

UDK 651.4:347.235:528.44:004.3/4
Izlaganje sa znanstvenog i stručnog skupa

Iskustvo Hrvatskog Telekoma d. d. u uređenju imovinskopravnih odnosa za potrebe elektroničke komunikacijske infrastrukture*

Dražen SALOPEK – Zagreb¹, Franjo AMBROŠ – Osijek²

SAŽETAK. Hrvatski Telekom d. d. jedna je od trideset i šest telekomunikacijskih kompanija u Hrvatskoj. U pretežnom je vlasništvu društva Deutsche Telekom AG. Pruža usluge na cijelom području Hrvatske u fiksnoj i mobilnoj mreži. Djelatnost koju obavlja, sukladno članku 3. Zakona o elektroničkim komunikacijama, od interesa je za Republiku Hrvatsku. Kontrolu te djelatnosti u Hrvatskoj obavlja Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije (HAKOM). Problem telekomunikacija prepoznat je u državi i odmah nakon Domovinskog rata započela je ubrzana izgradnja i modernizacija sustava. Elektronička komunikacijska infrastruktura izgrađena je na parcelama u vlasništvu različitih privatnih i pravnih subjekata. Uređenje imovinskopravnih odnosa počelo je tijekom izrade projektne dokumentacije i nastavilo se tijekom izgradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture. Nesredene javne evidencije i tadašnja regulativa bile su poticaj da se taj problem riješi u potpunosti. U Hrvatskom Telekomu d. d. donesena je poslovna odluka da se riješe imovinskopravni odnosi s vlasnicima koje pravni prednici (PTT, HPT) nisu uredili. Analizom poslovne dokumentacije uočen je znatan broj obostrano potpisanih ugovora o služnosti koji nisu provedeni u zemljišnoj knjizi. Kompanija je provela i istraživanje upisanih služnosti u zemljišnoj knjizi. U radu pokušavamo prikazati napor koji kompanija ulaže u rješavanju tog problema.

Ključne riječi: imovinskopravno uređenje, elektronička komunikacijska infrastruktura, katastar vodova, zemljišna knjiga.

1. Uvod

Saniranje dosadašnjeg stanja društvenog vlasništva u području nekretnina na kojima je izgrađena infrastruktura podrazumijeva usklađenje svih upisanih prava u katastru i gruntovnici sa stvarnim stanjem. Iza nas je dugo razdoblje u kojem se

* Međunarodni simpozij o inženjerskoj geodeziji, Slavonski Brod, Croatia, 29–30. svibnja 2012.

¹ Dražen Salopek, dipl. ing. el., Hrvatski Telekom d. d., Savska cesta 32, HR-10000 Zagreb, Croatia, e-mail: drazen.salopek@t.ht.hr,

² mr. sc. Franjo Ambroš, dipl. ing. geod., GEOPrem d.o.o. Osijek, Trg Lava Mirskog 1, HR-31000 Osijek, Croatia, e-mail: franjo.ambros@geoprem.hr

stanje imovinskopravnih odnosa na koridorima sustavno zanemarivalo. Korištenje postojeće infrastrukture apsolviranjem zatečenih prava pomalo postaje upitno. Budući da je za razvoj određenog područja potrebna tehnološka modernizacija i nova izgradnja infrastrukture, nužno je razmotriti imovinskopravno stanje na koridorima, kako bismo osigurali pretpostavke za ubrzano investiranje u to područje. Sredstva za modernizaciju i razvoj Europska unija planira putem svojih fondova iz kojih se znatnim bespovratnim iznosima financira infrastruktura, posebno u ruralnim područjima. Procedure korištenja tih fondova nalažu da se investicije provode sukladno zakonima.

Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) predstavlja „žilu kucavicu“ za gospodarstvo. Upravo ona ima najveću dinamiku tehnološkog razvoja. Nažalost, i ta infrastruktura ima gotovo iste probleme čiji je temeljni uzrok neusklađenost javnih evidencija s faktičnim stanjem u infrastrukturnim koridorima.

Vlada je potkraj prošle godine donijela dokumente „Strategija razvoja širokopojsnog pristupa u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2012. do 2015. godine“ i „Provedbeni program Strategije razvoja širokopojsnog pristupa u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2012. do 2013.“ (Narodne novine 2011d), koji je bio povodom da se taj problem posebno istakne te inicira aktivnost na otklanjanju prepreka za investiranje u infrastrukturu u Hrvatskoj.

Hrvatski Telekom d. d. započeo je sustavno imovinskopravno uređenje svoje elektroničke komunikacijske infrastrukture na području cijele države. Tomu je prethodilo geodetsko snimanje za potrebe katastra vodova koje kompanija sustavno provodi od donošenja Zakona o katastru vodova (Narodne novine 1973) te digitalizacija katastarskih planova koju je provela Državna geodetska uprava.

Uz pomoć katastra vodova te digitalizacijom zemljišnih knjiga i pisanog dijela katastarskog operata uspostavljene su informatičke veze različitih baza podataka koje su omogućile detekciju vlasnika nekretnine te dužine i površine zauzetosti neke nekretnine elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom.

