



Republika Sjeverna Makedonija  
Agencija za katastar nekretnina

# **POPISNI KATASTAR KAO PRAVNI TEMELJ PRI USPOSTAVLJANJU KATASTRA NEKRETNINA - NEDOSTACI I NJIHOVO NADVLADAVANJE**

Boris Tundžev, Zorančo Mukanov, Eleonora Stefanovska, Stojče Galazovski  
Agencija za katastar nekretnina  
[www.katastar.gov.mk](http://www.katastar.gov.mk)

**V. KONGRES O KASTARU  
U BOSNI I HERCEGOVINI**

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# PRVI PREMJERI I USPOSTAVLJANJE KATASTRA U MAKEDONIJI



Sredinom oktobra 2022 godine, Agencija za katastar nekretnina u Republici Sjevernoj Makedoniji je održala konferenciju kojom je obilježila 95. godišnjicu od početka vršenja prvog premjera zemljišta njene teritorije

V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# PRVI PREMJERI I USPOSTAVLJANJE KATASTRA U MAKEDONIJI



Prvi premjer je počeo 1927 godine i to u razvijenijim područjima;



Premjereno je 549 KO površine od preko 675 tisuća hektara (30,5%);



Premjer je vršen klasičnim metodama – ortogonalnom za gradove i tahimetrijskom za manja mjesta i ostalo zemljište;



Samo jedna KO (Mlado Nagoričane) je premjerena aerofotogrametriskom metodom 1939 godine.



30.5% Premereni područja  
69.5% Nepremereni područja

V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# POPISNI KATASTAR



Na temelju Zakona o društvenim doprinosima i porezima (Službeni list FNRJ br.1-1952) porez na imovinu počinje da se obračunava na osnovu katastarskog prihoda;



Bilo je potrebno da se uspostavi katastar zemjišta za veoma kratak period za cijelu teritoriju Makedonije;



1952 godine započelo je stvaranje tzv. Popisnog katastra;



Za 3 godine je urađen blokovski premjer na preostalih 1156 KO sa ukupnom površinom od preko 1767 tisuća hektara.



30.5% Премерени подрачја  
69.5% Непремерени подрачја

V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI

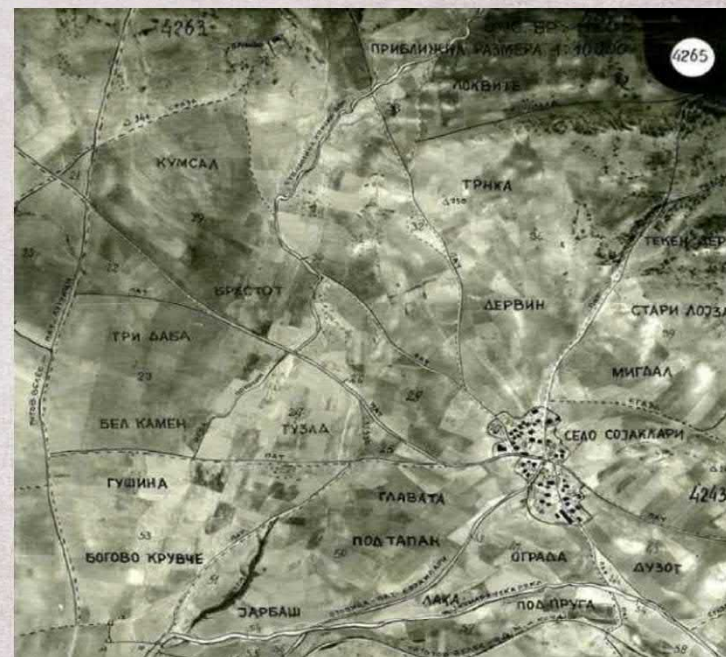
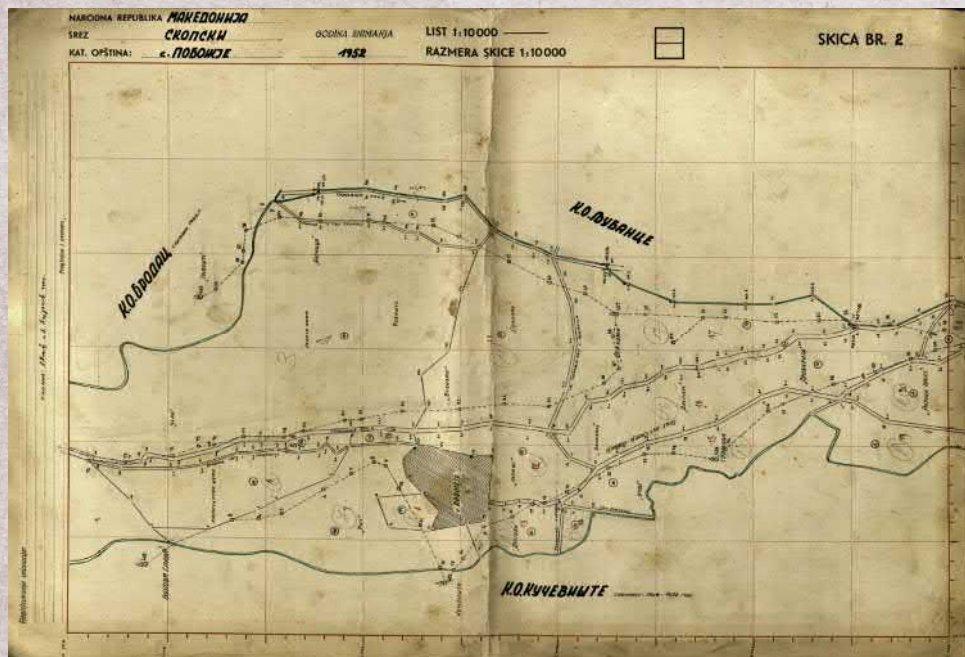
• меѓународним судjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# POPISNI KATASTAR

