

Obnova zemljišne knjige za katastarsku općinu Legrad

ALEN GOLUB

Prikazuju se zakonske osnove i teorijski okviri postupka obnove zemljišne knjige, u kontekstu obnove zemljišne knjige za katastarsku općinu Legrad (k. o. Legrad). Analiziraju se posebnosti vezane uz obnovu zemljišne knjige za k. o. Legrad, proizašle iz povijesne i društveno gospodarske situacije, koje su u postupku obnove zemljišne knjige dovele do obnove i dopune zemljišne knjige za dio k. o. Legrad, kao i do preoblikovanja ručno vođene zemljišne knjige u zemljišnu knjigu vođenu elektroničkom obradom podataka (EOP-zemljišna knjiga). Uspoređuje se stanje ručno vođene zemljišne knjige (prije obnove zemljišne knjige) i EOP zemljišna knjiga nakon obnove. Upisi u zemljišnu knjigu, osim što pridonose pravnoj sigurnosti, a njihovo ažuriranje je neophodno za osiguranje povjerenja u pravnom prometu, u određenoj mjeri pokazatelj su i povijesnih činjenica koje su vezane za vlasništvo i druga prava koja se upisuju u zemljišnim knjigama. Osim toga, danas aktualnu problematiku usklađivanja zemljišnoknjižnog i faktičnog stanja nekretnina značajna je jer nekretnine u tranzicijskom razdoblju dobivaju sve veće značenje te postoje značajna nastojanja, kako vlasnika nekretnina, tako i javne vlasti, da se uredi zemljišne knjige, odnosno da se uskladi zemljišnoknjižno i faktično stanje nekretnina. Jedna od mogućnosti usklađivanja zemljišnoknjižnog i faktičnog stanja nekretnina jest obnova zemljišne knjige, kakva je provedena za k. o. Legrad.

Ključne riječi: obnova zemljišne knjige, katastarska izmjera, katastarska općina Legrad, knjižna prava

1. Uvod

Pravno-politički, ekonomski i sociološki razlozi utjecali su da se Zakonom o zemljišnim knjigama¹ poslovi osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige, kao i poslovi pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige u BZP, proglašene od interesa za Republiku Hrvatsku koji se financiraju iz sredstava proračuna i (ili) drugih izvora, temeljem odluke o osnivanju, obnovi ili dopuni zemljišne knjige za određenu

katastarsku općinu. U osiguranju navedenih financijskih sredstava mogu sudjelovati jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje upravljaju javnim dobrom u općoj uporabi, kao i pravne osobe koje obavljaju djelatnosti određene posebnim zakonima kao javne usluge, a takva financijska sredstva osiguravaju se sporazumom sklopljenim između Ministarstva pravosuđa i osoba koje sudjeluju u financiranju (čl. 199. d st. 1.-3. ZZK).²

¹ Dalje ZZK, Narodne novine br. Zakon o zemljišnim knjigama- ZZK, NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/00, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/2013.

² Postupak obnove zemljišne knjige i katastarske izmjere za k. o. Legrad financiran je sredstvima Državne geodetske uprave, Koprivničko-križevačke županije, Hrvatskih voda, HEP-a i Općine Legrad.

Szám	Összeg	Jegyzet
1039.		
	58	

Sli. 1. Upis u popisni, vlasnički i teretni list ručno vođene zemljišne knjige - prvi upis iz 1870. na mađarskom jeziku (snimio: A. Golub).

Ministarstvo pravosuđa, uprave i lokalne samouprave,³ 22. listopada 2001. godine, donijelo je Odluku o obnovi zemljišne knjige za k. o. Legrad.⁴ Svrha obnove zemljišnih knjiga, pa tako i ove, je usklađenje stvarnog stanja i knjižnih upisa, odnosno da sve činjenice koje u stvarnosti postoje, a odnose se na nekretnine, budu evidentirane u zemljišnim knjigama. Prethodno, 9. veljače 2001. godine, Državna geodetska uprava donijela je Odluku o katastarskoj izmjeri na području katastarske općine Legrad,⁵ a u svrhu izrade katastra nekretnina i obnove zemljišnih knjiga. Svrha katastarske izmjere je prikupljanje i evidencija podataka i činjenica koje postoje u stvarnosti, a koji se odnose na nekretnine (oblik, površina, izgrađenost, kultura nekretnina, granice

zemljišta), u svrhu izrade katastra nekretnina, a zatim i obnove zemljišne knjige tako prikupljenim i ažuriranim podacima. Navedenom odlukom Državne geodetske uprave određeno je kako će katastarsku izmjeru provesti Državna geodetska uprava, a određene poslove u okviru katastarske izmjere trgovačko društvo Geodetski zavod-Geodeta d.o.o.

Kada se provodi katastarska izmjera, tada su aktivni sudionici, osim osoba koje vrše samu izmjeru, i vlasnici nekretnina te ovlaštenici drugih stvarnih prava na nekretninama, koji su dužni označiti granice svojega zemljišta trajnim oznakama, a isto su dužni učiniti i upravitelji općih, javnih i drugih dobara na području katastarske izmjere. Na takve konkretne obveze, vlasnici zemljišta, ovlaštenici stvarnih prava na nekretninama te upravitelji općih, javnih i drugih dobara, na području k. o. Legrad, upozoreni su naznačenom odlukom Državne geodetske uprave od 9. veljače 2001. godine. Aktivno sudjelovanje pravnih subjekata u postupku katastarske izmjere značajno je kako bi se prikupili što ažurniji podatci o nekretninama, njihovim vlasnicima te ovlaštenicima drugih prava na nekretninama, čime bi se smanjio broj prijava i prigovora u ispravnom postupku koji se provodi nakon izlaganja na uvid rezultata izmjere, a time ubrzao i pojednostio cjelokupni ispravni postupak kod obnove zemljišnih knjiga.

