

UDK 332.334.4:63:349.412:528.44:336.211.1:353.2(497.5)

Stručni članak

Sređivanje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Bjelovarsko-bilogorske županije

Dragan ĆURKOVIĆ – Bjelovar¹

SAŽETAK. Bjelovarsko-bilogorska županija spada u skupinu županija koje imaju mnogo površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, no racionalno gospodarenje tim zemljištem otežavaju brojni čimbenici. Glavni je problem neusklađenost stanja na terenu s evidencijom u katastru i zemljišnoj knjizi. Rješenje tog problema započinje geodetskom izmjerom poljoprivrednog zemljišta. Postupak sređivanja poljoprivrednog zemljišta završava uknjižbom vlasništva u zemljišnim knjigama u korist Republike Hrvatske.

Ključne riječi: poljoprivredno zemljište, vlasništvo, katastar, zemljišna knjiga.

1. Uvod

Poljoprivredno zemljište je dobro od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku i ima osobitu zaštitu. Republika Hrvatska postala je nositelj vlasničkih prava nad poljoprivrednim zemljištem temeljem članka 3. stavka 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 1994, NN 2001c, NN 2008). Republiku Hrvatsku u raspolaganju i upravljanju poljoprivrednim zemljištem zastupa nadležno Državno odvjetništvo prema odredbi članka 15. stavka 3. Zakona o državnom odvjetništvu (NN 2001a).

Kao i u drugim županijama, tako se i u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji stanje evidencije poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u katastarskom operatu znatno razlikuje od evidencije tog zemljišta u zemljišnim knjigama zbog toga:

- što mnoge promjene u korištenju poljoprivrednog zemljišta u bivšem društvenom vlasništvu koje su provedene u katastarskom operatu nisu provedene i u zemljišnim knjigama

¹ Dragan Ćurković, ing. geod., Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Bjelovar, Gudovačka 21, HR-43000 Bjelovar, e-mail: dragan.curkovic@bj.t-com.hr.

- što faktično stanje zemljišta na terenu ne odgovara stanju u katastarskom operatu (npr. iskopani kanal i formirani putevi na bivšem društvenom vlasništvu nisu evidentirani u katastarskom operatu).

2. Stjecanje društvenog vlasništva nad poljoprivrednim zemljištem

Korisnici, odnosno (stvarni) posjednici poljoprivrednog zemljišta u društvenom vlasništvu bili su poljoprivredno-industrijski kombinati (PIK), poljoprivredne zadruge, radne organizacije ribnjačarstva i bivše općine. Zemljište su stjecali na različite načine:

- kupnjom ili zamjenom poljoprivrednog zemljišta s fizičkim osobama
- dobivanjem od države oduzetoga zemljišta po različitim osnovama, predajom zemlje za dužni porez
- predajom u društveno vlasništvo zbog ostvarivanja raznih povlastica (dječji doplati i dr.).

Republika Hrvatska ima velik broj katastarskih čestica u izvanknjižnom vlasništvu evidentiranih u katastarskom operatu, dok se u zemljišnim knjigama vode na privatnim osobama.

Sukladno načelima bivšega društvenog vlasništva do 1990. postojalo je privatno i društveno vlasništvo i često je ulogu zemljišne knjige preuzimao katastar te je ponekad zanemareno sređivanje vlasničkih odnosa na tom zemljištu.

3. Stanje evidencije poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske

Da bi se potpuno sagledalo ili shvatilo u kakvom je stanju evidencija poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, treba uzeti u obzir i činjenicu da su registri katastra i zemljišne knjige za Bjelovarsko-bilogorsku županiju nastali u 19. i 20. stoljeću, i to:

- 95% prema austro-ugarskoj izmjeri mjerila 1:2880 u razdoblju od 1869. do 1912. godine
- samo 5% izmjerom i komasacijom u Gauss-Krügerovoj projekciji mjerila 1:1000 ili 1:2000 u razdoblju od 1962. do 1990. godine (slika 1).

Tadašnji poljoprivredni kombinati, kao korisnici poljoprivrednog zemljišta u društvenom vlasništvu, okrupnjavali su ga i uređivali izvođenjem osnovne kanalske mreže, detaljne odvodnje i putne mreže. Na terenu su formirani veći ili manji blokovi uređeni s projektiranom putnom i kanalskom mrežom, koji se još uvijek vode u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi u stotinama malih čestica s raznim kulturama kako su preuzimane od bivših vlasnika, što prikazujemo usporedbom katastarskog plana sa stanjem na terenu (slika 2 i slika 3).



