

Suradnja geodeta sa sudskim vještacima građevinske struke u postupku legalizacije objekata izgrađenih prije 15. veljače 1968. godine

Mile Dumančić*

SAŽETAK. U radu je opisana važnost prilaganja uporabne dozvole prilikom upisa objekata u zemljišne knjige. Iz novog zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina («Narodne novine», broj 16/07) moguće je zaključiti kako će i katastarskim uredima građevna dokumentacija predstavljati važnu ulogu prilikom ovjere geodetskih elaborata upisa građevina. Detaljno je opisan postupak interakcije građevinskih vještaka sa geodetima prilikom evidentiranja građevina koje su izgrađene prije 15. veljače 1968., a nisu evidentirane u službenoj dokumentaciji Državne geodetske uprave. U radu su navedeni i sastavni dijelovi geodetskih elaborata kao i sastavni dijelovi elaborata o utvrđivanju starosti građevina.

KLJUČNE RIJEČI: katastar, zemljišna knjiga, građevina, 15. veljače 1968., geodet, sudski vještak.

KLASIFIKACIJA prema COBISS-u: 1.04

UDK: 528.44:336.211.1:349.442:69(497.5)“...1968”

1. Uvod

U Republici Hrvatskoj je još uvijek značajan broj neevidentiranih građevina u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, a među njima je i veći broj onih koje su izgrađene prije 15. veljače 1968. godine. Sukladno čl. 141. Zakona o gradnji («Narodne novine», broj 175/03) i čl. 51. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji («Narodne novine», broj 100/04), prilikom upisa građevine u zemljišne knjige relevantnoj dokumentaciji za upis valja priložiti uporabnu ili, barem, građevinsku dozvolu. Geodetski stručnjaci, koji obavljaju poslove državne izmjere i katastra nekretnina, naručiteljima geodetskih elaborata savjetuju prilaganje građevinske i

uprabne dozvole geodetskom elaboratu upisa građevine, odnosno dokumentacije koja će poslužiti kao dokaz da su građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. Tako je za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine potrebno ishoditi uvjerenje od nadležnog Područnog ureda za katastar, odnosno Ureda za katastar i geodetske poslove grada Zagreba, ukoliko su predmetne građevine evidentirane u službenoj dokumentaciji DGU prije 15. veljače 1968. godine.

Člankom 121., stavak 2. i člankom 122. Zakona o gradnji («Narodne novine», broj 175/03) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji («Narodne novine», broj 100/04) određeno je da građevine izgrađene prije 15. veljače 1968.

godine treba smatrati kao izgrađene na temelju pravomoćne uporabne dozvole i da su uporabljive. Državna geodetska uprava (u daljnjem tekstu DGU) je dana 7. svibnja 2006. donijela upute, Klasa: 932-01/06-02/17, Ur. broj: 541-04/1-06-2, kojim se uređuje izdavanje uvjerenja o datumu evidentiranja građevina u službenoj evidenciji DGU. Vlasnici nekretnina žele upisati svoje građevine u službene registre (katastar i zemljišnu knjigu) i imati urednu građevinsku dokumentaciju (uprabnu dozvolu).

Međutim, za građevine koje su izgrađene prije 15. veljače 1968. godine, a nisu evidentirane u službenoj dokumentaciji DGU, stranci je najbolje, a najčešće i jedino, rješenje upisa građevine u zemljišne knjige bez zabilježbi, uz geodetskog struč-

[*] Mile Dumančić, ing. geod., Ured ovlaštenog inženjera geodezije, vl. Davor Jež, Kneza Trpimira 2 A, 44 320 Kutina, mile.dumancic@sk.t-com.hr

njaka, angažirati stalnog sudskog vještaka građevinske struke, koji je ovlašten izvršiti procjenu starosti građevina.

2. Propisi iz Zakona o gradnji te postupanje građevinskog vještaka prilikom utvrđivanja starosti građevina

Za predmetnu su temu bitni članci 121. i 122. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, broj 175/03), pa ih u nastavku u cijelosti citiramo:

Članak 121.

Građevina izgrađena, odnosno rekonstruirana ili sanirana u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka i projekata Ministarstva kulture smatra se izgrađenom, odnosno rekonstruiranom, na temelju građevinske dozvole ako njezin vlasnik posjeduje:

- jedan primjerak projekta prema kojemu je građena ili projekta postojećeg stanja
- zapisnik o primopredaji građevine sa završnim izvješćem nadzornog inženjera
- kopiju katastarskog plana s ucrtanim položajem građevine na građevnoj čestici
- dokaz da je građenje, odnosno rekonstrukcija građevine provedena u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo ili Ministarstva kulture (ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti i drugo).

