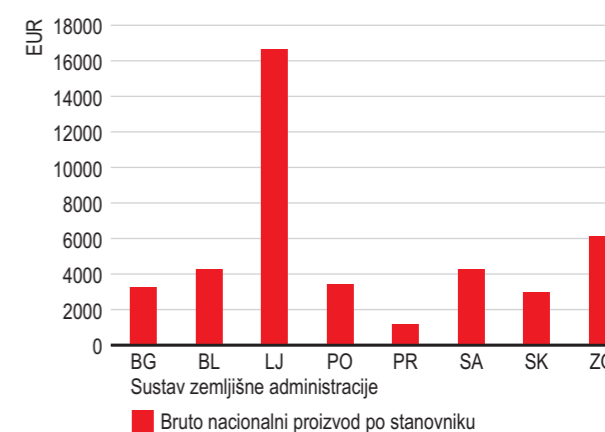
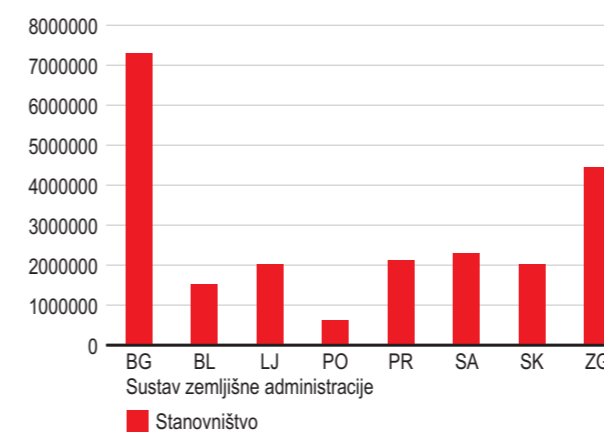
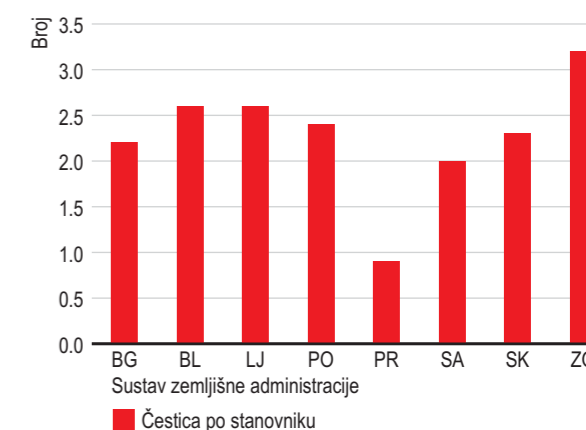
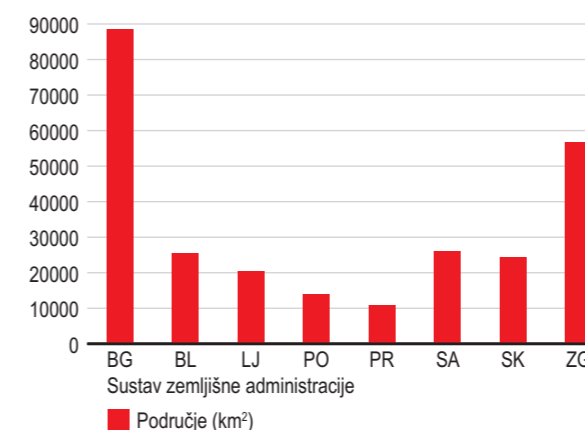
³ Izvijesteno je da se odgovor iz LJ još uvijek prevodi na engleski. Odgovor iz BL u drugačijem je formatu.

Koristimo ovu priliku kako bismo ljudima s kojima smo se susreli iskazali iskrenu zahvalnost za njihov pozitivan stav i topli doček. Posebice bismo željeli spomenuti sljedeće dopisnike:

- BG - Nenad Tesla
- BL - Dragan Macanović
- LJ - Roman Novšak
- PO - Mirjana Ljumović
- PR - Hajzer Bublaku
- SA - Ivan Lesko
- SK - Marta Telegravciska
- ZG - Damir Pahić

3.3 Statistika

Tijekom Studije prikupljen je prilično obiman statistički materijal. Ovdje je prikazano samo nekoliko dijagrama kojima se ilustriraju osnovne činjenice.



3.4 Konferencija u Opatiji

Regionalna konferencija o zemljišnoj administraciji održana je u hotelu "Milenij" u Opatiji, od 8. do 10. lipnja 2008. Svi detalji bili su sadržani u letku Konferencije koji je bio distribuiran svima zainteresiranima. Povrh predstavnika iz svake katastarske organizacije, bile su zastupljene sljedeće institucije koje sudjeluju u bilateralnim projektima tehničke pomoći:

- Međunarodna banka za obnovu i razvoj
- Švedska međunarodna agencija za razvoj (SIDA) i Lantmäteriet, Švedska
- Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ), Njemačka
- Kadaster, Nizozemska
- Europska Unija (EU)
- Statens kartverk, Norveška

4 INSTITUCIONALNI I ORGANIZACIJSKI OKVIR

Institucije su ključni igrači u smislu funkcionalnosti i radnog učinka sustava zemljišne administracije. Tijekom posljednjih petnaest godina države u regiji reorganizirale su svoje institucije radi podrške tranzicijskim procesima. U prošlosti je institucionalni okvir određivala socijalistička ideologija koja nije vodila brigu o sigurnosti zemljišnoknjižnih prava. Zbog različite povijesti tijekom vremena uspostave katastarske, pristupi institucionalnom okviru su različiti. Tijekom 19. stoljeća, pod utjecajem Austro-Ugarske, katastri i nadležne institucije uspostavljeni su u Bosni i Hercegovini, Hrvatskoj i Sloveniji.

Ovisno o povijesnim iskustvima, nekim SZA-ima upravlja jedna organizacija (BG, PO, PR, SK) dok drugima upravljaju različite organizacije odgovorne za katastarske planove i uknjižbu zemljišnoknjižnih prava (BL, LJ, SA, ZG) (Slika 2.).

Jedna organizacija potpada pod izvršnu vlast. U slučaju dviju organizacija, katastarski su planovi u nadležnosti izvršne vlasti, dok uknjižba zemljišnoknjižnih prava potpada pod sudbenu vlast.

Uz javne institucije, u zadacima SZA-a sudjeluje i privatni sektor. Njegova je uključenost na pojedinačnoj razini ovlaštenih geodeta ili ovlaštenih geodetskih tvrtki. Plaće javnog sektora su niske, tj. znatno niže nego u privatnom sektoru u cijeloj regiji. Stoga neke organizacije gube osoblje koje prelazi u privatni sektor.

4.1 Javne institucije

U skladu s administrativnom strukturom, organizacije uključene u zemljišnu administraciju nalaze se na različitim administrativnim razinama (nacionalnoj, regionalnoj i lokalnoj) te imaju različite zadatke i funkcije. Financijska i operativna kontrola katastarskih planova i uknjižba zemljišnoknjižnih prava obavlja se ili na nacionalnoj razini (BG, BL, LJ, PO, SK i ZG) ili u sklopu lokalne administracije (PR i SA) (Tablica 1.).

Raspodjela proračunskih sredstava najvažniji je izvor financiranja uključenih organizacija (Slika 3.). Da bi se usporedili različiti SZA-i, izračunat je proračun i ostali izvori prihoda u odnosu na broj stanovnika. U skladu s tim, godišnji iznosi iz različitih izvora iskazani su u eurima po glavi stanovnika.

Drugi važan izvor financiranja su zajmovi i darovnice SB-a. Zajmovi SB-a za poboljšanje SZA-a provode se u BG, LJ, PR, SK i ZG. SA i BL na početku su razdoblja zajma, dok je PO u pripremljenoj fazi (Slika 4.).

Slika 2.: Jedna (sivo) i dvije (crveno) organizacije



Tablica 1.: Javne institucije i područni uredi

	Razina	Katastarski plan	Br. ureda	Uknjižba prava	Br. odjela
BG	Ministarstvo				
	Organizacija	Republički geodetski zavod		isto	
	Regionalna	Centar za katastar nekretnina	10	isto	
	Lokalna	Ured za katastar nekretnina	164	isto	
	Iznimka	Katastar zemljišta (11%)		Sudovi	
BL	Ministarstvo			Sud	
	Organizacija	Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove			
	Regionalna	Regionalne jedinice	48		
	Lokalna	Ispostave	14	Sudovi	28
	Iznimka				
LJ	Ministarstvo			Sud/pravosuđe	
	Organizacija	Geodetska uprava			
	Regionalna	Regionalni katastarski uredi	12		
	Lokalna	Ispostave	34	Sudovi	44
	Iznimka				
PO	Ministarstvo	Ministarstvo financija			
	Organizacija	Uprava za nekretnine		isto	
	Regionalna				
	Lokalna	Ispostave	21		
	Iznimka				
PR	Ministarstvo	Ministarstvo javnih službi			
	Organizacija	Kosovska katastarska agencija		isto	
	Regionalna				
	Lokalna	Općinski uredi	30		
	Iznimka				
SA	Ministarstvo			Pravosuđe	
	Organizacija	Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove			
	Regionalna	Kantonalni uredi	10		
	Lokalna	Općinski uredi	79	Sudovi	36
	Iznimka				
SK	Ministarstvo				
	Organizacija	Državni zavod za geodetske poslove		isto	
	Regionalna				
	Lokalna	Općinski uredi	29		
	Iznimka	Skopje (sektor)	1		

Tablica 1.: Javne institucije i područni uredi

	Razina	Katastarski plan	Br. ureda	Uknjižba prava	Br. odjela
ZG	Ministarstvo	Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva		Sud/pravosuđe	
	Organizacija	Državna geodetska uprava			
	Regionalna	Područni uredi katastra	20+1		
	Lokalna	Ispostave	96	Sudovi	109
	Iznimka	Grad Zagreb	1		

Donacije iz različitih izvora, zaključno sa 2007. g., u nekim dijelovima premašuju godišnji proračun uključenih organizacija (PR, SA).

Ukupan broj zaposlenika u organizacijama razlikuje se ovisno o nekretninama kojima se upravlja (Tablica 2.). Općenito, više je zaposlenika odgovornih za katastarske planove nego onih odgovornih za uknjižbu zemljišnoknjižnih prava. PR ima premalo osoblja, naročito za zadatke u vezi s katastarskim planovima (Slika 6.). Broj zaposlenika odgovornih za katastarske planove varira između 20 (PR) i 250 (BG) na milijun stanovnika. Slična je situacija vezana za uknjižbu zemljišnoknjižnih prava, gdje broj zaposlenika varira između 30 (PR) i 230 (ZG) na milijun stanovnika.

Slika 3.: Financiranje uključenih organizacija - Proračun za 2007.



4.1.1 Uprava

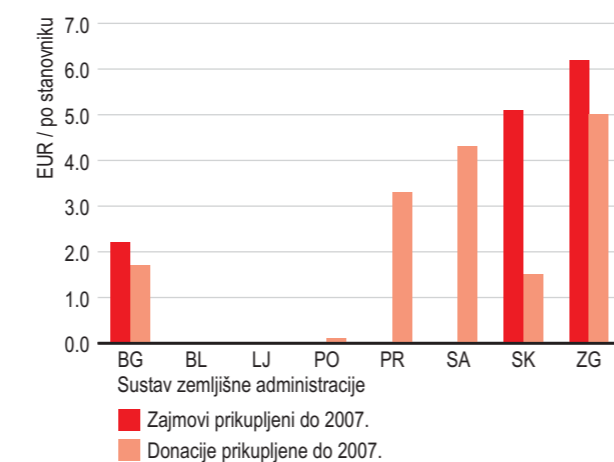
Uprava SZA organizacija podijeljena je ili na tri (BG, LJ, SA i ZG) ili na dvije razine (BL, PO, PR i SK). Organizacije na tri razine sastoje se od središnjih i područnih ureda te ispostava.

Središnji i područni uredi nadgledaju i pružaju podršku operativnom radu ispostava u skladu s važećim zakonima. Uprava z.k. odjela je, ukoliko postoji, u nadležnosti lokalnih sudova. Administrativnu podršku pruža i Ministarstvo pravosuđa.

4.1.2 Ispostave

Operativni rad na katastarskim planovima te uknjižbu zemljišnoknjižnih prava obavljaju ispostave područnih ureda. U svakom SZA-u postoji različit broj ispostava.

Slika 4.: Financiranje uključenih organizacija - zajmovi i donacije



Uz to, broj osoblja varira od 1 pa do 200 u jednom uredu. Ispostave područnih ureda većinom su smještene u gradovima (ili općinskim središtima). Ukoliko uknjižba zemljišnoknjižnih prava potpada pod sudbenu vlast, ispostave tj. zemljišnoknjižni odjeli smješteni su u lokalnim sudovima.

U prosjeku, jedan ured opslužuje 50.000 stanovnika (Slika 5.).

4.2 Privatni sektor

Privatni je sektor uključen u katastarsku izmjeru od uspostave katastarskih sustava u 19. stoljeću. Privatni sektor obično obavlja pojedinačnu uknjižbu. Ukoliko se radi o projektima sustavnog pristupa, privatni sektor sudjeluje putem postupka natječaja za dostavu podataka. Prihvaćen sustav javnih natječaja postoji u ZG, a razvija se u BG, PR, SK.

Zbog tehnološkog napretka tijekom posljednjih nekoliko godina, uključenost privatnog sektora se pokazala vrlo korisnom za razvoj čitavog SZA-a u regiji. Zbog tržišnog natjecanja, privatni se sektor brže prilagođava procesima i tehnologijama te stalno uvađa nove aplikacije i metode.

4.2.1 Uključenost

Ovlaštene geodetske tvrtke obavljaju katastarsku izmjeru i pripremaju dokumentaciju. Državne organizacije uglavnom nadgledaju ovlaštene geodete.

Tablica 2.: Osoblje SZA organizacija

	BG	BL	LJ	PO	PR	SA	SK	ZG
Dr.sc.							2	1
Mr.sc.						1+0+0+0	2	7
Dipl.ing./Mr.sc.	508			114	10	14+16+63+22	212	291+141
Ing./B.Sc.	625			36	5	2+0+51+30	105	163+13
Teh.	1303			190	30	4+11+302+76	287	791+853
Ostalo	13			22	2		253	58+219
UKUPNO	2449		580+300 ⁴	362	47+380 ⁵	21+27+416+128 ⁶	861	1310+1017 ⁷
SVEUKUPNO	2449		880	362	427	592	861	2327

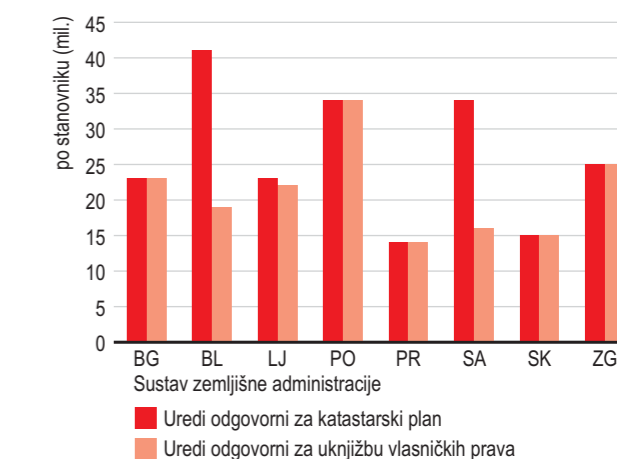
⁴ Zaposlenici katastra i zemljišnih knjiga

⁵ Zaposlenici Kosovske katastarske agencije + općinskih katastarskih ureda

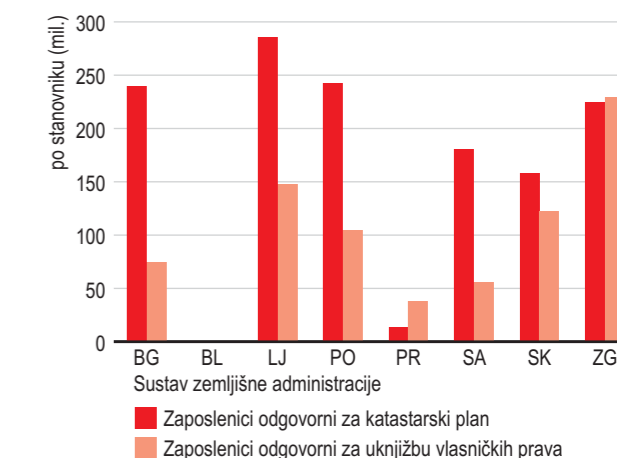
⁶ Federalni + Kantonalni + Općinski + z.k. zaposlenici

⁷ Zaposlenici Državne geodetske uprave i zemljišnih knjiga

Slika 5.: Broj ureda na milijun stanovnika



Slika 6.: Broj zaposlenika na milijun stanovnika



Postoje različita, iako slična rješenja u svakom SZA-u, no većina njih obavlja katastarsku izmjeru za pojedinačni pristup.

Terenski rad povezan s pojedinačnim pristupom većinom obavljaju privatne ovlaštene tvrtke/geodeti. Iznimka je PO.

4.2.2 Licenciranje i resursi

U svim SZA-ima postoji varijanta sustava licenciranja. Sustavi su uspostavljeni kao jednostupanjske ili dvostupanjske licencije. Inženjerska licencija, dobivena od profesionalnog udruženja, preduvjet je za licenciju SZA-a u BG, LJ i ZG. U PO i PR postoji samo licencija koja se može dobiti od organizacije SZA-a. Kao takvi, privatni ovlaštene geodeti djeluju kao javni agenti koji pružaju decentralizirane usluge blizu korisnika.

Uz to, privatne bi tvrtke također trebale dobiti licenciju od organizacije SZA-a, što podliježe propisanim uvjetima.

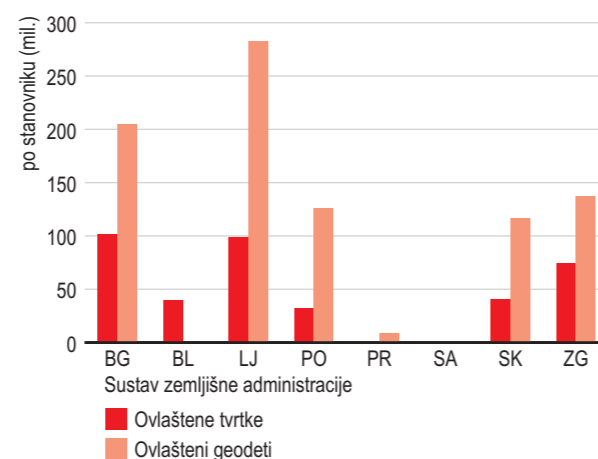
Ovlaštene su geodeti organizirani u profesionalna udruženja (komore) zajedno s drugim tehničkim stručnjacima (BG, SK i ZG).

Postoji velika potreba za stručnjacima u katastarskoj izmjeri u svim SZA-ima, ne samo u privatnom sektoru nego i u javnim agencijama.

Tablica 3.: Formalno obrazovanje

	Fakulteti (dipl. ing.)	Br./godina	Fakulteti (ing./BSc)	Br./godina	Tehničke škole	Br./godina
BG	1	?	1		5	?
BL						
LJ						
PO	1	10	1	10	1	
PR			1	5	1	25
SA	1	15	1		2	60
SK	1	30	1		2	60
ZG	1	60	1	0	3	90

Slika 7.: Resursi privatnog sektora



4.3 Edukacija

U geodetskom području postoji dovoljan kapacitet za edukaciju, kao i neprekidno zanimanje te priliv novih studenata. Na sveučilišnoj razini postoje edukativni programi iz područja geodezije, mjerništva i geoinformatike u svim SZA-ima. U PR i BL moguće je dobiti samo diplomu prvostupnika. Do sada su programi vodili do diplome diplomiranog inženjera ili inženjera (dipl. ing. ili ing.). Prije nekoliko godina svi su fakulteti započeli programe u skladu s Bolonjskom deklaracijom.

Godišnje oko 200 diplomanata u regiji dobije diplomu magistra ili prvostupnika koja je prilagođena

zadacima SZA-a. Uz to, postoje i tehničke škole koje godišnje završi 400 diplomiranih tehničara. Pravni fakulteti nude programe edukacije za uknjižbu zemljišnoknjižnih prava.

Edukacijski sustav u regiji bio je kompatibilan, a takav će ostati i ubuduće kroz uvođenje Bolonjskog procesa.

Sve je više radionica i seminara organiziranih u sklopu tekuće edukacije osoblja u regiji. Aktivnosti stalnog profesionalnog usavršavanja formalizirane su u stručnim udruženjima, a dokvalifikacija je obavezna.

5 PRAVNI OKVIR

Katastarska su pitanja priznata i spomenuta u zakonodavstvu, tj. u zakonima i povezanim podzakonskim aktima, uredbama i propisima.

Osnovana je jedna ili više agencija odgovornih za pojedinačne teme. Većina zakonodavstva mlađa je od 10 godina. Ovo znači da su tijekom zadnjeg desetljeća u regiji provedene opsežne reforme SZA-a (Tablica 4.). Zakone usvaja Sabor, a u posebnim ih slučajevima (PR), prije nego što stupe na snagu, mora odobriti UNMIK.

5.1 Zemljišnoknjižna prava

Građansko je pravo temelj sustava zemljišne administracije koji sadržava dva osnovna elementa: katastarske planove i uknjižbu zemljišnoknjižnih prava. Načela definirana u 19. stoljeću još vrijede. U samo dva SZA-a (PR, SA) još su uvijek na snazi zakoni iz socijalističkog razdoblja (Tablica 4.).

Novi zakoni o zemljišnoknjižnim pravima sadržavaju načelo "superficio solo cedit". Pravna cjelina (nekretnina) definirana je kao čestica sa svim trajno izgrađenim objektima. Kao iznimka, posebna vrsta zemljišnoknjižnih prava (pravna cjelina) nazvana je "pravo građenja" (ZG).

5.2 Katastarski plan

Katastarski se plan koristi za utvrđivanje čestica radi uknjižbe zemljišnoknjižnih prava, ali i za vizualizaciju

vrste katastarske kulture i ostalih odredaba kako bi se olakšalo utvrđivanje nekretnina. U skladu sa zakonima, katastarski je plan obvezna osnova za sve druge registre prostornih informacija (npr. registar vodova). Zakonodavstvo u vezi s katastarskim planovima propisuje da se podacima treba upravljati računalno podržanim metodama. Mnogi SZA-i ne nastavljaju povijesnu tradiciju koja postoji u regiji, a kombinira topografske i katastarske planove. Iako je odgovornost za katastar vodova povjerena lokalnoj administraciji (ZG), postoje primjeri gdje su vodovi upisani u katastarske planove (PR, SA).

5.3 Uknjižba zemljišnoknjižnih prava

Uknjižba zemljišnoknjižnih prava u nadležnosti je uključenih organizacija u četiri SZA-a (BG, PO, PR i SK). U drugima je uknjižba odgovornost općinskih sudova putem zemljišnoknjižnih odjela koji su uspostavljeni u tu svrhu.

U oba slučaja, uknjižba zemljišnoknjižnih prava bit će utemeljena na podacima koji su prikupljeni katastarskom izmjerom i upisani na katastarske planove. Uknjižene su informacije dostupne javnosti te se smatra da daju istinit i potpun pogled na činjenično i pravno stanje nekretnina.

Zemljišna se knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava. Za sve čestice smještene unutar određene katastarske općine vodi se jedna glavna knjiga. Zemljišna se knjiga koristi isključivo za uknjižbu prava vlasništva i drugih vlasničkih prava na nekretninama, kao i prava nazadkupa, prvokupa, zakupa i najma te koncesija i ostalih takvih prava na nekretninama za koje je uknjižba dopuštena u skladu s drugim relevantnim zakonima.