2. Zakonski okvir, svrha i cilj obnove zemljišne knjige

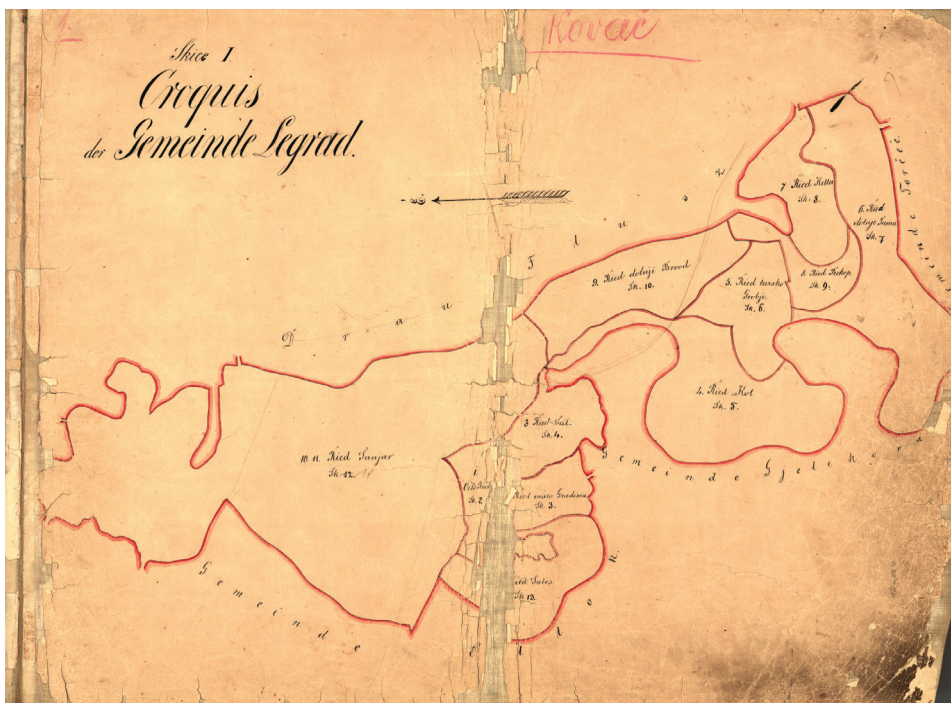
Usklađivanje stvarnog (faktičnog) stanja i zemljišnoknjižnog stanja glede nekretnina u okvirima zemljišnoknjižnog postupka provodi se u postupku osnivanja, obnove, dopunjavanja i preoblikovanja zemljišne knjige⁶ te pojedinačnim ispravnim postupkom. ZZK sadrži posebne odredbe o institutima osnivanja zemljišne knjige (čl. 179.-čl.197.), obnovi i dopuni zemljišne knjige (čl. 198.-199.), po-

³ Sada Ministarstvo pravosuđa.

⁴ Odluka klasa: 932-01/00-01/60, Ur. broj: 514-02-01/1-01-2.

⁵ Odluka klasa: 931-04/00-01/10, Ur. broj: 541-04/1-01-23.

⁶ Osim toga, usklađivanje stvarnog i knjižnog stanja glede nekretnina, moguće je i brisovnom tužbom, također, institutom zemljišnoknjižnog prava, za koju smatramo da ne ulazi u sustav usklađivanja zemljišnoknjižnim postupkom, već parničnom postupku, v. Golub, Alen, Brisovna i kvazibrisovna tužba, Novi informator, Zagreb, br. 6026 od 7. 12. 2011. godine.



jedinačnom ispravnom postupku (čl. 200.-200. g) kao i preoblikovanju u EOP-zemljišnu knjigu⁷ (čl. 202.-210.). Činjenice odlučujuće za postupak obnove zemljišne knjige odnose se na same nekretnine; njihov oblik, površinu, kulturu i izgrađenost te knjižna prava na

Sl.2. Područje k. o. Legrad 1859. godine (snimila: M. Zovko).

nekretninama,⁸ bilo uknjižena, bilo predbilježena, kao i na zabilježbe u zemljišnoj knjizi. Ne bi bilo zapreka da se u postupku obnove zemljišne knjige odlučuje i o obveznim pravima koja se upisuju u zemljišne knjige, i to najmu, zakupu, nazadkupnji i prvokupa.⁹

Kada se provodi usklađivanje stvarnog i knjižnog stanja na području pojedine katastarske općine ili njezinog dijela, moguće je provesti postupak osnivanja zemljišne knjige, dopune ili obnove zemljišne knjige. Zemljišna knjiga ili neki njezin dio osnovat će se temeljem prikupljenih i obrađenih katastarskih podataka za ona zemljišta koja nisu upisana niti u jednoj zemljišnoj knjizi (čl. 179. st. 1. ZZK). Zemljišna knjiga ili određeni dio obnovit će

7 Zajednički informacijski sustav (u daljnjem tekstu: ZIS) je informacijski sustav u kojem se podatci zemljišnih knjiga i katastra pohranjuju, održavaju i čuvaju, a sastoji se od podataka pohranjenih u Bazi zemljišnih podataka, podataka zemljišne knjige i podataka katastra zemljišta. Baza zemljišnih podataka (BZP) sastoji se od katastarskih podataka o nazivu katastarske općine, broju katastarske čestice, oblika, površine, izgrađenosti i načina uporabe te podataka zemljišne knjige o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima. U BZP-u tijela nadležna za katastar nadležna su za katastarske podatke, a zemljišnoknjižni sudovi za podatke o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima. Zemljišnoknjižni sudovi i tijela nadležna za katastar izdaju izvratke iz BZP-a i ostvaruju uvid u sve podatke o zemljištu pohranjene u BZP-u (čl. 163. st. 1.-3. ZZK).

8 U zemljišnoknjižnim upisima navode se vrste upisa i bitni sadržaj prava za koja je Zakonom o zemljišnim knjigama ili drugim zakonom određeno da mogu biti predmetom zemljišnoknjižnog upisa (knjižna prava), čl. 176. st. 1. ZZK. Radi se o pravu vlasništva, pravu služnosti, stvarnim teretima, pravu građenja i založnom pravu.