Premjer je vršen tahimetriskom metodom i to samo na granicama katastarskih općina i granicama blokova;



Za jedan dio nepremjerene teritorije (oko 23%) snimanje granica KO i granica blokova je izvršeno aerofotogrametriskom metodom od strane VGI-a.

V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI  
s međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



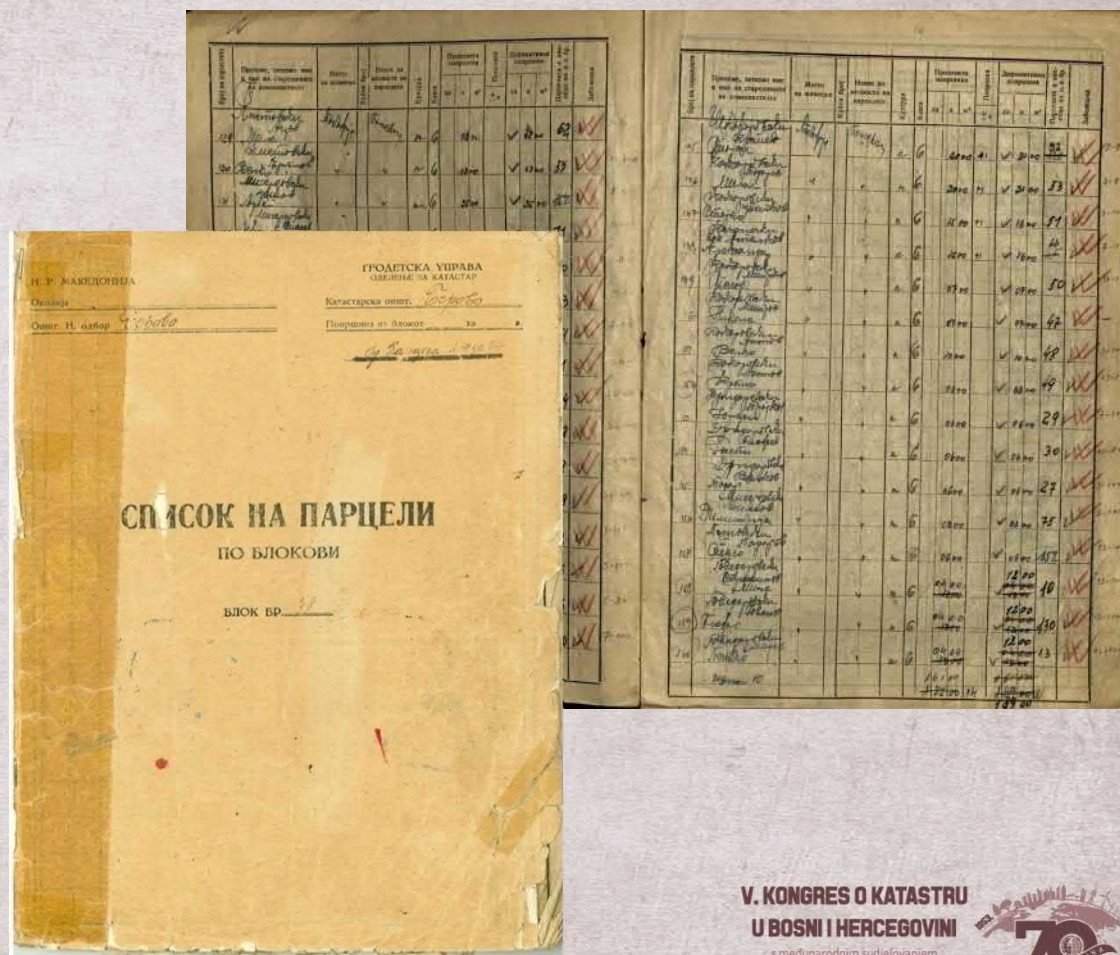


# POPIS ZEMLJIŠTA

Popis zemljišta po parcelama rađen je komisijski uz prisustvo vlasnika koji je zapisivan u Spisak parcela;





Površine parcela pravilnih formi su računane, a za nepravilne i velike parcele površine su procjenjivane približno;

Izravnanje površina parcela je rađeno u okviru blokova, a nerijetko korekcije su bile u društvenoj imovini (rijeka, puteva, itd.).





