

RAZLOZI NESUGLASJA U SADRŽAJIMA POSTOJEĆIH EVIDENCIJA O NEKRETNINAMA U KATASTRU ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Marijan BOŽIČNIK — Zagreb*

SAŽETAK. Između postojećih evidencija o nekretninama u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi obvezno bi moralo postojati suglasje o onim podacima koji su im zajednički i na kojima su obje evidencije utemeljene. U ovom se prikazu predočuje kako su se pojavljivala nesuglasja među njima, u povijesnom slijedu, od vremena izradbe prve grafičke katastarske izmjere u Hrvatskoj 1818. godine do danas.

1. UVOD

Od vremena, kada su se nakon prve izvedene katastarske izmjere u prvoj i drugoj polovici prošlog stoljeća počeli izrađivati knjižni dijelovi katastarskih operata i kada su se u drugoj polovici počele utemeljivati zemljišne knjige, u svim postojećim propisima, u objema evidencijama, bila je predviđena jedinstvenost i jednoznačnost iskazivanja broja i površine katastarske čestice.

To je bio najmanji zahtjev za njihovu međusobnu usklađenost sve do danas. Međutim, politički odnosi u zemlji koji su bitno utjecali na obje evidencije, tehnički uvjeti rada i zahtjevi svakodnevne stvarnosti — nisu taj sklad uspjeli održati i sačuvati.

Razloge nesuglasja i podvojenosti u postojećim evidencijama nekretnina možemo razvrstati po vremenskim odsjecima u kojima su nastajali:

- od 1817. godine do kraja prvog svjetskog rata 1918. godine,
- od 1918. do 1945. godine,
- od 1945. do 1990. godine, za vrijeme trajanja tzv. socijalističke ili druge Jugoslavije.

2. NESUGLASJA IZMEĐU EVIDENCIJA KATASTRA ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNE KNJIGE NASTALE IZMEĐU 1818. I 1918. GODINE

2.1. *Nesuglasja izazvana slabijom kvalitetom izvedene grafičke katastarske izmjere*

Prva grafička katastarska izmjera izvedena je u vremenu:

- od 1823. do 1830. godine i od 1834. do 1837. godine u Dalmaciji (Instruktion

* Marijan Božićnik, dipl. ing. Papova 10, Zagreb.

für Mesztischaufnahme, 1907),

- od 1849. do 1864 i od 1869—1878. (u pojedinim slučajevima čak i do 1900. godine) u Hrvatskoj i Slavoniji (Kučeković, 1982).

Promatrajući tu, danas još uvijek u Hrvatskoj važeću katastarsku izmjeru na 80% njene površine, po logici i tehničkim mogućnostima njene izvedbe i kvalitete, ona se može svrstati u tri područja:

- bolja i kvalitetnija bila je nedvojbeno ona u ravničarskoj Slavoniji,
- osrednja, na bregovitim i šumovitim dijelovima gorske i primorske Hrvatske, i
- slabija, u krševitim i priobalnim te otočnim dijelovima ondašnje Hrvatske, u Dalmaciji i Dalmatinskoj Zagori.

Lošiji rezultati mjerenja pojavljivali su se zbog slabije uređenih međa, napose putova, vodnih tokova i raznih vododerina, te zaraštenih zemljišta. Mnogi su posjednici izbjegavali priznati i pokazivati svoje stvarne posjede, da ne bi morali plaćati porez. Velika neslaganja između stvarnih stanja posjeda i njihovih prikaza na katastarskim planovima, bila su osobito česta u obalnim područjima Primorja i Dalmacije, budući da je metodom grafičke izmjere zemljišta bilo izrazito teško postizavati obvezne i pravilne presjeke pri snimanju međnih točaka. Sve je to bitno utjecalo na kvalitetu kasnijeg održavanja katastarske izmjere, izradbe katastarskih operata i utemeljenja zemljišne knjige (Vesel, 1925).