9 Pravo najma, zakupa, nazadkupnje i prvokupa upisuju se u teretovnicu zemljišnoknjižnog uložka (čl. 25. st. 1. ZZK).

se ako se provede nova izmjera u odnosnoj katastarskoj općini (ili njezinu dijelu) ili ako je ručno vođena zemljišna knjiga (ili njezin dio koja nije prepisana u digitalni oblik), uništena, znatno oštećena ili izgubljena (čl. 179. st. 2. ZZK), dok se postupak dopune zemljišne knjige sastoji u dopuni daljnjim zemljišnoknjižnim ulošcima kad u nju nisu upisana sva zemljišta katastarske općine za koju se knjiga vodi (čl. 179. st. 3. ZZK). U pogledu ažuriranja stanja nekretnina za k. o. Legrad proveden je postupak obnove zemljišne knjige s obzirom da je prema odluci nadležnog ministarstva određen postupak obnove zemljišne knjige, ali se je zapravo djelomično radilo i o dopuni jer su u zemljišnu knjigu upisani zemljišnoknjižni ulošci sa zemljištima koja do tada nisu bila upisana u zemljišnu knjigu.¹⁰

Osnivanje, obnovu i dopunu zemljišne knjige provodi zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti na čijem se području nalazi katastarska općina za koju se zemljišna knjiga osniva, obnavlja ili dopunjuje, na temelju odluke ministra pravosuđa. Stoga je postupak obnove zemljišne knjige za k. o. Legrad provodio Općinski sud u Koprivnici koji je nadležan za područje općine (a time i katastarske općine) Legrad. Zemljišne knjige mogu se osnivati i obnavljati i za dijelove katastarske općine. Ovaj se postupak može provesti ako zemljišnoknjižni sud i tijelo nadležno za katastar ocijene da bi provođenje djelomičnog osnivanja, odnosno obnove bilo učinkovitije od istodobnog osnivanja, odnosno obnove cijele katastarske općine, ali kako za k. o. Legrad nisu bila upisana sve zemljišta niti u zemljišnu knjigu, ni u kartone zemljišta, djelomično je proveden postupak osnivanja zemljišne knjige za područje Šoderice i Lazina. Osnivanje i dopuna dijela katastarske općine može se provesti i kada se za taj dio vode kartoni zemljišta, a ne zemljišne knjige. Osnivanje, obnovu i dopunu zemljišne knjige provodi sudac pojedinac ili sudski savjetnik, ali pojedine radnje u postupku mogu se povjeriti i ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu prema odluci predsjednika suda ili osobe koju on za to ovlasti.

Zemljišna knjiga, odnosno njezin dio, ako se osnivanje provodi postupno, osnovana je,

obnovljena ili dopunjena onoga dana kada zemljišnoknjižni sud utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci (dan otvaranja zemljišne knjige). Odluku o otvaranju zemljišne knjige ili njezina dijela donosi predsjednik suda, odnosno predsjednik zemljišnoknjižnog odjela ili sudac kojeg za to ovlasti predsjednik suda.¹¹ Danom otvaranja zemljišne knjige zatvaraju se zemljišna knjiga, knjiga položenih ugovora i kartoni zemljišta, ako su do tada bili u uporabi, te se ujedno otvara postupak ispravljanja upisa u njoj (ispravni postupak).

Druga faza u postupku obnove zemljišne knjige, nakon provedene katastarske izmjere, je sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka i izlaganje na uvid katastarskih podataka koji su prikupljeni katastarskom izmjerom. Kada zemljišnoknjižni sud prvi obavijest od tijela nadležnog za katastar kako su katastarski podatci prikupljeni i obrađeni, postupak sastavljanja uložaka provest će se istodobno s izlaganjem na uvid prikupljenih katastarskih podataka. O provođenju postupka sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka stavlja se obavijest na oglasnoj ploči nadležnog suda i nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave na čijem se području postupak vodi, mrežnim stranicama jedinice lokalne samouprave i Ministarstva pravosuđa ili drugim prikladnim načinima javnog obavještanja, najmanje 30 dana prije početka postupka sastavljanja zemljišnoknjižnih uložaka (čl. 180. a st. 1. ZZK). Navedena obavijest sadržava poziv svim posjednicima i osobama upisanim u knjigu položenih ugovora i kartone zemljišta te svim osobama koje smatraju da im pripada pravo koje bi trebalo upisati u zemljišnu knjigu da se odazovu pozivu na raspravu za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka te da predoče sudu isprave iz kojih proizlazi da bi njihova prava trebala biti upisana u uloške zemljišne knjige koja se sastavlja (čl. 180. a st. 2. ZZK). Na raspravi za sastavljanje zemljišnoknjižnih uložaka za ob-

10 GAVELLA, Nikola; et al.: *Stvarno pravo*. // Narodne novine, Zagreb, 2007.

11 Prema zakonskom uređenju kakvo je bilo na snazi u vrijeme osnivanja zemljišne knjige za k. o. Legrad, odluku o tome da je zemljišna knjiga osnovana, obnovljena ili dopunjena donosio je ministar pravosuđa. Takva odredba prestala je važiti temeljem čl. 37. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, NN. br 55/2013, koji je stupio na snagu 16. 5. 2013. godine.

novljenu zemljišnu knjigu, zemljišnoknjižni sud dužan je utvrditi sve činjenice važne za sastavljanje uloška na zapisniku koji se uručuje prisutnim strankama, a može se uručiti i zajedno s nacrtom novog uloška. Zapisnik sadrži bitne izjave stranaka, podatke o ispravama koje su stranke predočile sudu te rješenje o uknjižbi prava i zabilježbama u novom ulošku. Međutim, kako dopunjena zemljišna knjiga još nije otvorena, podatci koji se prikupljaju i čiji se nacrt odražava u novom zemljišnoknjižnom ulošku nisu vjerodostojni te se u nacrt novog uloška upisuje zabilježba da je u tijeku postupak dopune zemljišne knjige te da se upisi ne smatraju istinitima i potpunima pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost. Ta će se zabilježba brisati s otvaranjem zemljišne knjige. Zemljišnoknjižni ulošci se sastavljaju tako da se svaka pojedina katastarska čestica koja čini zasebno zemljišnoknjižno tijelo, upisuje u zaseban zemljišnoknjižni uložak (čl. 181. st. 1. ZZK).

Zemljišnoknjižni ulošci za obnovljenu zemljišnu knjigu sastoje se od popisnog lista (list A), vlasničkog lista (list B) i teretnog lista (list C). Katastarski podatci iskazani u popisnom listu preuzimaju se u posjedovnicu (list A) zemljišnoknjižnog uloška koji se sastavlja i za njihov sadržaj odgovara Državna geodetska uprava, dok podatke u drugi odjeljak posjedovnice unosi i za njihov sadržaj odgovara zemljišnoknjižni sud. Ako se utvrdi da su podatci o površini i obliku čestice u katastru istovjetni s podatcima u zemljišnoj knjizi koja će se zatvoriti, posjedovnica obnovljenog zemljišnoknjižnog uloška sastavit će se tako da se preuzmu podatci iz katastra o broju, površini, obliku i izgrađenosti katastarske čestice (čl. 198. st. 1. ZZK). Međutim, u postupku obnove zemljišne knjige za k. o. Legrad bilo je bitnih odstupanja u podatcima iz katastra od podataka iz stare zemljišne knjige, tako da su gotovo svi podatci koji se odnose na list A prikupljeni novom katastarskom izmjerom.