Slika 1. Pregledna karta stare i nove izmjere.

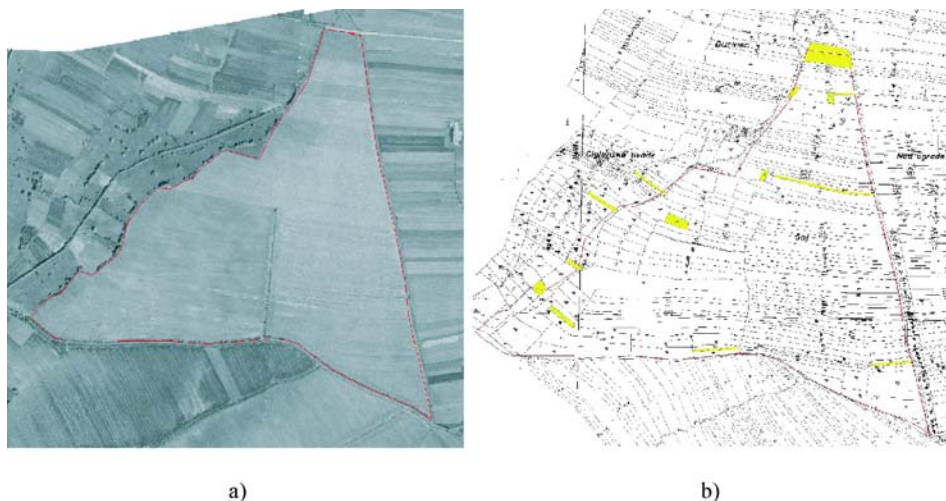


a)



b)

Slika 2. Stanje: a) na terenu, b) na katastarskom planu (primjer 1).



Slika 3. Stanje: a) na terenu, b) na katastarskom planu (primjer 2).

Procijenjeno je da je na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske na području Bjelovarsko-bilogorske županije izvedeno, a neevidentirano oko 227 km putne i 457 km kanalske mreže, što je prouzročilo promjenu u vlasništvu, površini i obliku za oko 30 000 parcela.

Jednostavno rečeno, u službenoj evidenciji vlada veliki nesklad između podataka u katastru i podataka u zemljišnoj knjizi te stvarnog stanja na terenu.

4. Programi raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske

Donošenjem Zakona o poljoprivrednom zemljištu 2001. godine (NN 2001c) jedinice lokalne samouprave dobile su obvezu donošenja Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za svoje područje. Jedinice lokalne samouprave izrađuju Program prema mjerilima i uvjetima za provedbu privatizacije poljoprivrednog zemljišta i donose ga uz prethodnu suglasnost Ministarstva poljoprivrede i šumarstva. Program osobito sadrži:

- ukupnu površinu poljoprivrednog zemljišta
- podatke o dosadašnjem raspolaganju zemljištem
- površine određene za povrat imovine prema posebnom zakonu
- površine određene za prodaju
- površine određene za koncesiju i
- površine određene za zakup.

Do podataka navedenih u tablici 1 došli smo iz Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske koje su donijeli gradovi i općine na području Bjelovarsko-bilogorske županije. Podaci govore o predviđenim oblicima raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske za područje Bjelovarsko-bilogorske županije. Najveći dio zemljišta površine 24 473 ha predviđen je za privatizaciju, odnosno prodaju. U tablici 1 prikazani su zbirni podaci za Bjelovarsko-bilogorsku županiju, a odnose se na 5 gradova i 17 općina.

Tablica 1. *Zbirni podaci o poljoprivrednom zemljištu na području Bjelovarsko-bilogorske županije.*

Grad/ općina	Povrat imovine [ha]	Prodaja [ha]	Privati- zacija [ha]	Zakup [ha]	Konce- sija [ha]	Ostalo [ha]	Ukupno [ha]
5 gradova 17 općina	1 096	23 377	24 473	4 657	3 782	1 199	34 111

Osnovni preduvjet realizacije programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem je pokrenuti postupak izmjere poljoprivrednog zemljišta Republike Hrvatske radi sređivanja upisa vlasništva s obzirom na stanje evidencije. Zbog toga je na području Bjelovarsko-bilogorske županije izmjera poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske dobila prioritet, a treba naglasiti da se sredstva uložena u te izmjere najprije vraćaju, te da su daljnje koristi nakon stavljanja u funkciju zemljišta već prema nekom od oblika raspolaganja višestruke.