2. Katastar vodova

Pravilnik o metodama i načinu rada pri premjeru podzemnih instalacija i objekata (Službeni list SFRJ 1969) prvi je službeni dokument kojim se evidentiranje položaja u prostoru promovira kao „geodetski posao“. Nakon prvobitnog iskustva proizašli su zakoni, koje je svaka republika bivše SFRJ donijela za sebe. Hrvatska je prva od svih republika i autonomnih pokrajina donijela Zakon o katastru vodova.

U to vrijeme u Hrvatskoj je postojalo trinaest poduzeća koja su bila teritorijalno ustrojena. Visok stupanj autonomije svakog poduzeća rezultirao je različitim praksom u primjeni zakona. U objedinjenu kompaniju, nakon osamostaljenja, ušli smo s različitim stupnjem evidencije o vodovima. Izjednačavanje stanja evidencije provodi se već više od dvadeset godina. Danas je ona na približno istom stupnju gotovosti na cijelom području Hrvatske. Moramo naglasiti da i danas kompanija provodi evidentiranje svojih vodova, sukladno zakonu, i na taj način sanira propuste iz prošlosti. Evidentiranje novih vodova u prostoru provodi se sukladno Pravilniku o katastru vodova (Narodne novine 2008).

3. Od tehničke do pravne evidencije

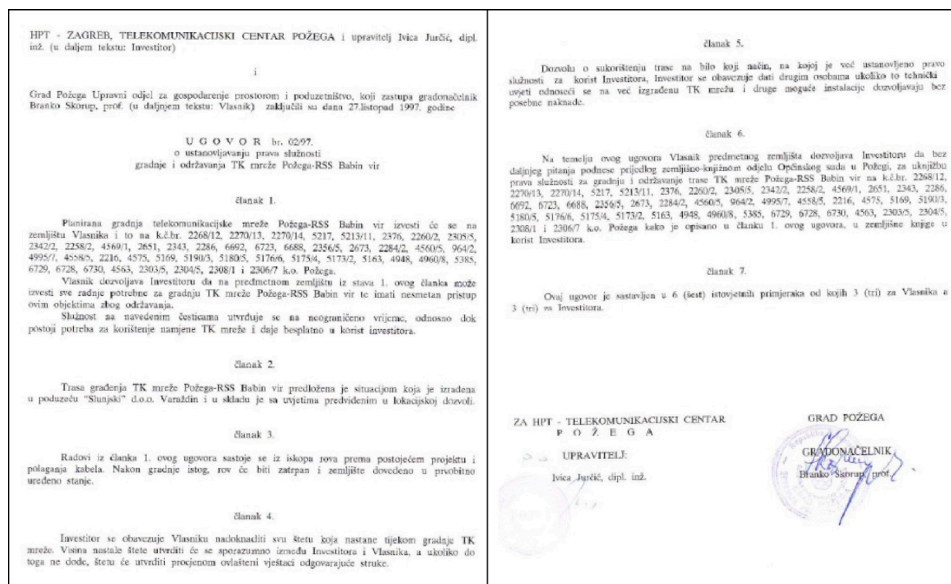
U prošlosti je telekomunikacijska djelatnost bila monopol države. Razvijala se u više segmenata. Tako osim javnih telekomunikacija imamo i funkcionalne sustave veza, od kojih su najvažniji željeznica, elektroprivreda, vodoprivreda, vojska te veća poduzeća. U bivšoj Jugoslaviji bilo je više od dvije tisuće imate- lja funkcionalnih sustava veza. Svi su funkcionalni sustavi veza imali priključne točke na javne telekomunikacije. To je posebno važno za sustav veza vojske, koja je zbog veza s javnom mrežom proglasila tajnost javnih telekomunikacija, što je u početnoj fazi primjene Zakona o katastru vodova izazvalo dosta nedoumi- ca u smislu smiju li telekomunikacijski vodovi biti predmet javne evidencije. Rješenje je pronađeno u odvajanju eksploatacijskih podataka od prostornih po- dataka.

Utjecaj razvijenosti telekomunikacijskih usluga na nekom području u uskoj je korelaciji s prosperitetom okolice. To su brzo uočili i građani koristeći se blagoda- tima međusobnoga komuniciranja te su bili spremni uložiti znatna sredstva u svoj telekomunikacijski priključak. Razvoj telekomunikacija zahtijevao je i prostorne resurse koji su bili u društvenom ili privatnom vlasništvu. U to vrijeme privatni posjed bio je na oko 70% područja države.

Zbog osobnog interesa i solidarnosti sa zajednicom građani su dopuštali korištenje svojih nekretnina za razvoj telekomunikacija. Obično se suglasnost davala kolek- tivno na skupovima, ili su se davale pisane izjave koje su imale radni karakter kako bi se u slučaju osporavanja privole ipak moglo dokazati da je vlasnik dopustio korištenje svoje nekretnine. Potreba za arhiviranjem izjava prestala je okončanjem izgradnje.

