

Postupci u švedskom katastru

Ines Glavaš*

SAŽETAK. Ovaj tekst donosi kratak pregled katastarskih postupaka u švedskom katastru. Osnovna prostorna jedinica u švedskom katastarskom sustavu je nekretnina i svi postupci vezani su uz promjene na njoj. Obradeni su osnovni zadaci, odnosno najčešće promjene koje se dešavaju na nekretnini. Opisan je proces katastarskog postupka od podnošenja zahtjeva do registracije promjena te uloga katastarskog službenika-mjernika.

KLJUČNE RIJEČI: nekretnina, promjena, katastarski postupak.

KLASIFIKACIJA prema COBISS-u: 1.05

1. Uvod

Prvi katastarski sustav u Kraljevini Švedskoj kreiran je već u 17. stoljeću. Svrha osnivanja katastra bila je uspostavljanje osnove za oporezivanje zemljišta. 1628. godine osnovan je National Land Survey, koji danas nosi naziv Lantmäteriet, a ima odgovornost da brine o švedskom katastru. Svoju djelatnost na polju katastarskih usluga Lantmäteriet obavlja putem svojih lokalnih katastarskih ureda.

Sva zemlja i vodene površine u Švedskoj, podijeljeni su na osnovne jedinice vlasništva i jedinice zajedničkog vlasništva koje zovemo nekretnina. Tako učinjena podjela jedinica vlasništva upisana je u švedskom registru nekretnina. U Švedskoj nema neregistriranih javnih površina, a u registru nisu upisane jedino površine koje uključuju more i četiri najveća jezera u Švedskoj (URL-1).

Katastar brine o dijelu registra nekretnina koji se tiče fizičkih podataka o nekretnini. To su: jedinstvena oznaka nekretnine, površina nekretnine, pravo služnosti, koordinate nekretnine, adresa nekretnine i dr. Katastar brine i o grafičkom dijelu registra odnosno katastarskoj indeksnoj karti.

U nekretnine možemo ubrojiti zemljišta i zgrade koje su sastavni dio zemljišta, a u nekretnine ne ubrajamo izdvojene zgrade, zgrade čiji je vlasnik netko drugi, odnosno, netko tko nije i vlasnik zemljišta na kojem se zgrada nalazi. Svaka pojedina nekretnina ima svoju jedinstvenu oznaku. Oznaka nekretnine sastoji se od četiri dijela, a to su: naziv općine, naziv sela, broj bloka i broj nekretnine.

2. Nekretnina

U nekretnine možemo ubrojiti zemljišta i zgrade koje su sastavni dio zemljišta, a u nekretnine ne ubrajamo izdvojene zgrade, zgrade čiji je vlasnik netko drugi, odnosno, netko tko nije i vlasnik zemljišta na kojem se zgrada nalazi. Svaka pojedina nekretnina ima svoju jedinstvenu oznaku. Oznaka nekretnine sastoji se od četiri dijela, a to su: naziv općine, naziv sela, broj bloka i broj nekretnine.

Primjer oznake jedne nekretnine:
Gävle Hemlingby 47:7

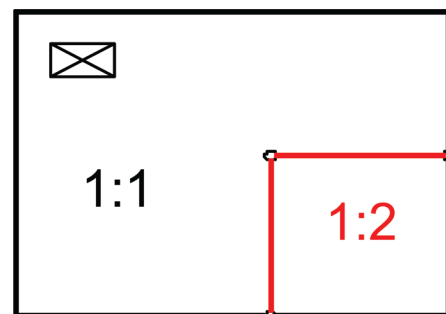


Slika 1. Primjer iz katastarske indeksne karte (vidi npr. broj nekretnine 1:32 - ispod oznake je redni broj parcele 1, a ako pogledamo u gornjem lijevom dijelu slike nalazi se parcela pod rednim brojem 3 iste nekretnine 1:32)

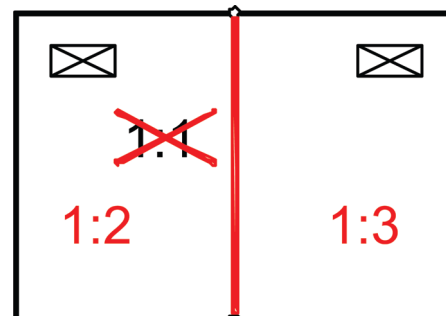
Jedna nekretnina sastoji se od jedne ili više parcela. Spisak parcela koje čine jednu nekretninu evidentiraju se brojevima od 1, 2, 3, itd. unutar te nekretnine. Te parcele na katastarskoj indeksnoj karti nose broj nekretnine kojoj pripadaju, a ispod tog broja upisuje se redni broj dotične parcele pod kojim je ista zavedena u spisku parcela te nekretnine (Slika 1), (Ivarsson, 2006).