Spajanje katastra i zemljišnih knjiga u BG još nije dovršeno. Prema tome, dvije organizacije upravljaju s otprilike 11% teritorija.

5.4 Zgrade i stanovi

Zgrade su dio nekretnine ("superficio solo cedit") osim u PR, gdje još uvijek postoji društveno vlasništvo. Stanovi i drugi dijelovi zgrada također su dio nekretnine.

Tablica 4.: Važni zakoni

	Zakon o	Ime	Datum
BG	Zemljišnoknjižna prava	Zakon o državnoj izmjeri, katastru i uknjižbi zemljišnoknjižnih prava	2005.
	Katastarski plan	Zakon o državnoj izmjeri, katastru i uknjižbi zemljišnoknjižnih prava	2005.
	Upis prava	Zakon o državnoj izmjeri, katastru i uknjižbi zemljišnoknjižnih prava	2005.
	Zgrade i stanovi	Zakon o državnoj izmjeri, katastru i uknjižbi zemljišnoknjižnih prava	2005.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o državnoj izmjeri, katastru i uknjižbi zemljišnoknjižnih prava	2005.
BL	Zemljišnoknjižna prava		
	Katastarski plan	Zakon o izmjeri i katastru nekretnina	2006.
	Upis prava	Zakon o zemljišnim knjigama	2003.
	Zgrade i stanovi	Zakon o zemljišnim knjigama	2003.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o izmjeri i katastru nekretnina	2006.
LJ	Zemljišnoknjižna prava	Građanski zakonik	2002.
	Katastarski plan	Zakon o uknjižbi nekretnina, državne granice i prostornih jedinica	2000.
	Upis prava	Zakon o zemljišnim knjigama	2003.
	Zgrade i stanovi	Zakon o uknjižbi nekretnina	2006.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o geodetskim poslovima	2006.
PO	Zemljišnoknjižna prava	Zakon o osnovnim vlasničkim odnosima	2004.
	Katastarski plan	Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina	2007.
	Upis prava	Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina	2007.
	Zgrade i stanovi	Zakon o etažiranju	2004.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina	2007.
PR	Zemljišnoknjižna prava	Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima	1980.
	Katastarski plan	Zakon o katastru	2003.
	Upis prava	Zakon o uspostavi registra nepokretnosti	2002.
	Zgrade i stanovi	Zakon o uspostavi registra nepokretnosti	2002.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o katastru	2003.
SA	Zemljišnoknjižna prava	Zakon o vlasništvu	1998.
	Katastarski plan	Zakon o izmjeri i katastru nekretnina	1984.
	Upis prava	Zakon o zemljišnim knjigama	2003.
	Zgrade i stanovi	Zakon o zemljišnim knjigama	2003.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o izmjeri i katastru nekretnina	1984.

	Zakon o	Ime	Datum
SK	Zemljišnoknjižna prava	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	2001.
	Katastarski plan	Zakon o izmjeri, katastru i uknjižbi katastra nekretnina	2006.
	Upis prava	Zakon o katastru nekretnina	2008.
	Zgrade i stanovi	Zakon o katastru nekretnina	2008.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o izmjeri, katastru i uknjižbi katastra nekretnina	2006.
ZG	Zemljišnoknjižna prava	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	1996.
	Katastarski plan	Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina	2007.
	Upis prava	Zakon o zemljišnim knjigama	1996.
	Zgrade i stanovi	Zakon o zemljišnim knjigama	1996.
	Izmjera i izrada planova	Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina	2007.

Mogućnost uknjižbe prava na stanovima predviđena je zakonom. Pristup ovoj uknjižbi utemeljen je na podjeli nekretnina na zajedničke i posebne dijelove (stanove, poslovne prostore itd.). U ovom slučaju, suvlasništvo se upisuje na nekretnini, dok se pojedinačno vlasništvo upisuje na posebnim dijelovima. Pravo vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine unosi se na vlastovnicu i odnosi se na udio u suvlasničkoj nekretnini koji pripada suvlasniku za kojeg se pravo vlasništva na takav poseban dio stvara. Za ovakav udio u suvlasničkoj nekretnini, koji je povezan s pravom vlasništva na posebnom dijelu iste nekretnine, otvara se poduložak.

Za uknjižbu posebnih dijelova nekretnine potrebna je posebna dokumentacija koja treba predstaviti prostorni opseg zajedničkih i posebnih dijelova nekretnine. Uknjižba posebnih dijelova (stanovi itd.) obavlja se u katastru nekretnina (PO, PR, SK), zemljišnim knjigama (ZG) ili u posebnom registru, tzv. katastru zgrada (LJ). Zapravo, samo se prava na posebne dijelove utvrđene dokumentacijom uknjižuju. Vizualno predstavljanje dijelova ne uknjižuje se.

Prava etažnog vlasništva imaju poseban status budući da se pojavljuju jedino u zemljišnim knjigama (ZG) kao vodoravna parcelacija zgrada na nekretnini (čestici) koja je utvrđena u katastru. Vrlo je malo uknjiženih posebnih dijelova budući da uknjižba nije obvezna.

Privremeno rješenje za uknjižbu stanova bilo je uspostavljeno u obliku posebne *knjige položenih ugovora* (ZG, SA).

Uvedeni modeli uknjižbe stanova slični su primjerima međunarodne dobre prakse. No, broj uknjiženih prava vlasništva nizak je zbog kasnog uvođenja ove mogućnosti. Novo izgrađene zgrade uknjižene su u skladu s gore spomenutom procedurom. Najčešća prepreka za uknjižbu su nejasna prava na nekretninama u suvlasništvu, što je rezultat bivšeg socijalističkog vlasništva i spore privatizacije.

Obvezna uknjižba prava etažnog vlasništva u katastru zgrada (LJ) jedan je primjer napora ubrzanja uknjižbe stanova.

Još uvijek postoji raskorak u uknjižbi stanova zbog različitih registara i modela provedbe.

5.5 Izmjera i izrada planova

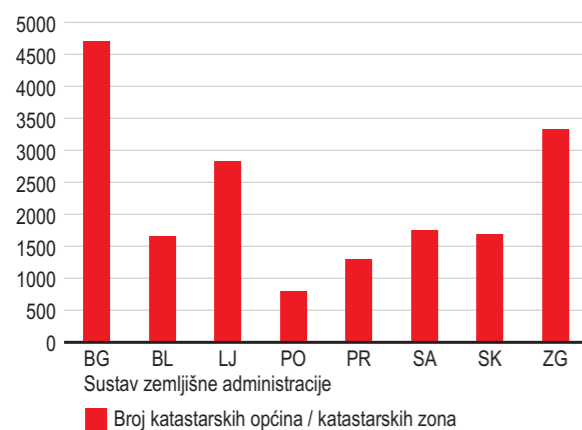
Izmjera i izrada planova u nadležnosti je organizacija uključenih u ovu Studiju. Ne postoje druge posebno zadužene organizacije. Ova je dužnost propisana istim zakonima kao i katastarski planovi u svim SZA-ima.

Propisani zadaci obuhvaćaju: područja geodetskih kontrolnih točaka koje čine osnovu geodetskog referentnog sustava; odnos između geodetskog referentnog sustava i povijesnih referentnih sustava;

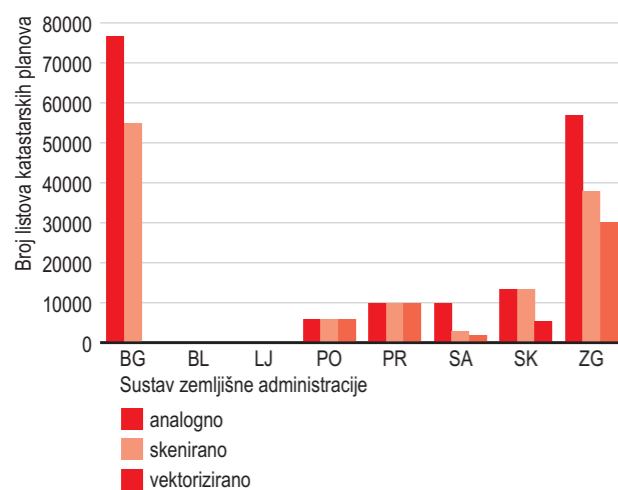
satelitska, terestrička položajna i visinska, astronomska i geodetska, gravimetrijska i magnetsko-metrička izmjera; određivanje gravitacijskog polja Zemlje; stalni, višenamjenski sustav za satelitsko pozicioniranje; topografska izmjera i izrada karata velikog mjerila; izmjera i određivanje državne granice.

Geodetski referentni sustavi definirani su i provode se u skladu s EUREF-om. Neki su SZA-i promijenili

Slika 8.: Broj katastarskih općina



Slika 10.: Listovi katastarskog plana

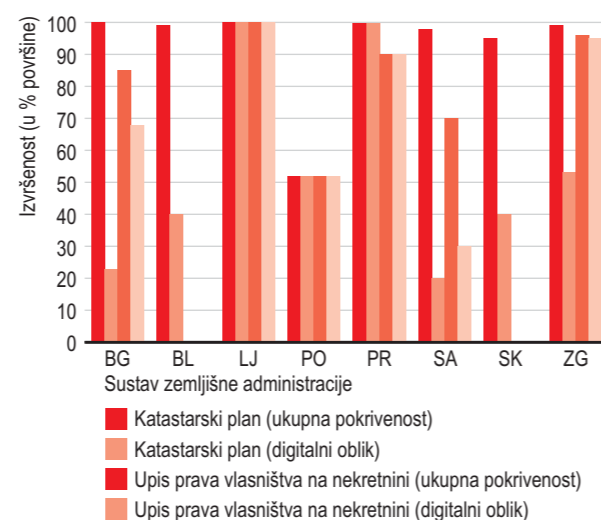


datum i projekciju tijekom zadnjeg desetljeća (ZG). Ovo je veliki tehnički izazov za budućnost.

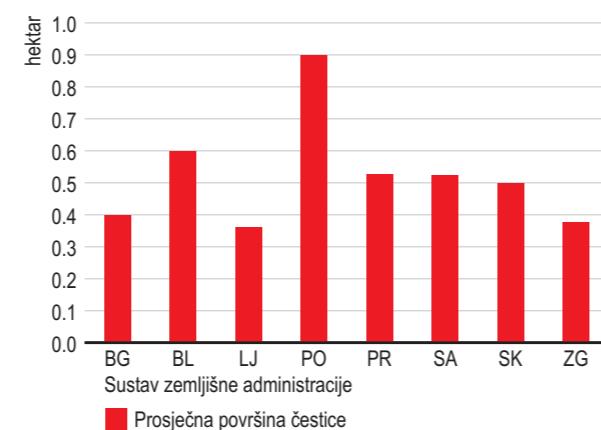
5.6 Podzakonski akti

Podzakonske akte, detaljne razrade zakona, izdaju ravnatelji uključenih organizacija i/ili nadležni ministar. Objavljuju se u Narodnim novinama. Uz podzakonske akte, tehnička su pitanja propisana tehničkim specifikacijama, obično kao dio nabavne dokumentacije za posebne projekte.

Slika 9.: Dovršenost SZA-a



Slika 11.: Prosječna površina čestice



6 SUSTAV ZEMLJIŠNE ADMINISTRACIJE

Pojmu "sustav zemljišne administracije (SZA)" često se pridaje šire značenje nego što je to bio slučaj u ovoj Studiji. U Upitniku i Izvješću o Studiji, SZA je definiran kao sustav za katastarske planove i povezane podatke te uknjižbu zemljišnoknjižnih prava.

6.1 Značajke

Na prethodnoj stranici prikazana su četiri dijagrama koji, na različite načine, ilustriraju neke od dimenzija sustava zemljišne administracije (Slika 8., 9., 10. i 11.).

6.2 Sadržaj podataka i informatičko okruženje

U Upitniku se tražilo da organizacije opišu sustav zemljišne administracije te karakteristike idejnog modela podataka.

6.3 Svrha i važnost

Na temelju odgovora, čini se da osnovna uloga katastarskog i z.k. sustava za daljnji razvoj tržišne ekonomije leži na organizacijama.

Upitanici su jednoglasni u mišljenju da je najvažnija svrha sustava zemljišne administracije, po redu važnosti, sljedeća:

1. uknjižba prava vlasništva i povezana pravna sigurnost
2. prijenos zemljišta (kupoprodaja)
3. hipoteke
4. osnova za prostorno/fizičko planiranje.

Općenito, sustav zemljišne administracije još se uvijek koristi u porezne svrhe. Upitanici žele da se neke katastarske karakteristike uklone, ali Studija pokazuje da je stav konzervativan te, do sada, ograničen na topografske detalje.

Sustav zemljišne administracije		
BG	Katastar nekretnina. Osnovni katastar nekretnina i zemljišna knjiga u Republici Srbiji. Nekretnine su zemljište, zgrade, stanovi i poslovni prostori kao posebni dijelovi zgrada te drugi građevni objekti. Zemljišna knjiga još uvijek postoji za 11% katastarskih općina.	Alfanumerički dio katastra nekretnina potpuno je digitaliziran; prostorni dio je djelomično digitaliziran. Nova softverska aplikacija je u izradi.
BL	Katastar nekretnina. Uspostavljen za neke nadležnosti - u tijeku. Obavljena je ogromna izmjera u razdoblju od 1982. do 1990. godine, čime je pokriveno 85% teritorija. Zemljišne knjige. Zemljišna knjiga sadrži podatke o pravima na nekretninama. Potrebno je izvršiti usklađivanje podataka u katastru i zemljišnim knjigama kako bi se omogućilo povezivanje.	Otprilike je 45% teritorija pokriveno digitalnim katastarskim planovima.
LJ	Katastar zemljišta Katastar zgrada Zemljišne knjige	
PO	Katastar nekretnina. Sadrži podatke o katastarskim česticama (ID/identifikacijska oznaka/matični broj, oblik, područje, vrsta zemljišta, način korištenja zemljišta, klasa, katastarski prihod, ime i adresa), zgradama, posebnim dijelovima zgrada, pravima na nekretnini i nositeljima prava, teretima i založnom pravu. Popis nekretnina obuhvaća sve katastarske čestice koje pripadaju istom nositelju prava i zgrade na ovim česticama.	Informatički sustav uveden je za sve katastarske funkcije. Alfanumerička i grafička baza podataka rade odvojeno. Koriste se LAN/WAN i internet.

Sustav zemljišne administracije		
PR	<p>Katastarski sustav zemljišnih podataka Kosova (KSZPK) Sadrži sljedeće jedinice: katastarske čestice, zgrade, dijelove zgrada i vodove.</p> <p>Registar prava na nepokretnu imovinu (RPNI). Sadrži katastarske jedinice sa svim katastarskim podacima i pravima na tim jedinicama: vlasnici - posjed, hipoteke, služnosti, najam, drugi tereti.</p> <p>Sustav u razvoju omogućit će integraciju KSZPK-a i RPNI-ja.</p>	<p>KSZPK radi u GIS okruženju u središnjem uredu KKA.</p> <p>RPNI-jem upravljaju OKU-i s online vezom na DGU.</p> <p>U nekim OKU-ima RPNI se vodi ručno.</p>
SA	<p>Katastar (4 vrste): - popisni katastar (utemeljen na popisu stanovništva + novim planovima), - katastar zemljišta (stari planovi + novi planovi), - katastar zemljišta (novi planovi) te katastar nekretnina (KN)(15% teritorija) koje ne prati obnova zemljišnih knjiga. Jedinstveni model podataka za KN s Republikom Srpskom.</p> <p>Sadrži čestice, kulturu te zgrade i dijelove zgrada.</p> <p>Sadrži i nositelje prava; bilo da su posjednici ili vlasnici, ovisno o vrsti katastra.</p> <p>Zemljišne knjige. Sadrži podatke o vlasništvu i druga stvarna prava.</p>	<p>Bez jedinstvenog informatičkog rješenja, 4-5 aplikacija za opisne podatke (100%) te 2 za digitalni katastarski plan na razini općina (20%). Novi model podataka s definicijama sukladno Open GIS pristupu. Zemljišne knjige su većinom analogne, ali se u okviru projekta SB-a očekuje značajna kompjuterizacija.</p>
SK	<p>Katastar zemljišta (KZ) (30%). Sadrži podatke o katastarskim česticama (ID/identifikacijska oznaka/matični broj, površina, kultura, klasa i način korištenja).</p> <p>Posjedovni listovi s dva dijela: podaci o posjednicima (korisnicima) te podaci o zemljištu.</p> <p>Katastar nekretnina (KN) (70%). Sadrži povrh popisnih listova i objekte (zgrade).</p> <p>Podaci u posjedovnom listu sadrže</p> <p>A: podatke o vlasnicima, B: podatke o zemljištu, C: podatke o objektima ili dijelovima objekata, D: upise i ograničenja.</p>	<p>Stari informatički sustav za alfanumeričke podatke u KN-u i KZ-u. Nova će informatička strategija biti provedena 2008.</p>
ZG	<p>Katastar nekretnina. Sadrži podatke o katastarskim česticama (ID/identifikacijska oznaka/matični broj, ime, površina, kultura, zgrade i druge građevine, javni režim). Zgrade sadrže podatke o korištenju, imenu, tlocrtnoj površini i adresi. Alfanumerički podaci pohranjeni u posjedovnom listu.</p> <p>Zemljišne knjige. Sadrže podatke o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p> <p>Razvija se zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra.</p>	<p>Katastarski informatički sustav s alfanumeričkim podacima dostupan na internetu. Katastarski plan prebacuje se u digitalni oblik.</p> <p>Informatički sustav zemljišnih knjiga s e-izvatkom dostupnim na internetu.</p>

Ostale funkcije sustava zemljišne administracije i zadovoljstvo korisnika				
	Koristi se u porezne svrhe?	Koristi se u svrhe poslovnog planiranja?	Karakteristike koje se mogu izostaviti?	Ankete o zadovoljstvu korisnika?
BG	da	da	posjednik, reljef, topografija, ceste, pruge i mostovi	da
BL		da		
LJ				
PO	da	da	reljef, topografija ⁸	ne
PR	da (zgrade)	da	reljef, mostovi	ne
SA	ne	da	nema	ne
SK	ne	da	reljef, ceste, pruge, mostovi	da
ZG	ne	da	topografija	da

Sustav zemljišne administracije - popratna infrastruktura					
	Datum	Projekcija	Digitalni ortofoto	Topografska karta	GNSS
BG	YUREF		u tijeku		AGROS
BL					
LJ					
PO	EUREF (GPS)	Gauss-Krüger	različita mjerila (40%)	1:25.000 (70%)	MONTEPOS (9)
PR	EUREF-89	Gauss-Krüger, Kosovaref01	mjerilo snimaka: 1:6.000 1:10.000	1:25.000	COPOS (planirano)
SA	Bessels	Gauss-Krüger	nije izrađeno kao potpora katastru		
SK	Bessels	Gauss-Krüger	mjerilo čestice: 1:1.000 (gradska područja)	1:25.000	Stalne stanice, test (6)
ZG	EUREF (GPS)	Gauss-Krüger	mjerilo čestice: 1:2.000 1:5.000	1:5.000 1:25.000	CROPOS (30)

⁸ No, važno je za prostorno planiranje i upravljanje informacijama.

6.4 Popratna infrastruktura

Popratna infrastruktura u kontekstu ove Studije označava geodetsku mrežu, GNSS (mrežu nultog stupnja za stalno pozicioniranje), ortofoto, topografske karte i ostale vrste karata te geografske informacije koje pridonose obradi i predstavljanju katastarskih podataka i zemljišnoknjižnih prava.

6.5 Javni pristup informacijama

Transparentnost i pravovremeni pristup pouzdanim informacijama temeljni su za pravnu zaštitu prava na nekretninama. Transparentni je registar, zapravo, srce organizma koji štiti prava trećih osoba. No, ovo načelo radi važne ustupke jednom drugom važnom zakonskom pravu: pravu čovjeka na zaštitu osobnog integriteta. Mnoge države imaju vlastite inspektorate podataka kako bi osigurale da se osobne informacije ne krše.

Većina država sposobna je održavati ovu ravnotežu.

Zakonodavstvo u regiji općenito prihvaća potpuni javni pristup katastarskim i zemljišnoknjižnim informacijama. Odgovori nam nude formulacije poput: *katastar i zemljišne knjige javni su registri kojima svatko može pristupiti (SA) te svatko može pristupiti podacima ili zatražiti potvrdu o uknjižbi određene nekretnine ili prava (PO)*, što su ogledni primjeri. Drugi imaju upitna ograničenja poput: *zabranjeno je prikupljati podatke o česticama koje su u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe. Samo vlasnik ili sud mogu uzeti ove podatke u izvršne svrhe (PR)*.

Općenito je potrebna prisutnost ovlaštenog zaposlenika kako bi se dobio uvid u katastar nekretnina. Pristup može biti ograničen u slučaju kršenja interne sigurnosti ili nacionalne sigurnosti, kao i zaštite osobnih podataka (ograničeno razinom povjerljivosti podataka).

U ZG-u su zabranjeni sažeti podaci o vlasništvu. Opisi nekretnina, upisanih vlasnika i uknjiženih tereta dostupni su na internetu ukoliko znate broj katastarske čestice ili z.k. uložka tj. vlastovnice.

U regiji su općenito uvelike dostupni opisni podaci na internetu, za razliku od prostornih informacija (Tablica 5.).

6.6 Povrat troškova

Niti jedna od uključenih organizacija nije uvela potpuni povrat troškova za informacije katastra i zemljišnih knjiga. Ne postoji povrat ulaganja sve dok biljezi za zemljišnoknjižne podatke (SA, ZG), kao i naknade za izdavanje podataka i provođenje promjena u katastru, ne idu organizaciji, nego u državni/kantonalni/lokalni proračun.

U PR-u, katastarski se proizvodi prodaju u skladu s upravnom uputom u korist konsolidiranog proračuna. U SK-u nije napravljena detaljna analiza, ali postoji financijska i marketinška strategija.

U ZG-u veće količine informacija prodaju se ugovorno, a prihod se slijeva u državni proračun (Slike 3. i 4.).

7 PROGRAMI REFORME

U Upitniku smo postavili pitanje o viziji budućeg sustava zemljišne administracije, pokretačima potreba za poboljšanjem te glavnim programima kroz koje se reforme provode. Od organizacija se tražilo da navedu tri najvažnija pitanja naglašena u glavnim programima, opišu međunarodnu uključenost u programe i objasne glavni pristup koji je odabran za katastarsko ažuriranje i usklađenje s upisom prava.

7.1 Vizije

Upitanici vjeruju da će sustavi zemljišne administracije u budućnosti morati biti više usredotočeni na pravovremeno pružanje usluga korisnicima. Veliki će naglasak biti stavljen na sređivanje podataka i razvoj usluga utemeljenih na internetu kako bi se podržao daljnji razvoj tržišta nekretnina. Dopisnik iz Crne Gore vidi brže e-usluge kao sredstvo ispunjavanja osnovnih načela katastra nekretnina: uknjižba, javni pristup, pouzdanost, zakonitost, prioriteti i formalne procedure. Prema mišljenju dopisnika iz Hrvatske, e-usluge će postati glavna aktivnost zemljišne administracije.

Da bi se dostigla zamišljena faza razvoja, sve su organizacije shvatile da moraju proći sveobuhvatne programe popunjavanja evidencija podacima koji nedostaju, te ažurirati i uskladiti podatke tamo gdje postoje potpuni katastri i zemljišne knjige.