U postupku obnove zemljišne knjige vlastovnica zemljišne knjige koja se obnav-

lja i prava koja se upisuju u zemljišne knjige¹² sastavit će se prema podatcima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora, kao i podataka o prikupljenim nositeljima prava na katastarskim česticama iskazanim u elaboratu izmjere, popisnom listu ili postojećem katastarskom operatu, kao i javnih i privatnih isprava koje stranke dostave zemljišnoknjižnom sudu. Ako nije moguće utvrditi vlasnika prema gore opisanom načinu, odnosno redosljed, kao vlasnik, odnosno suvlasnik katastarske čestice koja je predmet postupka upisat će se Republika Hrvatska (čl. 184. st. 1. ZZK). Uputno je spomenuti da se u postupku obnove zemljišne knjige ne može zahtijevati upis prava vlasništva napuštene nekretnine jer napuštena nekretnine *ex lege* prelazi u vlasništvo Republike Hrvatske (čl. 133. st. 2. ZV).

U postupku sastavljanja uložaka upisuju se osobni identifikacijski brojevi nositelja knjižnih prava, a ako isti nije dodijeljen, uz podatke o nositeljima knjižnih prava može se prenijeti jedinstveni matični broj građana, odnosno matični broj pravnog subjekta te sistemski brojevi koje je dodijelilo Ministarstvo financija (čl. 198. st. 2. ZZK). Međutim, kada se na raspravi pojavi spor između više osoba oko toga koju bi od njih trebalo upisati kao nositelja knjižnog prava, a ne postoje kartoni zemljišta, zemljišnoknjižni sud upisat će u nacrt uloška osobu koja je upisana u popisni list koji je sastavljen u trenutku izlaganja katastarskih podataka, a ostale oso-

12 Pravo vlasništva, pravo služnosti, pravo iz stvarnog tereta, pravo građenja i založno pravo. U vlastovnicu se upisuje pravo vlasništva cijelog zemljišnoknjižnog tijela (čl. 23. st. 1. ZZK). Stoga je nužno otpisati određenu zemljišnu česticu iz postojećeg uloška, ukoliko je predmet ispravnog postupka samo jedna čestica, a ne cijelo zemljišnoknjižno tijelo. U posjedovnicu se upisuje pravo građenja kao posebno zemljišnoknjižno tijelo (čl. 21. st. 4. ZZK). Osim toga, pravo građenja upisuje se i u teretovnicu, kao tereta na zemljištu koje opterećuje (čl. 288. st. 1. ZV). U teretovnicu se upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekoga suvlasnika, dakle pravo služnosti, prava iz stvarnog tereta i založno pravo, kao i prava stečena na ovim pravima. U teretovnicu se također upisuju i pravo najma, zakupa, nazadkupnje i prvokupa (čl. 25. st. 1. ZZK).



Sl.3. Grunтовni plan koji se ne može točno smjestiti u prostoru (izradila: M. Zovko).

be uputiti da svoje pravo ostvaruju u ispravnom postupku.

Teretovnica zemljišne knjige koja se obnavlja sastavit će se prema podacima iz zemljišne knjige koja se zatvara otvaranjem obnovljene zemljišne knjige, knjige položenih ugovora i podacima o založnim pravima stečenima popisom (čl. 198. st. 3. ZZK). Prilikom sastavljanja uložka neće se prenositi upisi iz zemljišne knjige koja će se zatvoriti ako se radi o bespredmetnim upisima ili hipotekama za tražbine glede kojih su nastupili uvjeti za brisanje. Konkretno, u postupku obnove zemljišne knjige za k. o. Legrad radi se o hipotekama koje su datirale iz 1953. godine i ranije te o osobnim služnostima koje su upisane u zemljišnoj knjizi, a izgubile su svoju svrhu zbog prestanka postojanja ovlaštenika služnosti.

Nova zemljišna knjiga za k. o. Legrad otvorena je 7. svibnja 2012. godine nakon što su u postupku obnove zemljišne knjige sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci, o čemu je donesena Odlika Ministarstva pravosuđa.

U postupku obnove zemljišne knjige za k. o. Legrad, još uvijek (na dan 1. srpnja 2013. godine), su u tijeku ispravni postupci povodom prijava i prigovora na upise prema na-

crtima zemljišnoknjižnih uložaka obnovljene zemljišne knjige.¹³

Kako se zapravo radi o suštinski jednovrsnom postupku, bilo da je riječ o ispravnom postupku za cijelu katastarsku općinu, bilo za pojedini određeni zemljišnoknjižni uložak, svrha je i jednog i drugog postupka usklađivanja stvarnog (faktičnog) i knjižnog stanja glede nekretnina i knjižnih prava na nekretninama u određenom zemljišnoknjižnom ulošku. Pri tome, u postupku obnove zemljišne knjige, kao postupku usklađivanju stvarnog (faktičnog) stanja i knjižnog stanja glede nekretnina i knjižnih prava na nekretninama u određenom zemljišnoknjižnom ulošku treba dodati, pojašnjenja radi, da se u ispravnom postupku, osim upisa knjižnih prava u vlasničkom i teretnom listu, mogu mijenjati i podatci iz popisnog lista koji se odnose na oznaku, oblik, površinu, kulturu i izgrađenost nekretnine. Sud koji provodi postupak obnove zemljišne knjige može mijenjati postojeće upise u zemljišnoj knjizi samo na temelju potpuno i pravilno utvrđenih činjenica i na temelju pravilno primijenjenog materijalnog prava. Činjenice

¹³ Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva (čl. 188. st. 4. ZZK). Svaka prijava i prigovor zaprimaju se pod posebnim poslovnim brojem (čl. 188. st. 5. ZZK).



koje se odnose na zemljište, odnosno zemljišnu česticu koja je predmet postupka, a primarno se odnose na oblik, površinu i izgrađenost nekretnine, u pravilu, sud utvrđuje posredno, na temelju podataka nadležnog upravnog tijela (Ureda za katastar). Naime, zemljišne knjige se temelje na podatcima katastarske izmjere¹⁴ pa sud koji provodi obnovu zemljišne knjige nije ovlašten neposredno sam utvrđivati podatke o obliku, površini ili izgrađenosti nekretnine, već je dužan preuzeti podatke katastarske izmjere.¹⁵