Izgrađena građevina, čija je građevinska dozvola ili druga odgovarajuća dozvola odnosno dokumentacija uništena ili je nedostupna uslijed djelovanja ili događaja, iz članka 119., stavka 1. ovoga Zakona, građevina za koju u vrijeme njezinog građenja građevinska dozvola ili drugi odgovarajući akt tijela državne vlasti nije bila potrebna, smatra se izgrađenom na temelju konačne građevinske dozvole ako vlasnik posjeduje:

- jedan primjerak projekta postojećeg stanja građevine
- kopiju katastarskog plana s ucrtanim položajem građevine na građevnoj čestici.
- *Građevina koju Republika Hrvatska kupi u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne državne skrbi smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole ako njezin vlasnik posjeduje:*
- jedan primjerak projekta postojećeg stanja
- kopiju katastarskog plana s ucrtanim položajem građevine na građevnoj čestici
- dokaz da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne skrbi.

Građevina iz stavka 1., 2. i 3. ovoga članka smatra se uporabljivom građevinom.

Građevine izgrađene prije 15. veljače 1968.

Objekte izgrađene do 15. veljače 1968. godine, za koje stranke ne posjeduju građevinsku i uporabnu dozvolu, moguće je potpuno legalizirati i bez naknadnog ishođenja građevinske i uporabne dozvole. Brzina i jednostavnost legalizacije takvih objekata ovisi i o mogućnostima prikupljanja potrebne dokumentacije koja nedvojbeno dokazuje da su objekti bili izgrađeni prije gore navedenog datuma.

Članak 122.

Građevina koja je izgrađena bez građevinske dozvole do 15. veljače 1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Građevina iz stavka 1. ovoga članka smatra se uporabljivom građevinom ako su ispunjeni uvjeti iz članka 121., stavka 2. ovoga Zakona.

Sukladno gore citiranim člancima, zadatak je građevinskog vještaka utvrditi starost građevina. U tu svrhu građevinski vještak izlazi na teren kako bi na licu mjesta prikupio i ispitao što više činjenica vezanih uz građevine, a sve u svrhu izrade elaborata koji obično nosi naziv: »Nalaz i mišljenje o utvrđivanju starosti građevina«. Građevinski vještak mora imati točne podatke o tome na kojoj se parceli ili parcelama nalaze predmetne građevine, pa je neophodna suradnja s geodetskim stručnjacima, od kojih građevinski vještak najčešće koristi podatke o identifikaciji parcele, te dimenzijama i površini građevina.

Elaborati o utvrđivanju starosti građevina koje izrađuju stalni sudski vještaci građevinske struke sadrže:

- rješenje suda o imenovanju stalnim sudskim vještakom
- preslik katastarskog plana izdan od nadležnog Područnog ureda za katastar u originalnom mjerilu u kojem je katastarski plan izrađen
- sadašnju situaciju građevina na geodetskom snimku
- zemljišnoknjižni izvadak za parcele na kojima se nalaze građevine kojima se utvrđuje starost
- izvod iz prostornog plana uređenja grada ili općine, odnosno izvod iz detaljnog plana uređenja, ako je potreban i ako isti postoji
- fotografije objekata snimljene na dan uvida
- nalaz i mišljenje sa zaključkom.
- Opis građevina najčešće počinje prikazom dimenzija i površine građevina. Zatim se navodi namjena korištenja stambenog

ili poslovnog prostora, odnosno današnja uporaba pojedinih prostorija. Slijedi opis temelja, nadtemeljnih zidova i horizontalne izolacije. Konstruktivni sustav građevine građevinski vještak opisuje na način da ispita od kakvih su materijala izgrađeni vanjski i unutarnji zidovi. Nakon toga slijedi opis stropne konstrukcije i krovšta te odvodnja krovnih voda. Unutrašnje uređenje također opisuje i to u pogledu sljedećih parametara: završna obrada zidova, materijali od kojih su izgrađeni podovi, opis stolarije i opis instalacija. Potom građevinski vještak utvrđuje i prosječnu visinu svake etaže pojedinih objekata.

Građevinski vještak utvrđuje građevno stanje objekata i vrši procjenu starosti građevina, pa ukoliko je nedvojbeno utvrdio da su građevine izgrađene prije 15. veljače 1968., daje zaključak o tome da su ispitivane građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. i iste se u smislu članka 121., stavka 2. i članka 122. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, broj 175/03) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (»Narodne novine«, broj 100/04) trebaju smatrati izgrađenim na temelju pravomoćne uporabne dozvole i uporabljivima.