Tablica 5.: Dostupne usluge online

	Podaci	Online usluge (URL):	Bilješka
BG	Opis čestice		
	Katastarski plan		
	Upis prava	http://www.rgz.sr.gov.yu/ceh/	Samo hipoteke
	Zgrade i stanovi		
	Izmjera i izrada planova		
BL	Opis čestice		
	Katastarski plan		
	Upis prava		
	Zgrade i stanovi		
	Izmjera i izrada planova		
LJ	Opis čestice	http://prostor.gov.si/emoneta/	
	Katastarski plan	http://prostor.gov.si/emoneta/	
	Upis prava	http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal	Uknjižba i naknade
	Zgrade i stanovi	http://prostor.gov.si/emoneta/	
	Izmjera i izrada planova	http://prostor.gov.si/iokno/iokno.jsp	
PO	Opis čestice	http://www.nekretnine.cg.yu/kp.php	
	Katastarski plan		
	Upis prava	http://www.nekretnine.cg.yu/kp.php	
	Zgrade i stanovi	http://www.nekretnine.cg.yu/kp.php	
	Izmjera i izrada planova		
PR	Opis čestice	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Katastarski plan	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Upis prava	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Zgrade i stanovi	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Izmjera i izrada planova		
SA	Opis čestice		
	Katastarski plan		
	Upis prava	http://80.65.160.22/LarisLight/	Test
	Zgrade i stanovi		
	Izmjera i izrada planova		
SK	Opis čestice	http://www.katastar.gov.mk/uslugiE-uid.aspx	
	Katastarski plan		
	Upis prava	http://www.katastar.gov.mk/uslugiE-uid.aspx	Uknjižba i naknade
	Zgrade i stanovi	http://www.katastar.gov.mk/uslugiE-uid.aspx	Uknjižba i naknade
	Izmjera i izrada planova	http://www.katastar.gov.mk/en/gis.html	
ZG	Opis čestice	http://www.katastar.hr/	
	Katastarski plan		
	Upis prava	http://e-izvadak.pravosudje.hr/	
	Zgrade i stanovi	http://e-izvadak.pravosudje.hr/	
	Izmjera i izrada planova		

Povrh integriranja katastarskih planova i sustava uknjižbe prava, izvjestitelj iz Kosova naglašava potrebu daljnjeg unapređenja zakonodavstva koje se tiče zemljišnoknjižnih prava te smanjenja broja sporova.

7.2 Pokretači

Ključni citati iz odgovora sistematizirani su u donjoj tablici.

7.3 Glavni programi i projekti

Glavni programi i projekti, putem kojih se provode

reforme, navedeni su u donjoj tablici zajedno s obrađenim prioritetnim pitanjima.

7.4 Međunarodno učešće

U nastavku je dana konsolidirana prezentacija međunarodnih institucija koje surađuju s katastarskim i zemljišnoknjižnim organizacijama u regiji. Međunarodno se učešće očituje kroz donacije, zajmove, stručnu pomoć u studijama o izvedivosti i provedbi, pomoć prilikom nabave te u izgradnji kapaciteta i praćenju.

Pokretači	
BG	<i>“Sve veći i veći investicijski prihod traži ubrzanje postupka poboljšanja sustava zemljišnog upravljanja. Pravna pitanja trebaju biti koordinirana s razvojem društva na putu prema tržišnom gospodarstvu te, nakon usvajanja adekvatnog zakonodavstva, njegovom primjenom u pogledu modernizacije zemljišnog sustava.”</i>
BL	<i>“Nova zakonodavna rješenja regulirala bi dokumentaciju prikupljenu o podacima o nekretninama s uknjiženim pravima te bi služila u sljedeće svrhe: gospodarsku, znanstvenu, upravnu i statističku prilikom dokazivanja prava na nekretnine, za prostorno planiranje itd.”</i>
LJ	
PO	<i>“Glavni je razlog potreba za pouzdanim prostornim informacijama koje su nužne za razvijanje svih infrastrukturnih objekata, tržišnoga gospodarstva i državne organizacije koja će se odražavati kao doprinos boljoj i bržoj prostornoj integraciji i općenitom društvenom razvitku u ovom području.”</i>
PR	<i>“Glavni je razlog povećanje ulaganja i razvoj tržišta nekretnina u uvjetima tranzicijskog razdoblja, od planiranoga gospodarstva prema tržišnom gospodarstvu.”</i>
SA	<i>“Građani i naročito investitori susreću se s problemima u svakodnevnom životu kada imaju posla s katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima.”</i> <i>“Određeni je napredak napravljen tijekom prošle godine kada je Savjetodavni i koordinacijski odbor za zemljišnu administraciju (SKOZA) započeo funkcionirati na državnoj razini.”</i>
SK	<i>“RM stremi razvoju učinkovitog i djelotvornog sustava zemljišnih knjiga i katastra, pritom pridonoseći vlasničkim pravima i razvoju učinkovitih tržišta nekretnina. Cilj obuhvaća jačanje i reformu usluga u makedonskoj zemljišnoj administraciji te rušenje prepreka za ulazak stranih investicija.”</i>
ZG	<i>“Glavni je razlog povećanje (građevnih) investicija i rast tržišta nekretnina u društvu koje se mijenja u smjeru gospodarstva utemeljenoga na tržištu. Povećani naponi države u razrješenju pitanja koja se odnose na nekretnine, uključujući i općenitu državnu politiku koja favorizira regulirano društvo, ubrzali su poboljšanja zemljišne administracije.”</i>

Glavni programi i projekti	
BG	Glavni program Projekt katastra nekretnina i uknjižbe prava u Srbiji financiran je sredstvima Svjetske banke. Prioriteti (i) uspostava registra nekretnina za cijeli teritorij Republike Srbije koji će biti pouzdan i relevantan za situaciju na terenu, (ii) razvoj transparentnog i naprednog tržišta nekretnina, (iii) učinkovite i visokokvalitetne usluge za sve korisnike
BL	Glavni program Na temelju zakonodavstva koje je doneseno na razini različitih entiteta i u skladu s desetogodišnjim programom radova te godišnjim planovima koje je usvojila Vlada Republike Srpske, uspostavljaju se novi geodetski referentni sustavi Republike Srpske, izrađeni su novi geodetski podaci te se postojeći podaci održavaju za detaljno fotografiranje, terenske poslove izmjere, digitalizaciju katastarskih planova, ažuriranje topografskih karata, uspostavu katastra nekretnina, stvaranje informatičkog sustava, radni učinak stručnog praćenja, pružanje usluga građanima, gospodarskim subjektima i drugim organima javne uprave, kao i poslovi utvrđivanja granica (između država i linije razdvajanja između entiteta) te razmjene geodetske dokumentacije.
LJ	
PO	Glavni program Srednjoročni program izmjere i izrade katastra nekretnina (2008.-2013.) Prioriteti (i) uspostava katastra nekretnina za neizmjeran dio teritorija, (ii) izrada topografskih karata i jedinstvene baze podataka kartiranja, (iii) modernizacija prostornih podataka kao podrška registarskim podacima o nekretninama pravovremeno i pouzdano svim pravnim i fizičkim osobama
PR	Glavni program (i) izrada nove, kompjuterizirane registracije u RPNI, (ii) rekonstrukcija katastra i stvaranje katastra zgrada, (iii) restrukturiranje općinskih katastarskih ureda Prioriteti (i) ažurirati situaciju u registrima nekretnina koja predstavlja stvarnu situaciju na terenu te registra prava na nepokretnostima, (ii) pružati brze i točne usluge korisnicima, (iii) prilagodba prostornih katastarskih podataka u registru prava na nepokretnostima i objedinjavanje u KSZPK-u
SA	Glavni program (i) Projekt zemljišne uknjižbe, (ii) Projekt digitalizacije katastarskih planova provodi Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Prioriteti (i) općeniti cilj ove projektne faze jest provedba digitalnog sustava zemljišne administracije koji će pružati sve potrebne informacije o zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima, (ii) poboljšanje kvalitete usluga koje se pružaju korisnicima, (iii) digitalizacija katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka
SK	Glavni program Vladin program 2006.-2010.: (i) Strateški poslovni plan za SUGP, (ii) godišnji programi za rad SUGP-a, (iii) Projekt katastra nekretnina i zemljišnih knjiga i (iv) Projekt za jačanje institucionalnih kapaciteta u SUGP-u. Prioriteti (i) operativni katastar za reguliranje vlasništva na nekretninama, (ii) ubrzanje postupka registracije nekretnina putem kompjuterizacije, interneta, brze uknjižbe transakcija, (iii) uspostava KN-a na državnoj razini, (iv) poboljšavanje ugleda i povjerenja

Glavni programi i projekti

ZG	<p>Glavni programi</p> <p>(i) Državni program za sređivanje katastra i zemljišnih knjiga, (ii) Projekt sređivanja katastra i zemljišnih knjiga sufinanciran zajmom Međunarodne banke za obnovu i razvoj, (iii) Državni program za sređivanje katastra i zemljišnih knjiga na otocima, (iv) Državni program za sređivanje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (i poseban program sređivanja zemljišnih knjiga i katastra u neretvanskoj dolini), (v) Program digitalizacije katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka</p> <p>Prioriteti</p> <p>(i) uspostaviti situaciju u kojoj registri odgovaraju stvarnoj situaciji na terenu, te su usklađeni između katastra i zemljišnih knjiga, (ii) osigurati brže i učinkovitije usluge prema korisnicima, (iii) preoblikovanje papirnatih registara u digitalni oblik</p>
----	---

Međunarodno učešće u programima reforme

Međunarodna institucija	BG	BL	LJ	PO	PR	SA	SK	ZG
EU (Cards)	X							X
Njemačka (GTZ)	(X)			X	(X)	X		X
Japan (JAICA?)	x			X			X	
Nizozemska (Kadaster)							x	X
Norveška (Statens kartverk)	X				X			X
Švedska (SIDA)	X				X	X	X	X
Švicarska					X			
UK (DFID)								x
SAD (USAID)								x
Svjetska banka	Stvarno	X	x		X		X	X
	Planirano		X		X		X	
Ostalo	X ⁹			X ¹⁰		X ¹¹		

Osim ako nije drugačije navedeno: X = u tijeku, x = dovršeno, (X) = planirano

7.5 Vlastita procjena institucija

Republički geodetski zavod Republike Srbije (BG)

Velika je prednost uspostava jedinstvenog registra nekretnina i informacijskog sustava za koje će biti odgovorna jedna državna institucija (RGZ). On će u budućnosti postati dio informacijskog sustava Republike Srbije. Još uvijek nije uspostavljen pravi katastar na cijelom području Republike Srbije (katastar nekretnina - 85% katastarskih općina,

zemljišnih knjiga i katastra zemljišta - 11% katastarskih općina i katastra zemljišta - 4% katastarskih općina), nedostaje koordinacija između situacije na terenu i situacije u registru nekretnina, nema jasnih prava vlasništva, a osviještenost građana u pogledu značaja uknjižbe nekretnina je nedovoljna.

SZA opslužuje tržište nekretnina?

Registar prava vlasništva na nekretninama podržava razvoj tržišta nekretnina u smislu pružanja potrebnih podataka o nekretninama te o uknjižbi prava vlasništva. Velika potreba za nekretninama potiče brz razvoj tržišta nekretnina, kao i sve veći broj zahtjeva

građana za hipotekarnim kreditima i za nekretninama koje se trebaju uknjižiti u registar nekretnina.

Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske (BL)

Budući da su svi katastarski uredi dio Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, bilo je moguće standardizirati evidenciju o nekretninama.

Što se tiče uvođenja digitalnih tehnologija u upravne postupke, situacija je sljedeća:

- u svim regionalnim jedinicama Uprave, opisne informacije u katastarskoj dokumentaciji vode se (ažuriraju, održavaju i distribuiraju) u digitalnom obliku s istom aplikacijom;

- budući da je 50% katastarskih planova nove izmjere digitalizirano, ove informacije također vode regionalne jedinice Uprave u digitalnom obliku.

Ova činjenica omogućila je da se informacije katastarske dokumentacije vode na puno djelotvorniji način nego što je to bio slučaj prije, kada su se radnje obavljale u analognom obliku. Iako sadašnja razina uvođenja informacijske tehnologije u postupke upravljanja katastarskim informacijama u Republici Srpskoj predstavlja velik korak naprijed u usporedbi s prethodnom situacijom, Republička uprava za geodetsko i imovinsko-pravne poslove (u skladu sa zaključcima Vlade Republike Srpske) započela je provedbu informacijskog sustava Uprave koji će, osim katastarskih zapisa, sadržavati i druge informacije koje su u njezinoj nadležnosti.

SZA opslužuje tržište nekretnina?

Na ovo pitanje nije izričito odgovoreno, ali raskorak u podacima između katastarskih i zemljišnoknjižnih zapisa jasno govori da tržište nekretnina može biti bolje opsluženo.

Geodetska uprava Republike Slovenije (LJ)

Uprava za nekretnine Republike Crne Gore (PO)

Katastar nekretnina postoji za 52% teritorija Crne Gore (većinom gradska područja). Za ovaj dio teritorija postoje i grafički podaci u digitalnom

obliku, kao i struktura prava vlasništva. Podaci nisu objedinjeni u jedinstvenu bazu niti su potpuno uspoređeni. Provedba jedinstvene baze podataka planirana je tijekom 2008. i 2009. Ažurnost podataka nije uvjetovana samo radom lokalnih jedinica, nego i - u većini slučajeva - nepravilnim odnosom prema nekretninama i promjenama na terenu koje nisu prijavljene u katastru.

U skladu sa srednjoročnim programom, katastar nekretnina bit će uspostavljen za cijeli teritorij u razdoblju od 2008. do 2013.; tj. za neizmjerena područja, područja u kojima se koristi katastar zemljišta i katastarske općine gdje je evidencijski¹² katastar još uvijek na snazi.

SZA opslužuje tržište nekretnina?

Osnovna načela katastra nekretnina su: načelo uknjižbe, načelo javnog pristupa, načelo pouzdanosti, načelo zakonitosti, načelo prvenstva i načelo proceduralne formalnosti. Sustav je samo jedno od modaliteta prava uknjižbe u smislu jedinstvene evidencije.

U osnovi, tržište nekretnina utemeljeno je na gore spomenutim podacima.

Kosovska katastarska agencija (PR)

Uspjesi

- Nekretnine se uknjižuju kao čestice u katastru, uz brojeve i granice predstavljene na katastarskim planovima.
- Registar prava na nepokretnostima dosta dobro funkcionira i jamči uknjižena prava.
- Svi podaci upisani u RPNI i katastarski planovi u digitalnom su obliku.
- U KKA-u, kao i u OKU-ima, primjenjuje se moderna tehnologija.

Problemi

- U nekim općinama postoji nedostatak katastarskih dokumenata koji su održavani do rata 1999. g., ali su ih srpske snage odnijele napuštajući Kosovo.
- Raskorak između alfanumeričkog dijela - RPNI - i grafičkog dijela te trenutne situacije na terenu.

¹² Katastar temeljen na popisu stanovništva

⁹ Francuska
¹⁰ Hrvatska i provincija Brandenburg
¹¹ ADA

- Nedostatak stručnog osoblja nakon dugotrajnog razdoblja u kojem se nije provodio stručni rad.
- Različiti sporovi o nekretninama kao posljedica različitih sustava i različitih uprava na Kosovu.
- Postupak privatizacije društvenih poduzeća još uvijek nije završen.
- Očekivanja bivših vlasnika nekretnina čija je imovina bila konfiscirana, nacionalizirana te nedonošenje zakona o povratu i naknadama za konfisciranu imovinu.

SZA opslužuje tržište nekretnina?

U zadnje vrijeme i, posebice, 2005. godine, zemljišna administracija podržava tržišnu ekonomiju, naročito putem upisa hipoteka. Ovo je utjecalo čak i na interes građana za upis nekretnina u RPNI kako bi se nekretnine mogle koristiti kao poslovne nekretnine. Čak je i privatizacija imovine poduzeća uknjiženih u katastar pozitivno utjecala na rast ulaganja i proizvodnju, jačajući napredak države.

Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Federacije Bosne i Hercegovine (SA)

Najveći je problem nedostatak jasno definiranog zakonodavnog okvira. Federacija BiH ponosna je na ponovnu izmjeru kojom je pokriveno 92% teritorija koja, ipak, nije legalizirana javnim izlaganjima. Značajno postignuće je Model katastra nekretnina koji je također razrađen u suradnji s BH Republikom Srpskom. Od projekta SB-a mnogo se očekuje. Veliki će izazov biti usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga, gdje dodatni problemi mogu biti prouzročeni različitim stavovima dviju provedbenih organizacija.

SZA opslužuje tržište nekretnina?

Tržište nekretnina u Federaciji BiH temelji se na registrima (katastar i zemljišne knjige). Dobro je poznato da kupci vjeruju u pravni sustav uknjižbe nekretnina i prava na njima te da se, jednom kada je njihova nekretnina opisana u katastru, a njihova prava uknjižena u zemljišnim knjigama, osjećaju pravno sigurnima. Problem su već spomenuta odstupanja između situacije u registrima i situacije na terenu, što dovodi do nemogućnosti provedbe mnogih transakcija tako da ugovorne strane odustaju

od transakcija, a to pak, zauzvrat, dovodi do gubitka investicija ili toga da se transakcija obavi, ali nije upisana u registar, što dodatno otežava situaciju. Treba naglasiti da je nesređena situacija, naročito u zemljišnim knjigama, jedan od glavnih generatora nezakonite gradnje.

Državni zavod za geodetske poslove Republike Makedonije (SK)

Snaga je sustava u tome što jedna institucija vodi i tehnički i pravni dio katastra. Zavod cijeni međunarodnu suradnju i financijsku pomoć koja rezultira prijenosom znanja, tehnologije i razmjenom iskustava. Prepreke su: nejasna pravna situacija, nositelji prava nemaju ispravnu dokumentaciju, postoji mnogo nezakonito izgrađenih zgrada itd. Još je jedan problem nedostatak usklađenost između alfanumeričkih i grafičkih podataka, što dovodi do raskoraka između katastarskih zapisa i situacije na terenu. Dodatno su spomenuti zastarjeli informacijski sustav i digitalno obavljanje posla.

SZA opslužuje tržište?

Postoji nedostatak sigurnosti i zaštite uknjiženih prava, pristupa zemlji i vlasništvu, informacijama i transparentnosti, a postupci su dugotrajni. To izaziva povećani rizik ulaganja, poteškoće u transakcijama s nekretninama te potrebu izmjene dijela zakonodavstva koje je povezano s ovim pitanjem. Općenit je razlog: paralelno postojanje dvaju katastarskih sustava.

Postupak denacionalizacije i privatizacije zemljišta u vlasništvu države nije dovršen.

Državna geodetska uprava Republike Hrvatske (ZG)

Najveći je problem činjenica da katastarske čestice nisu usklađene sa zemljišnoknjižnim podacima. Nadalje, situacija u registrima ne odgovara stvarnoj situaciji na terenu. Sustavna obnova katastra i zemljišnih knjiga provodi se uspješno (iako relativno sporo). Također se podaci u registrima uspješno digitaliziraju te se uspješno smanjuju i zaostaci. Neriješena imovinska pitanja predstavljaju prepreku zajedno s nedovoljnom osviještenošću o važnosti ispravnog odnosa prema nekretninama i registrima

tamo gdje je uknjiženo (no, nepoštivanje naslijeđeno iz vremena nevladničkog društva se mijenja). U narednom razdoblju, zbog jakog porasta ulaganja i očekivanog daljnjeg rasta tržišta nekretnina, potreba za ažurnim podacima u registrima postat će imperativ.

Novi sustavi potpora u poljoprivredi, informacijski sustavi gradova i općina i drugo uvelike će utjecati na zahtjev za dobivanjem relevantnih informacija o prostoru (geo-informacija).

SZA opslužuje tržište?

Poznata je činjenica da kupci imaju povjerenja u hrvatski sustav uknjižbe prava na nekretninama te da se, jednom kad je nekretnina upisana u katastar a njihovo vlasništvo uknjiženo u zemljišne knjige, osjećaju pravno sigurnima. Problem su sva gore spomenuta neriješena imovinska pitanja i raskorak između registara i stvarne situacije na terenu. U budućnosti, tržište nekretnina mora podržati brži pristup relevantnim informacijama, brži postupak uknjižbe i bolje pružanje usluga u pogledu potreba tržišta nekretnina.

8 KATASTARSKO AŽURIRANJE I USKLAĐIVANJE

Procedure i metodologije, kao i vrijeme i trošak katastarskog ažuriranja te usklađivanja s uknjižbom prava vlasništva, naglašene su kao glavne teme u premisama ove Studije. Prema tome, bilo je uobičajeno gotovo 30 pitanja kako bi se razjasnile sličnosti i razlike u praksi koja se primjenjuje u regiji.

8.1 Pristupi

U poglavlju o programima reforme u Upitniku, pitali smo o glavnom pristupu koji je odabran za katastarsko ažuriranje i usklađivanje s uknjižbom prava vlasništva. Većina organizacija (BL, PO, PR, SA, SK i ZG) odabrale su glavni pristup u kojem se primjenjuju metode pojedinačne¹³ i sustavne uknjižbe. Dopisnik iz Hrvatske opisuje ovaj pristup na sljedeći način: *Usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga provodi se pojedinačnim usklađivanjem i sustavnom obnovom zemljišnih*

knjiga i katastra. Pojedinačno usklađivanje temelji se na zainteresiranosti vlasnika da sredi situaciju. Sustavna se reforma provodi na temelju godišnjih i dugoročnih programa.

Sve uključene organizacije kombiniraju sustavni pristup s nastojanjem da proizvedu digitalne podatke za katastar i zemljišne knjige. Sa stajališta tima koji je izradio Studiju, ne bi trebalo započinjati programe sustavne uknjižbe (ili ih čak treba zaustaviti) sve dok organizacija ne uvede zadovoljavajuće rutine za dohvat, skladištenje i ažuriranje katastarskih i zemljišnoknjižnih informacija. Čini se da su procedure za izradu geodetskih elaborata uspostavljene i da dobro funkcioniraju. No, manje smo sigurni koriste li katastarski uredi pravilno datoteke koje će biti rezultat toga, osiguravajući da se baze podataka koje sadrže grafičke informacije ažuriraju i izvješćujući o tome na nacionalnoj razini.

Postoje određene varijacije u provedbi sustavne uknjižbe, djelomično zbog različitih institucionalnih rješenja (jedna ili dvije agencije) te djelomično i zato što se nacionalna pokrivenost katastarske razlikuje. Primjerice, u Federaciji BiH dovršene su masivne katastarske izmjere bez nastavnog javnog izlaganja¹⁴. Postoje i varijacije u kvaliteti i dovršenosti postojećih planova i zapisa te načina na koji se koriste u sustavnoj uknjižbi.

U Crnoj se Gori sustavna uknjižba obavlja općinu po općinu za neizmjerena područja, kao i za područja koja imaju katastar zemljišta i popisni katastar. Na Kosovu je dosta izvornih katastarskih podataka izgubljeno pa ih oni imaju potrebu rekonstruirati.

U Makedoniji, uspostava katastra nekretnina obavlja se sustavnom uknjižbom prava na nekretninama, a tu je i zakonska mogućnost pojedinačne uknjižbe prava kojom vlasnici mogu dobiti vlasnički list koji će jamčiti njihovo vlasništvo.