Sljedeća faza uređenja imovinskopravnih odnosa nastupila je promjenom dru- štveno-političkog sustava nakon osamostaljenja Hrvatske. Privatno vlasništvo dolazi u prvi plan, što je formalizirano 1996. godine Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 1996a). Uredi zaduženi za izda- vanje građevinskih dozvola više ne dopuštaju izgradnju bez ugovora s vlasni- kom. Zbog važnosti telekomunikacija za obranu države, značajna je elektronička komunikacijska infrastruktura izgrađena samo na usmeni pristanak vlasnika ili bez pristanka ako vlasnik nije bio dostupan. Neusklađenost stvarnog stanja, kata- stra i zemljišne knjige bili su alibi da se taj problem odgodi za „neka bolja vreme- na“.

U područjima u kojima je bilo mogućnosti da se suglasnost vlasnika u obliku ugovora o služnosti formalizira, ti su ugovori uknjiženi u zemljišnoj knjizi (slike 2 i 3). Smatramo da je njihov pravni status neupitan. Postoje područja na koji- ma je taj posao obavljen polovično. Sklopljeni su ugovori, ali nije podnesen pri- jedlog za uknjižbu. Dio ugovora u kojima je elektronička komunikacijska infra- struktura izgrađena na javnom dobru nije mogao biti uknjižen zbog tada važećih zakonskih odredbi. Hrvatski Telekom d. d. u posjedu je takvih ugovora i oni do- kazuju da je kompanija težila javnim evidencijama pravno urediti svoju djelatnost (slika 1).



Slika 1. Ugovor.

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U BULJAMA - BUJE
ZEMLJIŠNOPOSREDOVAČKI ODBOR BUJE
 Stanje na dan: 25.04.2011.

Katoličanska općina: **UMAG** Broj uložka: **260**
 Broj zemljišnog lista: **POČETNO STANJE**
 Aktivna plocha:

ZK uložak je verificiran

A
 Posjedovnik
PRVI OČELJAK

Redni broj	Naziv zemljišta (kat./vezanje)	Oznaka zemljišta	Površina u		Prinajedba
			m ²	jutva žhv	
1.	3789/1	BUJA I DUVRIČE	509		
2.	3789/2	GRANICA	265		
3.	3790	GRANICA	538		

B
 Vlasništva

Redni broj	Upisi	Prinajedba
1. UDHU 1/3		
1.	KOZLOVIĆ SERGIO POK. ANTONA UMAG, BUBA 22	
2. UDHU 1/3		
1.	KOZLOVIĆ NEVIO OD SERGIA UMAG, BUBA 22	
3. UDHU 1/3		
1.	KOZLOVIĆ ADRJANO OD SERGIA UMAG, BUBA 22	

C
 Iznajmljiva

Redni broj	Upisi	Isnos tereta	Prinajedba
1.1.	Uključeno je pravo založne javnice u iznos od šeststošću dinara sa 6 % kamate podinje na s.c.br. 3790, a na temelju ugovora o kreditu od 11. studenog 1982. godine, te izlaze od 12. studenog 1982. godine, na ime: 1. PLEČEVA BANJA OSNOVNA BANKA PLEČEVA, PČS. OVNA JEDINICA BUJE	600.000,00 DKN	
2.1.	Uključeno je pravo služnosti palagarte s obimom kabla preko s.c.br. 3789/1 i 3789/2, na ime: 1. DO PTT SAOBRAČAJ RDBJA		

Slika 2. Uknjižba – ZK izvadak s upisanom služnosti.



Slika 3. Pregled parcela na katastarskom planu za koje je uknjižba provedena.

4. Reguliranje imovinskopravnih odnosa s vlasnikom

Slijedi komentar nekih zakona koji su osnova za konačno uređenje imovinskopravnih odnosa.

4.1. Zakon o izvlaštenju

Korištenje nekretnina za potrebe izgradnje infrastrukture može se ostvariti uz suglasnost vlasnika ili bez njegove volje, sukladno Zakonu o izvlaštenju (Narodne novine 1994).

Zakon razlikuje potpuno i nepotpuno izvlaštenje. Za vodove se primjenjuje postupak nepotpunog izvlaštenja, rezultat je upis služnosti (vlasnik zadržava vlasništvo, ali mu se ograničavaju prava na nekretnini).

Kako se stvarna i zakonska prava na zemljištu, sukladno članku 3. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 1996b), upisuju u zemljišnu knjigu tek na temelju pisanog dokumenta (ugovor s vlasnikom čiji je potpis ovjeren kod javnog bilježnika ili pravomoćno rješenje o izvlaštenju), potrebno je provesti sve formalne i zakonske procedure.

Kumulativni uvjeti za provođenje postupka prema Zakonu o izvlaštenju:

1. mora postojati opći interes RH – Zakon ili Odluka vlade
2. mora postojati pokušaj nagodbe

3. mora postojati pravomoćna lokacijska dozvola
4. mora postojati procjena sudskog vještaka (umanjenje tržišne vrijednosti zemljišta)
5. mora postojati dokaz da su deponirana sredstva za provođenje izvlaštenja.