# NASTAVAK USPOSTAVLJANJA PREMJERNOG KATASTRA U MAKEDONIJI

-  Nakon uspostave tz. popisnog katastra, 1955 godine se nastavlja sa premjerima, najpre tahimetrijskom, a zatim aerofogrametrijskom metodom;
-  Podaci koji su dobijeni premjerom i unešeni u popisni list su bili predmet izlaganja na javni uvid;
-  Komisija je bila sastavljena od jednog geodetskog stručnjaka i dva predstavnika KO;
-  Do 1985 godine uspostavljen je premjerni katastar za 850 KO koje su ranije imali popisni katastar.

# KATASTAR NEKRETNINA U KO SA POPISNIM KATASTROM



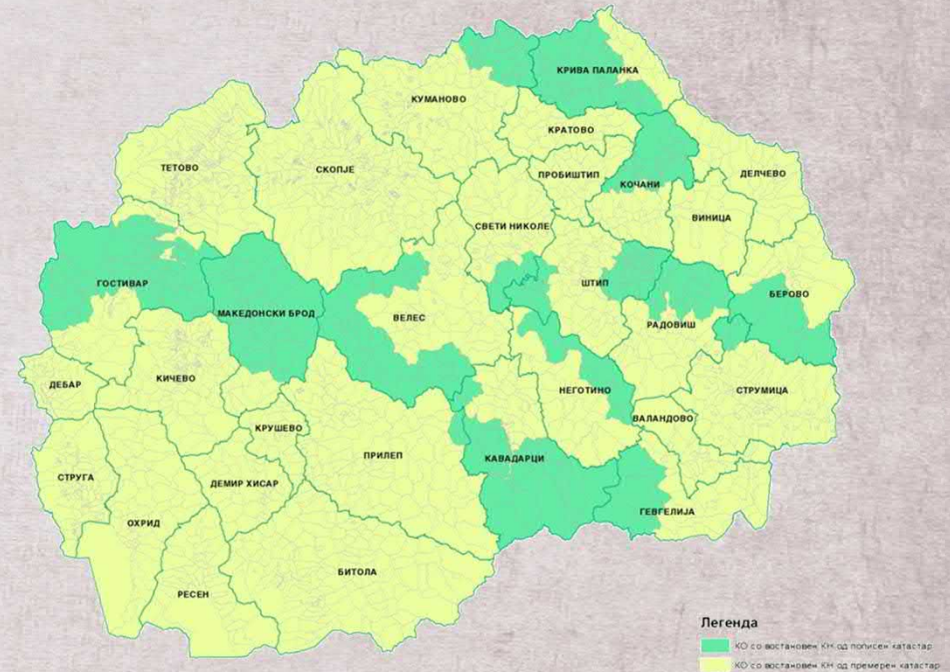
Na temelju Zakona o premjeru, katastru i upisu prava na nekretnine (1986) počinje uspostavljanje katastra nekretnina;