Uočivši taj nesklad i opsežna neslaganja na katastarskim planovima prikazanih katastarskih čestica i njihovih površina pravnici i zakonodavci, odbili su, pri utemeljenju zemljišne knjige, prihvatiti odgovornost za točnost oblika i površine katastarske čestice. Na taj se način služba katastra zemljišta zatekla u jednom pravnom besmislu, što se očitovao u činjenici da jedna služba (zemljišna knjiga) kao osnovu svoje evidencičarske organiziranosti, uzima oznaku broja, kulturu i mjesnu lokaciju katastarske čestice, bez obveze preuzimanja površine. Glavni je razlog bio u tomu što katastarska izmjera (ne samo u Hrvatskoj već i u velikim dijelovima Srednje Europe) onog doba nije obavljana radi utvrđivanja vlasnika i njegovih prava na zemljištu, već je rađena isključivo za potrebe poreza (fiskusa) (Vesel, 1925).

Prvi put je na području današnje Republike Hrvatske, pri obnovi ranije grafičke katastarske izmjere Grada Zagreba numeričkom metodom mjerenja u razdoblju od 1909. do 1913. godine skromno istaknuto da će ta obnovljena katastarska izmjera, osim za fiskalne potrebe, služiti i za razne tehničke potrebe u razvoju grada Zagreba. Ta je grafička katastarska izmjera grada Zagreba, obnovljena nakon gotovo pedeset godina, trebala zaista poslužiti toj svrsi a ne samo potrebama poreza i utemeljenja zemljišne knjige.

2.2. Nesuglasja izazvana slabom kvalitetom održavanja katastarske izmjere u Hrvatskoj u 19. stoljeću

Za ovu vrst nesuglasja u prvih pedeset do stotinu godina održavanja grafičke katastarske izmjere u Hrvatskoj ima toliko mnogo razloga da ih je u ovako skraćenom izlaganju teško sve pobrojiti.

Iako je u Dalmaciji grafička katastarska izmjera na površini od 12.831 km² bila dovršena već oko 1830. godine i tehnički reambulirana u vremenu od 1874. do 1879. godine, prema ocjenama tadašnjih, a i kasnijih stručnjaka, nije bila održavana sve do 1885. godine, kada je donijet Zakon o očevidnosti (odražavanju) katastra zemljišta. Održavanje se uglavnom obavljalo samo iz jednog središta — primjerice u Dalmaciji — iz Zadra, gdje je bilo smješteno povjereništvo za tzv. »katastarsku očevidnost« (Ungarov 1955).

Ništa bolje nije bilo ni u ostalim dijelovima tadašnje Hrvatske, tj. u Slavoniji i građanskoj (banskoj ili civilnoj) Hrvatskoj, te u dijelu Hrvatske zvanom »Vojna krajina« što je zajedno obuhvaćalo površinu od 42.521 km². Jer, tek 1876. godine utemeljena su na tim dijelovima Hrvatske »katastarska ravnateljstva« ili »nadzorništva za katastarsku očevidnost«, sa zadaćom održavanja katastarske izmjere, izradbe katastarskih operata i provedbu katastarskoga klasiranja zemljišta. Tako su u Zagrebu utemeljena dva nadzorništva od kojih jedno za civilnu Hrvatsku (bansku ili građansku) i onda već razvojačeni dio Vojne krajine područje Bjelovara i drugo za preostali nerazvojačeni dio Vojne krajine te u Osijeku treće nadzorništvo za područje Slavonije. Katastarski operati u tim nadzorništva izrađeni su uglavnom do 1885. godine i odgovarajući dijelovi predani su financijskim upravama radi poreske obrade. (Smrekar)

Nakon cjelovitog ukidanja Vojne krajine, ostala su samo dva nadzorništva za održavanje očevidnosti katastra zemljišta tj. jedno u Zagrebu a drugo u Osijeku.