Tim koji je izradio Studiju obaviješten je da se napredak nije napravio dovršavanjem svake od katastarskih općina nego pripremom geodetske infrastrukture

¹³ Treba naglasiti da se pojedinačna uknjižba ipak događa kao dio dnevnog održavanja katastra i zemljišnih knjiga.

¹⁴ Razlog i pozadina su iscrpno objašnjeni u odgovorima pojedinačnih dopisnika.

i sređivanjem katastarskih i zemljišnoknjižnih pitanja pojedinačno za svaki zadatak.

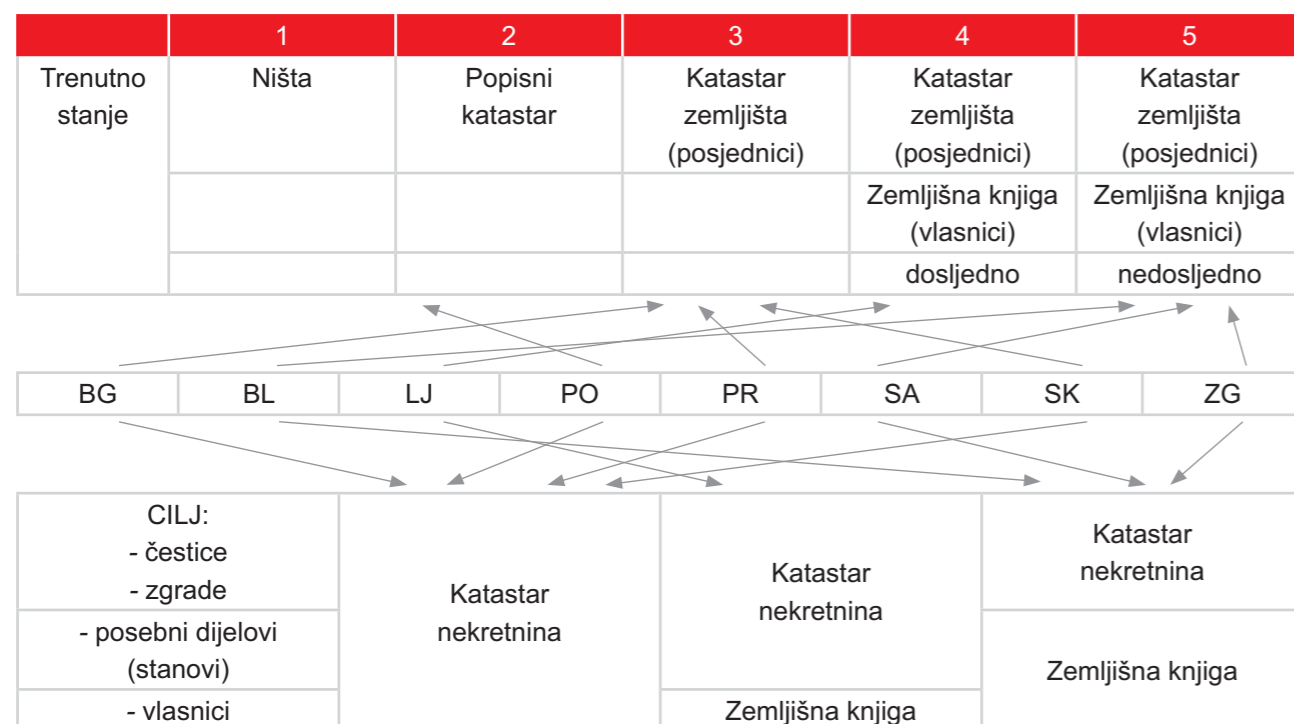
Hrvatska dovršava studiju u kojoj se predlaže odvajanje u nekoliko ugovornih blokova i u kojoj su iscrpno razmatrane specifikacije i kontrola kvalitete svakog od različitih "proizvoda".

Uz iznimku katastra zgrada, Slovenija ograničava svoju strategiju na pojedinačni pristup.

8.2 Poboljšanje sustavnim pristupom

Kao što je navedeno u prethodnom odjeljku, sve SZA započele su neku vrstu sustavnog pristupa kako bi poboljšale postojeću situaciju (Slika 12.). Smatra se da je samo jedna razlika između pojedinačne i sustavne uknjižbe pregruba da bi se izrazio sadržaj različitih pristupa. Trenutnu smo situaciju sa katastarskim planovima i zemljišnoknjižnim podacima klasificirali u pet različitih skupina te ovo kombinirali s opisom ciljeva koji su navedeni u vizijama i strategijama programa reforme. Ovaj će koncept biti korišten da bi se raspravili i klasificirali

Slika 12.: Poboljšanje sustavnim pristupom



zadaci ažuriranja i usklađivanja koji se obavljaju u uključenim organizacijama.

Trenutno stanje uknjiženih nekretnina razlikuje se između SZA-ova. U regiji postoji 5 tipičnih načina na koje se fizička realnost upisuje u registrima:

- ništa (za neka područja ne postoje registri)
- popisni katastar (čestice su uknjižene, ali bez točne katastarske izmjere)
- katastar zemljišta (čestice i posjednici su upisani, ali nema uknjižbe vlasništva)
- katastar zemljišta i zemljišne knjige (dosljedni, ali bez upisanih posebnih dijelova - stanova...)
- katastar zemljišta i zemljišne knjige (nedosljedni - različita identifikacija čestica)

Cilj svih organizacija jest uspostava regist(a)ra koji bi objedinjavali potpune i pouzdane informacije o nekretninama i pravima (primarno vlasništvo). Ovi će podaci biti upisani u

- katastru nekretnina (BG, PO, PR, SK) ili u
- katastru nekretnina + zemljišnim knjigama (BL, LJ, SA, ZG).

Tablica 6.: Odgovornost za katastarsku izmjeru

	BG	BL	LJ	PO	PR	SA	SK	ZG
državna	NE/DA	DA	NE	DA	DA	DA	NE	NE/DA
privatna	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

Da bi se postigli ovi ciljevi, svaki SZA razvija vlastiti sustavni pristup koji je prilagođen trenutnoj situaciji i dostupnim financijskim sredstvima.

Prioriteti sustavnog pristupa su sljedeći:

- BG 3, 4, (ii) BL 5, 2, (iii) LJ 4, 5, (iv) PO 2, 1, (v) PR 3, 1, (vi) SA 5, 2, (vii) SK 3, 2, (viii) ZG 5, 4

Kao što se može vidjeti iz Slike 12., prikazani su samo prvi prioriteti.

8.3 Pojedinačno

Pojedinačna uknjižba u regiji obavlja se samo radi ažuriranja postojećih podataka, a ne radi uspostave nepostojeće uknjižbe.

Ažuriranje informacija o katastarskim planovima poduzima se pojedinačno na zahtjev klijenata. U skladu s pozitivnim zakonima, klijenti moraju prijaviti sve promjene na nekretnini i dostaviti katastarskim uredima potrebnu dokumentaciju za upis. Prijava promjena na nekretninama obvezna je u svim SZA-ima te se mora obaviti u roku od 30 dana. Zbog dugogodišnjeg neispunjavanja ove dužnosti, postoje goleme razlike u postojećim nekretninama i onima koje su uknjižene.

S druge strane, prijava promjena u pravima na nekretninama nije obvezna osim u PR i SK.

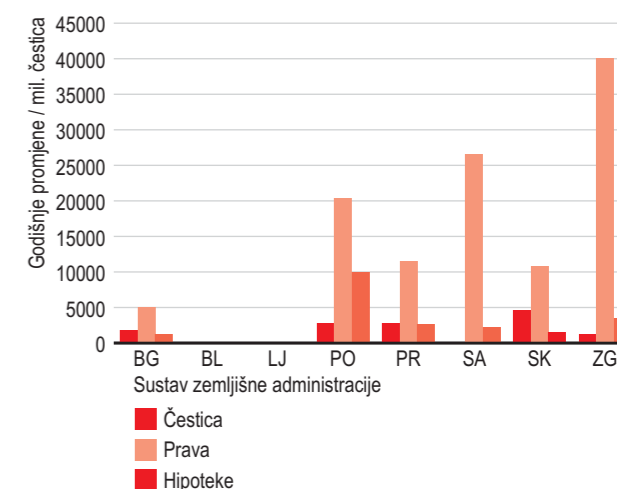
Katastarska dokumentacija katastra nekretnina može se stvarati i postupno, kroz prijenos jedne ili više katastarskih čestica iz katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina (ZG). Ova procedura, propisana zakonom, je u izradi.

8.3.1 Okidači

Glavni okidač pojedinačne uknjižbe su promjene na nekretninama nastale uslijed gradnje tj. stvaranja

građevinskih čestica i upisa novih zgrada. Neki postupci privatizacije i restitucije također pokreću pojedinačnu uknjižbu promjena na zemljištu ili stanovima. Godišnje promjene u svim SZA-ima su velike, naročito promjene prava na nekretninama (Slika 13.).

Slika 13.: Aktivnosti pojedinačne uknjižbe



8.3.2 Odgovornosti

Odgovornost za zadatke pojedinačne uknjižbe podijeljena je između državnog i privatnog sektora. Održavanje registara u isključivoj je nadležnosti katastarskih ureda pojedinačnih državnih organizacija. Ovlaštenje za katastarske izmjere izdaju i privatni sektor i područni uredi svih SZA-a, osim u LJ i SK, gdje područnim uredima nije dopušteno poduzimati katastarsku izmjeru (Tablica 6.).

Zapravo, postoji različita razina prijenosa zadataka katastarske izmjere na privatni sektor koji je u tijeku. Zbog kasnog uvođenja sustava licenciranja (Slika 14.) te nerazvijenog privatnog sektora, većinu zadataka katastarske izmjere obavljaju katastarski uredi (BL, PO, PR i SA).

Situacija ponekad potiče natjecanje između privatnog i državnog sektora. Rješenje u kojem zadatke katastarske izmjere izvršavaju pojedinačni područni uredi samo u slučajevima kada ne postoji registrirani ovlašten geodet (BG) eliminira ovakvu vrstu natjecanja i osigurava usluge korisnicima.

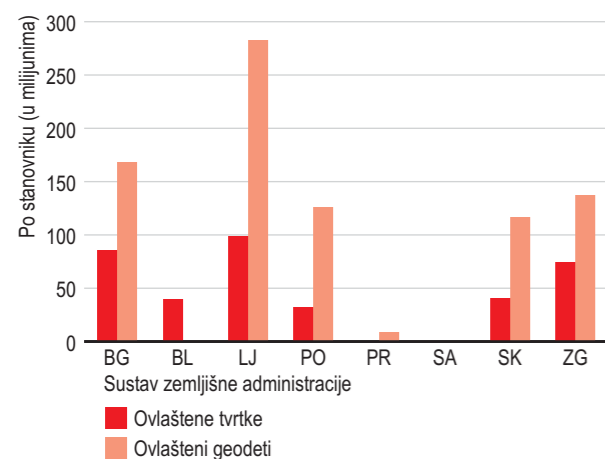
8.3.3 Vrijeme i troškovi

Važni pokazatelji djelotvornosti SZA-a su vrijeme i troškovi za uknjižbu promjena na česticama i prava. Slika 15. pokazuje prosječno vrijeme koje je potrebno za uknjižbu promjena. U većini slučajeva, vrijeme uknjižbe ne prelazi prihvatljivih 30 dana, no postoje i zemljišnoknjižni odjeli (npr. ZKO u Zagrebu) u kojima uknjižba traje i po nekoliko godina.

Trošak uknjižbe promjena sastoji se od dviju komponenti: (i) trošak katastarske izmjere (troškovi prije upravnog postupka) (Slika 16.) te (ii) biljezi (Slika 17.).

Troškovi koji prethode upravnom postupku blago se razlikuju među SZA-ima, no postoje i razlike koje odgovaraju vrijednosti imovine. Cijene za ove zadatke propisuju državna ili stručna udruženja. Stručna udruženja propisuju najnižu razinu cijena (ZG). Privatni sektor mora slijediti cijene propisane temeljem državnih/cjenovnih kriterija propisanih zakonom, tamo gdje takav postoji (PG, PR, SA i SK).

Slika 14.: Resursi privatnog sektora



Kao što je propisano zakonom, biljezi za pregled i odobravanje izvješća o katastarskim izmjerama i uknjižbu zemljišnoknjižnih prava vrlo su slični. Prosječni trošak za biljege je oko 20 eura (Slika 17.).

8.3.4 Kontrola kvalitete

Kontrolu kvalitete pojedinačne uknjižbe, pregleda i odobravanja dokumenata koje pripremaju ovlaštene geodeti obavljaju nadležni stručnjaci u područnim uredima.

Ponekad se kontrola dodatno obavlja terenskim provjerama. Ovlaštene su vratiti dokumentaciju na doradu, a ovlaštene su i odbiti odobriti dokumentaciju koja nije dorađena prema zahtjevu.

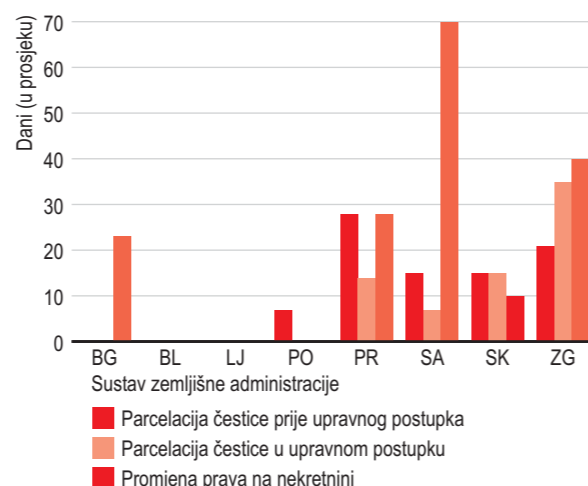
Kontrola kvalitete dokumentacije koju je pripremio područni ured je unutarnja.

Općenito, nisku razinu kontrole kvalitete izaziva nedostatak stručnog osoblja u područnim uredima i nepostojeći podzakonski akti.

8.4 Sustavna uknjižba

Sažetak odjeljka 8.1 Pristupi jest da Studija otkriva kako je 7 od 8 organizacija odlučilo započeti dugoročne programe sustavnog katastarskog ažuriranja i njegovo usklađivanje s uknjižbom prava, povrh pojedinačne uknjižbe temeljene na inicijativama vlasnika.

Slika 15.: Prosječno razdoblje za promjene



8.4.1 Opseg sustavne uknjižbe

Tipična svrha geodetskih i katastarskih usluga u sustavnoj uknjižbi jest utvrditi ili nadograditi katastar nekretnina za jednu katastarsku općinu te u skladu s tim obnoviti zemljišne knjige (u slučaju gdje je ovo odgovornost druge institucije). Konačni je cilj uspostaviti učinkovito tržište nekretnina s usklađenim katastarskim podacima i podacima o uknjiženim pravima, pri čemu zapisi odražavaju situaciju na terenu.

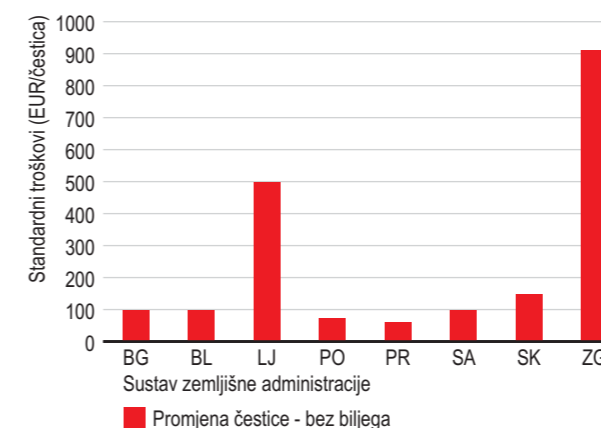
Rezultati usluga povezanih sustavnim uknjižbom mogu sadržavati odabir sljedećih proizvoda i usluga:

- skenirane i vektorizirane postojeće katastarske planove
- geodetsku mrežu
- orijentirane zračne snimke
- linijske karte
- digitalni model reljefa
- ortofoto
- analizu za osmišljavanje metodologije za sustavnu uknjižbu¹⁵ te pripremu opisa obveza za natječaje
- reambulaciju nekretnina¹⁶
- kampanju informiranja

¹⁵ Potpuna ponovna izmjera, reambulacija (selektivno ažuriranje temeljeno na utvrđenim pitanjima) ili nadogradnja kroz pojedinačnu uknjižbu u kontekstu uobičajenog održavanja.

¹⁶ Svrha reambulacije je izrada tehničke i pravne dokumentacije za katastar nekretnina putem prikupljanja, obrade i javnog izlaganja prikupljenih podataka.

Slika 16.: Troškovi katastarske izmjere



- harmonizaciju starih katastarskih planova
- sistematizaciju i rješavanje zabilježenih pitanja
- poziv nositeljima prava
- određivanje i označavanje granica
- izmjeru i nasljednu obradu podataka
- javno izlaganje
- rješavanje upisa.

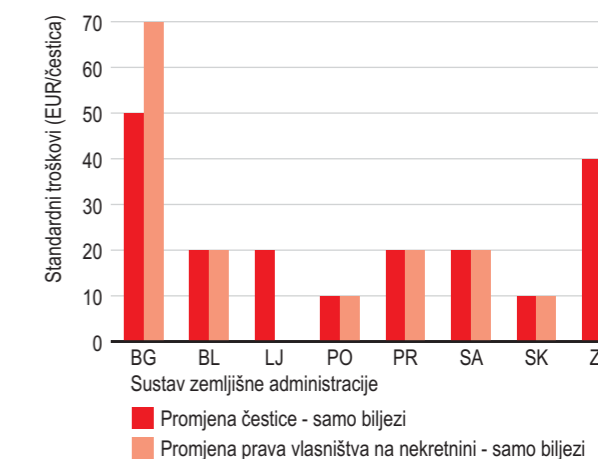
Pretpostavlja se da se geodetske, katastarske i pravne usluge nabavljaju na tržištu putem jednog ili nekoliko ugovora s privatnim tvrtkama koje su kvalificirane i licencirane za obavljanje potrebnog posla. Izvođači podnose planove kvalitete kao dio svojih ponuda.

Preduvjet za primjerenu kontrolu kvalitete je postojanje preciznih specifikacija.

8.4.2 Uloga povjerenst(a)va

Konačni rezultat rada katastarskog povjerenstva vidi se u utvrđenoj i ispravno opisanoj situaciji na katastarskom planu te u opisnim katastarskim podacima nekretnine na terenu verificiranima od strane vlasnika ili nadležnog tijela (u slučaju pritužbi). U državama s dvojnim agencijama, povjerenstvo za zemljišne knjige sastavlja zemljišnoknjižne uloške. Konačni rezultat rada povjerenstva za zemljišne knjige vidi se kad su dokumentirani svi zemljišnoknjižni ulošci u katastarskoj općini.

Slika 17.: Troškovi uknjižbe - porezi



8.4.3 Sudjelovanje vlasnika i javni uvid

Sustavi uključenih organizaciju vrlo su slični sustavu u bivšoj Jugoslaviji. Organizacija objavljuje u Narodnim novinama (uz pristanak sudbene vlasti, tamo gdje je to primjenjivo). Izvođač stavlja znakove na glavne ceste, objavljuje u lokalnim novinama i na radiju te održava sastanke u suradnji s katastarskim uredima. Vlasnici dobivaju pisane pozive za određivanje granica te kasnije pozive na javni uvid, što je zapravo objava rezultata katastarske izmjere (i tamo gdje je to primjenjivo, na čin povezivanja z.k. uložaka s nekretninom).

Neke organizacije (PO, PR, SK) rade brošure i velike plakate na kojima piše gdje se obratiti za pomoć i koje dokumente donijeti te naglašava važnost postupka javnog izlaganja.

8.4.4 Na terenu

Pod stavkom 6. Upitnika, postavili smo niz pitanja koja se mogu klasificirati pod ovim naslovom.

8.4.5 Korištenje starih katastarskih planova

PO: U evidencijskom katastru nema planova, postoje samo nacrti (nepoklapanje s informacijama o području).

PR: Vektorski podaci i georadni prostor za svaku katastarsku zonu. Vektori za granice KZ-a kontroliraju se i prilagođavaju u skladu sa starim katastarskim planovima odobrenima tijekom posljednje rekonstrukcije na Kosovu.

SA: Stari katastarski planovi (austrougarski, stvoreni grafičkom izmjerom) stavljeni su izvan uporabe uspostavom katastra zemljišta/nekretnina. Koriste se samo u orijentacijske svrhe tijekom utvrđivanja čestica.

SK: (i) Ukoliko se sustavno izlaganje radi na novim katastarskim planovima, tada stari katastarski planovi služe za usporedbu stare i nove situacije. (ii) Koriste se kao osnova za sustavno izlaganje. Na tim starim katastarskim planovima radi se reambulacija (sve promjene na čestici se mjere i obavlja se izmjera posebnih dijelova nekretnina).

ZG: Sustavna se reforma provodi u područjima gdje postojeći katastarski planovi ne odgovaraju situaciji

na terenu te se, prema tome, koriste isključivo za tzv. pravno utvrđivanje koje se obavlja kako bi se prava uknjižena u postojeće zemljišne knjige (koje će se zamijeniti novima) mogla prenijeti u nove zemljišne knjige.

U područjima gdje se provodi tehnička reambulacija (ograničena izmjera i prikupljanje podataka), dijelovi katastarskih planova koji odražavaju situaciju na terenu obuhvaćeni su izvješćem koje je izradila geodetska tvrtka.

Također, nema ponovnih izmjera područja gdje katastarski plan odražava stvarnu situaciju na terenu.

Uloga katastarskih / zemljišnoknjižnih povjerenstava

	Jedno ili dva povjerenstva?	Odluke koje se trebaju verificirati?	Potvrde o uknjižbi?	Formalizirano vlasništvo?	Prijavljena nezakonita gradnja?
BG	jedno				upisano kao nezakonito do pribavljanja dozvole
BL					
LJ					
PO	jedno ¹⁷	ne	ne	da	upisano u katastru, ali nije prijavljeno
PR	jedno	da, ravnatelj KKA-a	ne	ne, samo putem suda	ne, ali se podaci prikupljaju
SA	dva: katastarsko povjerenstvo i z.k. referenti	da, ravnatelj; ¹⁸ moratorij od 60 dana	da, posjedovni list; nema z.k. dokumentacije	da	ne, nova strategija u izradi
SK	jedno: službenici RZGP ¹⁹	da, RZGP	ne	da	zabilježeno, ali ne i prijavljeno
ZG	dva	da, ministar; moratorij od 6 mjeseci	da, preliminarno u postupku	da	da

¹⁷ Povjerenstva za javni uvid sastoje se od predsjednika (odvjetnik), geodetskog stručnjaka i lokalnog predstavnika.

¹⁸ Nije planirana procedura pregleda za zemljišnoknjižne uloške.

¹⁹ Povjerenstvo za javni uvid sastoji se od diplomiranog pravника, geodetskog stručnjaka i administratora.

Na terenu

	Određivanje granica?	Ograničenja u pogledu vrste pitanja koja se mogu rješavati?	Geodet prikuplja dokaznu dokumentaciju o vlasništvu?	Primijenjene tehnike izmjere	Potrebna položajna točnost
BG	da, odgovornost vlasnika	ne	ne	fotogram, polarni GPS	ovisno o klasama zemljišta
BL					
LJ					
PO	da, odgovornost vlasnika	ne	da (u pojedinačnoj uknjižbi)	fotogram, GPS	?
PR	da, mogućnost za vlasnike	da, nema promjene vlasnika	da	ukupno stanica, GPS	?
SA	da u teoriji, ali ne i u praksi	ne	ne	fotogram, ukupno stanica	0,1 mm u mjerilu karte
SK	da, odgovornost vlasnika	da, nisu riješena imovinsko-pravna pitanja	da	fotogram	0,2 m u mjerilu 1:1.000 0,5 m u mjerilu 1:2.500
ZG	da, odgovornost vlasnika	ne	ne	fotogram, ukupno stanica, GPS	0,2 / 0,4 mm u mjerilu karte 2 cm apsolutno s CROPOS-om

8.4.6 Trajanje i trošak

Zaprimljeni odgovori pokazuju da je iskustvo pouzdanih procjena vrlo ograničeno.