U tom cilju su vršeni dopunski premjeri, obnova starih premjera i prvi premjeri za KO sa popisnim katastrom;



Najveći problemi, kako pri izvršenju samog premjera tako i u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nekretninama sa upisom prava na iste, javili su se u katastarskim općinama sa popisnim katastarom, tj. tamo gdje je prvi premjer vršen u periodu od 1991. do 2005. godine.








V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI

с меѓународним судjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# KOJI SU RAZLOZI?

-  Prošao je vrlo dug period od uspostavljanja popisnog katastra do izvođenja prvog premjera;
-  Radi se o pasivnim područjima gdje se parcele napuštene i rijetko se obrađuju;
-  Vrlo slaba zainteresiranost vlasnika za obilježavanje imovine pri vršenju premjera;
-  Vlasnici zavedeni u popisnom katastru su umrli, a njihovi nasljednici su dobili imovinu na papiru i ne znaju gdje se nalazi, a katastar ne raspolaže planovima da bi to bilo identificirano;
-  Stroža pravila pri prvom upisu u katastar nekretnina (dozvoljena je najveća razlika u površini do 20 %, ali ne više od 1000 m<sup>2</sup>), što je rezultiralo odvajanjem dijelova parcela sa neupisanim pravima itd..

# KATASTAR NEKRETNINA U KO SA POPISNIM KATASTROM



Naprijed nabrojano je bilo razlog više da postupak uspostavljanja katastra nekretnina u ovim katastarskim općinama bude u drugom planu;



Kasnije uspostavljanje katastra nekretnina u ovim katastarskim općinama je dovelo do toga da u njima ostane visok postotak teritorija sa neupisanim vlasništvom i po broju parcela i po površini;



Katastar nekretnina je uspostavljen direktno iz tzv. popisnog katastra u ukupno 302 katastarske općine.



**V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI**

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# PREDUZETE MJERE ZA PREVAZILAŽENJE PROBLEMA SA NEUPISANIM PRAVIMA



Prije deset godina, na temelju godišnjih programa o ažuriranju, omogućilo se da Agencija može raditi dopunski upis kako po prijavi stranaka, tako i po službenoj dužnosti u KO sa više od 20 % parcela sa neupisanim pravima;



2019 godine donesene su izmjene i dopune Zakona o katastru nekretnina („Služben vesnik na RSM“ br.124/19), kojima se uvode značajne novine koje detaljno uređuju postupak upisa prava na nekretnine u katastarskoj općini u kojoj je na snazi bio popisni katastar;



Krajem 2018 donesen je Akcioni plan za upis državne imovina.

# IZMJENE ZAKONA I PODZAKONSKIH PROPISA



Razlog i motiv novih izmjena bio je omogućiti prevazilaženje određenih situacija u praksi i olakšati praktičnu primjenu zakonske regulative;



Ukinuto je ograničenje od 20 % , tj. ne više od 1000 m<sup>2</sup> na višak površine parcele i upisuje se površina katastarske parcele dobivena premjerom u svrhu sistematskog upisa prava nekretnina izračunatu iz katastarskog plana katastra nekretnina;



Ako parcela nije dešifrovana izrađuje se Geodetski elaborat i ukoliko granične linije utvrđene geodetskim elaboratom, uspoređene sa katastarskim planom, zadiru u dijelove parcele sa već upisanim vlasničkim pravima, uz geodetski elaborat prilažu se i izjave o suglasnosti prihvatanja novoutvrđene granične linije katastarske parcele;



Ako je zbog odstupanja površine, dio parcele bio odvojen kao posebna parcela koja je ostala s neutvrđenim vlasničkim pravima, pripaja se uz tu parcelu.