Nije uopće potrebno objašnjavati kakve su bile onodobne mogućnosti održavanja cjelovite katastarske izmjere tako velikog područja Hrvatske i Slavonije (sjeverne, gorske i primorske Hrvatske — od Zemuna do Karlobaga) i to samo iz dvaju operativnih središta — Zagreba i Osijeka. Praktički su te mogućnosti bile vrlo male i ograničene, napose ako se zna da je to bilo vrijeme burnih političkih previranja u Hrvatskoj — ukidanje kmetstva i razvojačenje Vojne krajine (oboje pod banom Jelačićem), zatim nestajanje velikih tzv. »kućnih zadruga« u Hrvatskoj, što je sve, nedvojbeno uveliko utjecalo na sadržaj i kvalitetu održavanja tada postojeće grafičke katastarske izmjere, koja se upravo u tom razdoblju dovršavala u sjevernoj Hrvatskoj i Slavoniji.

Osim toga postojao je i drugi razlog koji je još više utjecao na kvalitetu održavanja katastarske izmjere tog vremena.

Naime, nije bilo izobraženih geodetskih (tada mjerničkih) stručnjaka, sposobnih za tu vrst poslova. Uz mali broj »mjerničkih vještaka« — civilnih mjernika, poslove održavanja katastarske izmjere obavljali su i tzv. »grunтовni mjernici«. To su redovito bili grunтовni činovnici, slabo ili gotovo nikako tehnički izobraženi, iz čega se dade zaključiti da je stanje mjerničkog osoblja, i brojčano, i stručno, bilo vrlo manjkavo. Radove tih priučenih mjernika, pa i civilnih, ovjeravalo je katastarsko ravnateljstvo u Zagrebu, Osijeku i u Zadru. S obzirom na teritorijalnu rasprostranjenost njihovih područja djelovanja, nije teško ocijeniti da je praktički bilo vrlo teško očekivati neku posebnu kvalitetu, kako u poslovima održavanja katastarske izmjere, tako i u samoj kvaliteti ovjere izrađenih elaborata mjerenja.

S druge pak strane, ako se zna da su odgovorni djelatnici izjavljivali kako su ta mjerenja i elaborati »diletantski i nekvalitetni tehnički proizvodi

nekvalificiranih geometara«, možemo dobiti još jednu sliku i ocjenu o kvaliteti održavanja katastarske izmjere tog doba (Vesel, 1925).

Neposredne štete tako lošega stručnog održavanja osjetile su tek iduće generacije katastarskih stručnjaka, koji su naslijedili rezultate takvog ranijeg rada održavanja prve grafičke katastarske izmjere Hrvatske.

Mora se priznati, na kraju, da je gotovo stotinu godina takvog rada ostavilo loše tehničke posljedice na stanje katastarske izmjere i da je to jedan od razloga postojećeg nesuglasja u podacima evidencija katastra zemljišta i zemljišne knjige.

2.3. Nesuglasja izazvana političkom podijeljenošću Hrvatske u 19. stoljeću

Pri izradi katastra zemljišta i utemeljenju zemljišne knjige, obje su evidencije polazile od utvrđivanja istog subjekta koji je prema vlastima bio istodobno nositelj obveza plaćanja poreza i vlasnik nekretnina. To je bespogovorno vrijedilo za područje Dalmacije do kraja 1918. godine tj. sve dok su katastar zemljišta i zemljišna knjiga bili neposredno pod upravom sudske i financijske vlasti u Beču.

Od 1867. godine, od vremena tzv. Hrvatsko-ugarske nagodbe, katastarska izmjera i kasnije izrađen katastar zemljišta u Hrvatskoj i Slavoniji bili su pod upravom Ministarstva financija u Budimpešti (Mađarska), dok je zemljišna knjiga i dalje za to isto područje bila u nadležnosti autonomne sudske vlasti u Hrvatskoj (Vesel, 1925).

U tom se smislu još i danas u stručnoj terminologiji (osobito u školstvu) uočljivo tretira pojam tzv. »austrijskog« katastra zemljišta za područje Dalmacije, za razliku od onoga zvanog »mađarski« katastar zemljišta u sjevernoj Hrvatskoj i Slavoniji, iako u tehničkom smislu među njima nema nikakve razlike.

Ta politička podijeljenost onodobne Hrvatske imala je vrlo osjetan utjecaj na postojeće evidencije o nekretninama u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi.