3. Postupanja u katastru

Poslovi formiranja i preoblikovanja nekretnina obavljaju se prema važećim zakonskim propisima. Obavljanje takvih poslova nije otvoreno za stručnjake geodete koji

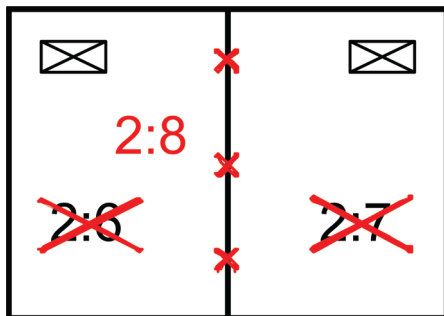


Slika 2. Primjer »Subdivision«

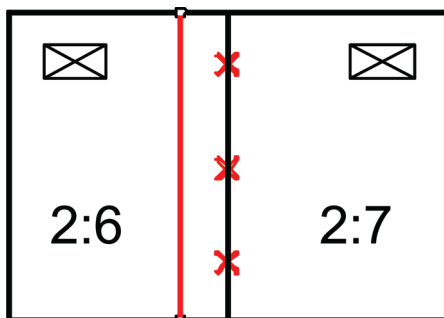


Slika 3. Primjer »Partition«

[*] Ines Glavaš, ing. geod., Državna geodetska uprava - područni ured za katastar Pazin (ispostava Poreč), e-mail: ines.juric@pu.htnet.hr



Slika 4. Primjer »Amalgamation«



Slika 5. Primjer »Mutation«

imaju privatne prakse, već te poslove obavljaju samo nadležni katastarski uredi (URL-2). Postupci formiranja i preoblikovanja nekretnina obuhvaćaju:

1. Subdivision (parcelling out) - najčešći katastarski zadatak, parcelacija kada se dio zemljišta izdvaja od postojeće nekretnine. Ovom operacijom smanjuje se površina nekretnine. Izvorna nekretnina zadržava dosadašnju oznaku, a novi dio dobiva novu oznaku. Nova oznaka određuje se na način da naziv općine, naziv sela i broj bloka ostaju kao dosadašnji, a broj nekretnine dobiva prvi nastavni slobodan broj u tom bloku nekretnina. Novoformirana nekretnina mijenja vlasnika (Slika 2).

2. Partition (splitting) - postupak parcelacije koji se koristi prilikom diobe suvlasništva. Parcelacija se vrši sukladno upisanim suvlasničkim udjelima. Rezultat takve parcelacije su dvije nove nekretnine koje dobivaju nove oznake i to nastavne brojeve u tom bloku nekretnina (Slika 3).

3. Amalgamation - postupak objedinjavanja dvije ili više nekretnina u jednu novu nekretninu. Stare nekretnine više ne postoje i novoformirana nekretnina upisuje se u registar pod novom oznakom (Slika 4).

4. Mutation (reallotment, readjustment, property regulation, consolidation) - parcelacija koja se koristi u slučajevima kada se želi preoblikovati nekretnina u svrhu nekakvog poboljšanja. Rezultat takve parcelacije je da se dio jedne nekretnine prenosi u drugu nekretninu, tj. nema formiranja nove nekretnine nego se preoblikuju postojeće nekretnine. Takve parcelacije se koriste uglavnom kod kreiranja, promjene ili ukidanja prava služnosti (Slika 5), (Ivarsson, 2006).

Katastarski ured osim tih postupaka vodi i sljedeće postupke:

- omeđivanje nekretnina
- transfer objekata (zgrada i sl.) koji pripadaju jednoj nekretnini u drugu nekretninu

- istražuju i registriraju pravo vlasništva
- legaliziraju parcelacije koje su se neformalno izvršile prije 1972. godine

- bave se uspostavljanjem zajedničkih kapaciteta, javnih dobara i upisom prava služnosti (npr. da nekoliko nekretnina zajednički koriste neku cestu ili komunalni vod, uspostava zajedničkih dobara kao što su privatne ceste, garaže, parkirališta, igrališta, pristaništa, kupališta i sl.).

Katastarski postupak dijeli se u nekoliko faza:

- zahtjev
- istraživanje
- sastanak (pregovori)
- izmjera (mjerenje i označavanje granica)
- odluka (pravna, ekonomska i tehnička)
- registracija (provedba promjene, odnosno upis u registar).