# IZMJENE ZAKONA I PODZAKONSKIH PROPISA



V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# UPIS DRŽAVNE IMOVINE



Na osnovi pomenutog Akcionog plana od decembra 2018 godine u 2019 godine pristupilo se upisu državne imovine u KO sa premjernim katastrom, koja je u postupku izlaganja na javni uvid podataka premjera ostala s neupisanim pravima;



Usporedo s tim otpočeli su i pripremni radovi za upis prava na parcelama u državnu svojinu u katastarskim općinama sa popisnim katastrom, gde je i sam postupak malo složeniji.

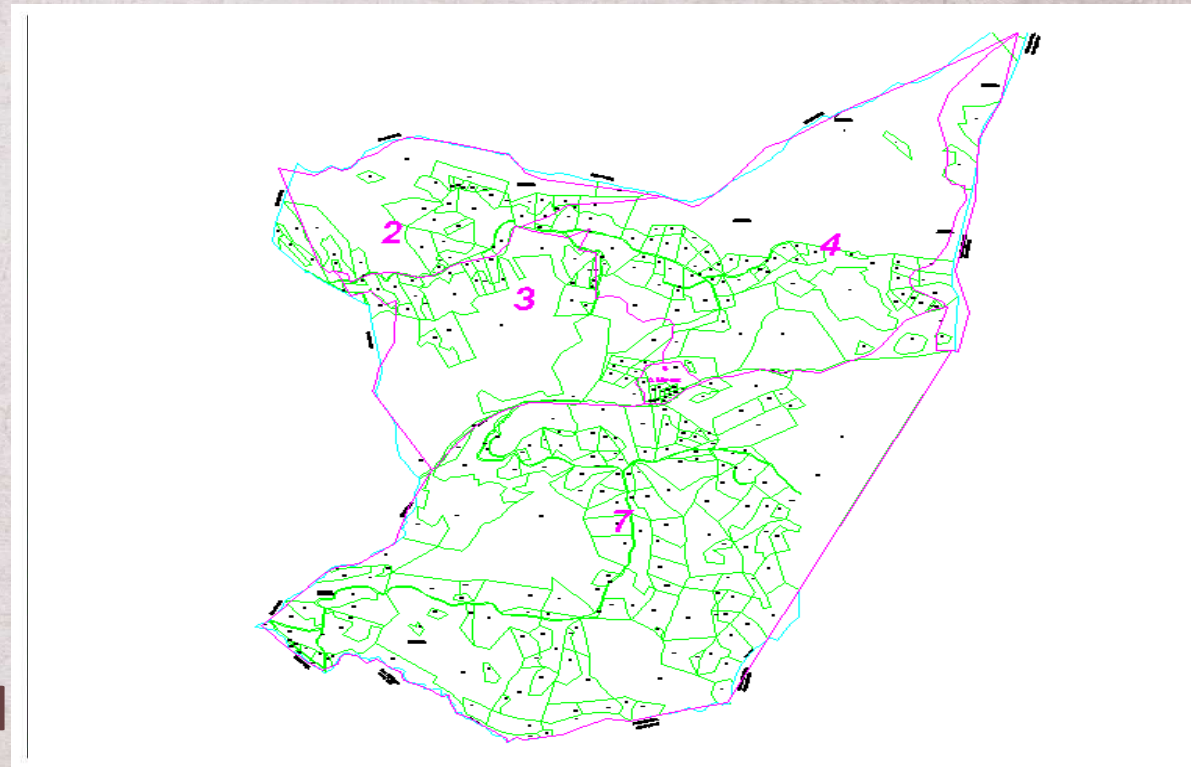
# UPIS DRŽAVNE IMOVINE U KO SA POPISNIM KATASTROM



Pripremljeni su podaci za svu državnu imovinu iz katastra zemljišta (popisni) po KO i po popisnim blokovima sa stanjem na dan stupanja KN;



Izvršena je i digitalizacija granica katastarskih općina i granica popisnih blokova sa planova-karata u mjerilu 1:10000 urađenih u periodu od 1952. do 1954. godine, radi lakše identifikacije.