Veličina, vrijeme i trošak tipičnog katastarskog projekta						
	Veličina u hektarima	Troškovi u eurima	Trajanje u mjesecima		Mogu li sudjelovati međunarodne tvrtke?	Očekivano vrijeme potpunog dovršetka
			Izrada tehničkog izvješća	Rad povjerenstva		
BG						
BL						
LJ						
PO	52.141	4.170.000	15		ne, ukoliko nije registrirana u državi	5-7 godina
PR ²⁰	25.000	1.200.000	15	?	da	10-15 godina
SA	n/p	n/p	n/p	n/p	n/p	19 godina
SK	2.227	330.000	6	?	da	2 godine
ZG	800	450.000	24	12	ne	15-20 godina

²⁰ Katastarska rekonstrukcija i konstrukcija Katastra zgrada u 25 katastarskih zona

Regional Cadastral Study

Project Management and Mapping AS
in association with the Faculty of Geodesy,
University of Zagreb, and Norway Registers
Development AS

Regional Cadastral Study

Volume 1

Publisher:



REPUBLIC OF CROATIA
State Geodetic Administration

Gruška 20, 10 000 Zagreb
www.dgu.hr

For the publisher:

Prof. Željko Bačić, Ph.D., Director-General



Authors:

Prof. Miodrag Roić, Ph.D.
Jon Birger Fjalestad
Fredrik Steiwer

Translation and proofreading:

Corinne Enquist

Design, layout and print:

Digitel d.o.o.
Dizajn Lab d.o.o.
Contract no. MOJ-SGA/D/FB/0501
2008

Circulation:

1,000



UREĐENA ZEMLJA
Nacionalni program sređivanja
zemljišnih knjiga i katastra



Project co-financed by EU

This publication was supported by the European Union under the Real Property Registration and Cadastre Project.

The CIP record is available in the computerized catalogue of the National University Library in Zagreb listed as no. 688240

978-953-293-000-9 (Entry)
978-953-293-002-3 (Part I)

ISBN: 978-953-293-000-9

TABLE OF CONTENTS

1 EXECUTIVE SUMMARY	8	7 REFORM PROGRAMS	25
2 ABBREVIATIONS AND DEFINITIONS	9	7.1 Visions	25
2.1 Abbreviations	9	7.2 Driving Forces	26
2.2 Definitions	9	7.3 Main Programs and Projects	28
3 INTRODUCTION AND BACKGROUND	10	7.4 International Participation	28
3.1 The Initiative	10	7.5 The Institutions' own Assessments	28
3.2 The Study	10	8 CADASTRAL UPGRADING AND HARMONIZATION	31
3.3 Statistics	11	8.1 Approaches	31
3.4 The Conference in Opatija	12	8.2 Improvement by Systematic Approach	32
4 INSTITUTIONAL AND ORGANISATIONAL FRAMEWORK	12	8.3 Sporadic	33
4.1 Public Institutions	12	8.3.1 Triggers	33
4.1.1 Management	14	8.3.2 Responsibilities	34
4.1.2 Branch Offices	15	8.3.3 Time and Costs	34
4.2 Private Sector	15	8.3.4 Quality Control	35
4.2.1 Involvement	16	8.4 Systematic Registration	35
4.2.2 Licensing and Resources	16	8.4.1 The Scope of Systematic Registration	35
4.3 Education	16	8.4.2 The Role of the Commission(s)	36
5 LEGAL FRAMEWORK	17	8.4.3 Owners' Participation and Public Review	37
5.1 Real Property Rights	17	8.4.4 In the Field	37
5.2 Cadastral Map	17	8.4.5 Use of Old Cadastral Maps	37
5.3 Registration of Real Property Rights	17	8.4.6 Duration and Cost	38
5.4 Buildings and Apartments	19		
5.5 Surveying and Mapping	20		
5.6 Bylaws	21		
6 LAND ADMINISTRATION SYSTEM	21		
6.1 Characteristics	21		
6.2 Data Content and IT Environment	21		
6.3 Purpose and Relevance	21		
6.4 Supporting Infrastructure	21		
6.5 Public Access to Information	24		
6.6 Cost Recovery	25		

PREFACE

The fall of the Iron Curtain and the change of the social and economic order in the countries of Eastern Europe have caused great alterations, especially in the perception of the real property ownership and real property transactions. In this context, the real property market in all these countries has developed into a completely new economic branch of great potential, with all the positive as well as negative consequences. The reform of the land administration system, especially the systems of the real property registration (cadastre) and of title registration (land registers), as well as extensive efforts that all countries are investing in this reform, certainly presents a desired realization while all the problems, that have surfaced in the implementation of these reforms and that are calling for a solution, are an undesirable consequence of the oversights done in the past and, sometimes, at present.

The need to reform the land administration system is particularly visible in the countries of South-Eastern Europe due to a unique concept of social ownership that has been implemented for over 50 years in the territory of the former Yugoslavia. Therefore, all the countries of this former State union are faced with specific problems for which other international experiences can only be partly used.

Having recognized the afore-mentioned problems, all the countries of the regional, or rather their institutions in charge of registering the real property and its titles, invest enormous efforts and significant financial resources in order to establish as quickly as possible the registration systems that would guarantee security of ownership and real property transactions. With the assistance of international institutions, International Bank for Reconstruction and Development, European Union and a number of donor countries among which most notably Austria, the Netherlands, Norway, Germany, United States, Sweden and United Kingdom, and having invested own State budget funds, outstanding resources have been invested in the reform in the countries in the regional which has yielded significant results in the implementation of the afore-mentioned reforms.

Despite the efforts made, these reforms have not been completed in any of the countries in the region. Inspired by this fact as well as the need to build up our knowledge and to exchange our experiences in order to best understand the processes we are facing and, especially, not ashamed of using the successful solutions, experiences and knowledge of others in this very demanding job, the State Geodetic Administration in collaboration with the Norwegian Mapping and Cadastral Authority (Statens kartverk) has initiated as part of the technical assistance programs for 2007, the production of the study on the status of cadastral systems in the countries in the region whose abbreviated title is: „Regional Study on Cadastre“.

For the purpose of its production, top Norwegian and Croatian experts Jon Birger Fjalestad and Frederik Steiwer from the Project Management and Mapping consultancy firm, and Prof. Miodrag Roić, Ph.D., from the Faculty of Geodesy, University of Zagreb, have been hired and I am sincerely grateful to them for the efforts and knowledge they invested in the production of this extraordinary study.

With the help of the representatives of our sister organizations from Bosnia and Herzegovina, Montenegro, Kosovo, Macedonia, Slovenia and Serbia, as well as, of course, the State Geodetic Administration, the information necessary for the production of this study has been collected and I wish to thank all of them for their cooperation and assistance in its production. With the objective of producing the study, the State Geodetic Administration organized also the Regional Conference on Cadastre from 8 to 10 June 2008 in Opatija, where 67 representatives of the geodetic and cadastral institutions of all the afore-mentioned countries, international institutions and donor countries gathered. This very successful event was organized by Sandra Đuka and Žarko Komadina, with the assistance of Velimir Lončarić and Zlatan Katić from the State Geodetic Administration. I wish to thank all of them cordially for the effort aimed at organizing the Conference to the satisfaction of all participants.

Desirous of having the study available to as many users as possible, we have decided to print this study in two languages: Croatian and English. The editor of the publication is Igor Kreitmeyer while the complete translation has been created by Corinne Enquist. I am extremely grateful to both of them for the knowledge and efforts invested.

Finally, I wish to thank in particular the Ministry of Foreign Affairs of the Kingdom of Norway, Statens kartverk and Helge Onsrud for the support in the realization of this project that, in a certain sense, summarizes the past seven years of the collaboration between the State Geodetic Administration and Statens kartverk in the reform of the cadastre and the overall land administration in Croatia, and reflects the friendship established between the institutions and their representatives.

I believe that this study will be of use not only to the State Geodetic Administration and its employees, geodetic and, in general, land experts in Croatia but also all the institutions and countries encompassed by this study, participating donor countries and international institutions as well as to the wider audiences, i.e. all those who are involved in the implementation of the land administration reforms and the solution of various related problems.

Zagreb, October 28, 2008

Prof. Željko Bačić, Ph.D.

All the former Socialist countries in Europe have been faced with a major challenge to renew their property register being fundamental to the emerging markets in private property, as well as to the land use planning, environmental protection, etc. Recently, the obligation to prepare maps that are consistent with the real situation has also been addressed as a prioritised issue by the European Union in the Inspire directive on ensuring harmonised geographic data across national borders.

Countries, including the former Yugoslav republics and Kosovo, have applied different strategies and methods but renewing cadastral registers and maps is everywhere a very costly and time consuming process. It is, therefore, relevant to look at ways and means to cut costs and time, without violating ownership and other legal rights to land and real property.

The Norwegian government has provided substantial support to the cadastral sector in Croatia, Serbia and Kosovo. Norway is currently supporting a project in Croatia looking at procedures and methods for cadastral resurveying and reambulation. In this context, the Croatian State Geodetic Administration and Statens kartverk of Norway agreed that it

would be very interesting to bring together the republics of the former Yugoslavia and Kosovo to exchange their experiences and discuss the subject - observing on, one hand, that they largely share the same history and, on the other hand, that they have chosen different solutions in organising their land administration and in renewing their cadastres and land registers.

I am very happy that the Norwegian Ministry of Foreign Affairs approved to finance a pre-study on the situation in the area of the former Yugoslavia to be used as a basis for the first regional workshop. The five Nordic countries have for long been arranging such meetings every year, and the fact that all the Nordic countries currently are reforming their land administration institutions, is most certainly a result of these regular meetings. I am quite sure that the countries of the former Yugoslavia and Kosovo will benefit in the same way from coming regularly together, and I am very encouraged that the Real Estate Cadastre of Macedonia will host the next meeting in 2009.

Helge Onsrud
Director, Centre for Property Rights and
Development, Statens kartverk, Norway.

1 EXECUTIVE SUMMARY

The initiative to invite colleagues and representatives of cooperating organizations to a regional conference on land administration came from Prof. Željko Bačić, Ph.D. of the State Geodetic Administration in Croatia and was supported by Mr. Helge Onsrud, Director of the Centre for Property and Development under Statens kartverk¹ in Norway. The Norwegian company Project Management and Mapping AS (PMM), in association with the Faculty of Geodesy, University of Zagreb, and Norway Registers Development AS, has conducted a study on cadastre and land administration in the former Yugoslavia.

The people responsible for the Study - for which this Final Report is hereby submitted - are Prof. Miodrag Roić, Ph.D, and Mr. Jon Birger Fjalestad led by Mr. Fredrik Steiwer, PMM Managing Director. The key role has however been played by the participating organizations that have done a great job in processing the Questionnaire and spent time talking to the study team.

The term "Land Administration System (LAS)" has often been given a broader meaning than what has been applied in this Study. In the Questionnaire and the Study Report, LAS is defined as a system for cadastral maps and related data, and the registration of real property rights.

Institutions are crucial players in terms of functionality and performance of the Land Administration System. During the last fifteen years, countries in the region have reorganized their institutions to support the transition processes. Unequal approaches exist in the institutional structures, due to different histories at the time of establishing cadastres. During the 19th century, under the Austro-Hungarian influence, cadastres and responsible institutions were established in Bosnia and Herzegovina, Croatia and Slovenia. Arising from historical experiences, some LAS are managed by one single institution. Others have different institutions responsible for cadastral maps and the registration of real property rights.

¹ The Norwegian Mapping and Cadastre Authority

The operational work on cadastral maps and the real property rights registration is done by branch offices. The number of branch offices in each organization varies. The total number of offices including the headquarters is 474 with 7,014 employees. On average, one branch office serves 50,000 inhabitants.

The private sector has been involved in cadastral surveying since the establishment of the cadastral systems in the 19th century. Its share in the total work varies. The private sector is usually commissioned with sporadic registration. If there are systematic approach projects, the private sector participates through a tendering process for data acquisition. There is an established and accepted system of public tendering in (ZG). Similar systems are under development (BG, PR, SK).

Each year in the region, around 200 students obtain master's or bachelor's degrees, appropriate for LAS tasks. Apart from that, there are also technical schools where about 400 technicians graduate every year. Law schools offer education for registering real property rights.

The cadastral issues are well acknowledged and mentioned in the legislation, i.e. in the laws with associated by-laws, ordinances and regulations. One or several agencies have been established and are responsible for individual topics. Most of the legislation is less than 10 years old, meaning that the massive LAS reforms have been carried out during the last decade.

In the Questionnaire, the organizations were requested to describe the Land Administration System. Several tables have been compiled comparing i.a. the number of cadastral municipalities, the completeness of the LAS as well as the average area of the parcel, varying from more than 0.9 hectares to less than 0.4 hectares.

Transparency and timely access to reliable information are cornerstones in the legal protection of property rights. A transparent register is in fact the heart of the organism that secures the right of

third persons. This principle has however important trade-offs with another important rule of law: the human right to protect the personal integrity.

None of the participating organizations have introduced full cost recovery for cadastre and register services. Stamp duties and fees go to the state/cantonal/local budgets, not to the organizations as such.

All the respondents believe that Land Administration Systems in the future will have to focus more on timely provision of services to the users. Great emphasis will be put on bringing the data in order and developing services based on the internet, thus contributing to the further development of the real estate market. The correspondent from Montenegro sees faster and easier e-services as fulfilling the basic principles of a real property cadastre; these being registration, public access, reliability, legitimacy, priority and formal procedures. According to the respondent from Croatia, e-services will become the main land administration activity.

All participating organizations have combined the systematic approach with an ambition of producing digital data for the cadastres and registers.

The current state of the registered properties differs among the LAS. In the region there are 5 typical cases that need improvements. There are registers missing for some areas, census cadastre, land cadastre, land cadastre and land registry (without registered apartments) and land cadastre/land registry (inconsistent). The goal of all organisations is to establish register(s) containing complete and reliable information about properties and rights. This data will be registered in the Real Property Cadastre or in the Real Property Cadastre and Land Registry. To achieve this goal, each LAS develops its own systematic approach and priorities adapted to the current situation and availability of funds.

From the point of view of the study team, the systematic registration programs should not be commenced - or even be put on hold - until the organization has implemented satisfactory routines for retrieving, storing and updating cadastre and

register information. Procedures for conducting geodetic reports seem to be in place and well functioning. However, we are less certain whether the resulting files will be properly handled at the cadastral offices ensuring that the spatial information is updated and reported at the national level.

2 ABBREVIATIONS AND DEFINITIONS

2.1 Abbreviations

LAS - Land Administration System
BG - Belgrade - Serbia
BL - Banja Luka - Bosnia and Herzegovina (RS)
LJ - Ljubljana - Slovenia
PO - Podgorica - Montenegro
PR - Pristina - Kosovo
SA - Sarajevo - Bosnia and Herzegovina (FBiH)
SK - Skopje - Macedonia
ZG - Zagreb - Croatia
WB - World Bank

2.2 Definitions

Land Administration System: the system for cadastral maps and related data, and registration of real property rights

(Participating) Organisation: Public body responsible for cadastral maps and/or land registers

Cadastral map: Analogue or digital document containing spatial and non-spatial attributes of properties (parcels)

Land Cadastre: Register established for primary purpose of land taxation

Land Register: Register of real property rights based on the cadastral map identification

Census Cadastre: Register of parcels established without (precise) cadastral surveying, also called evidentiary cadastre

Region: Spatial area under the jurisdiction of organizations participating in this study

Single / dual organizations: indicating whether the system for cadastral maps and related data, and the registration of real property rights is run by one or two organizations

3 INTRODUCTION AND BACKGROUND

3.1 The Initiative

The initiative to invite colleagues and representatives of cooperating organizations to a conference on land administration came from Prof. Željko Bačić, Ph.D. of the State Geodetic Administration in Croatia. The idea was supported by Mr. Helge Onsrud, Director of the Centre for Property and Development under the Norwegian Mapping and Cadastre Authority - Statens kartverk. The Ministry of Foreign Affairs in Norway appreciated the initiative and contributed to the funding of the Regional Cadastral Study to provide background information for the Conference.

The Conference was aimed at gathering representatives of cadastral organizations - as important parts of the Land Administration Systems in the region - who would exchange their experiences regarding reforms and present problems that they encountered, as well as solutions implemented to overcome these problems.

The Norwegian company of Project Management and Mapping AS (PMM) in association with the Faculty of Geodesy, University of Zagreb, and Norway Registers Development AS was engaged to conduct a study on cadastre and land administration in the former Yugoslavia. The Study has been carried out by Prof. Miodrag Roic, Ph.D., and Mr. Jon Birger Fjalestad led by Mr. Fredrik Steiwer, PMM Managing Director.

3.2 The Study

The goal of the Study is to provide an overview of the Land Administration System and its status in the countries of the region with the emphasis on cadastral maps. Based on the structured overview and status of each organization, the tasks of the consultants were to analyse the similarities and differences, advantages and disadvantages.

In cooperation with the organizers of the Conference, a Questionnaire was developed and distributed in English and Croatian language to the following eight cadastral organizations²:

- Republic Geodetic Authority of the Republic of Serbia (BG)
- Bureau for Geodetic and Property Relations of Republika Srpska (BL)
- Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia (LJ)
- Real Estate Directorate of the Republic of Montenegro (PO)
- Kosovo Cadastral Agency (PR)
- Federal Bureau for Geodetic and Property Relations of the Federation of Bosnia and Herzegovina (SA)
- State Geodetic Institute of the Republic of Macedonia (SK)
- State Geodetic Administration of the Republic of Croatia (ZG)

Each of the organizations was requested to appoint a correspondent to serve as the main contact person between the organization and PMM.

Figure 1: Participating Organisations



The Questionnaire contains seven main chapters:
1. Institutional and organizational framework for the cadastral mapping and registration of real property rights

² A two-letter abbreviation is added in brackets, indicating the capital in which the organization's headquarters are located. Please refer to overview map overleaf.

2. Land Administration System (here defined as the system for cadastral maps and related data, and the registration of real property rights)
3. Legal framework for real property
4. Own assessment of the current situation regarding cadastral maps and rights registration
5. Reform Programs - policy and overall approach
6. Upgrading of the cadastral maps and related data, and the registration of real property rights
7. Statistics

The study team visited 6 organizations in the period between 6 March and 14 April 2008 to explain and elaborate on the Questionnaire. Seven organizations³ have submitted their answers by the deadline for submitting the Final Report. These are included as appendices.

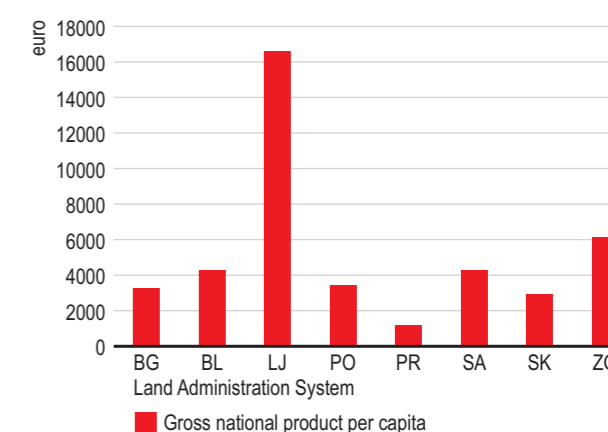
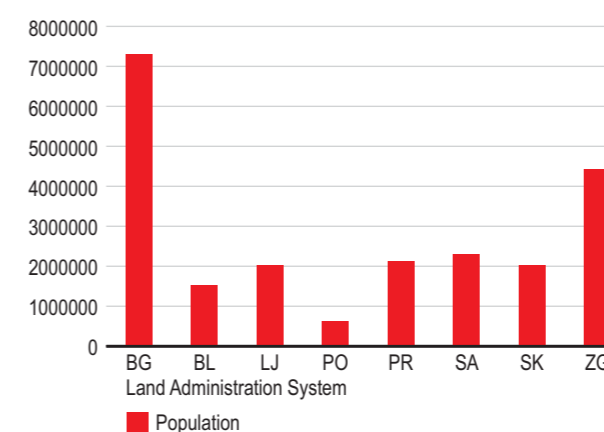
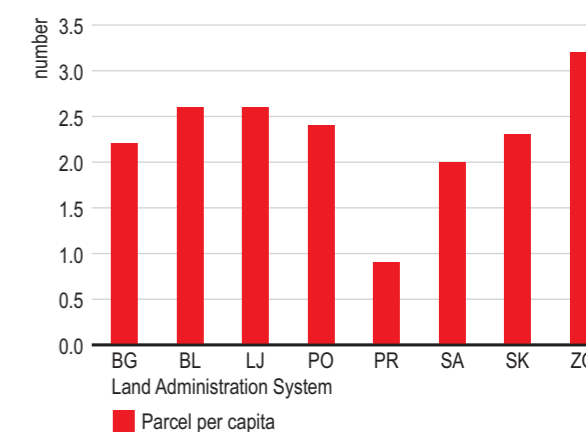
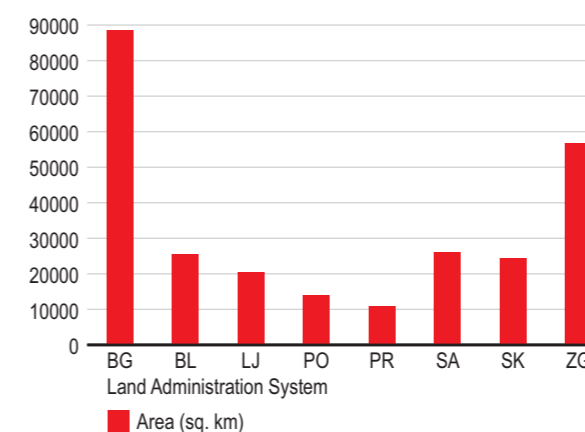
³ The answer from LJ is reported still to be in translation into English. The answer from BL is in a different format.

We use this opportunity to express our sincere gratitude to the people with whom we have met and wish to thank everybody for their positive attitude and warm welcome. In particular we would like to mention the correspondents:

- BG - Nenad Tesla
- BL - Dragan Macanović
- LJ - Roman Novšak
- PO - Mirjana Ljumović
- PR - Hajzer Bublaku
- SA - Ivan Lesko
- SK - Marta Telegravciska
- ZG - Damir Pahić

3.3 Statistics

A rather comprehensive statistical material was collected during the Study. Here are only a few graphs to illustrate basic facts.



3.4 The Conference in Opatija

The “Regional Conference on Land Administration” was held at the Milenij Hotel in Opatija from 8 to 10 June 2008. All details were given in the conference flyer which was distributed to all parties. In addition to the representatives from each of the cadastral organizations, the following institutions participating in bilateral technical cooperation projects were present:

- International Bank for Reconstruction and Development
- Swedish International Development Agency (SIDA) and Lantmäteriet, Sweden
- Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ), Germany
- Kadaster, Netherlands
- European Union (EU)
- Statens kartverk, Norway

4 INSTITUTIONAL AND ORGANISATIONAL FRAMEWORK

Institutions are crucial players in terms of functionality and performance of the Land Administration System. During the last fifteen years, countries in the region have reorganized their institutions to support the transition processes. In the past, the institutional framework was determined by a Socialist ideology without any attention to secure real property rights. Due to different histories during the time of establishing cadastres, there are unequal approaches in the institutional framework. During the 19th century under the Austro-Hungarian influence, cadastres and responsible institutions were established in Bosnia and Herzegovina, Croatia and Slovenia.