Dugogodišnje zapostavljanje održavanja evidencije katastra i zemljišne knjige velika je prepreka raspolaganju poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

5. Postupak sređivanja evidencije i vlasništva poljoprivrednog zemljišta Republike Hrvatske

5.1. Geodetska izmjera

Prvi pravi preduvjeti za sustavne geodetske izmjere, njihovo financiranje u suradnji s gradovima i općinama stvoreni su donošenjem Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 1999), gdje je člankom 6. stavakom 1. određeno da se poslovi geodetske izmjere obavljaju temeljem godišnjih i višegodišnjih programa. Program državne izmjere i katastra nekretnina za razdoblje 2001.–2005. (NN 2001b) donio je Hrvatski sabor kao prvu fazu pri uspostavi točne katastarske evidencije zasnovane na stvarnom stanju i usklađene sa zemljišnim knjigama. Jedna od zadaća iz tog programa bila je i izmjera poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Provedba programskih aktivnosti krenula je od Državne geodetske uprave pozivanjem jedinica lokalne samouprave na iskazivanje interesa o vrsti zadataka koji su definirani u Programu. Nakon iskazivanja interesa potpisivani su sporazumi o provođenju izmjere poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području konkretne općine ili grada te županije (slika 4).

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA, Zagreb, (Ulika 20, koji zastupa ravnatelj Prof. dr. sc. Željko Bačić,
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA, Bjelovar, Dr. Ante Statševića 8, koju zastupa
župan Damir Bajč dipl. ing.

OPĆINA SEVERIN, Severin, Severin 137, koju zastupa načelnik Mato Belak

oklopili su sljedeći:

S P O R A Z U M
o provođenju izmjere poljoprivrednog zemljišta u
vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Severin

Članak 1.

Ovim Sporazumom stvrđuje se zajednički interes za provođenje izmjere 400 ha poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Severin, te osnivanje tijela za provedbu Sporazuma.

Članak 2.

Izmjera poljoprivrednog zemljišta provodi će se na području dijelova katastarskih općina Orovac i Severin.

Članak 3.

Državna geodetska uprava će provodjenje izmjere poljoprivrednog zemljišta iz ovog Sporazuma uključiti Program državne izmjere i katastra nekrcutina kojeg je donio Hrvatski Sabor (NN 64/01), te u skladu s dotresnim programom u državnom proračunu osigurati sredstva prema ovom Sporazumu.

Članak 4.

Općina Severin će potrebna sredstva za provođenje izmjere poljoprivrednog zemljišta iz ovog Sporazuma osigurati u proračunu Općine Severin, te iz drugih izvora.

Članak 5.

Bjelovarsko-bilogorska županija će sredstva potrebna za provođenje izmjere poljoprivrednog zemljišta iz ovog Sporazuma osigurati u proračunu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Članak 6.

Sredstva potrebna za provođenje izmjere poljoprivrednog zemljišta snositi će sporazumne strane u sljedećim postotnim odnosima:

Državna geodetska uprava	33 %
Bjelovarsko-bilogorska županija	33 %
Općina Severin	34 %

U skladu čia u osiguravaju sredstva sudjeluju i druge pravne ili fizičke osobe njihova sredstva objedinjuje Općina Severin.

Članak 7.

Za provođenje pojedine od faza izmjere poljoprivrednog zemljišta Općina Severin će u dogovoru s Državnom geodetskom upravom i Bjelovarsko-bilogorskom županijom završiti javnu nabavu s prikupljanjem podataka za izvođenje naloga koje u okviru izmjere izvode ovlaštene geodetske tvrtke.

Stražno Povjerenstvo za provedbu javne nabave imenovat će načelnik Općine Severin u sporazumu s Državnom geodetskom upravom i Bjelovarsko-bilogorskom županijom.
Stražno povjerenstvo čine članovi Općine Severin, Saodilnog uređa Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Bjelovar odnosno njegove kapovate i Bjelovarsko-bilogorske županije.

Članak 8.

Provedba postupka javne nabave obavlat će se u skladu s Zakonom o javnoj nabavi.
Za izvođenje naloga koje u okviru izmjere izvode ovlaštene geodetske tvrtke oklepit će sporazumne strane ugovor o nabavi za izvođenje koji će biti odabran u postupku javne nabave.
Ocjena obratne situacije vrši Državna geodetska uprava.