3. Zatečeno stanje

Prva katastarska izmjera za k. o. Legrad obavljena je 1859. godine na temelju koje je osnovana i danas postojeća zemljišna knjiga i katastarski operat, koji su bili u uporabi sve do otvaranja nove zemljišne knjige i katastarskog operata. Radi se o katastarskom planu izrađenom u mjerilu 1:2880, pri čemu je jedan list prikazivao oko 500 katastarskih jutara površine na terenu. Međutim, prilikom prve katastarske izmjere izrađeni su katastarski i gruntovni planovi različitog sadržaja glede brojeva katastarskih čestica, odnosno kata-

Sl.4. Preklop gruntovnog plana s novim parcelama u digitalnom obliku (izradila: M. Zovko).

starski planovi imali su različite brojeve čestica u odnosu na gruntovne planove iako se je radilo o istim nekretninama. Naime, gruntovni plan sadržavao je oznake zemljišta prema gruntovnim evidencijama koje su datirale iz prve polovine 19. stoljeća, a nisu usklađene s oznakama u katastarskim evidencijama. Njima su, po reviziji posjedovnog stanja obavljenoj 1948. Godine, pridruženi 1953. Godine, temeljem čl. 54. Zakona o društvenom doprinosu i porezima od 29. prosinca 1951. godine, novi brojevi parcela vođeni kao brojevi parcela u katastarskom operatu, a rezultat svega navedenog je trojna evidencija katastarskih čestica na području katastarske općine Legrad. Pridodaju li se tome promjene nastale na zemljištu, ne samo glede vlasništva, već i oblika i površina pojedinih parcela, uočljivo je da stanje na terenu odnosno u stvarnosti nije odgovaralo podatcima i upisima u zemljišnoj knjizi, ali ni u katastarskom operatu.¹⁶

Takvo stanje nekretnina, koje nije odgovaralo stvarnom stanju, izazivalo je nemogućnost ili otežanu identifikaciju nekretnina. Promjene koje su se odnosile na zemljišta nisu

14 Čl. 9. st. 1. ZZK.

15 GOLUB, Alen: *Utvrđivanje činjenica u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku*. Opatija, 2008.

16 ZOVKO, Mirjana: *Izlaganje na javni uvid podataka katastarske izmjere k. o. Legrad*. 2012.

evidentirane u katastarskom operatu, ni u zemljišnoj knjizi, a promjene u pogledu vlasništva također nisu evidentirane u zemljišnim knjigama. Radi se o promjenama koje su nastale zbog neprovedenih ostavina, kupoprodajnih ugovora i drugih isprava o prometu nekretnina neevidentiranih u zemljišnoj knjizi, a u katastarskom operatu zbog parcelacija, dogovora oko granica posjeda (međa) između susjeda na terenu, izgradnje objekata, koji nisu evidentirani u katastru i zemljišnoj knjizi, ali i u sve lošijem fizičkom stanju listova katastarskih planova.

U katastarskom operatu, u primjeni prije nove katastarske izmjere, evidentirano je samo 765 objekata, dok je evidentirano čak 9.813 katastarskih čestica, što ukazuje na veliku usitjenost posjeda; upis izgrađenosti nekretnina koji očigledno ne odgovara stvarnom stanju. U većini slučajeva putovi, šume, parcele s posebnim pravnim režimima nemaju formirane parcele na katastarskom planu, odgovarajuće njihovom položaju na terenu, a za dijelove katastarskog operata uopće ne postoje katastarski planovi na osnovu kojih bi se mogla izvršiti identifikacija nekretnina. Osim toga, neriješeni imovinskopravni odnosi velikih površina poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (480 ha), koji su stečeni nakon 1991. godine (većinom temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu), nisu odgovarali stvarnom stanju. Dio knjižnog dijela katastarskog operata za k. o. Legrad sastavni je dio knjižnog dijela katastarskog operata za k. o. Torčec, a granica katastarske općine neusklađena je sa susjednim katastarskim općinama. Prije provedbe nove katastarske izmjere i obnove zemljišne knjige k. o. Legrad imala je površinu od 3.512 ha 58 a 47m², 9.813 katastarskih čestica upisanih u 3.338 posjedovnih listova.

Daljnji razlozi za obnovu i dopunu zemljišne knjige za k. o. Legrad proizlaze iz činjenice da značajan dio zemljišta uopće nije bio upisan u zemljišnoj knjizi. Radi se o više od 500 zemljišnoknjižnih čestica rudina Lazine i Šoderica. Osim toga, teren je u značajnoj mjeri izmijenjen u odnosu na razdoblje prve katastarske izmjere i osnivanja zemljišne knjige za k. o. Legrad jer je iskapanjem šljunka nastalo veliko umjetno jezero kojeg nije bilo u vri-

jeme prve izmjere i izrade katastarskog plana iz 1859. godine. Neusklađenost katastarskih i zemljišnoknjižnih evidencija i stanja na terenu proizlazila je jednim dijelom i iz promjena državne granice između Republike Hrvatske (tada u sastavu Kraljevine SHS i u sastavu SFRJ) i Mađarske, 1918. godine i 1945. godine, kada su dijelovi mađarskog teritorija pripali Hrvatskoj i obrnuto.

Nadalje, katastarski plan, a što je još važnije, zemljišna knjiga zbog povijesne uvjetovanosti, sadržavala je upise na mađarskom i njemačkom jeziku koji su činili više od jedne polovine zemljišnoknjižnih uložaka. Obzirom na starost, katastarski planovi i zemljišna knjiga bili su u vrlo lošem stanju, u značajnoj mjeri oštećeni, što je otežavalo njihovu uporabu i primjenu.

4. Stanje nakon obnove zemljišne knjige

Nakon katastarske izmjere, rezultati izmjere su izloženi na javni uvid u prostorijama Općine Legrad, a na javni uvid su pozvani svi vlasnici nekretnina i ovlaštenici prava nad nekretninama, kao i upravitelji općih i javnih dobara te predstavnici Republike Hrvatske. Osim pozvanih pravnih subjekata, na izlaganje rezultata katastarske izmjere ovlašteni su pristupiti i svi drugi pravni subjekti koji smatraju da imaju neko pravo nad nekretninama koje su obuhvaćene katastarskom izmjerom. U postupku katastarske izmjere za k. o. Legrad formirano je 5.355 katastarskih čestica i 5.624 posjedovna lista, po principu da se svaka katastarska čestica ili dio čestice upisuje u jedan posjedovni list. Identificirane katastarske čestice preuzete su u obnovljenu zemljišnu knjigu, s podacima o broju, površini, nazivu, kulturi i izgrađenosti kao i u katastarskom operatu, dok su u postupku izlaganja oformljeni nacrti zemljišnoknjižnih uložaka s utvrđenim vlasnicima (o načinu utvrđivanja vlasnika *amplius supra*) i drugim nositeljima knjižnih prava, a takvi podatci preuzeti su u katastarski operat. Na taj način došlo se do jednovrsnih i sređenih podataka za nekretnine u katastarskom operatu i obnovljenoj zemljišnoj knjizi za k. o. Legrad.