Depending on historical experiences, some LAS are managed by one single organisation (BG, PO, PR, SK) and others have different organisations responsible for cadastral maps and the registration of real property rights (BL, LJ, SA, ZG) (Figure 2).

The single organisations fall under the executive power. In case of dual organisations, the cadastral

map is the responsibility of the executive power while the registration of real property rights fall under the judiciary power.

Besides public institutions, the private sector participates in LAS tasks too. Its involvement is at the individual level as licensed surveyors, or as licensed surveying companies. The salaries in the public sector are low and considerably lower than in the private sector in the whole region. Therefore, some organizations lose staff to the private sector.

4.1 Public Institutions

According to the administrative structure, the organizations involved in land administration are situated at different administrative levels - national, regional and local - and have different tasks and functions. The financial and operational control of cadastral maps and registration of real property rights is either at the national level (BG, BL, LJ, PO, SK and ZG) or with the local administration (PR and SA) (Table 1).

Budget allocation is the most important source of funding of the participating organisations (Figure 3). To compare the different LAS, the budget and other sources of income have been calculated in relation to the number of inhabitants. Therefore, the annual amounts from the different sources have been given in Euro per capita.

Figure 2: Single (grey) and dual (red) organisations



Table 1: Public Institutions and Branch Offices

	Level	Cadastral map	Nr. of Offices	Rights Registration	Nr. of Offices
BG	Ministry of Organisation	Republic Geodetic Authority		same	
	Regional	Centre for real estate cadastre	10	same	
	Local	Service for real estate cadastre	164	same	
	Exception	Land Cadastre (11%)		Courts	
BL	Ministry of Organisation	Bureau for Geodetic and Property Relations		Court	
	Regional	Regional units	48		
	Local	Branch Offices	14	Courts	28
	Exception				
LJ	Ministry of Organisation	Surveying and Mapping Authority		Court/Justice	
	Regional	Regional Cadastral Offices	12		
	Local	Branch Offices	34	Courts	44
	Exception				
PO	Ministry of Organisation	Finance Real Estate Directorate		same	
	Regional				
	Local	Branch Offices	21		
	Exception				
PR	Ministry of Organisation	Ministry of Public Services Kosovo Cadastral Agency		same	
	Regional				
	Local	Municipal Offices	30		
	Exception				
SA	Ministry of Organisation	Federal Bureau for Geodetic and Property Relations		Justice	
	Regional	Cantonal offices	10		
	Local	Municipal offices	79	Courts	36
	Exception				
SK	Ministry of Organisation	State Geodetic Institute		same	
	Regional				
	Local	Municipal Offices	29		
	Exception	Skopje (sector)	1		

Table 1: Public Institutions and Branch Offices

	Level	Cadastral map	Nr. of Offices	Rights Registration	Nr. of Offices
ZG	Ministry of	Environmental Protection, Physical Planning and Construction		Court/Justice	
	Organisation	State Geodetic Administration			
	Regional	Regional Cadastral Offices	20+1		
	Local	Branch Offices	96	Courts	109
	Exception	City of Zagreb	1		

Another important source of financing is the WB grants and loans. WB loans for LAS improvement are effective in BG, LJ, PR, SK and ZG. SA and BL are at the beginning of the loan period, while PO is in the preparatory phase (Figure 4).

Donations from different sources, accumulated up to 2007, occasionally exceed the annual budget of the participating organization (PR, SA).

The total number of employees in the organizations varies depending on the properties managed (Table 2). In general, there are more employees responsible for cadastral maps than for the registration of real property rights. (PR) is extremely understaffed, especially for cadastral map tasks (Figure 6). The number of employees responsible for cadastral

maps varies between 20 (PR) and 250 (BG) per million inhabitants. A similar situation exists for the registration of real property rights, where the number of employees varies between 30 (PR) and 230 (ZG) per million.

4.1.1 Management

The management of the LAS organizations is divided either in three, (BG, LJ, SA and ZG) or two levels (BL, PO, PR and SK). Three-level organizations consist of central, regional and branch offices. The central and regional offices supervise and support the operational work of the branch offices according to the corresponding law. The management of the Land Registry offices, if it exists, is the responsibility of the local courts. Administrative support is also given by the Ministry of Justice.

Figure 3: Financing of Participating Organizations - Budget 2007

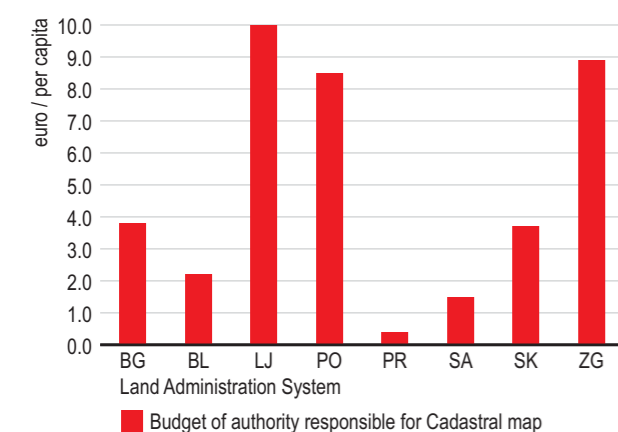
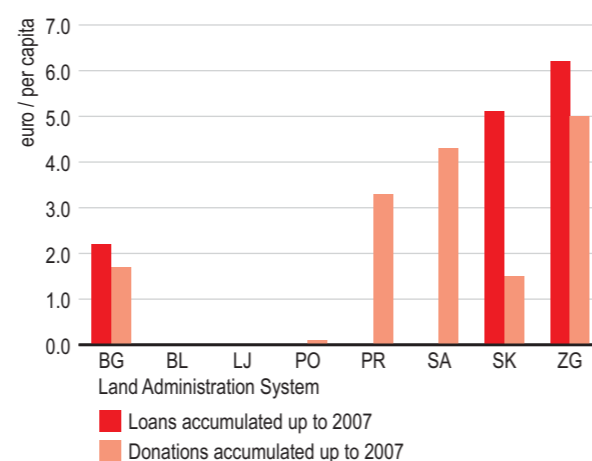


Figure 4: Financing of Participating Organizations - Loans and Donations



4.1.2 Branch Offices

The operational work on cadastral maps and the real property rights registration is done in branch offices. There are various numbers of branch offices in each of the LAS. Besides, the number of staff varies from 1 up to 200 in one office. The branch offices are mainly located in towns (or municipal seats). If the registration of real property rights falls under the judicial authority, the branch offices are located at the local courts.

On average, one branch office serves 50,000 inhabitants (Figure 5).

4.2 Private Sector

The private sector has been involved in cadastral surveying since the establishment of the cadastral systems in the 19th century. The private sector is usually commissioned with sporadic registration. In systematic approach projects, the private sector participates through a tendering process for data acquisition. An accepted system of public tendering exists in (ZG) and is under development in (BG, PR, SK).

Due to the technological development over the recent years, the involvement of the private sector has proven to be very useful for the development of the whole LAS in the region. Because of the competition in the market, the private sector adapts faster to processes and technologies and continuously introduces new applications and methods.

Figure 5: Branch Offices per Million Inhabitants

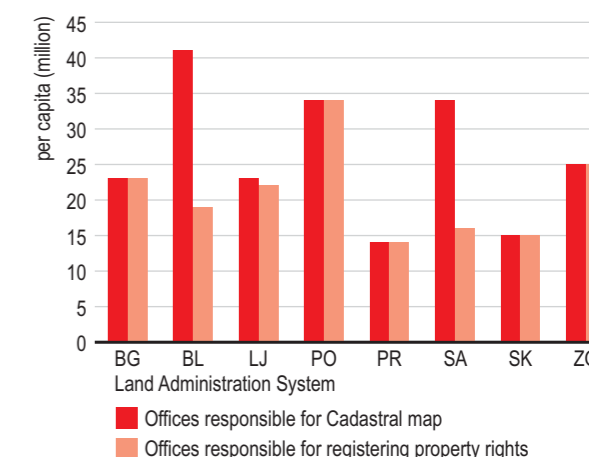


Figure 6: Employees per Million Inhabitants

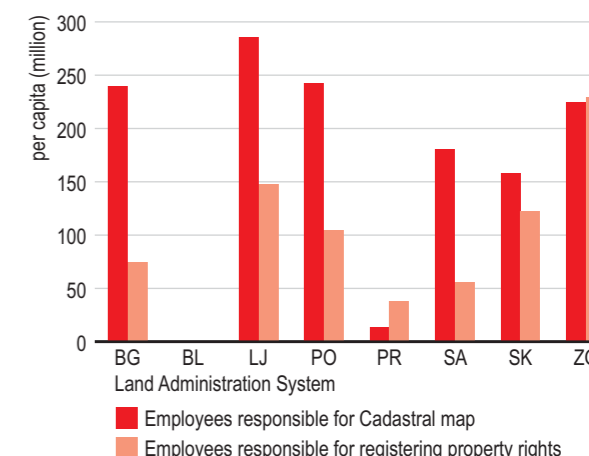


Table 2: Staff in LAS Organizations

	BG	BL	LJ	PO	PR	SA	SK	ZG
PhD							2	1
Mr.Sc						1+0+0+0	2	7
Dipl.Ing/MSc	508			114	10	14+16+63+22	212	291+141
Ing/BSc	625			36	5	2+0+51+30	105	163+13
Tech	1303			190	30	4+11+302+76	287	791+853
Other	13			22	2		253	58+219
SUM	2449		580+300 ⁴	362	47+380 ⁵	21+27+416+128 ⁶	861	1310+1017 ⁷
SUM	2449		880	362	427	592	861	2327

⁴ Surveying and Mapping Authority + Land Registry employees

⁵ Kosovo Cadastral Agency + Municipal Cadastral Office employees

⁶ Federal + Cantonal + Municipal + Land Registry employees

⁷ State Geodetic Administration + Land Registry employees

4.2.1 Involvement

The licensed surveying companies execute cadastral surveying and prepare documentation. State organisations mainly supervise the licensed surveyors. There are different, although similar solutions in each of the LAS, but most of them execute cadastral surveying for sporadic approach.

The fieldwork for systematic approach is mostly contracted to private licensed companies/surveyors. An exception is (PO).

4.2.2 Licensing and Resources

A variation of the licensing system exists in all LAS. The systems are established as one-level or two-level licenses. An engineering license, obtained from a professional association, is a prerequisite for LAS license in (BG, LJ, ZG). In (PO, PR), only a license which can be obtained from the LAS organisation exists. As such, the private licensed surveyors are acting as public agents providing decentralized services close to the customers.

Apart from this, private companies should also obtain a license from the LAS organisation, subject to compliance with conditions prescribed.

Licensed surveyors are organized in professional associations (chambers) together with other technical professionals (BG, SK and ZG).

Figure 7: Private Sector Resources



There is a great demand for professionals in cadastral surveying in all LAS, not only in the private sector, but also in public agencies.

4.3 Education

In surveying, there is sufficient capacity for education and a permanent interest as well as influx of new students. At the university level, there are education programs in geodesy, surveying and geoinformatics in all LAS. In PR and BL it is possible to obtain BSc. degree only. Up till now, the programs are leading to the title of dipl. ing or ing. A few years ago, all universities started programs according to the Bologna declaration.

Table 3: Formal Education

	Universities (Dipl. Ing.)	Nr/Year	Universities (Ing./BSc)	Nr/Year	Technician Schools	Nr/Year
BG	1	?	1		5	?
BL						
LJ						
PO	1	10	1	10	1	
PR			1	5	1	25
SA	1	15	1		2	60
SK	1	30	1		2	60
ZG	1	60	1	0	3	90

Annually around 200 graduates obtain master's or bachelor's degrees in the region, all tailored to LAS tasks. In addition, there are also technical schools where about 400 technicians graduate per year. Law Schools offer education programs for the registration of real property rights.

The educational system in the region was compatible before and will remain compatible also in the future through the introduction of the Bologna process.

There are more and more workshops and seminars organized for an on-going staff education in the region. The activities on continual professional development are formalized in professional associations and the post-qualifying education is compulsory.

5 LEGAL FRAMEWORK

The cadastral issues are well acknowledged and mentioned in the legislation, i.e. in the laws with associated bylaws, ordinances and regulations. One or several agencies responsible for the individual topics have been established. Most of the legislation is less than 10 years old. This means that during the last decade, comprehensive LAS reforms were implemented in the region (Table 4). Laws are enacted by the Assembly and in a special case (PR), the legislation should be approved by UNMIK before entering into force.

5.1 Real Property Rights

The Civil Law constitutes the basis of the Land Administration System with the two main elements of cadastral maps and the registration of real property rights. The principles have been defined in the 19th century and are still valid. Only two LAS (PR, SA) have laws from the Socialist era still in force (Table 4).

The newly introduced laws on the real property rights have incorporated the principle of "*superficio solo cedit*". The legal entity (property) is defined as parcel with all permanent constructions attached. As an exception, a special kind of real property right (legal entity) is named "construction right" (ZG).

5.2 Cadastral Map

The cadastral map is used for the identification of parcels for the purpose of the registration of real property rights, but also for visualizing types of land use and other provisions in order to facilitate the identification of real properties. The cadastral map is, according to the legislation, a mandatory base for other spatial information registers (e.g. utility register). The legislation on cadastral maps stipulates that the data should be managed by computer-aided methods. The historical tradition in the region with a combined topographic and cadastral map is cancelled in many LAS. Although the responsibility for the utility cadastre is given to the local administration (ZG), there are examples where the utilities are registered on cadastral maps (PR, SA).

5.3 Registration of Real Property Rights

Registration of Real Property Rights is within the competence of the participating organisations in four LAS (BG, PO, PR and SK). In other LAS, the registration is the responsibility of the municipal courts through the departments for Land Registry established for that purpose.

In both cases, the registration of real property rights shall be based on data collected by cadastral surveying and registered on cadastral maps. The registered information is open to the public and shall be deemed to give a true and complete view of the factual and legal status of properties.

The Land Register consists of a main book and a collection of deeds. A single main book is maintained for all parcels located within a particular cadastral municipality. The Land Register is used only for the registration of titles and other proprietary rights to real property, also the rights to buy back, pre-empt, lease and let, as well as concessions and all such other rights on real property for which registration is allowed by other relevant legislation.

The merging of the Cadastre and Land Registry in BG is not yet finished. Therefore about 11% of the territory is managed by two organizations.

Table 4: Important Legislation

	Law on	Name	Date
BG	Real property rights	Law on State Survey, Cadastre and Registration of Real Property Rights	2005
	Cadastral map	Law on State Survey, Cadastre and Registration of Real Property Rights	2005
	Registration of rights	Law on State Survey, Cadastre and Registration of Real Property Rights	2005
	Buildings & Apartments	Law on State Survey, Cadastre and Registration of Real Property Rights	2005
	Surveying & Mapping	Law on State Survey, Cadastre and Registration of Real Property Rights	2005
BL	Real property rights		
	Cadastral map	Law on Surveying an Real Property Cadastre	2006
	Registration of rights	Law on Land Book	2003
	Buildings & Apartments	Law on Land Book	2003
	Surveying & Mapping	Law on Surveying an Real Property Cadastre	2006
LJ	Real property rights	Civil Code	2002
	Cadastral map	Recording of Real Estate, State Border and Spatial Units Act	2000
	Registration of rights	Law on Land Book	2003
	Buildings & Apartments	Law on Registration of Real Properties	2006
	Surveying & Mapping	Law on Geodetic Works	2006
PO	Real property rights	Law on Basic Real Property Relations	2004
	Cadastral map	Law on State Survey and Real Property Cadastre	2007
	Registration of rights	Law on State Survey and Real Property Cadastre	2007
	Buildings & Apartments	Condominium Act	2004
	Surveying & Mapping	Law on State Survey and Real Property Cadastre	2007
PR	Real property rights	Law on Basic Relation on Legal Property	1980
	Cadastral map	Law on Cadastre	2003
	Registration of rights	Law on Establishment of the Immovable Property Rights Register	2002
	Buildings & Apartments	Law on Establishment of the Immovable Property Rights Register	2002
	Surveying & Mapping	Law on Cadastre	2003
SA	Real property rights	Law on Ownership	1998
	Cadastral map	Law on Surveying and Real Estate Cadastre	1984
	Registration of rights	Law on Land Book	2003
	Buildings & Apartments	Law on Land Book	2003
	Surveying & Mapping	Law on Surveying and Real Estate Cadastre	1984

	Law on	Name	Date
SK	Real property rights	Law on Ownership and Other Real Rights	2001
	Cadastral map	Law on Survey, Cadastre and Registration of Real Estate Cadastre	2006
	Registration of rights	Law on Real Estate Cadastre	2008
	Buildings & Apartments	Law on Real Estate Cadastre	2008
	Surveying & Mapping	Law on Survey, Cadastre and Registration of Real Estate Cadastre	2006
ZG	Real property rights	Law on Ownership and Other Real Property Rights	1996
	Cadastral map	Law on State Survey and Real Property Cadastre	2007
	Registration of rights	Land Registration Act	1996
	Buildings & Apartments	Land Registration Act	1996
	Surveying & Mapping	Law on State Survey and Real Property Cadastre	2007

5.4 Buildings and Apartments

Buildings are part of the real property (*“superficie solo cedit”*) apart from PR, where social ownership still exists. Apartments and other parts of buildings are parts of the real property too.

The possibility for registration of rights to apartments is prescribed by the legislation. The approach for that registration is based on dividing the real property into common parts and separate parts (apartments, business premises...). In such a case, co-ownership is registered on the real property, while individual ownership is registered on the separate parts. The title to a separate part of real property is entered in the property sheet as pertaining to the share in co-owned real property which belongs to the co-owner for whom the title to such separate part has been created. A sub-property sheet is created for each share in co-owned property which is connected with the title to a separate part of such real property.

Registration of separate parts of real property needs special documentation which should present spatial extent of common and separate parts of real property. Registration of separate parts (apartments ...) is done in the real property cadastre (PO, PR, SK), land registers (ZG) or in a special register, Building Cadastre, (LJ). Indeed, only the rights on separate parts identified in documentation are registered. The visual presentation of parts is not registered.

The condominium titles have a separate status since they appear only in the land register (ZG) as a horizontal subdivision of the buildings on a real property (land parcel) that is identified in the cadastre. Because of the non-compulsory registration in land register there are very few registered separate parts.

A temporary solution for the registration of apartments was established as a separate *Register of Deeds on Apartments* (ZG, SA).

The introduced models of apartment registrations are similar to international good practice. However, there is a low number of registered titles because of the late introduction of this possibility. Newly constructed buildings are registered according to the above-mentioned procedure. The most frequent obstacle for registration is unclear rights on real properties in co-ownership, as a result of the former social ownership and slow process of privatization.

The compulsory registration of condominium titles in the Building Cadastre (LJ) is one example of the effort to accelerate the registration of apartments.

A discrepancy in registration of apartments still exists because of different registers and implementation models.

5.5 Surveying and Mapping

Surveying and mapping is within the responsibility of all participating organizations in this Study. There are no other special commissioned organizations. This duty is stipulated by the same law as for cadastral maps in all LAS.

The prescribed tasks encompass: fields of geodetic control points forming the basis for the geodetic reference system; relationship between the geodetic reference system and historical reference systems; satellite, terrestrial positional and altitudinal,

astronomic and geodetic, gravimetric and magnetometric surveying; earth's gravity field determination; permanent multipurpose system for satellite positioning; topographic surveying and the creation of large-scale maps; surveying and marking the state borders.

Geodetic reference systems are defined and implemented in relation to EUREF. Some LAS have changed the datum and projection during the past decade (ZG). This is a great technical challenge for the future.

Figure 8: Number of Cadastral Municipalities

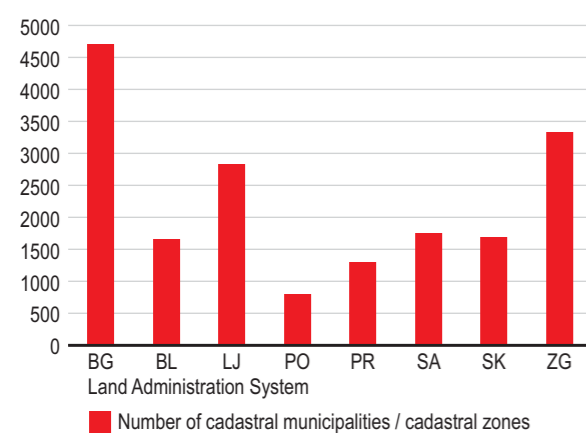


Figure 9: Completeness of LAS

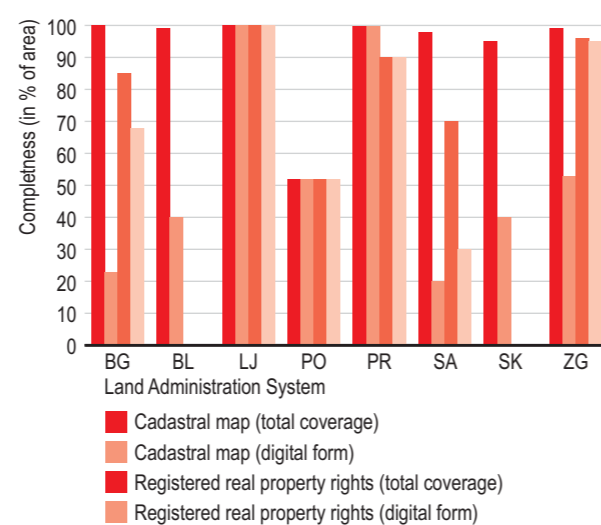


Figure 10: Cadastral map sheets

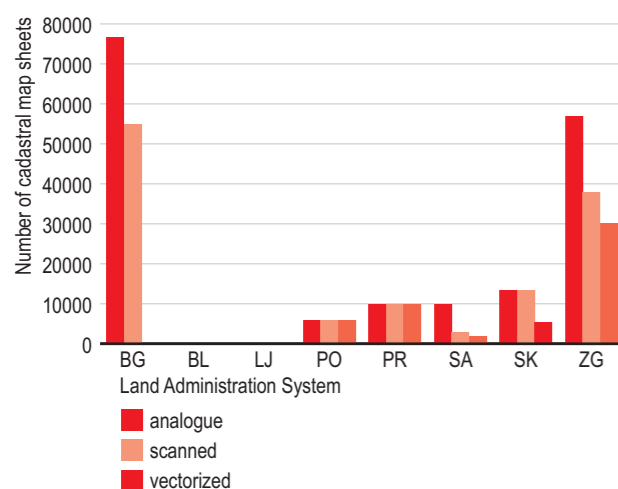
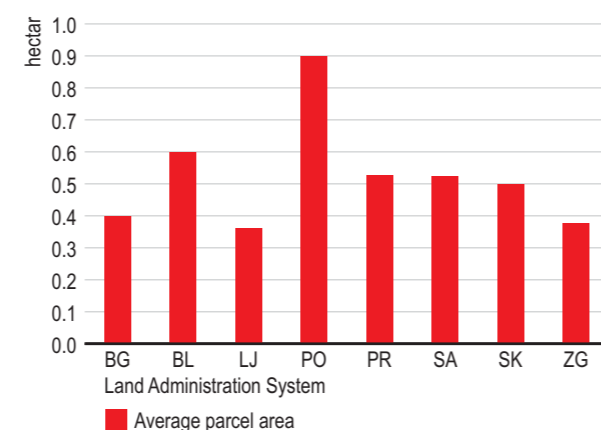


Figure 11: Average parcel area



5.6 Bylaws

Bylaws, detailed elaborations of laws, are issued by the directors of participating organisations and/or the respective minister. They are published in the Official Gazette. Apart from bylaws, technical matters are prescribed by technical specifications, usually part of the procurement documentation for particular projects.