Vlasnici nekretnina, zakupnici i nositelji drugih prava koji žele neku od promjena podnose zahtjev nadležnom katastarskom uredu i time započinje katastarski postupak. Klijenti podnose zahtjev najčešće putem interneta, isto je moguće i klasično. Nakon zaprimanja zahtjeva, zadužuje se katastarski mjernik, geodet koji će voditi postupak od početka do kraja. On ima zadatak istražiti i odlučiti može li se naručeni posao izvršiti. To istraživanje uključuje razna ispitivanja, npr. jesu li zadovoljeni neki pravni uvjeti, je li to u skladu s urbanističkim planovima i ograničenjima, koja se druga prava i služnosti trebaju uspostaviti ili brisati, konzultacije s drugim službama (Odbor za gradnju, Uprava za zaštitu okoliša, Uprava za ceste, Uprava za poljoprivredu i šumarstvo, Općinsko vijeće ...), konzultacije s drugim stručnjacima (pravnicima, građevinarima i sl.), skupljanje potrebnih tehničkih informacija i dr. Nakon prikupljanja informacija može se desiti da zahtjevu nije moguće udovoljiti te se takav zahtjev odbija. U slučaju kada su svi preduvjeti zadovoljeni, postupak se nastavlja. Po potrebi katastarski mjernik saziva sastanak s predmetnim strankama (podnositelj zahtjeva, njegovi susjedi i sl.). Na sastanku mjernik priopćava strankama da će biti uključene u postupak, upoznaje ih s predmetom, dogovaraju se, s ciljem da odluka bude prihvatljiva za sve stranke. U lakšim slučajevima nije potrebno dogovarati sastanak. Kada su sve stranke saslušane i ako je mjerenje-parcelaciju moguće izvršiti, mjernik može donijeti odluku o parcelaciji i o drugim pitanjima kao što su služnosti, ekonomska pitanja, nove granice itd. Pri tome mora štititi i interese kreditora tamo gdje su upisane hipoteke. Prilikom odlučivanja

mjernik ne smije favorizirati nikoga, odluka mora biti poštena, a osim prava i želja uključenih stranaka moraju se uzeti u obzir i potrebe društva. Dakle, mjernik mora biti potpuno neovisan. Njegova je odgovornost vrlo velika. Osim navedenog, on odlučuje o cijeni samog postupka i svim drugim troškovima (porez, naknade i sl.) (URL-1). Ako je stranka nezadovoljna odlukom katastarskog ureda, može se žaliti u roku od četiri tjedna. Žalba se podnosi lokalnom sudu. Osim što je odgovoran za pravnu, ekonomsku i tehničku stranu predmeta, katastarski službenik-mjernik odgovoran je i za ažuriranje registra nekretnina, uključujući i ažuriranje katastarske indeksne karte. Nakon četiri tjedna kada je katastarski postupak postao pravomoćan, novi ili promijenjeni podaci moraju biti »vidljivi« u registru nekretnina. Od tog datuma sve odluke su pravovaljane i dostupne javnosti (Ivarsson, 2006).

4. Zaključak

Katastarski postupci u Švedskoj razlikuju se od naših i to na mnogo načina. Međutim, ima vrlo zanimljivih detalja na koje vrijedi obratiti pažnju. Vrlo je dojmljivo vidjeti kako tamošnji katastarski službenici imaju vrlo veliku odgovornost u svome poslu. Njihove ovlasti, ali i odgovornosti, izuzetno su velike. Rješavanje predmeta vrlo je brzo zahvaljujući tomu što predmeti ne »kruže« od službenika do službenika, već zaduženi službenik vodi postupak od početka do kraja. Samo vođenje postupka podržano je kvalitetnim tehničkim rješenjima koja doprinose kakvoći i brzini rada. Programska podrška prati sve faze katastarskog postupka, od upravljanja administrativnim transakcijama unutar i izvan katastarskog ureda, upravljanja terenskim zapisnicima mjerenja, izračunima, izradom grafičkog prikaza, komunikacijom s digitalnim arhivom, financijskom administracijom, upravljanja raznim ispravama i ostalim poslovima u postupku. Svaki službenik posjeduje i priručnik s detaljnim uputama za sve faze postupka.

Brzina i kakvoća katastarskih postupaka vrlo su važan faktor za djelotvornost tržište nekretnina. Zadatak je pred nama!

Literatura

- Ivarsson, G. (2006): Presentation - Real property, Cadastral office Falun, Lantmäteriet.
- URL-1: http://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts7-12/TS7_12_jansson_eriksson.pdf, Jansson L, Eriksson G. (2002): Reforming the Swedish Cadastre.
- URL-2: http://www.nls.fi/org/inter/eulis/SWEDEN_D4-6.htm. 