Katastarski operat nakon nove katastarske izmjere za k. o. Legrad sastoji se od elabo-

rata geodetske osnove, skica izmjere mjerila 1:2000 (152 komada) i mjerila 1:500 (180 komada, u što je uključeno i područje Lazina i Šoderice), dopunskih skica izmjere (713 komada, koji su nastali povodom prigovora u postupku izlaganja izmjere na javni uvid), katastarskog plana, popisa katastarskih čestica od broja 1 do 5.355, abecednog popisa osoba upisanih u posjedovne listove te posjedovnih listova od broja 1 do 5.624.

Državna geodetska uprava svojom Odlukom od 11. svibnja 2012. godine¹⁷ potvrdila je katastarski operat za k. o. Legrad nakon provedene katastarske izmjere te je potvrđeni katastarski operat stavljen u primjenu 7. svibnja 2012. godine. Od dana stavljanja u primjenu katastarskog operata, svi novi upisi na području k. o. Legrad na kojemu je provedena nova katastarska izmjera moraju se provoditi u potvrđenom katastarskom operatu. Potvrđeni katastarski operat mora se održavati u trajnoj suglasnosti s novoosnovanom zemljišnom knjigom za k. o. Legrad kako ne bi bilo razlika između podataka u katastru i zemljišnoj knjizi, niti u pogledu zemljišta, ali ni u pogledu vlasnika i nositelja drugih knjižnih prava i posjednika koji su upisani u katastarski operat, a sve u cilju održavanja zajedničkog informacijskog sustava (ZIS) u kojem se podatci zemljišnih knjiga i katastra pohranjuju, održavaju i čuvaju, a sastoji se od podataka pohranjenih u Bazi zemljišnih podataka, podataka zemljišne knjige i podataka katastra zemljišta.¹⁸ Stanje katastarskog operata za k. o. Legrad djelomično je promijenjeno u odnosu na dan stavljanja u primjenu i na dan 3. 7. 2013. godine kada sadrži 5.518 katastarskih čestica i 5.376 posjedovnih listova za ukupno 3.857 vlasnika, od čega 3.780 fizičkih osoba, a 77 pravnih osoba. Razlog promjena je promet nekretninama koji nužno uzrokuje i promjene vlasnika, broj posjedovnih listova i katastarskih čestica.

Istovremeno s izlaganjem na javni uvid rezultata katastarske izmjere, provodio se i postupak obnove zemljišne knjige za k. o. Legrad, rezultat kojega je nova zemljišna knjiga zak. o. Legrad koja je otvorena 7. svibnja 2012.

godine, nakon što su u postupku obnove zemljišne knjige sastavljeni svi zemljišnoknjižni ulošci, u čemu je Ministarstvo pravosuđa donijelo Odluku 7. svibnja 2012. godine.¹⁹ Otvaranjem nove zemljišne knjige za k. o. Legrad ujedno je otvoren ispravn postupak u kojem mogu sudjelovati sve osobe koje za to imaju pravni interes, odnosno koje smatraju da bi se trebalo u novoosnovanu zemljišnu knjigu upisati nešto što nije upisano ili da bi trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati neki upis u novoj zemljišnoj knjizi ili njegov prvenstveni red. Rok za podnošenje prijave i prigovora u ispravnom postupku određen je do 1. listopada 2012. godine, o čemu su zainteresirani subjekti obaviješteni oglasom 11. svibnja 2012. godine koji je objavljen u Narodnim novinama br. 72, od 30. lipnja 2012. godine, kao i na oglasnoj ploči Općine Legrad. Postupak povodom podnijetih prigovora još uvijek nije završen, a provodi se pred nadležnim Općinskim sudom u Koprivnici.

Neposredni rezultati obnove i dopune zemljišne knjige za k. o. Legrad su:

1. zemljišna knjiga vodi se u digitalnom obliku kao dijelu ZIS-a, što znači da se svi daljnji upisi ili brisanje određenih upisa provodi u digitalnom obliku, a izvadci iz zemljišne knjige izdaju se iz BZP-a,

2. vlasničko stanje, uključujući i druga knjižna prava koja se upisuju u zemljišne knjige, u obnovljenoj i dopunjenoj zemljišnoj knjizi sređeno je, odnosno odgovara stvarnom stanju preko 95% upisa,

3. zemljišna knjiga preuzela je podatke za popisni list iz katastarskog operata, a katastarski plan odražava stvarno stanje na terenu,

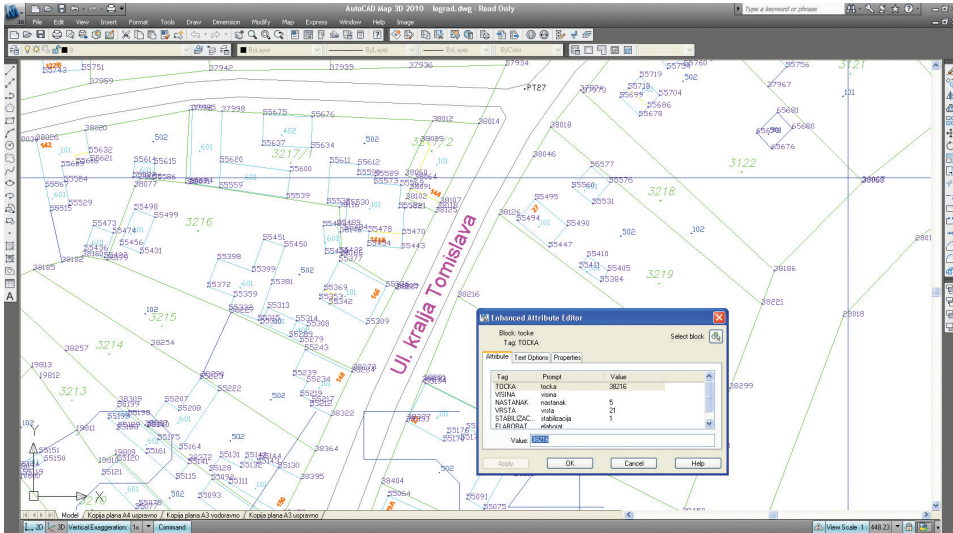
4. podatci katastra i zemljišne knjige u potpunosti su usklađeni u pogledu broja, izgrađenosti, oblika, površine i vlasništva te drugih knjižnih prava na katastarskim česticama te je u obnovljenu i dopunjenu knjigu upisano 5355 zemljišnoknjižnih čestica s ažuriranim stanjem vlasništva i drugih knjižnih prava,