U doba takve političke podijeljenosti u Hrvatskoj i Slavoniji, bila je u punom tijeku izradba katastarskih operata, dok su ti poslovi u Dalmaciji već gotovo dvadesetak godina bili dovršeni i već je bila u tijeku tehnička reambulacija te prve grafičke katastarske izmjere.

U čemu je zapravo nesuglasje postojećih zemljišnih evidencija? Potrebno je istaknuti da ono ima svoj temelj u načinu unosa subjekta kao nosioca prava i obveza u pojedinu evidenciju. Naime dok je u katastar zemljišta bio upisivan posjednik dotle je u zemljišnu knjigu mogao biti upisan vlasnik. Razlika je proizlazila iz toga što se u Dalmaciji upis oslanjao na austrijske a u Hrvatskoj i Slavoniji na mađarske propise.

Na području austrijske regulative, kao posjednik u katastar zemljišta mogao je biti upisan samo onaj stvarni (faktički) posjednik koji zemljište posjeduje zakonito, a zakonitim posjednikom priznavao se samo onaj koji je bio upisan u zemljišnim knjigama. To je proizlazilo iz propisa članka 316, OZG-a koji je glasio: »Faktički posjednik nema se nipošto razumijevati netko koji je prosto vlastan da uživa, nego onaj koji zakonito posjeduje zemljište. Posjed jedne stvari smatra se zakonitim kada počiva na valjanom osnovu, tj. na jednoj pravnoj osnovi koja vrijedi za tečenje. U protivnom slučaju,

takav se posjed zove nezakonitim« (Instruktion für Mesztischaufnahme, 1907).

Za to vrijeme u katastarskoj praksi mađarske polovine Monarhije, u čije je područje djelovanja pripadao katastar zemljišta u Hrvatskoj, prema naredbi ministra financija iz 1875. godine, katastar zemljišta unosio je u svoju evidenciju osobu posjednika koji nije morao biti upisan u zemljišnim knjigama. Upravo je to bio najvažniji razlog što su se postojeće evidencije nekretnina, katastar zemljišta i zemljišna knjiga počele razilaziti u osnovnom načelu, tj. u obvezi da se u obje evidencije unosi samo zakoniti posjednik — vlasnik.

Posljedice toga shvaćanja osjećamo i danas, ali to jednostavno smatramo normalnim i uobičajenim i ne razmišljamo o tomu da to tako i ne bi trebalo biti. Pokušaji da se to promjeni bili su desetljećima zanemarivani. Danas se pokušajem uvođenja tzv. »vlasničkoga katastra« u Republici Hrvatskoj želi ispraviti taj povijesni relik i besmisao.

Godine 1875. Mađari su evidenciji katastra zemljišta oduzeli pravo da ispituje pravnu osnovu posjeda, ostavivši mu samo mogućnost da utvrđuje osobu (stvarnog posjednika) koja će plaćati porez. Austrijska Monarhija je nestala, ali je »grešnik« u tom smislu, stvarni posjednik, u hrvatskom katastru zemljišta ostao i do danas. Načelo današnjega katastra zemljišta — da se oporezivanje obavlja na osnovi evidencije upisanoga stvarnog posjednika — nema opravdanja za opstanak. Može se čak i reći da je to relik, kako naše nemoći tako i zaostalosti na području naših imovinskih odnosa (Vesel, 1925).

Takav »korak« — da se stvarni posjednik u evidenciji katastra zemljišta zamijeni vlasnikom — bio bi svojevrsni pokretač i ažurnosti u evidenciji upisanih pravnih stanja u zemljišnoj knjizi. To bi nedvojbeno potaknulo i zakoniti promet nekretnina, jer početak i završetak prometa nekretnina mora se odraziti u evidenciji zemljišnih knjiga radi njihove cjelovite pravne zaštite. Stvarni posjed i stvarni posjednik iz evidencije katastra zemljišta to ni u kom slučaju ne mogu biti, pa čak ni kao logička podloga za oporezivanje.

Mnoga neslaganja između evidencije katastra zemljišta i zemljišne knjige, čijim se uzrocima često čudimo, imaju osnovicu u toj podijeljenosti između stvarnog posjednika i vlasnika nekretnine.