Nakon provedenog postupka, zainteresirana stranka podnosi prijedlog za uknjižbu.

4.2. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina

U srpnju 2011. godine stupio je na snagu Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine 2011a), temeljem kojeg „osobe javnog prava“ stječu stvarna prava temeljem ugovora, bez naknade, odnosno međusobnog plaćanja.

Zbog značaja ovog Zakona u pojednostavnjenju procedura navodimo prva tri članka.

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom, u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije, uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

(2) Ovim se Zakonom uređuje i rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te na zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

Članak 2.

Ovaj se Zakon primjenjuje na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja osoba javnog prava iz članka 3. stavka 2. ovoga Zakona, kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Članak 3.

(1) Infrastrukturne građevine, u smislu ovoga Zakona, jesu građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju izgradnju je utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično.

(2) Osoba javnog prava, u smislu ovoga Zakona, jest Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave i pravne osobe iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona.

Nažalost zakon se ne odnosi na Hrvatski Telekom d. d.

4.3. Zakon o elektroničkim komunikacijama i Pravilnik o potvrdi i naknadi za pravo puta

Zakonom o elektroničkim komunikacijama uvodi se u naš pravni sustav 2008. godine Pravo puta kao institut reguliranja imovinskopravnih odnosa za linijsku elektroničku infrastrukturu i drugu povezanu opremu. Ovo pravo odnosi se samo na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu. Procedure oko primjene tog prava pobliže su opisane u Pravilniku o potvrdi i naknadi za pravo puta (Narodne novine 2011e). Manjkavost tog propisa proizlazi iz propusta da se to pravo publicira (uknjiži) u zemljišnoj knjizi. Naime, da je u temeljnom Zakonu o elektroničkim komunikacijama (Narodne novine 1988) navedeno da se to pravo uknjižuje, stekli bi se uvjeti za uknjižbu, sukladno članku 3. Zakona o zemljišnim knjigama. Osim toga, izrada elaborata za pravo puta vrlo je kompleksna i iziskuje velik broj dokumenata i opsežan stručni rad.

4.4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Još jedno pravo u korist elektroničke komunikacijske infrastrukture doneseno je 2008. godine. Kako se ne može dobiti 100%-tna suglasnost vlasnika u višestambenim zgradama za montažu elektroničke komunikacijske infrastrukture, ti su poslovi svrstani u redovite poslove zgrade, za što je potrebna 51%-tna suglasnost vlasnika.

U Zakonu o vlasništvu i dugim stvarnim pravima (Narodne novine 1996a), dopune (Narodne novine 2008) navodi se kako slijedi.

Poslovi redovite uprave

Članak 86.

Poslovi redovite uprave cijelom nekretninom su osobito:

- redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja,*
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove,*
- uzimanje zajmova radi pokrivanja troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,*
- primjereno osiguranje nekretnine,*
- imenovanje i opoziv zajedničkoga upravitelja,*

– određivanje i promjene kućnog reda,

– iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela, s tim da je dopušteno otkazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojega suvlasnika za tim mjestom, a uz rok od tri mjeseca, pa makar bilo i što drugo ugovoreno ili zakonom određeno.

– iznajmljivanje i davanje u zakup zajedničkih dijelova zgrade, odnosno zasnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i plaćanje naknade vlasnicima u skladu s posebnim propisima.

Valja napomenuti da je elektronička komunikacijska infrastruktura temeljitije pravno regulirana od ostale infrastrukture.

Problem imovinskopravnog uređenja infrastrukture nije rezultat nedovoljnog normiranja nego proizlazi iz nesređenih javnih evidencija, katastra i zemljišne knjige. Veličina problema proizlazi iz samog karaktera infrastrukture. Zbog svog linijskog protezanja infrastruktura prolazi preko velikog broja parcela, a neuređeno imovinskoopravno stanje samo jedne parcele onemogućit će dobivanje potvrde glavnog projekta.

5. Predradnje za realizaciju zacrtanih ciljeva

Cilj je imovinskopravnog uređenja stvoriti pravni okvir za legalnu infrastrukturu, što podrazumijeva i uređene odnose između vlasnika infrastrukture i vlasnika zemljišta na kojem je ta infrastruktura izgrađena. U realizaciji tog cilja određeni su prioriteti proizašli iz potencijalne ugroženosti pojedinih trasa ili važnosti pojedinih objekata. Potencijalno najugroženije područje u kojem su moguća kidanja kabela jesu ulice, a po važnosti objekata to su svjetlovodni kabeli i kabela ili distributivno kabela kanalizacija. Ako analiziramo područja na kojima prioritetno treba urediti imovinskoopravne odnose i vlasništvo ili upravljanje tim područjem, dolazimo do zaključka da su gradovi i lokalna samouprava prvenstveni titulari s kojima treba urediti odnose, potom slijede javne ceste te privatne i pravne osobe i država.