6.3 Purpose and Relevance

Based on the answers, the fundamental role of cadastre and register systems for the further development of the market economy seems to be well rooted in the organizations.

There is a unanimous apprehension among the respondents that the most important purposes of the Land Administration System are, in the order of importance:

1. Title registration and related legal security
2. Land transfer (sale and purchase)
3. Mortgaging
4. Basis for spatial/physical planning

In general, the Land Administration System still serves the tax purposes. The respondents wish to eliminate some of the cadastral features, but the study shows that the attitude is conservative and so far limited to topographic details.

6 LAND ADMINISTRATION SYSTEM

A Land Administration System (LAS) has often been given a broader meaning than what has been applied in this Study. In the Questionnaire and the Study Report, LAS is defined as the system for cadastral maps and related data, and the registration of real property rights.

6.1 Characteristics

On the previous page, we have included four diagrams which, in different ways, illustrate some of the dimensions in the Land Administration Systems (Figure 8, Figure 9, Figure 10 and Figure 11).

6.2 Data Content and IT Environment

In the Questionnaire the organizations were requested to describe the Land Administration System and the features in the conceptual data model.

6.4 Supporting Infrastructure

Supporting infrastructure in the context of the Study means geodetic network, GNSS (zero order network for permanent positioning), orthophoto, topographic maps and other types of maps and geographic information that contribute to the processing and presentation of cadastral data and real property rights.

Land Administration System		
BG	<p>Real Estate Cadastre. The basic real estate and title register in the Republic of Serbia. Real estates are land, buildings, flats and business premises as special parts of buildings and other construction objects.</p> <p>Land Registry still exists for 11% of the cadastral municipalities.</p>	<p>Alphanumeric part of Real Estate Cadastre fully digitised; the spatial part partly digitised.</p> <p>New software application is under development.</p>
BL	<p>Real Property Cadastre. Established for parts of the jurisdiction - ongoing. Massive survey accomplished in the 1982-90 period, whereby 85% of the territory was covered.</p> <p>Land Registry. The register contains data on real property rights. Necessary to conduct the harmonization of data in cadastre and registry to enable linking.</p>	<p>Approx. 45% of the territory covered by digital cadastral maps.</p>
LJ	<p>Land Cadastre</p> <p>Building Cadastre</p> <p>Land Registry</p>	

Land Administration System		
PO	Real Property Cadastre. Contains data on cadastral parcels (ID, shape, area, land type, land use, class, cadastral income, name and address), constructions, separate parts of constructions, titles over real property and its title holders, encumbrances and liens. Real property list encompasses all cadastral parcels belonging to the same title holder and constructions on these parcels.	IT-system introduced for all cadastre functions. Alphanumeric and graphical data base work separately. LAN / WAN and Internet in use.
PR	Kosovo Cadastral Land Information System (KCLIS). Contains the following units: cadastral parcels, buildings, parts of building and utilities. Immovable Property Rights Register (IPRR). Contains cadastral units with all cadastral information and rights over those units: Proprietors-possession, mortgages, servitudes, leases, other burdens. System under development will enable integration of KCLIS and IPRR.	KCLIS works in a GIS environment in KCA Headquarters. IPRR is run by the MCO's with online connection to SGA. In some MCO's the IPRR is kept manually.
SA	Cadastre (4 types): - evidentiary cadastre (census based+ new maps), - land cadastre (old maps + new maps), - land cadastre (new maps) and real property cadastre (RPC) (15% of the territory) not accompanied with renewal of the land register. Unified data model for RPC with Republika Srpska. Contains parcels, land use and buildings and parts of buildings. Contains also title holders; either possessors or owners depending of the type of cadastre. Land Register. Contains data on ownership and other real property rights.	No single IT solution , 4-5 applications for descriptive data (100%) and 2 for digital cadastral map at municipal level (20%). New data model with definitions according to the Open GIS approach. Land Register mostly analogue , but significant computerization expected in WB project.
SK	Land Cadastre (LC) (30%). Contains data on cadastral parcels (ID, area, culture, class and way of use). Possession lists with two parts; data on possessors (users) and data on land. Real Estate Cadastre (REC) (70%). Comprises in addition to possession lists also objects (buildings). Data in property lists comprising A: Owners data, B: Land data, C: Data on objects or parts of objects, D: Recordings and limitations.	Old IT-system for alphanumeric data in REC and LC. New IT strategy will be implemented in 2008.
ZG	Real Property Cadastre. Contains data on cadastral parcels (ID, name, surface, land use, buildings and other construction, public regime). Buildings hold data of use, name, ground plan surface, address. Alphanumeric data stored in the property section. Land Register. Contains data on ownership and other real property rights. Real Property Registration and Cadastre Joint Information System under development.	Cadastre IT-system with alphanumeric data available on the internet. Cadastral map being transferred to digital form. Land Register IT-system with e-extract available on Internet.

Other Functions of the Land Administration System and Customer Satisfaction				
	Serving tax purposes?	Serving urban planning?	Features which may be left out?	Survey on customer satisfaction?
BG	Yes	Yes	Proprietor, relief, topography, roads, railways and bridges	Yes
BL		Yes		
LJ				
PO	Yes	Yes	Relief, topography ⁸	No
PR	Yes (buildings)	Yes	Relief, bridges	No
SA	No	Yes	None	No
SK	No	Yes	Relief, roads, railways, bridges	Yes
ZG	No	Yes	Topography	Yes

Land Administration System - Supporting Infrastructure					
	Datum	Projection	Digital Orthophoto	Topographic map	GNSS
BG	YUREF		In progress		AGROS
BL					
LJ					
PO	EUREF (GPS)	Gauss-Krüger	Various scales (40%)	1:25,000 (70%)	MONTEPOS (9)
PR	EUREF-89	Gauss-Krüger, Kosovaref01	Photo scale 1:6,000 1:10,000	1:25,000	COPOS (under planning)
SA	Bessels	Gauss-Krüger	Not produced to support cadastre		
SK	Bessels	Gauss-Krüger	Plot scale 1:1,000 (urban areas)	1:25,000	Permanent Stations, test (6)
ZG	EUREF (GPS)	Gauss-Krüger	Plot scale 1:2,000 1:5,000	1:5,000 1:25,000	CROPOS (30)

⁸ However, important for physical planning and information management.

6.5 Public Access to Information

Transparency and timely access to reliable information are cornerstones in the legal protection of property rights. A transparent register is in fact the heart of the organism that secures the right of third persons. This principle has however important trade-offs with another important rule of law: the human right to protect the personal integrity. Many countries have their own data inspectorate to see that personal information is not violated.

The majority of countries are able to manage this balance.

The legislation in the region generally accepts full public access to the cadastre and register information. In the answers we can find formulations like *cadastre and land register are public registers and everyone can access them* (SA) and *anyone can access data or request a certificate that a property or title is recorded* (PO), which are illustrating examples. Other has questionable limitations, like *it*

is prohibited to collect the data of the parcels which are the property of another person, physical or legal. Only the owner itself or the court can take the data with the executing aim. (PR)

In general you need the presence of an authorized officer to inspect the Real Property Cadastre. Access can be restricted in case of the violation of internal security or national defence or personal data protection (restricted with a level of data confidentiality).

Summarized data on ownership is prohibited in (ZG). Real property descriptions, registered owners and registered encumbrances are available on the web if you know the number of the cadastral parcel or land registration file, i.e. property section.

In the region in general, descriptive data is available on the internet to a great extent, unlike the spatial information (Table 5).

Table 5: Available online services

	Data	Online service (URL):	Note
BG	Parcel description		
	Cadastral map		
	Registration of rights	http://www.rgz.sr.gov.yu/ceh/	Only mortgages
	Buildings & Apartments		
	Surveying & mapping		
BL	Parcel description		
	Cadastral map		
	Registration of rights		
	Buildings & Apartments		
	Surveying & mapping		
LJ	Parcel description	http://prostor.gov.si/emoneta/	
	Cadastral map	http://prostor.gov.si/emoneta/	
	Registration of rights	http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal	Registration and fees
	Buildings & Apartments	http://prostor.gov.si/emoneta/	
	Surveying & mapping	http://prostor.gov.si/iokno/iokno.jsp	
PO	Parcel description	http://www.nekretnine.cg.yu/kp.php	
	Cadastral map		
	Registration of rights	http://www.nekretnine.cg.yu/kp.php	
	Buildings & Apartments	http://www.nekretnine.cg.yu/kp.php	
	Surveying & mapping		

	Data	Online service (URL):	Note
PR	Parcel description	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Cadastral map	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Registration of rights	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Buildings & Apartments	http://www.kca-ks.org/ link WebGIS	
	Surveying & mapping		
SA	Parcel description		
	Cadastral map		
	Registration of rights	http://80.65.160.22/LarisLight/	Test
	Buildings & Apartments		
	Surveying & mapping		
SK	Parcel description	http://www.katastar.gov.mk/uslugiE-uid.aspx	
	Cadastral map		
	Registration of rights	http://www.katastar.gov.mk/uslugiE-uid.aspx	Registration and fees
	Buildings & Apartments	http://www.katastar.gov.mk/uslugiE-uid.aspx	Registration and fees
	Surveying & mapping	http://www.katastar.gov.mk/en/gis.html	
ZG	Parcel description	http://www.katastar.hr/	
	Cadastral map		
	Registration of rights	http://e-izvadak.pravosudje.hr/	
	Buildings & Apartments	http://e-izvadak.pravosudje.hr/	
	Surveying & mapping		

6.6 Cost Recovery

None of the participating organizations have introduced full cost recovery for cadastre and register information. There is no return on investment while the stamp duty for land register data (SA, ZG), as well as fees for issuing data and implementing changes in the cadastre, do not go to the organization, but to the state/cantonal/local budgets.

In PR, cadastral products are sold according to an administrative instruction for the benefit of the consolidated budget. In SK, no detailed analysis has been made. However, a financial and marketing strategy exists.

In ZG, larger quantities of information are sold based on agreements and the income is state budget revenues (Figure 3 and Figure 4).

7 REFORM PROGRAMS

In the Questionnaire we asked about the vision for the future Land Administration System, the driving forces behind the needs for improvement and the main programs through which the reforms are executed. The organizations were requested to mention three of the most important issues highlighted in the main programs, describe the international participation in the programs and explain the main approach selected for cadastral upgrading and harmonization with rights registration.

7.1 Visions

All the respondents believe that Land Administration Systems in the future will have to focus more on timely provision of services to the users. Great emphasize will be put on bringing the data in order

and developing services based on the Internet, thus contributing to the further development of the real estate market. The correspondent from Montenegro sees faster and easier e-services as fulfilling the basic principles of a real property cadastre; these being registration, public access, reliability, legitimacy, priority and formal procedures. According to the respondent from Croatia, e-services will become the main land administration activity.

In order to reach the envisaged stage of development, all organizations realize that they have to go

through comprehensive programs to complete the records with the missing data, and upgrade and harmonise data where complete cadastres and registers exist.

In addition to the cadastral map and rights registration system integration, the reporter in Kosovo emphasises the need to further improve the property rights legislation and reduce the number of disputes.

7.2 Driving Forces

Key quotes from the answers are systemised in the following table.

Driving forces	
BG	<i>“Larger and larger investment income requires an accelerated process of improving the land management system. Legal issues should be coordinated with the development of the society towards market economy, and after passing adequate legal regulation their application with regard to the modernisation of the land system”.</i>
BL	<i>“The new legislative solution would regulate the compiled documentation on real property data with registered rights and will serve several purposes: economic, scientific, administrative and statistical, to prove titles over real property, for physical planning, etc.”.</i>
LJ	
PO	<i>“The main reason is the need for reliable spatial information necessary for developing all infrastructural objects, market economy and State organization which will reflect as the contribution to a better and faster spatial integration and the overall social development of this area”.</i>
PR	<i>“Main reason is increase of investments and development of real estate market in conditions of transition period, from planed economy towards market economy”.</i>
SA	<i>“Citizens and especially investors encounter problems in everyday life when dealing with the cadastre and land registration data”.</i> <i>“Certain progress was made during the last year when the Advisory and Coordination Land Administration Committee (ACLAC) started functioning at the State level”.</i>
SK	<i>“R. Macedonia strives to develop effective and efficient real estate cadastre and registration system and thereby contribute to the ownership right and the development of efficient real estate markets. The objective involves strengthening and reforms of the services in the Macedonian land administration, and elimination of the barriers for entrance of foreign investments”.</i>
ZG	<i>“The main reason is the increase in (construction) investments and real property market growth in the society changing towards the market-based economy. The increased efforts of the State to resolve property issues, including the overall State policy favouring a regulated society, speed up the improvements in land administration”.</i>

Main programs and projects	
BG	<p>Main program</p> <p>Project of real estate cadastre and title registration in Serbia financed by funds from the World bank.</p> <p>Priorities</p> <p>(i) Establishment of property register on the whole territory of the Republic of Serbia that will be reliable and relevant to the situation in the field, (ii) The development of transparent and prosperous real estate market, (iii) Efficient and high-quality services for all users.</p>
BL	<p>Main program</p> <p>Based on the legislation passed at the level of separate entities and in line with a 10-year program of works and annual plans adopted by the Government of Republika Srpska, new geodetic referential systems of Republika Srpska are being set up, new geodetic data is being created and the existing data maintained for taking detailed photographs, field surveying works, digitization of cadastral maps, updating of topographic maps, establishment of the real property cadastre, creation of the IT system, performance of professional monitoring, offering services to the citizens, economic subjects and other organs of public administration as well as working on determining borders (between countries and separation line between entities) and the exchange of the geodetic documentation.</p>
LJ	
PO	<p>Main program</p> <p>Mid-Term Program for Surveying and Production of the Real Property Cadastre (2008-2013).</p> <p>Priorities</p> <p>(i) Establishment of Real Property Cadastre in the unsurveyed part of the territory, (ii) Topographic mapping and single mapping database, (iii) Modernization of spatial data to support register data on real property timely and reliable to all natural and legal entities.</p>
PR	<p>Main program</p> <p>(i) Creation of a new computerized registration in IPRR, (ii) Cadastre Reconstruction and Building Cadastre Construction, (iii) Reengineering of Municipal Cadastral Offices.</p> <p>Priorities</p> <p>(i) To update the situation in real property registers which presents the real situation in the field and Immoveable property right register, (ii) To serve fast and accurate services for users, (iii) Adjustment of spatial cadastral data with Immoveable property rights register and unification in KCLIS.</p>
SA	<p>Main program</p> <p>(i) The Project of Land Registration, (ii) The cadastral map digitization project is implemented by the Federal Administration for Geodetic and Real Property Affairs.</p> <p>Priorities</p> <p>(i) The overall goals of this project phase are the implementation of the land administration digital system that will offer all the necessary information on the land registration and cadastre data, (ii) Improvement of the quality of services provided to users, (iii) Cadastre and land registration data digitization.</p>
SK	<p>Main program</p> <p>Government program 2006-2010: (i) Strategic business plan for SAGW, (ii) Annual programs for the work of SAGW, (iii) Real Estate Cadastre and Registration Project and (iv) Project for strengthening the institutional capacities in SAGW.</p> <p>Priorities</p> <p>(i) Operative cadastre for regulating real estate ownership, (ii) Acceleration of the property registration procedure through computerization, internet, quick registration of transactions, (iii) Establishment of REC countrywide, (iv) Improve reputation and trust.</p>

Main programs and projects

ZG	<p>Main program</p> <p>(i) The State Program to regulate cadastre and land register, (ii) The Real Property Registration and Cadastre Project co-financed by the loan from the International Bank for Reconstruction and Development, (iii) The State Program for the Regulation of Cadastre and Land Registers on the islands, (iv) The State Program for the Regulation of Agricultural Land owned by the Republic of Croatia (and a special program to regulate land registers and cadastre in the Neretva River valley), (v) The Program of transferring cadastre and land register data into digital form.</p> <p>Priorities</p> <p>(i) Establish such a situation in the registers that corresponds with the actual situation in the field, and is harmonized between cadastre and land registers, (ii) Provide faster and more efficient services to users, (iii) Transfer paper registers into digital form.</p>
----	--

International Participation in reform programs

International institution	BG	BL	LJ	PO	PR	SA	SK	ZG
EU (Cards)	X							X
Germany (GTZ)	(X)			X	(X)	X		X
Japan (JAICA?)	x			X			X	
Netherlands (Kadaster)							x	X
Norway (Statens kartverk)	X				X			X
Sweden (SIDA)	X				X	X	X	X
Switzerland					X			
UK (DFID)								x
USA (USAID)								x
World Bank	Effective	X		x		X		X
	Planned		X		X		X	
Other	X ⁹			X ¹⁰		X ¹¹		

Unless otherwise stated: X = ongoing, x = completed, (X) = planned

7.3 Main Programs and Projects

The main programs and projects, through which the reforms are executed, are listed in the table below together with the priority issues addressed.

7.4 International Participation

Below is a consolidated presentation of international institutions that are cooperating with cadastre-register organizations in the region. The international participation can be seen through donations, credits, professional assistance in feasibility studies and

implementation, procurement assistance, capacity building and monitoring.

7.5 The Institutions' Own Assessments

Republic Geodetic Authority of the Republic of Serbia (BG)

A great advantage is the establishment of a unique real estate register and information system that one state institution will be responsible for (RGZ). It will become a part of the information system of the Republic of Serbia in the future. There is still no real cadastre established on the entire territory of

the Republic of Serbia (real estate cadastre - 85% of cadastral municipalities, land registry and land cadastre - 11% cadastral municipalities and land cadastre - 4% cadastral municipalities), there is a lack of coordination between the situation in the field and the situation in the property register, unclear titles, and the insufficient awareness of citizens referring to the significance of real estate registration.

LAS serving land market?

The real estate title register supports the development of real estate market in the sense of providing necessary data about the real estates and about title registration. Big demand for real estates initiates rapid development of real estate market and even larger number of citizens' claims for mortgage loans and for the real estates to be registered in the real estate register.

Bureau for Geodetic and Property Relations of Republika Srpska (BL)

Given that all cadastral offices are part of the Republic Authority for Geodetic and Property Affairs, it has been possible to standardize the real property record-keeping.

As for the introduction of digital technologies in the administrative procedures, the situation is as follows: - in all regional Authority units, descriptive information in the cadastral documentation is administered (updated, maintained and distributed) in digital form with the same application;

- since about 50 % of cadastral maps of the new survey has been digitized, this information is also administered in the regional Authority units in digital form.

This fact has enabled the cadastral documentation information to be administered in a far more efficient way than before when such operations were carried out in analogue form. Although the present level of introducing IT in cadastral information administration processes in Republika Srpska represents a big step forward in comparison to the previous situation, the Republic Authority for Geodetic and Property Affairs (in accordance with the conclusions of the Government of Republika Srpska) has started implementing the Authority Information System that will, apart from cadastral records, contain also all other information falling under its jurisdiction.

LAS serving land market?

This question was not explicitly answered, but the discrepancy in data between the cadastre and the registry records clearly indicate that the land market can be better served.

Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia (LJ)

Real Property Directorate of the Republic of Montenegro (PO)

The Real Property Cadastre exists for 52% of the territory of Montenegro (predominantly urban areas). For this part of the territory there also exist graphical data in digital form, as well as the title structure. The data is not merged into a single base and is not fully compared. The implementation of a single database is planned during 2008 and 2009. The up-to-dateness of the data is not only conditioned by the work of local units, but also - in the majority of cases - by incorrect treatment of the real property and changes in the field which are not reported in the cadastre.

According to the Mid-Term Program, the Real Property Cadastre will be established for the entire territory during the 2008-2013 period; i.e. for unsurveyed areas, areas where the land cadastre is in use and in cadastral municipalities where the evidentiary¹² cadastre is still in force.

LAS serving land market?

The basic principles of the Real Property Cadastre are: registration principle, principle of public access, principle of reliability, principle of legitimacy, principle of priority and principle of procedural formality. The system is only one of the registration rights modalities in terms of uniform records.

Essentially, the real property market is based on the above-mentioned data.

Kosovo Cadastral Agency (PR)

Successes

- The properties are registered as parcels in the Cadastre, with numbers and boundaries presented in the cadastral maps.

¹² Cadastre based on the census

⁹ France
¹⁰ Croatia and the province of Brandenburg
¹¹ ADA

- The Immoveable Property Rights Register functions quite good and guarantees the registered rights.
- All data registered in IPRR and the cadastral maps are in digital form.
- In KCA as well as in MCOs, modern technology is applied.

Problems

- In some municipalities there is a lack of cadastral documents, which were maintained until the war in 1999, but taken by the Serbian forces after leaving Kosovo.
- Discrepancy between the textual part - IPRR - and the graphical part, and the current situation in the field.
- Lack of the professional staff after the long period of non-practicing professional work.
- Different property disputes as a consequence of different systems and different administrations in Kosovo.
- The process of privatization of socially owned enterprises is still not finished.
- Expectations of ex-property owners, whose property has been confiscated, nationalized and the non-promulgation of the law for the recovery and compensation of the confiscated property.

LAS serving land market?

Lately and especially in 2005, the land administration supports the market economy, particularly through the registration of mortgages. This has influenced even the interest of the citizens in the registration of the properties in IPRR, in order to use the properties for business. Even the privatization of the property of the enterprises registered in the cadastre, has affected positively the growth of investments and production boosting the country's progress.

Federal Bureau for Geodetic and Property Relations of the Federation of Bosnia and Herzegovina (SA)

The biggest problem is the lack of a clearly defined legislative framework. The BH Federation is proud of the resurvey which covered 92% of the territory which has, however, not been legalized in public reviews. A substantial achievement is the Real

Property Cadastre Model which is also developed in cooperation with BH Republika Srpska. There is a great expectation from the WB project. The big challenge will be the harmonization between the cadastre and register, where additional problems might be caused by different attitudes in the two implementing organizations.

LAS serving land market?

The real property market in the BH Federation is based on registers (cadastre and land registers). It is well known that the buyers believe in the legal system of registering the real property and its titles and that, once their real property is described in the cadastre and their titles registered in the land registers, they feel legally safe. The problem are the already mentioned discrepancies between the situation in the registers and the situation on the ground which leads to the inability to implement many transactions so the contractual parties give up on the transactions which, in turn, leads to the loss of investment or the transaction is carried out but is not registered in the registers, which additionally aggravates the situation. It should be stressed out that the disorderly situation, primarily in land registers, is one of the main generators of illegal construction.

State Geodetic Institute of the Republic of Macedonia (SK)

The strength of the system is that one institution performs the technical and legal part of the cadastre. The Institute appreciates international coordination and financial assistance resulting in the transfer of knowledge, technology and sharing experience. The obstacles are: unclear legal situation, title holders do not own proper documentation, a lot of illegal buildings, etc. Another setback is the lack of synchronisation between the alphanumeric and graphical data, which leads to the discrepancy between the cadastre records and the situation in the field. Additionally, the old IT system and digital performance have been mentioned.

LAS serving the market?

There is a lack of safety and security of registered rights, of access to land and ownership, information

and transparency, lengthy procedures. This results in increased risks to investments, difficulties in transactions of real estate, need for changing part of the legislation related to this matter. The general reason is: parallel existence of two cadastral systems.