Elaborati o utvrđivanju starosti građevina koje izrađuju stalni sudski vještaci građevinske struke se dostavljaju zajedno s geodetskim elaboratima za upis objekata u katastar i zemljišne knjige i služe kao dokaz o legalnosti tih objekata, pa se uknjižba vrši bez ikakvih zabilježbi ukoliko su utvrdili da su građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

3. Propisi iz NOVOG Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, te postupanja osoba ovlaštenih za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina

Novi Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, broj 16/07) donio je dosta novina glede evidentiranja zgrada i drugih građevina. Citiramo članke 38. i 39. novog Zakona:

Članak 38.

Zgrade i druge građevine su, u smislu ovoga Zakona, objekti nastali gradnjom za koje je ovim Zakonom ili propisima donešenim na temelju ovoga Zakona određeno da se evidentiraju u katastru nekretnina.

Zgrade i druge građevine mogu se evidentirati u okviru katastarske čestice ili u okviru prava građenja.

Zgrade i druge građevine mogu se evidentirati i prikazivati kao zasebne ako tvore zasebnu tehničko-tehnološku, odnosno uporabnu cjelinu.

U slučaju dvojbe je li riječ o jednoj ili



Slika 1-1. Autohtona građevina (drvena korablja) s područja Sisačko-moslavačke županije izgrađena prije 15. veljače 1968. god.

više zgrada odlučujuća je građevna dokumentacija.

Zgrade se mogu evidentirati i prikazivati ako su trajnog karaktera i ako je njihova tlocrtna površina veća od 10 metara kvadratnih.

Zgrade čije je evidentiranje posebno značajno (npr. trafostanice), kao i zgrade koje se koriste za stanovanje, mogu se evidentirati i prikazivati i ako je njihova tlocrtna površina manja od 10 metara kvadratnih.

Zgrade koje se koriste za stanovanje mogu se evidentirati i prikazivati kao zgrade ako je sagrađena njihova prva etaža i ako su useljene.

Članak 39.

U okviru katastarske izmjere i tehničke reambulacije za zgrade i druge građevine se prikupljaju i obrađuju podaci o njihovom položaju i obliku, o njihovim kućnim brojevima, o načinu njihove uporabe i podaci o tome može li se zgrada ili druga građevina rabiti u skladu s propisima o gradnji.

Položaj i oblik zgrade ili druge građevine iskazuje se tlocrtnim prikazom zgrade ili druge građevine na katastarskom planu.

Kućni se brojevi iskazuju na temelju podataka prikupljenih na terenu i u skladu s podacima Registra prostornih jedinica tako da se za građevinu kojoj je određen kućni broj ili brojevi prikažu ti brojevi i njihova pripadnost naselju, ulici, trgu i sl.

Način se uporabe zgrada iskazuje u skladu s propisima donesenim na temelju ovoga Zakona.

Tlocrtna se površina zgrada iskazuju u kvadratnim metrima i u skladu s propisima donesenim na temelju ovoga Zakona.

Zgrade koje se po prvi puta evidenti-

raju u katastru nekretnina i koje nisu bile evidentirane u katastru zemljišta i u zemljišnoj knjizi, a za koje nije priložen akt na temelju kojeg se može graditi, prikazuju se samo na katastarskom planu, u posebnom sloju podataka.

O zgradama i drugim građevinama iz stavka 6. ovoga članka po službenoj se dužnosti obavještava građevinska inspekcija.

U mnogim se slučajevima izgradnja objekata obavljala bez građevinske i uporabne dozvole i bez prethodno formirane građevinske parcele koja bi zadovoljila urbanističke uvjete. Zato se događalo da su objekti izgrađeni na katastarskim parcelama koje ne zadovoljavaju niti osnovne urbanističke uvjete u pogledu izravnog pristupa na javnu površinu (put), minimalne širine i dužine parcele i udaljenosti objekta od susjednih parcela. Geodetski stručnjaci, osim upisa takvih objekata u katastar i zemljišnu knjigu, najčešće moraju izvršiti i parcelaciju zemljišta kako bi formirali građevinsku parcelu. Kada je izgrađeno više stambenih objekata na jednoj katastarskoj čestici, potrebno je od Ureda za prostorno uređenje ishoditi rješenje o zemljištu nužnom za redovitu uporabu građevina kako bi se za svaki stambeni objekt formirala građevinska parcela. Nakon ishoda rješenja je potrebno izvršiti parcelaciju zemljišta prema urbanističkim uvjetima. U situacijama kada je jedna građevina izgrađena na nekoliko katastarskih čestica, također je potrebno od Ureda za prostorno uređenje ishoditi rješenje o zemljištu nužnom za redovitu uporabu građevine, a zatim izvršiti parcelaciju zemljišta.