Članak 9.

Ovaj Sporazum zaključen je u čet prirjenaka, od kojih po dva prirjenka pripadaju svakoj strani potpisnici.

Za Bjelovarsko-bilogorsku županiju:

Župan:

Damir Bajč dipl. ing.

Klasa:

Urbroj:

Bjelovar, 10. srpnja 2003.

Za Općinu Severin:

Načelnik:

Mato Belak

Klasa:

Urbroj:

Bjelovar, 10. srpnja 2003.

Za Državnu geodetsku upravu:

Ravnatelj:

Prof. dr. sc. Željko Bačić

Klasa:

Urbroj:

Bjelovar, 10. srpnja 2003.

Slika 4. Sporazum potpisan između Državne geodetske uprave, Bjelovarsko-bilogorske županije i općine Severin.

S gradovima i općinama potpisano je 14 Sporazuma o provođenju izmjere poljoprivrednog zemljišta. Sporazumom se utvrđuje zajednički interes za provođenjem izmjere, definira se područje obuhvata izmjere u hektarima i imena katastarskih općina te da se sredstva potrebna za provođenje izmjere osiguravaju u sljedećim postotnim odnosima:

- Državna geodetska uprava 33%
- Bjelovarsko-bilogorska županija 33%
- Općina/Grad 33%.

Provedbu postupka javne nabave najčešće obavlja Državna geodetska uprava u skladu sa Zakonom o javnoj nabavi (NN 2007b). Dokumentacija za nabavu sadržava opći dio i podatke o geodetsko-katastarskim uslugama za potrebe izmjere poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području grada/općine.

Skica područja na kojem će se obaviti radovi daje se u mjerilu 1:5000 s parcelama i 1:25 000 – osnovni prikaz sa stanjem točaka geodetske osnove. Uvid u stanje postojeće evidencije područja koje je predmet izmjere i ostale potrebne informacije mogu se dobiti u Područnom uredu za katastar, odnosno njegovim ispostavama.

Usluge obuhvaćaju:

1. prikupljanje katastarskih i zemljišnoknjižnih podataka (katastarski podaci preuzimaju se bez naknade)
2. prikupljanje podataka o geodetskoj osnovi (ispis stalnih geodetskih točaka)
3. preuzimanje projektnog zadatka
4. otkrivanje postojeće mreže stalnih geodetskih točaka
5. izrada projekta dopunske mreže stalnih geodetskih točaka (GPS) za potrebe izmjere (1 točka na 25 ha)
6. verifikacija projekta dopunske mreže od Središnjeg ureda DGU-a
7. postavljanje i stabilizacija novih geodetskih točaka
8. mjerenja i obrada rezultata mjerenja novorazvijene geodetske osnove
9. izrada elaborata stalnih geodetskih točaka
10. predaja elaborata stalnih geodetskih točaka
11. omeđivanje trajnim oznakama blokova: putne i kanalske mreže, granica zakupa, plodouživanja i šuma unutar blokova
12. izrada izvješća o utvrđivanju postojećih međa i postavljanju novih
13. snimanje putne i kanalske mreže, granica zakupa, plodouživanja i šuma unutar blokova
14. prikupljanje podataka o vlasnicima/ovlaštenicima (nositeljima prava) svih novonastalih parcela
15. izrada skica izmjere za svako područje
16. kartiranje detalja novog stanja
17. grafički prikaz starog i novog stanja u analognom i digitalnom obliku
18. izrada prijedloga numeracije novonastalih parcela i verifikacija numeracije od Područnog ureda/Ispostave
19. izračun površina katastarskih čestica i površina dijelova katastarskih čestica pod različitim načinima korištenja
20. izrada registra za katastarsko razvrstavanje zemljišta
21. iscertavanje kopije katastarskog plana na prozirnom nositelju M 1:2880
22. izrada Prijavnog lista za katastar
23. izrada Prijavnog lista za zemljišnu knjigu
24. tehničko izvješće
25. predaja elaborata u analognom i digitalnom obliku
26. stručna pomoć pri rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Sve navedene usluge potrebno je izvoditi u skladu sa Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, postojećim pravilnicima i uputama koje će za izvršenje usluga davati Državna geodetska uprava – Područni ured za katastar Bjelovar.