Jer, na tim neslaganjima vezanim za tretiranje upisa posjednika i vlasnika oslonjeno na razna načela, vlast je učinila državne poslove složenim i zakučastim a građanima ostvarivanje njihovih prava i obveza sve težim. Treba znati da je u ono doba katastar zemljišta i zemljišna knjiga, uz vojsku, značajna institucija preko kojih je tadašnja vlast dolazila u neposredni dodir s pučanstvom (Vesel, 1925).

3. NESUGLASJA IZMEĐU EVIDENCIJA KATASTRA ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNE KNJIGE NASTALA IZMEĐU 1918. i 1945. GODINE

Ulaskom Hrvatske, Slavonije i Dalmacije u sastav Kraljevine Jugoslavije, stanje u održavanju katastra zemljišta i zemljišne knjige nije se osjetnije poboljšalo. Teritorijalne i stručne kompetencije održavanja katastarske izmjere ostale su preko banovinskih financijskih direkcija u Savskoj i Pri-

morskoj banovini (teritorij bivše Hrvatske, Slavonije i Dalmacije) u Zagrebu, Splitu i Osijeku sve do 1927. godine.

Tek tada su osnovani prvi katastarski uredi u ondašnjim kotarevima. Ti su katastarski uredi organizacijski bili slični današnjima, ali vrlo manjkavo popunjeni geodetskim stručnjacima. U Savskoj banovini bilo je 1927. godine tek devet katastarskih ureda, a u Dalmaciji tri.

Može se reći da je to bila škola opće prakse u održavanju katastarske izmjere (kako bi ona trebala izgledati). Međutim, ni to vrijeme nije hrvatskoj geodetskoj službi i održavanju katastarske izmjere donijelo ništa dobra. Godine 1918. započela je u Srbiji prva katastarska izmjera. Bila je to numerička katastarska izmjera koja se protezala na Kosovo, Makedoniju i Crnu Goru.

U toj katastarskoj izmjeri sudjelovalo je, glede stručnosti i brojnosti mnogo geodetskih stručnjaka iz cijele tadašnje Jugoslavije, a posebno su to bili stručnjaci iz Hrvatske. Hrvatska je, zbog toga, dugo bila jednostavno »pometen«, ostala je bez svojih najboljih stručnjaka, napose onih na koje se mogla eventualno osloniti radi poboljšanja stanja u održavanju katastarske izmjere i evidencije katastra zemljišta. To i takvo pomanjkanje prenijeto je i preko drugoga svjetskog rata u tzv. drugu ili »socijalističku« Jugoslaviju.

I drugi svjetski rat se negativno odrazio na hrvatsku katastarsku službu u dva pravca. Prvi, iako shvatljiv, ogleda se u tom da su ratne prilike suzbile gotovo sve imovinsko-pravne poslove a s tim i mogućnost utvrđivanja promjena putem terenskih poslova. Druga okolnost bila je mnogo nemilosrdnija budući da je u ratnim zbivanjima uništen dio zemljišne knjizi pa i katastarskih dokumentacija. Dio te dokumentacije u zemljišnoj knjizi nije još ni do danas obnovljen. Treba naglasiti i odati priznanje stanovitom broju djelatnika tih službi koji su tijekom drugog svjetskog rata skrivali i čuvali elaborate od divljačkog uništenja.

Zaostatak glede održavanja katastarskih i zemljišnoknjižnih evidencija nastalih u tom vremenu od 1918. do 1945. godine, samo je nadgradnja na sva ona zaostajanja, ranije navedena.

4. NESUGLASJA IZMEĐU EVIDENCIJA KATASTRA ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNE KNJIGE NASTALA OD 1945. DO 1990. GODINE

Može se odmah istaknuti da je razdoblje od 45 godina tzv. socijalističke Jugoslavije ostavilo najveće i najdublje tragove nesuglasja između postojećih evidencija katastra zemljišta i zemljišne knjige u Hrvatskoj. Razlozi su uočljivi, kako prema njihovim vremenskim nastajanjima, tako i prema političkom pogledu na njih.