5. na 5355 katastarskih čestica evidentirano je 2367 objekata, čime se broj katastarskih čestica prije izmjere prepolovio, a broj evidentiranih objekata porastao za 1602 ili 310%

17 Klasa: 932-05/12-03/02, Urbroj: 541-04-02/1-12-03.

18 ZZK, čl. 163.

19 Odluka klasa: 932-01/08-01/682, Ur. broj: 514-04-03-02-12-3.



Sl.5. Digitalni katastarski plan k.o. Legrad u sučelju AutoCAD (izradila: M. Zovko).

što je upisano u zemljišnu knjigu,

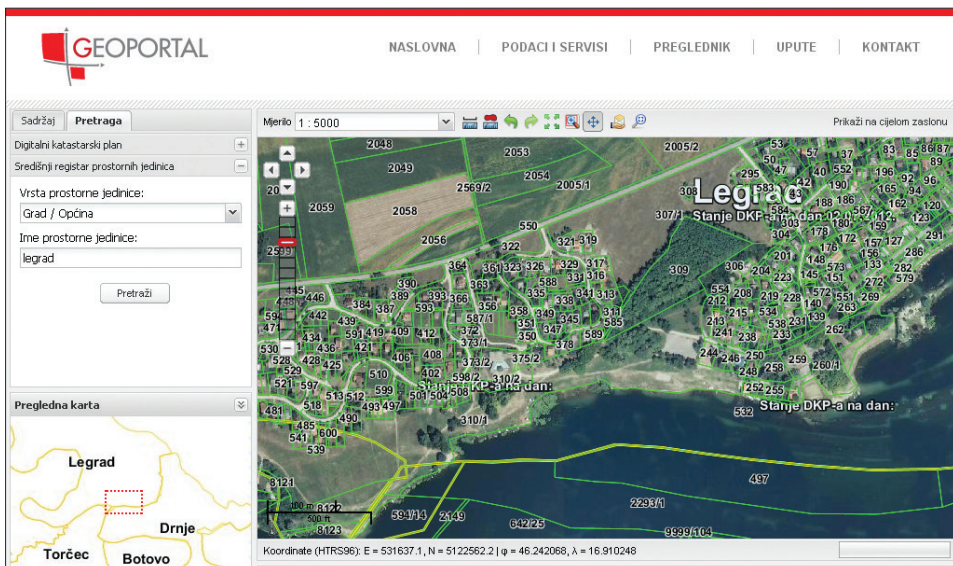
6. evidentirani su svi putevi, ceste i posebni pravni režimi na katastarskim česticama koji do tada nisu bili evidentirani i upisani u zemljišnoj knjizi, s odgovarajućim upisima vlasnika ili tijela upravljanja

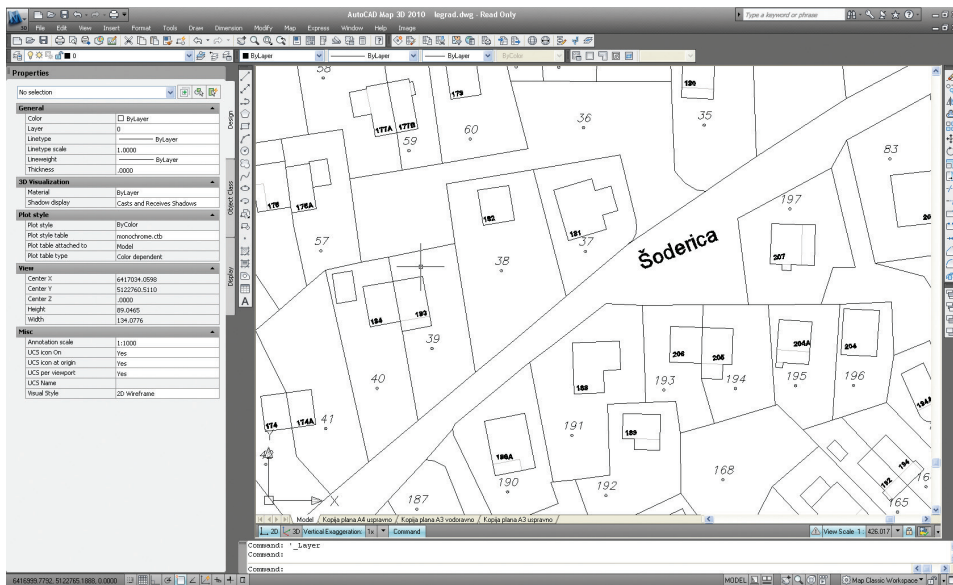
7. u zemljišnoj knjizi provedena su sva razvrgnuća suvlasničkih zajednica, kao i okrupnjavanje cjelovitih posjeda, koji do tada nisu bili upisani, a postojali su na terenu uz istovremeni upis prava vlasništva i drugih knjižnih prava,

8. pravni subjekti, dakle vlasnici i nositelji drugih knjižnih prava, su bez ikakvih troškova upisali i sredili svoje pravo vlasništva i druga knjižna prava koja do tada nisu bila upisana.²⁰

²⁰ Sređivanje vlasništva u parničnom postupku i pojedinačnom zemljišnoknjižnom postupku iziskuje troškove za stranke postupka, dok u postupku obnovne i dopune zemljišne knjige vlasnici nisu snosili nikakve troškove sređivanja vlasničkog i drugog knjižnog stanja.

Sl.6. Digitalni katastarski plan na portalu DGU na dan 3. 7. 2013. (izradila: M. Zovko).





Sl.7. Katastarske čestice za područje Šoderice formirane prema PPU-u, uočelje AutoCAD (izradila: M. Zovko).