Prednici Hrvatskog Telekomu d. d. (PTT, HPT i dr.) su imovinskoopravne odnose tijekom izgradnje rješavali s manje ili više uspjeha. Ono za što je bilo pisanog traga trebalo je uvažiti. To su prije svega uknjižbe služnosti koje ukazuju na prava na čestici ili sklopljeni ugovori temeljem kojih je izrađena elektronička komunikacijska infrastruktura. Katastar vodova kao prostorna evidencija ukazao je na zauzetost prostora. Analizom funkcioniranja sustava i evidencije katastra vodova uočene su „rupe“ koje nisu geodetski snimljene te je za imovinskoopravne odnose trebalo prethodno izraditi elaborate za katastar vodova. Iz iznesenoga može se uočiti da je paralelno trebalo raditi na više „kolosijeka“.

Stanje javnih evidencija o nekretninama i njihova usklađenost sa stvarnim stanjem također je zahtijevalo studiozniju analizu. Sve je to rađeno radi automatizacije i informatizacije procesa kako bi se u kratkom roku mogli pripremiti podatci za uknjižbu s pojedinim titularom. Zadatak je bio da se iz evidencije katastra zemljišta koja se vodi po katastarskim općinama, poštujujući teritorijalni ustroj

lokalne zajednice, selektiraju nekretnine istog vlasnika radi sklapanja jednog ugovora o ustanovljivanju prava služnosti.

Pretpostavke za takav pristup postupno su se ostvarivale. To je informatizacija pisanog dijela katastarskog operata, informatizacija zemljišnih knjiga, digitalizacija katastarskih planova te na kraju dostupna SW rješenja s mogućnošću prilagodbe kako bi se ekonomično riješio problem. Višegodišnji sustavni rad na katastru vodova koji je Hrvatski Telekom njegovao od početka donošenja propisa iz te oblasti ukomponiran je u konačan proizvod, elaborat izvlaštenja. U slučaju različitih brojeva parcela u katastru i grunтовnici, potrebna je identifikacija, u slučaju različitih oblika parcela identifikacija vlasnika s kojim će se sklopiti provediv ugovor u zemljišnoj knjizi.

6. Realizacija

Elaborat za osnivanje prava služnosti, odnosno Elaborat djelomičnog izvlaštenja, zamišljen je kao dokument koji ima analognu i digitalnu verziju. Čine ga tablice s podacima o katastarskoj čestici, posjedniku (podatci iz posjedovnog lista), vlasniku (podatci iz zemljišne knjige) te dužini kabela na pojedinoj katastarskoj čestici. Prilažu se i posjedovni listovi i ZK izvadci. Grafički dio elaborata sadrži kopiju plana s ucrtanim položajem voda na parceli i markaciju istih titulara kako bi se lakše uočile katastarske čestice istog vlasnika. Analogni primjerak zamišljen je kao prilog ugovoru o ustanovljivanju služnosti koji bi trebao biti arhiviran u zbirci isprava zemljišnoknjižnog odjela općinskih sudova. Pritom se vodilo računa da veličina dokumenta ne prelazi format A4.

Digitalna verzija elaborata izvlaštenja po izgledu se ne razlikuje od analogne verzije, osim što je omogućeno pretraživanje tablica po ključnim riječima te informatičko povezivanje s izgledom ZK izvotka. To je napravljeno zato da se pri sklapanju ugovora može provjeriti postojeći upis kako bi se izbjegle zamke neprovedivosti ugovora. Listanje po elaboratu radi pronalaženja ZK izvotka tako je izbjegnuto, a proces pisanja ugovora ubrzan. Grafički dio elaborata u digitalnom obliku nudi preglednost i cjelovitost na cijeloj katastarskoj općini. Također su na raspolaganju izvorni alati odabranog programa.

Programsko rješenje primijenjeno pri toj realizaciji je skup programskih alata: Excel, AutoCAD Map i vlastita programska rješenja za formiranje baze te povezivanje tablica i grafike.

Za realizaciju takvih poslova presudan je ljudski faktor jer se moraju analizirati postojeće baze (katastar vodova, posjedovno i vlasničko stanje, aktualnost digitalnoga katastarskog plana i dr.), donijeti odluke o zaobilazanju uočenih pogrešaka u javnim bazama (dvostruki brojevi, nelogični upisi, matematičke pogreške i sl.).

Pri izradbi takvih elaborata težimo 100%-tnoj ispravnosti. Bez primjene informatičkih rješenja prijepis podataka rezultirao bi pogreškama koje bi znatno ugrozile vjerodostojnost takvih elaborata.

Grafički dio elaborata ujedno služi za pojednostavnjivanje opisa služnosti, jer se položaj vidi na kopiji plana.

Nesređene javne evidencije o nekretninama otežavaju i kompliciraju odnose. Suvlasništvo kao oblik vlasništva također jako komplicira odnose bilo u evidenciji ili određivanju naknade za služnost. Nepotrebno se povećava broj sudionika u uređivanju imovinskopravnih odnosa.