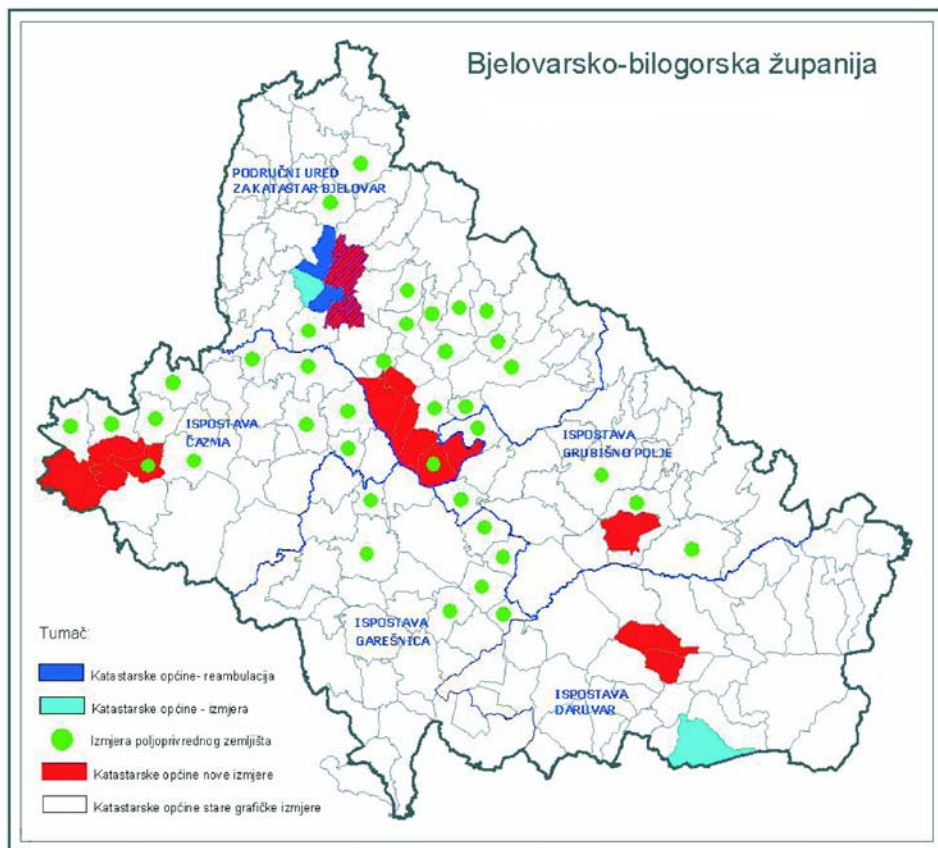
Nakon provedenog postupka Javne nabave s najpovoljnijim izvođačem sklapa se UGOVOR O NABAVI za obavljanje geodetsko-katastarskih usluga na provođenju izmjere poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području grada/općine.

Tablica 2. *Geodetsko-katastarske usluge na izmjerama poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Bjelovarsko-bilogorske županije za razdoblje 2000–2001.*

Redni broj	Grad/općina	Broj katastarskih općina	Površina [ha]
1.	Grad Bjelovar	5	653
2.	Općina Šandrovac	3	205
3.	Općina Kapela	3	252
4.	Općina Severin	2	315
5.	Općina Nova Rača	5	505
6.	Općina Velika Trnovitica	1	60
7.	Općina Berek	2	250
8.	Općina Hercegovac	5	1500
9.	Grad Garešnica	11	2870
10.	Općina Veliki Grđevac	3	228
11.	Grad Grubišno Polje	6	873
12.	Grad Čazma	9	1821
13.	Općina Štefanje	2	501
14.	Općina Ivanska	6	851
	UKUPNO	63	10 884

Iz tablice 2 vidi se da je geodetska izmjera izvedena na 10 884 ha poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, što je dobar rezultat ali još uvijek nedovoljan s obzirom na ukupnu površinu (tablica 1). Površina blokova poljoprivrednog zemljišta koji su obuhvaćeni izmjerom kretala se uglavnom od 5 do 200 ha. Karakteristično je i to da se izmjera odvijala na velikom broju lokacija u 63 katastarske općine (slika 5).

Od 2001. godine do danas realizirani su brojni zadaci na izmjeri državnoga poljoprivrednog zemljišta u suradnji s Bjelovarsko-bilogorskom županijom, općinama i gradovima.



Slika 5. Pregledna karta programskih aktivnosti.