The process of denationalization and privatization of land owned by the state is incomplete.

State Geodetic Administration of the Republic of Croatia (ZG)

The biggest problem is the fact that cadastral parcels are not harmonised with the land registration data. Furthermore, the situation in the registers does not correspond with the actual situation in the field. The systematic renewal of the cadastre and land register is successfully being implemented (although relatively slowly). Also, the data in the registers is being successfully digitised and the backlog is being successfully reduced. Unresolved property issues present an obstacle together with insufficient awareness of the importance of the correct attitude towards the real property and registers where it is registered (however the disrespectful attitude inherited from the times of non-proprietary society concept is changing). In the upcoming period, due to the strong investment boost and due to the expected further real property market development, the need to have the up-to-date data in registers will be imperative.

The new systems for subsidies in agriculture, the information systems of cities and municipalities and other will strongly influence the request to have relevant information about the space (geoinformation).

LAS serving the market?

It is a known fact that buyers trust the Croatian system of the real property rights registration and that, once their real property is registered in the cadastre and their ownership is registered in the land register, they feel that they are legally safe. The problem are all the above-mentioned unresolved property issues and the discrepancy between the registers and the real situation in the field. In the future, the real property market must be supported

by a faster access to relevant information, a faster registration process, and a better provision of services regarding the real property market needs.

8 CADASTRAL UPGRADING AND HARMONIZATION

Procedures and methodologies, time and cost for cadastral upgrading and harmonization with rights registration are highlighted as main topics in the premises given for this study. Hence, nearly 30 questions were formulated to shed light over similarities and differences in the practice developed in the region.

8.1 Approaches

In the chapter on reform programs in the Questionnaire we asked about the main approach selected for cadastral upgrading and harmonization with rights registration. The majority of organizations (BL, PO, PR, SA, SK and ZG) have selected a main approach whereby the sporadic¹³ and systematic registration methods are applied. The correspondent from Croatia describes this approach in the following way: *The harmonization of cadastre and land register is implemented through sporadic registration and through the systematic renewal of land registers and cadastre. The sporadic harmonization is based on the owners' interest to regulate the situation. The systematic reform is implemented on the basis of annual and long-term programs.*

All participating organizations have combined the systematic approach with an ambition to produce digital data for the cadastres and registers. From the point of view of the study team, the systematic registration programs should not be commenced - or even be put on hold - until the organization has implemented satisfactory routines for retrieving, storing and updating cadastre and register information. Procedures for conducting geodetic elaborates seem to be in place and well functioning. However we are less certain whether the resulting files are properly handled at the cadastral offices ensuring that the

¹³ It should be noted that sporadic registration takes place anyhow as part of the daily maintenance of the cadastre and register.

databases containing graphical information are updated and reported at the national level.

Certain variations exist in the implementation of the systematic registration, partly due to the different institutional solutions (single or dual agency), and partly because the national coverage of cadastres varies. For instance, in the BH Federation a massive cadastral survey was accomplished without a subsequent public display¹⁴. There is also a variation in the quality and completeness of the existing maps and records and how this is utilised in a systematic registration.

In Montenegro, the systematic registration is done municipality by municipality in unsurveyed areas as well as in the areas with the land cadastre and census cadastre. In Kosovo, much of the original cadastral data is lost and they have a need for reconstruction.

In Macedonia, the establishment of the real property cadastre is performed by the systematic registration of the real property rights and there is also a legal opportunity for sporadic registration of the rights by which the owners can obtain a property list which guarantees their ownership.

The study team has been informed that the progress here is not made by completing each cadastral municipality, but by preparing the geodetic infrastructure and sorting out the cadastre and register issues individually per task.

Croatia is in the final stage of a study whereby a separation in several contract blocks is proposed, and where specifications and quality control for each of the different 'products' have been thoroughly looked into.

With the exception of the Building Cadastre, Slovenia is limiting its strategy to the sporadic approach.

8.2 Improvement by Systematic Approach

As stated in the previous section, all LAS have started some kind of systematic approach to improve

the existing situation (Figure 12). One distinction between the sporadic and systematic registration is regarded too rough to express the content of the different approaches. We have classified the current situation on cadastral maps and register data in five different groups and combined it with a description of the goals which are settled in the visions and strategies of the reform programs. This concept will be used to discuss and classify the upgrading and harmonisation tasks taking place in the participating organizations.

The current state of the registered properties differs among the LAS. In the region there are 5 typical cases of how the physical realities are recorded in registers:

1. Nothing (there are no registers for some areas)
2. Census Cadastre (there are registered parcels but without exact cadastral surveying)
3. Land Cadastre (parcels and possessors are registered but there is no registration of ownership)
4. Land Cadastre and Land Register (consistent but without registered special parts - apartments...)
5. Land Cadastre and Land Register (inconsistent - different identification of parcels)

The goal of all organizations is to establish register(s) containing the complete and reliable information about properties and rights (primary ownership). This data will be registered in

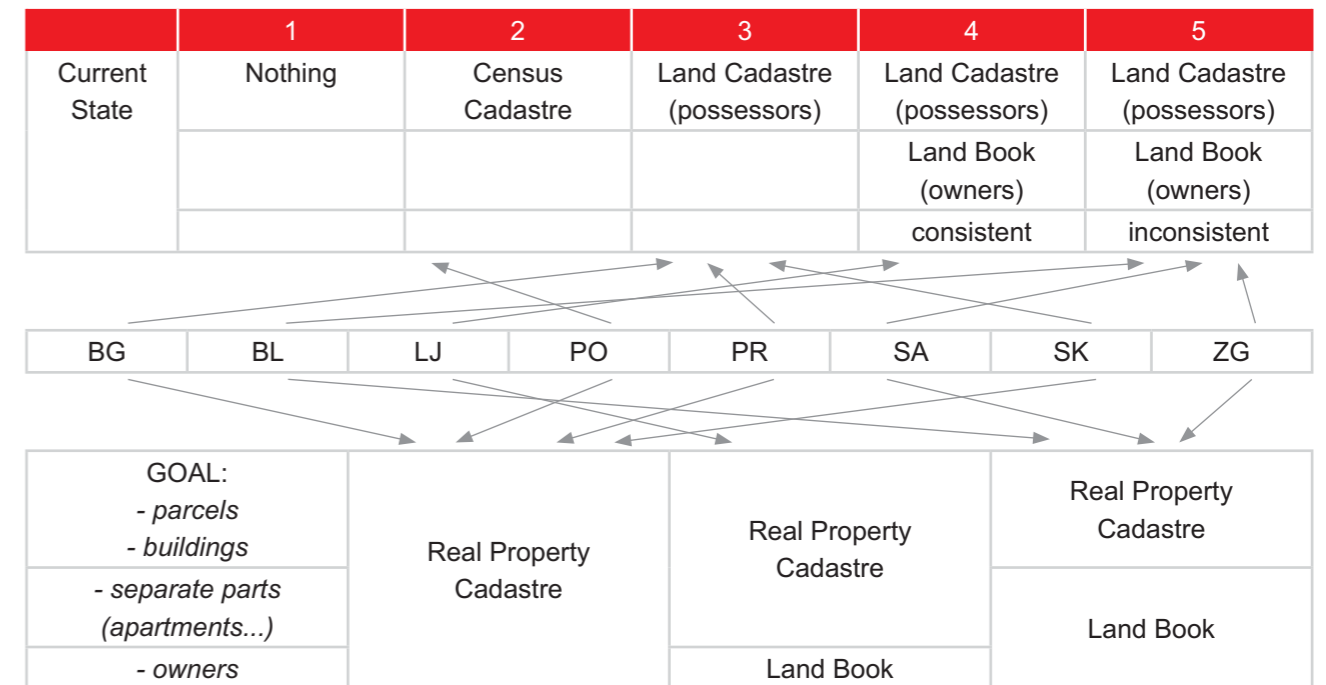
1. Real Property Cadastre (BG, PO, PR, SK) or in
2. Real Property Cadastre + Land Register (BL, LJ, SA, ZG).

To achieve these goals, each LAS develops their own systematic approach adapted to the current situation and available funding.

The priorities of systematic approach are as follows: (i) BG 3, 4, (ii) BL 5, 2, (iii) LJ 4, 5, (iv) PO 2, 1, (v) PR 3, 1, (vi) SA 5, 2, (vii) SK 3, 2, (viii) ZG 5, 4

As can be seen from the illustration, only first priorities are shown.

Figure 12: Improvement by Systematic Approach



8.3 Sporadic

The sporadic registration in the region is done only for the purpose of updating the existing data, not establishing the missing registration.

The upgrading of the cadastral map information is undertaken sporadically at the request of clients. According to respective laws, clients must declare all property changes and submit proper documentation for the registration to the branch offices. The declaration of property changes is mandatory in all LAS and should be done within 30 days. Because of the long-standing failure to comply with this duty, there are huge differences between the existing properties and those registered.

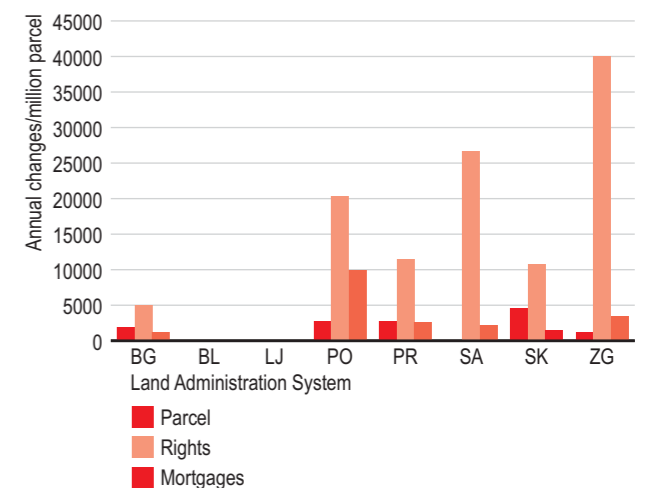
On the other hand, the declaration of the property right changes is not mandatory except in PR and SK.

The cadastral documentation of the Real Property Cadastre can also be created gradually, by transferring one or more cadastral parcels of the Land Cadastre into cadastral parcels of the Real Property Cadastre (ZG). This procedure, prescribed in the law, is under development.

8.3.1 Triggers

The main triggers for the sporadic registration are changes on properties caused by development, i.e. the creation of construction parcels and registration of new buildings. Some privatization and restitution processes also trigger sporadic registration of changes on land or apartments. The annual changes in all LAS are high, especially the changes of real property rights (Figure 13).

Figure 13: Sporadic Registration Activities



¹⁴ The reason and background are thoroughly explained in the answers from the respective correspondents.

Table 6: Cadastral surveying responsibility

	BG	BL	LJ	PO	PR	SA	SK	ZG
State	NO/ YES	YES	NO	YES	YES	YES	NO	NO/YES
Private	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES

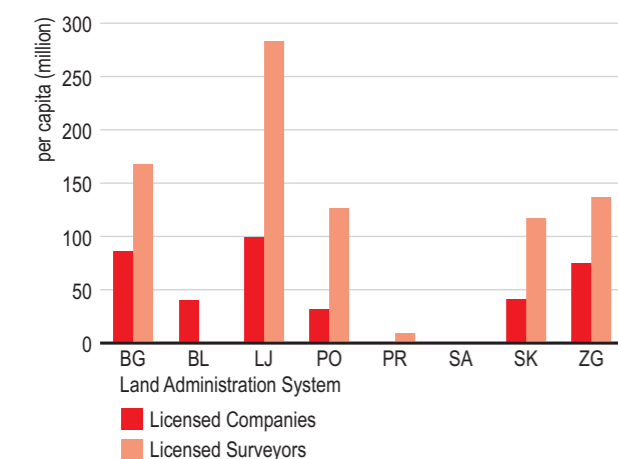
8.3.2 Responsibilities

The responsibility in sporadic registration tasks is divided among the state and private sectors. The maintenance of registers is the sole responsibility of the respective state organisations' branch offices. The authorization for cadastral surveying is given both to the private sector and branch offices in all LAS, except in LJ and SK, where the branch offices are not allowed to undertake cadastral surveying (Table 6).

Actually, the transfer of cadastral surveying tasks to the private sector is underway with a different degree of achievement. Due to the late introduction of the licensing system (Figure 14) and the undeveloped private sector, most of cadastral surveying tasks are still done by branch offices (BL, PO, PR, and SA).

This situation sometimes causes competition among private and state sector. The solution where cadastral surveying tasks are done by the respective branch office only if there is no registered licensed surveyor (BG) eliminates such kind of competition and ensures service to customers.

Figure 14: Private Sector Resources



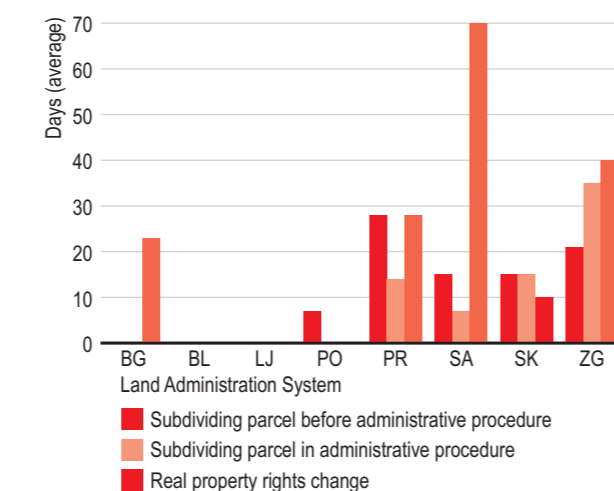
8.3.3 Time and Costs

Important indicators for the efficiency of the LAS are time and costs for the registration of changes on parcels and rights. Figure 15 shows the average time necessary for the registration of changes. In most cases, the registration time does not exceed the acceptable 30 days, but there are some branch offices (e.g. Land Registry office in Zagreb) where the registration still takes a few years.

The cost for the registration of changes consists of two components, (i) cost of cadastral surveying (costs before administrative procedure) (Figure 16) and (ii) taxes (Figure 17).

The costs before the administrative procedure differ slightly among LAS but there are also differences corresponding to the value of the property. The prices for these tasks are prescribed by the state or the professional association. The professional association prescribes minimum prices (ZG). The private sector has to follow prices prescribed by the state / price criteria stipulated by the law where such exist (PG, PR, SA and SK).

Figure 15: Average Period for Changes



Prescribed by regulations, the taxes for the review and approval of cadastral surveying reports and for the registration of real property rights are very similar. The average cost for taxes is around 20 euros each (Figure 17).

8.3.4 Quality Control

The quality control of sporadic registration, review and approval of documents prepared by licensed surveyors, is conducted by appointed professionals in branch offices. The control is sometimes also additionally done by field checks. They are authorised to return the documentation to be improved and are also authorized to reject the documentation approval if it is not improved as requested.

The quality control of documentation prepared by branch offices is internal.

In general, the low level of quality control is caused by the lack of qualified professionals in branch offices and related bylaws.

8.4 Systematic Registration

To summarise Section 8.1 Approaches, the study reveals that 7 out of 8 organizations have decided to embark on long-term programs for systematic cadastral upgrading and its harmonisation with rights registration, in addition to the sporadic registration based on initiatives from the owners.

8.4.1 The Scope of Systematic Registration

The typical purpose of geodetic and cadastral services in a systematic registration is to establish or upgrade the Real Property Cadastre for one cadastral municipality and renew the Land Registry accordingly (in cases where this responsibility lies with another institution).

The ultimate goal is to establish an efficient real property market with harmonised cadastral data and data on registered rights, where the records reflect the situation in the field.

The results from services related to systematic registration may comprise a selection of the following products and services

- Scanned and vectorized existing cadastral maps
- Geodetic network
- Oriented aerial images
- Line maps
- Digital terrain model
- Orthophoto
- Analysis to design methodology for the systematic registration¹⁵ and prepare work descriptions for tendering.
- Real property reambulation¹⁶
- Awareness campaign

¹⁵ Complete resurvey, reambulation (selective upgrading based on issues identified) or upgrading through sporadic registration in an ordinary maintenance context.
¹⁶ The purpose of the reambulation is to create the technical and legal documentation for the Real Property Cadastre through the gathering, processing and public review of the collected data.

Figure 16: Cadastral Surveying Costs

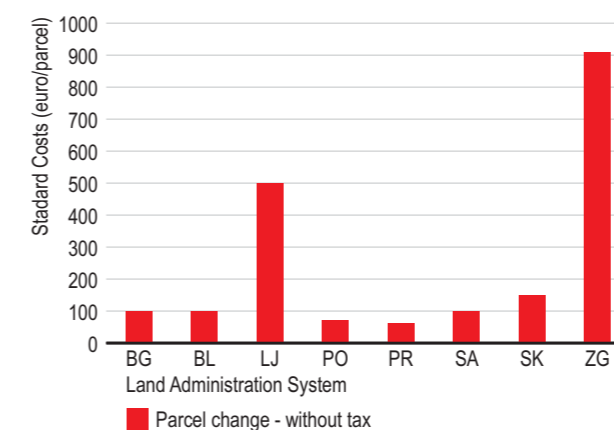
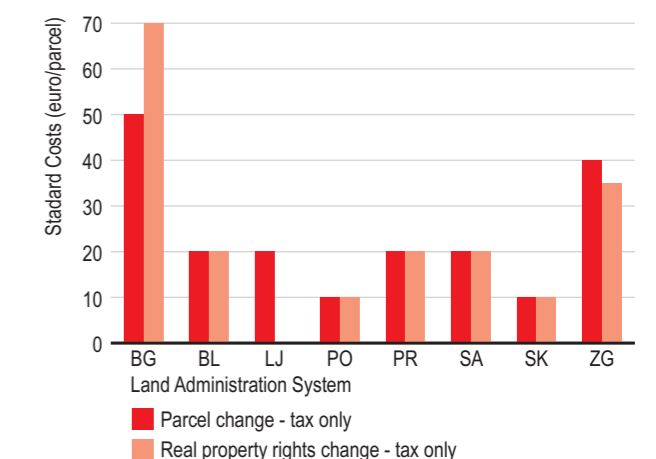


Figure 17: Registration Costs - Tax



- Harmonisation of old cadastral maps
- Systemise and resolve registered issues
- Call for title holders
- Demarcation and marking of boundaries
- Surveying and subsequent data processing
- Public review
- Record resolutions

It is assumed that the geodetic, cadastral and legal services are procured in the market through one or several contracts with private companies who are qualified and licensed to do the required work. The contractors submit quality plans as a part of their bids.

A prerequisite for the appropriate quality control is the existence of precise specifications.

8.4.2 The Role of the Commission(s)

The final result of the work of the Cadastral Commission is seen as the identified and correctly described situation in the cadastral map and in the descriptive cadastral data of the real property in the field, verified by the owner or the authority in charge (in case of complaints). In the dual agency countries, the Land Registry Commission produces land files. The final result of the Land Registry Commission's work is seen when all land register files in the cadastral municipality are documented.

The role of Cadastral Commissions / Land Registry Commissions					
	One or two Commissions?	Decisions to be verified?	Certificate of Registration?	Formalised ownership?	Illegal buildings reported?
BG	One				Recorded as illegal until permit is provided.
BL					
LJ					
PO	One ¹⁷	No	No	Yes	Recorded in Cadastre, but not reported.
PR	One	Yes, by the CEO of KCA.	No	No, only through the Court.	No, but data collected.
SA	Two: Cadastral Commission and LR Clerks.	Yes, by the Director ¹⁸ . 60 days moratorium.	Yes, possessory sheet. No land register doc.	Yes	No, new strategy under way.
SK	One: SAGW officials ¹⁹ .	Yes, by SAGW.	No	Yes	Noted, but not reported.
ZG	Two	Yes, by the Minister 6 months moratorium.	Yes, preliminary during process.	Yes	Yes

¹⁷ The Public Review Commissions consist of Chairman (lawyer), geodetic expert and local representative.

¹⁸ No review procedure envisaged for the land registration files.

¹⁹ The Public Displaying Commission consists of a graduate lawyer, geodetic expert and administrator.

8.4.3 Owners' Participation and Public Review

The systems in the participating organizations are very similar to the former Yugoslavian system. The organisation announces in the Official Gazette (with the consent of the judicial power when applicable). The contractor puts up signs on main roads, announces in local newspapers and radio and holds meetings in cooperation with cadastral offices. Owners receive written invitations to demarcate and later, invitation to public review, which is the announcement of the results of the cadastral survey (and when applicable, to the event of linking land files with the real property).

Some organizations (PO, PR, SK) make brochures and large posters stating where to turn for help, which documents to bring and the importance of the public displaying process.

8.4.4 In the Field

Under Item 6 in the Questionnaire we asked a series of questions which can be classified under this heading.

8.4.5 Use of Old Cadastral Maps

PO: In the evidentiary cadastre, no maps, only sketches - mismatch with area information.

In the field					
	Demarcation of boundaries?	Limitations in type of issues that can be solved?	Surveyor collecting evidentiary documents of ownership?	Survey techniques applied	Positional accuracy required
BG	Yes, owners responsibility.	No	No	Photogramm, polar GPS.	Depending on land classes.
BL					
LJ					
PO	Yes, owners responsibility.	No	Yes (in sporadic registration).	Photogramm, GPS.	?
PR	Yes, owners option.	Yes, no change of owners.	Yes	Total stations, GPS.	?
SA	Yes, in theory, but not in practice.	No	No	Photogramm, total stations.	0.1 mm in map scale.
SK	Yes, owners responsibility.	Yes, property legal matters not resolved.	Yes	Photogramm.	0.2 m at scale 1:1,000. 0.5 m at scale 1:2,500.
ZG	Yes, owners responsibility.	No	No	Photogramm, total stations, GPS.	0.2 / 0.4 mm in map scale. 2 cm absolute with CROPOS.

PR: Vector data and Geo-workspace for each cadastral zone. Vectors of CZ boundaries are controlled and adjusted according to old cadastral maps, approved in the last reconstruction in Kosovo.

SA: The old maps (Austro-Hungarian, created by graphical survey) were put out of force with the establishment of the land/real property cadastre. They are used only for orientation purposes in identification of parcels.

SK: (i) If the systematic displaying is done on new cadastral maps, then the old cadastral maps serve as comparison of the old and new situation. (ii) They are used as a foundation for systematic displaying. Reambulation is made on these old cadastral maps (all of the changes on the parcels are measured and there is floor survey done).

ZG: The systematic reform is implemented in the areas where the existing cadastral maps do not correspond to the situation in the field and are, therefore, used only for the so-called “legal identifications” which are conducted so that the rights registered in the existing land registers (to be replaced with the new ones) could be transferred in the new land register.

In the areas where technical reambulation (limited survey and data collection) is being implemented, the parts of cadastral map reflecting the situation in the field are included in the report produced by a geodetic company. Also, the areas where the cadastral map reflects the actual situation in the field are not re-surveyed.

8.4.6 Duration and Cost

The answers received demonstrate that the experience for reliable estimates is rather limited.

Size, time and cost of a typical cadastral project						
	Size in hectare	Cost in Euro	Duration in months		Can international companies participate?	Expected time for total completion
			Production of technical report	Work of the Commission		
BG						
BL						
LJ						
PO	52,141	4,170,000	15		No, unless registered in the country.	5-7 years
PR ²⁰	25,000	1,200,000	15	?	Yes	10-15 years
SA	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19 years
SK	2,227	330,000	6	?	Yes	2 years
ZG	800	450,000	24	12	No	15-20 years

²⁰ Cadastral Reconstruction and Building Cadastre Construction in 25 Cadastral Zones