Tek uređivanjem zemljišnoknjižnog stanja na području cijele Republike Hrvatske elaborati će imati pravu vrijednost. Određenih pomaka ima na područjima pojedinih jedinica lokalne i regionalne samouprave te kod pojedinih upravitelja javnih cesta. Nadamo se da bi znatne pomake trebao donijeti novi Zakon o cestama (Narodne novine 2011b).

Za sada se pri potpisivanju ugovora rabe nazivi ulica, trgova ili brojevi javnih cesta, no takvi ugovori nisu provedivi u zemljišnim knjigama, ali pobliže označavaju o kojim je nekretninama riječ.

7. Korištenje elaborata izvlaštenja u održavanju

Elaborat izvlaštenja dopunjuje katastar vodova i daje mu pravnu i ekonomsku dimenziju. Pravna dimenzija omogućava da se u slučaju zahtjeva za izmještanje trase osigurava naknada za takav zahvat. Sporna je i primjena članka 216. Kaznenog zakona (Narodne novine 2011c) koji regulira odgovornost za poremećaj u redovitom životu stanovništva ako se pokida nelegalan kabel (nije evidentiran u katastru vodova). U slučaju održavanja elektroničke komunikacijske infrastrukture upisana služnost trebala bi onemogućiti vlasnikovo protivljenje dolasku na njegovu parcelu radi otklanjanja kvara.

Ekonomska dimenzija reguliranih odnosa osigurava vlasniku trajni prihod od korištenja njegove nekretnine za telekomunikacijsku djelatnost. Iako je ona po parceli mala zbog usitnjenosti parcela (obračunava se po m²; širina trase EKI 0,5 m; širina trase kabelske kanalizacije 1 m), financijska obveza telekomunikacijskih kompanija je velika.

Od sedamnaest milijuna parcela u Hrvatskoj na 10% parcela položena je elektronička komunikacijska infrastruktura.

Hrvatska regulatorna agencija za područje telekomunikacija HAKOM također inzistira na uređenju imovinskopravnih odnosa sukladno pravilima Europske unije. Interes od pravnog uređenja imaju i telekomunikacijski operateri i vlasnici zemljišnoknjižnih čestica na kojima su položeni kabeli.

8. Web prikaz evidencije elektroničke komunikacijske infrastrukture s pravnim i ekonomskim parametrima

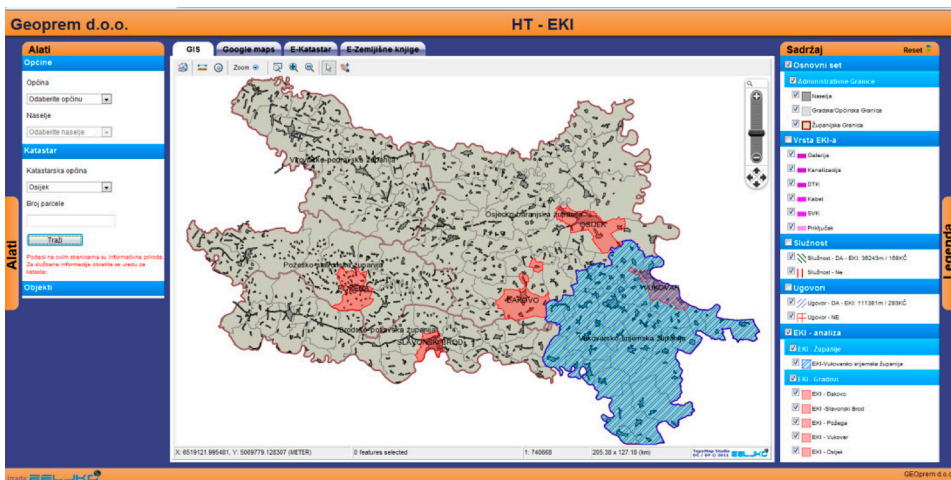
Nakon izradbe elaborata za više od tisuću kilometara trasa uočili smo da se količina dokumentacije naglo povećava te da je otežano njezino korištenje. Sam upis služnosti jednokratno je posao i ne zahtijeva brzi pristup podacima o pravnom statusu. Uostalom, to se lako kontrolira uvidom u E-zemljišnu knjigu jer kontroliramo parcelu po parceli. Ekipi na održavanju potreban je brz podatak u bilo kojem vremenu. Menadžment, također, ima potrebu za brzim pregledom stanja

legalnosti na nekom području. Zajedničkim radom naručitelja, izvršitelja i partnera polako se modelirao proizvod koji zadovoljava sve postavljene kriterije:

- Kao osnova za tematsku bazu trebaju poslužiti postojeće javne baze: katastar vodova, pisani i grafički dio katastra, glavna knjiga ZK suda
- Osigurati dostupnost bazi 24 sata, 365 dana
- Dati informaciju sa slobodnim pristupom zainteresiranim izvođačima kako bi se kidanje kabela reduciralo i na taj način postigle uštede i povećala sigurnost sustava
- Vizualizirati problem tako da se izrade tematski kartografski prikazi koji imaju ugrađene GIS alate
- Markirati kategorije vlasništva po grupama
- Kontrola stanja na cijelom prostoru pri čemu za lociranje koristiti koordinate, pretraživač broja katastarske čestice ili vizualno snalaženje prepoznavanjem detalja na karti
- Nadogradivost prikaza podacima iz prostornog plana
- Nadogradivost drugim georeferenciranim bazama
- Brza izgradivost i brza izmjenjivost sadržaja.

