

## I. УВОД

Уређивање демократски усмјереног друштвеног система Републике Српске подразумијева изградњу адекватног правног оквира за све подсистеме друштва који својим правно утемељеним функционисањем доприносе успостављању и јачању правне државе у цјелини. Један од најважнијих подсистема сваког демократског друштва, па тако и друштва у Републици Српској, односи се на правну заштиту имовине и својинских права на непокретностима. Без правног нормирања својинских односа и изградње ажурног система евиденције непокретности свака држава је лимитирана у погледу свог развоја и раста.

Капацитет за развој демократских друштва ослобађа се и повећава у мјери у којој се изграђује, примјењује, поштује и штити правни оквир који регулише област непокретности и стварних права на њима. Уређени својински односи, односно поуздане и тачне евиденције некретнина и права на њима, позитивно се одражавају на повећање опште свијести о важности регистравања непокретности у приватном власништву, али и на пораст повјерења грађана у цјелокупни правни систем. Стога је ефикасност правног система Републике Српске у тијесној вези са обезбјеђивањем предуслова за израду и усвајање правних прописа из домена непокретности и стварних права на њима.

Ажуран и поуздан систем земљишне администрације представља значајан фактор конкурентности једне државе, јер само оне државе које су у стању да изграде правни оквир и на темељу истог уреде функционисање тржишта некретнина, те гарантују неповредивост својинских права, могу себи обезбиједити учешће у глобалној и регионалној конкуренцији у привлачењу нових инвестиција.

Важан фактор за изградњу ефикасног система евиденције непокретности и права на њима односи се на постојање одговарајућег нивоа политичке воље, односно политичке одговорности носилаца власти у оквиру различитих политичких организација. У том смислу, Република Српска се суочава са врло сложеним односима који, поред унутрашњих, обухватају и спољне факторе утицаја, уобличене у дјеловању међународног надгледања Републике Српске, као и другог ентитета, Федерације Босне и Херцеговине. Како би се у овако сложеним политичким околностима постигао одређени ниво сарадње и усаглашености носилаца политичког дјеловања о начину на који би требало уредити земљишну администрацију у циљу развоја цијелокупне друштвене заједнице, потребно је централно мјесто дати чињеницама које одражавају стварно стање у области непокретности и права на њима. Тек по прихватању и суочавању политичких актера са реалним стањем у коме се налази евиденција имовине, могуће је започети заједнички процес изналагања адекватних правних рјешења за побољшавање актуелног стања ствари у домену евиденције некретнина и права на њима.

С обзиром на то да је циљ правних норми из области својинских права да изграде и уреде ефикасан систем евиденције некретнина и права на њима, логично слиједи да би доношење тих правних норми требало да буде засновано на анализи реалног стања на тржишту, односно објективних показатеља о степену (не)ажурности података о некретнинама и стварним носиоцима права на њима. Формирање политичких ставова о проблематици евиденције некретнина и права на њима у Републици Српској, без

уважавања објективне стварности, лишава демократски дијалог рационалности и конструктивности, те негативно утиче на доношење конкретних реформских рјешења којима би се унапредило стање у домену евиденције непокретности и права на њима. Насупрот томе, постављање рационалног критеријума у центар политичке и јавне дискусије о уређењу земљишне администрације, значајно смањује појаву импровизација и политиканства, појачава међусобно повјерење свих заинтересованих страна, те доприноси већој стабилности политичко-правног система Републике Српске.

Полазећи од анализе реалног стања у области некретнина и права на њима у Републици Српској, у којој је за вријеме примјене концепта двојне евиденције некретнина и права на њима (од 2002. до 2012. године) уређено само 5% евиденције која одражава стварно стање некретнина и власничких односа, евидентно је да у Републици Српској постоји потреба за реформисањем правног оквира из домена својинских односа. Стога се први, темељни корак у реформи земљишне администрације у Републици Српској, односи на доношење реформског Закона о премјеру и катастру Републике Српске, којим се превазилази дотадашња колизија различитих закона из области некретнина и права на њима. Дакле, суштина доношења реформског Закона о премјеру и катастру Републике Српске односи се на превазилажење колизије и међусобне контрадикторности различитих закона из области својинских односа.

Стварањем консолидованог и усаглашеног правног оквира из области својинских односа отвара се пут ка спровођењу реформе земљишно-књижне администрације, која се у Републици Српској огледа у преласку са концепта двојне на концепт јединствене евиденције некретнина и права на њима. У прилог примјени јединственог концепта евиденције некретнина и права на њима у Републици Српској, могуће је навести достатан број аргумената, почев од постојања релевантног искуства у начину вођења катастарскокњижне евиденције, која је на простору Републике Српске била у примјени у периоду од 1984. до 1990. године у оквиру Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине, а потом и у наредном периоду до 2002. године, па све до потребе прилагођавања савременим, европским стандардима, који сугеришу уређивање земљишне администрације управо према принципима јединственог концепта евиденције.

У ери глобалне и регионалне економске политике, која акцентује значај стабилног правно-политичког система, а посебно дијела који се односи на некретнине и својинске односе, правно регулисано и уређено тржиште некретнина позитивно утиче на привлачење капитала и повећање атрактивности простора Републике Српске за инвестициона улагања.

С обзиром на чињеницу да, у периоду примјене двојне евиденције некретнина и права на њима, тржиште некретнина у Републици Српској није уређено чак ни приближно стандардима које захтијева савремена економска политика, реалне могућности Републике Српске да понуди свој простор за капитална и инвестиционих улагања биле су значајно лимитиране готово читаву деценију, колико је на снази био Закон о земљишним књигама и концепт двојне евиденције. Дакле, ефекти земљишно-књижне евиденције у периоду од 2002. године до доношења Закона о премјеру и катастру Републике Српске 2012. године, успорили су процес уређивања тржишта некретнина и права на њима у Републици Српској. Проблеми који произилазе из неуређених својинских односа, неажурне и непоуздане евиденције и неуређеног тржишта некретнина у Републици Српској, довели су

до пораста свијести о потреби доношења реформског Закона о премјеру и катастру и примјени концепта јединствене евиденције некретнина и права на њима. Концепт јединствене евиденције базира се на стабилном правном темељу у домену својинских односа, те као такав пружа могућност за несметано одвијање промета некретнина у Републици Српској и позитивно доприноси уређењу тржишта некретнина као основне претпоставке економског развоја савременог друштва.

Спровођење јединственог концепта евиденције некретнина и права на њима, посебно у ери информатике и брзине преноса података, омогућено је примјеном савременог геоинформационог система. Како би се корисницима услуга евиденције некретнина и права на њима у Републици Српској релевантне информације доставиле брзо и ефикасно, неопходно је формирати геоинформациони систем, који, као неизоставан техничко-технолошки стуб система земљишне администрације, доприноси унапређењу нивоа ажурности и поузданости катастарске евиденције. Поред тога, геоинформациони систем поставља темељ за изградњу инфраструктуре просторних ресурса и тиме доприноси ефикасном вођењу просторне политике. Такође, савремене тенденције ка остваривању е- Владе не могу постојати без темељног геоинформационог система.

С обзиром на то да су, поред правних лица, грађани Републике Српске, као физичка лица, најбројнији корисници услуга евиденције некретнина и права на њима, неопходно је стећи увид у њихову перцепцију нивоа ажурности и поузданости катастарске евиденције. Стога су континурана истраживања ставова грађана неопходна активност у процесу спровођења реформе земљишне администрације.