5.2. Rješavanje upisa vlasništva

Realizacija rješavanja upisa vlasništva nakon provedenih izmjera zahtijevala je pojačane aktivnosti Državnog odvjetništva (NN 2009) i Općinskog suda na čijem području se obavlja izmjera. Preporuka Državnog pravobraniteljstva Bjelovarsko-bilogorske županije (Izvešće 1997. i 1998. godine): "... da bi akciju sređenja trebalo započeti što prije koristeći članak 200. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 1996), koji je dao mogućnost ispravka zk. stanja u pojedinačnom postupku".

Članak 200. Zakona o zemljišnim knjigama

(1) Kad za to postoji opravdani razlog, može se provesti pojedinačni ispravni postupak glede određenoga zemljišnoknjižnog uloška.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o ispravnom postupku, s time da rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti duži od 6 mjeseci.

(3) Pojedinačni ispravni postupak ne može se voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi ovoga Zakona osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane.

Rješavanje uknjižbe vlasništva nakon izmjere državnog poljoprivrednog zemljišta na osnovi izrađenog i potvrđenog elaborata pokreće Općinsko državno odvjetništvo kod nadležnog suda Vlasničkom tužbom ili kada postoji opravdani razlog može se provesti i pojedinačni ispravni postupak.

Pojedinačnim ispravnim postupkom rješavale su se parcele koje su u katastarskom operatu upisane u vlasništvu Republike Hrvatske, a na terenu se nalaze i sastavni su dio blokova poljoprivrednog zemljišta, dok su u Zemljišnim knjigama upisane na fizičke ili pravne osobe.

6. Stanje evidencije poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske nakon izmjere

Glavni i osnovni cilj izmjere i povezanih postupaka rješavanja pitanja vlasništva je "idiličan" i zadovoljen, tj. uspostavljen je identičan opis katastrske čestice u katastru i zemljišnoj knjizi, i to takav da odražava stvarno stanje na terenu (slika 6).

Uvjeti za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske zasnovani su na katastarskim česticama koje imaju stvarne granice na terenu, u katastarskom operatu i u zemljišnoj knjizi, što je svakako preduvjet za sigurnost pravnog posla u raspolaganju poljoprivrednim zemljištem.



Slika 6. Stanje prije (lijevo) i nakon izmjere (desno).

7. Zaključak

Dugogodišnje zapostavljanje održavanja evidencije katastra i zemljišne knjige postalo je velika prepreka mnogim gospodarskim aktivnostima, u ovom slučaju raspolaganju državnim poljoprivrednim zemljištem. Nemogućnost racionalnog raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem u bilo kojem obliku stvara veliku društvenu i materijalnu štetu. Poljoprivredno zemljište prirodni je resurs koji je iznimno važan za lokalnu samoupravu u Republici Hrvatskoj. Kao ključni problem razvoju poljoprivrede nameće se problem nesređenoga državnog poljoprivrednog zemljišta te sitnih i isparceliranih posjeda za koje je rješenje u postupku okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

Važnu ulogu u sređivanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ima Državna geodetska uprava i njezini katastarski uredi na razini regionalne i lokalne samouprave.

Literatura

- Narodne novine (1994): Zakon o poljoprivrednom zemljištu (pročišćeni tekst), 54.
Narodne novine (1996): Zakon o zemljišnim knjigama, 91.
Narodne novine (1999): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 128.
Narodne novine (2001a): Zakon o državnom odvjetništvu, 51.
Narodne novine (2001b): Program državne izmjere i katastra nekretnina za razdoblje 2001.–2005., 64.
Narodne novine (2001c): Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 66.
Narodne novine (2007a): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 16.
Narodne novine (2007b): Zakon o javnoj nabavi, 110.
Narodne novine (2008): Zakon o poljoprivrednom zemljištu, 152.
Narodne novine (2009): Zakon o državnom odvjetništvu, 76.
Narodne novine (2010): Zakon o izmjenama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 124.

Development of Agricultural Land Owned by the Republic of Croatia at the Territory of Bjelovarsko-bilogorska County

ABSTRACT. Bjelovarsko-bilogorska County belongs to the group of counties with a great amount of agricultural land owned by the Republic of Croatia, but there are many factors making rational land management complicated. The main problem lies in the fact that the situation in the field is not consistent with cadastral and land registry records. The problem could be solved by means of surveying the agricultural land. The procedure of agricultural land development ends with the registration of ownership in the land registry in favour of the Republic of Croatia.

Keywords: agricultural land, ownership, cadastre, land registry.

Prihvaćeno: 2011-08-16