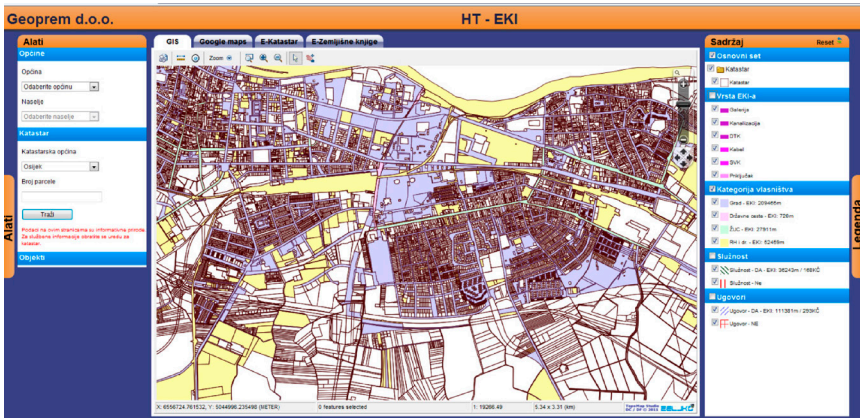
Danas smo u prilici konstatirati da smo postavljene ciljeve ostvarili sinergijom triju tvrtki. Na osmišljavanju, testiranju i provjeri cijelo se vrijeme radilo uzajamno. Osmišljavanje i realizaciju radile su tvrtke Zeljko d. o. o. iz Zagreba i GEOprem d. o. o. iz Osijeka. Djelatnici Hrvatskog Telekom d. d. iz Zagreba sugestijama, prijedlozima i kritikama pomogli su da se proizvod približi potencijalnim korisnicima.

Evo nekoliko koraka kroz web rješenje (slike 4–8, URL 1).

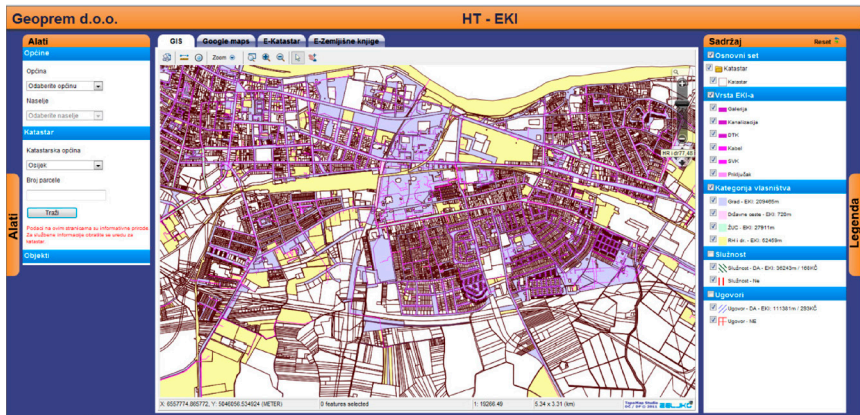


Slika 4. Područje na kojem su izrađeni elaborati izvlaštenja.

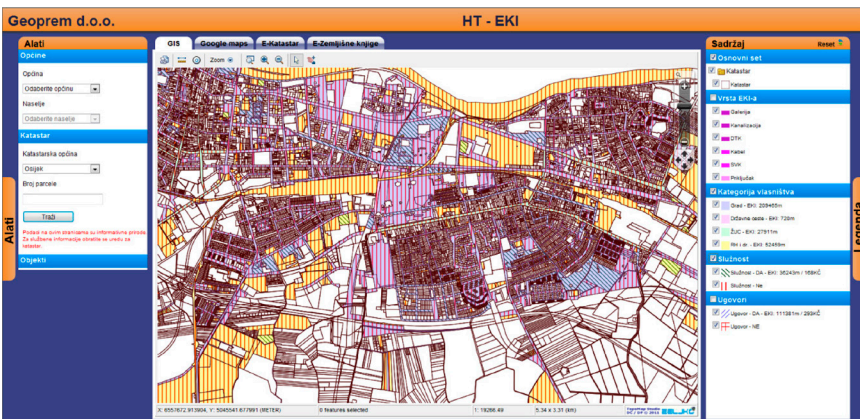
Legenda: crveno – područje gradova za koje su izrađeni elaborati izvlaštenja; plavo (šrafirano) – područje županije za koje su izrađeni elaborati izvlaštenja za javne ceste.