V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.



# UPIS DRŽAVNE IMOVINE U KO SA POPISNIM KATASTROM

U periodu od dvije godine izvršen je upis na blizu 34 tisuća parcela u ovih 267 KO sa površinom od preko 156 tisuća hektara;

Postotak neupisanih parcela u usporedbi sa stanjem u 2018. godini smanjen je sa 41% na 32 % po broju parcela i sa 48% na 18 % po površini;

Upis parcela u privatnom vlasništvu i dalje nije na željenom nivou jer broj od više od 120 tisuća parcela sa neupisanim pravima sa površinom od oko 95000 hektara nije nimalo zanemariv.

R.br.	Katastarsko oddeljenje	Broj KO sa popisnim katastrom	Ukupan broj parcela u KO	ukupna površina u ha	Broj neupisanih parcela 2018	ukupna površina neupisanih parcela	% po broj neupisanih parcela	% po površini neupisanih parcela	Broj neupisanih parcela 2023	ukupna površina neupisanih parcela 2023	% po broj neupisanih parcela 2023	% po površini neupisanih parcela 2023
1	Berovo	4	39707	35969	14804	15465	37	43	10096	5586	25	16
2	Mak.Brod	40	63063	79276	29093	51594	46	65	23919	15832	38	20
3	Gevgelija	6	7442	28049	3294	14595	44	52	1393	289	19	1
4	Gostivar	58	81317	89359	44940	79356	55	89	39347	47602	48	53
5	Kavadarci	24	24637	72231	4258	11492	17	16	2075	823	8	1
6	Kočani	24	45821	32083	12540	5942	27	19	12100	5757	26	18
7	Kumanovo	24	38780	22681	7422	3512	19	15	7385	3417	19	15
8	Negotino	9	2460	24750	253	154	10	1	208	136	8	1
9	Prilep	2	2475	3324	1641	2671	66	80	715	208	29	6
10	Radoviš	13	14915	24896	3210	4440	22	18	2810	2498	19	10
11	Sv.Nikole	5	2697	10035	533	354	20	4	443	184	16	2
12	Strumica	2	1440	6062	755	3264	52	54	462	454	32	7
13	Veles	30	51029	67010	30963	48503	61	72	20542	11194	40	17
14	Štip	26	8936	29222	4339	10415	49	36	2315	1306	26	4
		267	384719	524949	158045	251756	41	48	123810	95286	32	18

# ZAKLJUČAK



Iako smo rekli da se u najvećoj mjeri radi o oblastima koje nisu bili aktualne za vlasnike u određenom periodu, ekonomski i društveni razvoj mijenja investicijske potrebe. Primjer je prolaz koridora 8 kroz dio KO sa ovim problemima koji se počeo graditi ove godine;



Neophodna su razmjena iskustava, možda novih zakonskih rješenja i mišljenja u cilju pronalaženje najboljih rješenja, kako bi olakšali upis nekretnina u ovim područjima i s tim doprinijeli razvoju ekonomije i tržišta nekretnina i poboljšanja standarda građana i razvoju društva.



Agencija za katastar nekretnina mora da nastavi sa preuzimanjem mjera da završi upis i na preostali dio parcela sa neupisanim pravima;

# HVALA NA PAŽNJI !

**Zorančo Mukanov**  
Državni savetnik  
za katastar neretnina u AKN

[z.mukanov@katastar.gov.mk](mailto:z.mukanov@katastar.gov.mk)

**V. KONGRES O KATASTRU  
U BOSNI I HERCEGOVINI**

• međunarodnim sudjelovanjem

27. 9. - 29. 9. 2023.