Iz gore navedenih članaka novog Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina može se zaključiti da će od sada

građevinske i uporabne dozvole biti vrlo značajne i za katastre u Republici Hrvatskoj. Kod upisa objekata izgrađenih nakon 15. veljače 1968. godine potrebno je uz geodetski elaborat priložiti i pravomoćnu građevinsku i uporabnu dozvolu, kako bi se objekti evidentirali u katastru i zemljišnim knjigama bez ikakvih zabilježbi. Ako se prilikom evidentiranja takvih objekata uz geodetski elaborat ne priloži akt na temelju kojeg se moglo graditi, nadležni katastarski ured je o takvim objektima dužan obavijestiti građevinsku inspekciju.

Prije samog odlaska na teren geodetski stručnjak treba prikupiti katastarske i zemljišnoknjižne podatke o parceli ili parcelama koje su predmet izmjere i podatke o stalnim geodetskim točkama koje će koristiti za izmjeru tog područja. Mjerenja se vežu na geodetsku osnovu (trigonometrijsku mrežu 4. reda, poligonsku mrežu ili sve češće homogena polja GPS točaka u pojedinim mjestima), a ako u blizini mjesta izmjere nije razvijena pogodna geodetska osnova, mjerenja se obavljaju u lokalnom koordinatnom sustavu, uz preduvjet utvrđivanja najmanje tri točke identične na katastarskom planu i na terenu. Kada se geodetska izmjera vrši u lokalnom koordinatnom sustavu, na terenu je potrebno identificirati postojeće medne oznake na predmetnoj i susjednim parcelama koje bi mogle poslužiti kao točke uklopa s identičnim točkama na katastarskom planu. Nakon završetka geodetske izmjere se obrađuju podaci mjerenja, pri čemu se računaju koordinate snimljenih točaka, a zatim se one kartiraju. Detalj snimljen u lokalnom koordinatnom sustavu se uklapa na službeni katastarski plan tako što se cijeli detalj translata i rotira sve dok se ne preklope najmanje tri identične točke na planu i na terenu.

Ako je, osim upisa objekta, potrebno izvršiti i parcelaciju zemljišta, nove medne točke treba na terenu obilježiti trajnim i vidljivim oznakama. Mjerenja se moraju obaviti barem istom točnošću kojom je obavljena katastarska izmjera na temelju koje je izrađen katastarski operat. Geodetska izmjera objekata u svrhu upisa istih u katastar i zemljišne knjige se najčešće izvodi polamom metodom korištenjem i totalne mjerne stanice.

Izradu, izgled i sastavne dijelove parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata je 22. siječnja 2001. godine propisala DGU svojim napatkom, Klasa: 931-01/01-01/05, Ur. broj: 541-01-04/1-01-1. Sastavni dijelovi geodetskog elaborata jesu:

- naslovna stranica
- skica izmjere
- položajni opisi stalnih geodetskih točaka korištenih za izradu geodetskog

elaborata

- skica novorazvijene geodetske osnove
- popis koordinata stalnih geodetskih točaka korištenih za izradu geodetskog elaborata
- popis koordinata detaljnih točaka
- iskaz površina (obračun površina)
- prijavni list za katastar
- prijavni list za zemljišnu knjigu
- kopija dijela katastarskog plana koja prikazuje staro i predloženo novo stanje katastarskog plana
- zemljišnoknjižni izvadci
- izvješće o utvrđivanju postojećih međa i drugih granica te o novom razgraničenju
- prijepisi posjedovnih listova, kopije katastarskog plana i izvadci iz zemljišne knjige
- tehničko izvješće s navedenom geodetskom opremom i programima korištenim za mjerenja, obradu podataka i kartiranje.

Primjerak geodetskog elaborata koji služi za dostavljanje podataka zemljišnoknjižnom sudu ili stranci za ishodjenje odgovarajućeg zemljišnoknjižnog rješenja, osim naslovne stranice, ima sljedeće sastavne dijelove:

- prijavni list za zemljišnu knjigu
- pripadajuću kopiju dijela katastarskog plana.

Geodetski elaborat obvezno sadrži podatke o ovlaštenom geodetskom stručnjaku i suradnicima koji su radili na izradi elaborata, njegov pečat, potpis i podatke o tvrtci.