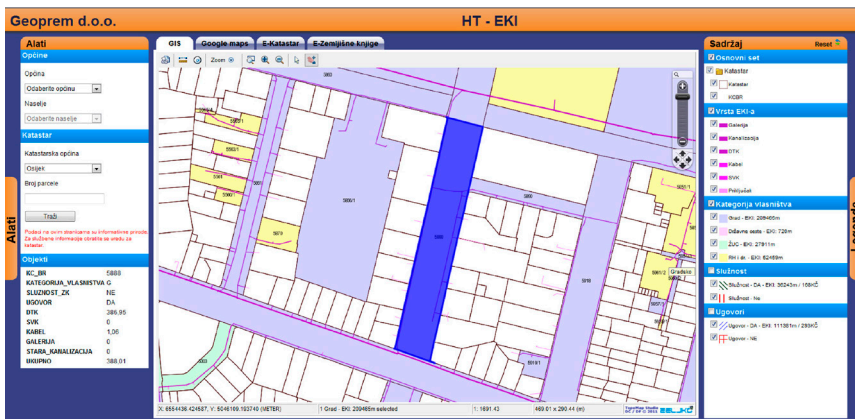
Slika 5. Obojene su katastarske čestice na kojima je izgrađena EKI.



Slika 6. Tematski sloj vrsta EKI-a uključen.



Slika 7. Tematski sloj ugovorena i uknjižena prava uključen.



Slika 8. Analiza pojedinačne čestice.

9. Zaključak

Prvobitna zamisao da načinimo proizvod koji će pomoći upravljanju telekomunikacijskom infrastrukturom pomalo je premašio naše početne ambicije. Nesvjesno smo načinili analitički alat preko kojeg smo mogli prikazati svu dramatičnost neusklađenog stanja na nekretninama u Hrvatskoj. Ta je dramatičnost potencirana saznanjem da je pred nama značajan investicijski ciklus u toj oblasti, koji će biti znatno usporen zbog neusklađenog stvarnog stanja i neusklađenih javnih evidencija katastra i gruntovnice.

Odglađanje uređenja imovinskopravnih odnosa na infrastrukturnim koridorima onemogućit će korištenje sredstava iz fondova EU za potrebe obnove postojeće i izgradnju nove infrastrukture. Kako je uloga elektroničke komunikacijske infrastrukture za razvoj gospodarstva presudna, nameće se potreba da se, u skladu sa Strategijom, osiguraju pretpostavke za novi investicijski ciklus u to područje. Imovinskopravno uređenje koridora svakako je prioritet.

Literatura

- Narodne novine (1973): Zakon o katastru vodova, 44/73, Zagreb.
- Narodne novine (1988): Zakon o elektroničkim komunikacijama, 73/88, 90/11, Zagreb.
- Narodne novine (1994): Zakon o izvlaštenju, 9/94, 35/94, 114/01, 79/06, 45/11, 34/12, Zagreb.
- Narodne novine (1996a): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, Zagreb.
- Narodne novine (1996b): Zakon o zemljišnim knjigama, 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, Zagreb.
- Narodne novine (2008): Pravilnik o katastru vodova, 71/08, 148/09, Zagreb.
- Narodne novine (2011a): Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, 80/11, Zagreb.

Narodne novine (2011b): Zakon o cestama, 84/11, Zagreb.

Narodne novine (2011c): Kazneni zakon, 125/11, Zagreb.

Narodne novine (2011d): Strategija razvoja širokopojsnog pristupa u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2012. do 2015. godine i Provedbeni program Strategije razvoja širokopojsnog pristupa u Republici Hrvatskoj za razdoblje od 2012. do 2013., 144/11, Zagreb.

Narodne novine (2011e): Pravilnik o potvrdi i naknadi za pravo puta, 152/11, Zagreb.

Službeni list SFRJ (1969): Pravilnik o metodama i načinu rada pri premjeru podzemnih instalacija i objekata, 49/69, Beograd.

Mrežne adrese

URL 1: GEOprem d.o.o.; HT – EKI, <http://www.zeljko-gis.com/geoprem/>, (20. 5. 2012.).

The Experience of Croatian Telecom Inc. in Defining Property Relations needed for Electronic Communication Infrastructure

ABSTRACT. Croatian Telecom Inc. is one of thirty six telecommunication companies in Croatia. It is mostly owned by the company Deutsche Telekom AG. It provides services at the whole territory of Croatia in fixed and mobile networks. Its activities in accordance with the article 3. of the Law on electronic telecommunications is of interest for the Republic of Croatia. This activity is controlled by the Croatian Regulatory Authority for Network Industries (HAKOM). The problem of telecommunications has been recognised in the state, and immediately after the Homeland War, the system started to be developed and modernised. The electronic communication infrastructure was built on the parcels owned by various private and legal subjects. The definition of property relations started during the time when the project documentation was in the process of preparation and continued during the construction of electronic communication infrastructure. The public records that are not settled and the regulations at that time triggered the process of settling the problem completely. Croatian Telecom Inc. decided to settle the property relations with the owners that have not been defined by legal predecessors (PTT, HPT). The analysis of business documentation showed a significant number of signed easement agreements that were not entered in land registry. The paper illustrates the efforts invested by the company to solve the problem.

Keywords: defining of property relations, electronic communication infrastructure, utility cadastre, land registry.

Primljeno: 2012-06-27

Prihvaćeno: 2014-04-29