Postupak katastarske izmjere za k. o. Legrad trajao je više od 10 godina što je neuobičajeno dugo, a razlozi su, kako subjektivni, na strani organizacije rada jednog od izvođača radova, tako i objektivni koji se odnose na izuzetno nesređeno stanje evidencije nekretnina, činjenicu da dio nekretnina uopće nije bio upisan u zemljišnim knjigama, da su pojedini zemljišnoknjižni ulošci bili pisani mađarskim ili njemačkim jezikom te da su pojedini upisi prava vlasništva datirali od osnivanja zemljišne knjige sredinom 19. stoljeća.

Za područje vikend-naselja Šoderica, koje je u sastavu k. o. Legrad, do obnove i dopune zemljišne knjige, nije postojao ni katastarski ni gruntovni plan pa je na temelju katastarske izmjere izrađen situacijski nacrt stvarnog stanja područja, na temelju kojeg je donesen Prostorni plan uređenja (PPU) Općine Legrad za građevinsko područje turističkog naselja Šoderica, a koji se zatim prenio na teren iskolčenjem parcela formiranih prema PPU-u. Za objekte sagrađene na području Šoderice postojala je evidencija, tzv. „markica“ kojima je bio definiran dozvoljeni tlocrtni razvoj i položaj izgradnje objekata, odnosno građevinska dozvola, ali bez definirane katastarske čestice na kojoj se gradnja mogla izvršiti. Tako formi-

rane katastarske čestice, s prikupljenim podacima o nositeljima knjižnih prava na nekretnini, bile su jedina osnova za postupak izlaganja i upis vlasništva u zemljišnu knjigu. Izradom digitalnoga katastarskog plana, izvršenom identifikacijom katastarskih čestica te osiguranjem opreme i prostora za izvršenje postupka, stečeni su svi uvjeti za početak izlaganja podataka katastarske izmjere na javni uvid zajedno s istovremenom obnovom, dopunom i preoblikovanjem zemljišne knjige za područje k. o. Legrad.²¹ Međutim, kako je prethodno navedeno, izlaganje podataka na javni uvid za područje Šoderice izvršeno je u razdoblju od 2002. do 2003. godine, odmah po iskolčenju parcela na terenu prema donesenom Prostornom planu uređenja naselja Šoderica, dok je postupak izlaganja na javni uvid za preostalo područje k. o. Legrad nastavljen 2009. godine.

5. Zaključna razmatranja

Obnova i dopuna zemljišne knjige za k. o. Legrad nesumnjivo je nužno uvjetovana stanjem nekretnina za navedenu katastarsku općinu, kako u zemljišnoj knjizi, tako i u katastru nekretnina. Kada se sagledaju izloženi podaci, jasno je kako postojeće stanje nije bilo održivo jer niti zemljišna knjiga niti katastarski

21 ZOVKO, Mirjana: Izlaganje...

operat nisu odražavali stvarno stanje nekretnina. Obnovom i dopunom zemljišne knjige za k. o. Legrad usklađeno je stanje zemljišne knjige i katastarskog operata sa stvarnim stanjem na terenu, oblikom, položajem, izgrađenosti, kulturom, vlasništvom i drugim knjižnim pravima. Ažuriranje zemljišnoknjižnih podataka, pa i kroz postupak obnove i dopune zemljišne knjige, pridonosi pravnoj sigurnosti u prometu nekretnina, povećava vrijednost nekretnina, osnova je za prostorno planiranje, poljoprivredu i sustav poticaja u poljoprivredi, zaštitu okoliša i prirode, promet, statistiku. Također, obnova i dopuna zemljišne knjige, čiji je rezultat ažurirano stanje nekretnine, značajna je i za izdavanje građevinske dozvole, izradu prostornih planova, izdavanja rješenja o utvrđivanju granica prostornih jedinica, izdavanja rješenja o utvrđivanju vodnog dobra, rješenja o utvrđivanju kulturnog dobra, elaborate etažiranja, programe raspolaganja državnim zemljištem, odnosno davanja u zakup državnog zemljišta.²² Obnovljena i dopunjena zemljišna knjiga za k. o. Legrad temelj je za učinkovito gospodarenje prostorom i pravnu sigurnost u prometu nekretninama.²³

Summary

Restoration of the Land Register for the Cadastral Municipality of Legrad

Restoration and amendment of the land register for the cadastral municipality of Legrad was undoubtedly and necessarily conditioned by the state of real estate for that cadastral municipality, both in the land register and in the real estate cadaster. When reviewing the presented data, it is clear that the existing situation was not sustainable because neither the land registry nor the cadastral reflected the real state of real estate. With the restoration and amendment of the land register for the cadastral municipality of Legrad the state of the land registry and the cadastral was coordinated with the real situation on the ground, with the shape, posi-

on, building part, culture, ownership and other registrable rights. Updating the land registry data, even through the restoration and amendment of the land register, contributes to legal certainty in real estate trade, increases the value of real estate, presenting the basis of town and city planning, agriculture and its subsidiary system, environment and nature protection, traffic and statistics. Also, the restoration and amendment of the land register, which resulted in the updated condition of the real estate, is insignificant for the issuing of building licenses, construction of spatial plans, issuing of resolutions on establishing the boundaries of spatial units and water resources, resolutions on cultural treasures, studies of condominium and programs of disposing, that is, of leasing the state land. Restored and amended land register for the cadastral municipality of Legrad is the foundation for effective management of space and legal certainty in real estate.

Literatura

- BIČANIĆ, Rudolf: *Ekonomska podloga hrvatskog pitanja i drugi radovi*. Zagreb: Pravni fakultet u Zagrebu, Organizator, 1995.
- GAVELLA, Nikola; et al.: *Stvarno pravo*. // Narodne novine, Zagreb, 2007.
- GOLUB, Alen: *Brisovna i kvazibrisovna tužba*. // Novi informator 6026, Zagreb, 7. 12. 2011.
- GOLUB, Alen: *Utvrđivanje činjenica u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku*. Opatija, 2008.
- PEŠUN, Ksenija: *Učinkovitost sustava upravljanja zemljištem*. Zagreb (magistarski rad), 2007.
- ZOVKO, Mirjana: *Izlaganje na javni uvid podataka katastarske izmjere k. o. Legrad*. 2012.
- ŽUVELA, Mladen: *Vlasničkopravni odnosi*. Zagreb: Pravni fakultet u Zagrebu, Organizator, 2009.

Internet

- <http://www.dgu.hr/>

²² PEŠUN, Ksenija: *Učinkovitost sustava upravljanja zemljištem*. Zagreb, magistarski rad, 2007.

²³ Autor zahvaljuje dipl. ing. Mirjani Zovko na ustupljenim fotografijama i prilozima korištenim u radu.