Uz gore rečeni naputak bitna je i uputa DGU, Klasa: 350-01/04-01/04, Ur. broj: 541-01-04/01-04-35, od 15. studenoga 2004. godine, u kojoj su detaljno opisani

slučajevi koji se javljaju u geodetskoj praksi održavanja katastarskih operata. Iz te upute za predmetnu temu najčešći je slučaj broj 1. »Geodetski elaborati snimanja zgrada i drugih građevina«, iako su mogući i neki od drugi slučajevi iz predmetne upute.

Nakon što izradi geodetski elaborat za upis objekta u katastar i zemljišne knjige i prikupi potrebnu dokumentaciju, geodetski stručnjak podnosi zahtjev za pregledavanje i potvrđivanje elaborata nadležnom katastarskom uredu. Ukoliko je geodetski elaborat izraden u skladu s geodetskim propisima i sadrži svu potrebnu dokumentaciju, ovlaštena osoba katastarskog ureda potvrđuje takav elaborat. Potvrđeni elaborat provodi se u katastarskom operatu, a nositeljima se prava na katastarskim česticama šalje rješenje o provedbi promjena u katastarskom operatu. Katastarski ured dostavlja i zemljišnoknjižnom sudu pravomoćno rješenje, s priloženim prijavnim listom i kopijom katastarskog plana, o provedbi promjena u katastarskom operatu. Kada se geodetski elaborat provede i u zemljišnim knjigama bez ikakvih zabilježbi, postupak legalizacije objekta izgrađenog prije 15. veljače 1968. godine može se smatrati uspješno obavljenim.

4. Zaključak

Poštivanje zakona i propisa su temelji suvremenih država. Legalna gradnja jedan je od preduvjeta kvalitetnog razvoja i gospodarskog napretka. Ako je netko gradio bespravno, najčešće to nastoji legalizirati, no pitanje je koliko uspijeva jer bespravna gradnja ni jednoj jedinici lokalne samouprave nije u interesu, a državi još manje. Vlasnici građevina izgrađenih prije 15. veljače 1968. godine imaju pravo upisati svo-

je objekte u katastar i zemljišne knjige bez ikakvih zabilježbi, jer se sukladno Zakonu o gradnji takve građevine smatraju uporabljivima, ukoliko za te građevine imaju valjane dokaze. Dokazivati da je građevina izgrađena prije 15. veljače 1968. godine se može na različite načine (npr. Državna geodetska uprava može izdati uvjerenja o datumu evidentiranja građevine u njenoj službenoj dokumentaciji, sudskim putem ili u upravnom postupku pri tijelu nadležnom za poslove graditeljstva). Za dokazivanje starosti građevine sudskim putem ili u upravnom postupku najčešće je upravo nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka građevinske struke odlučujući dokument na kojem se temelji donošenje odluke o tome da li je ta građevina starija od 15. veljače 1968. godine. Završni korak je upis tih objekata u katastar i zemljišne knjige, a da bi se to ostvarilo potrebna je kvalitetna suradnja geodetskih stručnjaka i građevinskih vještaka tijekom cijelog postupka.

Literatura

- Narodne novine (2007): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, 16.
- Narodne novine (2003): Zakon o gradnji broj, 175.
- Narodne novine (2004): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji, 100.
- Državna geodetska uprava, Naputak o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, 22. ožujka 2001., <http://www.dgu.hr/UserDocsImages/Naputak%20o%20Parcelacijskim.doc>, 27. ožujka 2007.
- Državna geodetska uprava, Uputa o geodetskim elaboratima, 15. studenoga 2004., <http://www.dgu.hr/UserDocsImages/Uputa%20geodetski%20elaborati%20%20uskladenja.doc>, 27. ožujka 2007.

The Cooperation of Surveyors and Court Experts in the Procedure of Legalizing the Buildings built prior to February 15, 1968

ABSTRACT. This work describes the importance of submitting the occupancy permit when registering the buildings in the land registry. Based on the new Law on the State Survey and Real Estate Cadastre (Official gazette No. 16/07), it can be concluded that the construction documentation shall play an important part in cadastral offices as well when certifying the geodetic report of the construction registration. What is described in detail is the procedure of the interaction between the construction workers and surveyors when registering the buildings built prior to February 15, 1968 and unregistered in the official documentation of the State Geodetic Administration. The paper also states the components of the geodetic report, as well as the components of the report determining the building's age.

KEYWORDS: Cadastre, Land Registry, Construction, February 15. 1968., Survey, Court Expert.

DATUM PRIMITKA / RECEIVED: 30.3.2007.

DATUM PRIHVATANJA / ACCEPTED: 19.12.2007.