U prvom redu valja istaknuti vrijeme od 1945. do 1953. godine, u kojemu je novodošla »socijalistička« vlast praktički zamrzнула evidenciju katastra zemljišta oduzevši joj tada osnovnu tradicionalnu komponentu opstojnosti tj. da vodi brigu o održavanju katastarskog prihoda kao osnovice za pravilno oporezivanje dohotka od poljodjelstva. Naime, to je razdoblje obaveznog otкупа i progresivnog poreza. Takav način naplaćivanja poreza od dohotka iz poljoprivrede trajao je sve do kraja 1953. godine. Katastar zemljišta preuzeo je tu ulogu ponovno tek 1954. godine.

S druge strane evidencija nekretnina u zemljišnoj knjizi, kao režimu posebno nepogodnom i nepodobnom instrumentu privatnog vlasništva, bila je u ono doba zauzeta knjiženjem rezultata zemljišne politike što se očitovala u provođenju agrarne reforme i drugih nepopularnih zahvata (Ungarov, 1955).

Nakon ponovnog uvođenja katastra zemljišta, kao neophodnog u provođenju poreske, zemljišne i ostale politike, evidencija katastra zemljišta dobiva značajnu zadaću, iako je petnaest godina ratom i politikom onemogućena u djelovanju. Naime tada počinju velike akcije u reviziji posjedovnog stanja i kultura zemljišta u cijeloj tadašnjoj SR Hrvatskoj. Promjena na nekretninama (zemljištu) bilo je u tolikom opsegu da postojeća, kadrovska manjkava, geodetska služba nije bila u stanju provoditi tehničke reambulacije već je uglavnom obavljala samo tzv. »administrativne« revizije posjedovnog stanja. Novo nastale čestice stvarnih posjeda (zemljišnih komada) uvodile su se u evidenciju katastra zemljišta kao dijelovi katastarskih čestica. Već to da se u jednu ranije konzistentno organiziranu evidenciju počeo »uvlačiti« jedan palijativan podatak (»dio« katastarske čestice) bio je loš znak. Uzrokovalo je to daljnje nesuglasje između katastra zemljišta i zemljišne knjige. Činjenica je da je takav rad i u katastru zemljišta stvorio određeni nesklad, mogućnost činjenja velikih pogrešaka u daljnjem održavanju. Broj zemljišnih »komada« u evidenciji katastra zemljišta naglo je porastao.

Godine 1958. donijet je Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta pa je raznim njegovim promjenama i usklađivanjem s ustavima iz 1946., 1963. i 1974. godine (Simonetti, 1992), a i kasnije donijetim Zakonom o građevinskom zemljištu — opseg nacionaliziranog (podruštvljenog) zemljišta, nije pravilno i točno obuhvaćen u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi.

U zemljišnu knjigu »uvlači« se, njoj potpuno tuđi pojam »prava korištenja« zemljišta u »društvenom vlasništvu«. Iako su socijalistički teoretičari tvrdili da je pravo korištenja, kao pravo apsolutnoga karaktera, ravnopravno vlasničkom pravu u zemljišnoj knjizi, taj je hibrid nedvojbeno narušio dignitet i autoritet zemljišne knjige (Pravni fakultet, 1983).

Načelo povjerenja u zemljišne knjige, njihovu potpunost i posebnost narušavaju sada još i dva momenta. Prvo je slučaj izrade i provedbe parcelacionih elaborata kada se radilo o »društvenom vlasništvu«, a to se moralo suglašavati s postojećim urbanističkim planovima. Drugi slučaj predstavljala je teškoća suglašavanja stvarnog stanja prikazanog u katastarskoj evidenciji i fiktivnog stanja u zemljišnoj knjizi na način da su se morali izrađivati dva ekspropriaciona elaborata, tj. jedan fiktivni za zemljišnu knjigu i drugi prema stvarnom stanju za katastar zemljišta.

Osim nesuglasja stvorenih nacionalizacijom (podruštvljenjem) nekretnina, kako po opsegu tako i po lošim posljedicama za obje evidencije, poseban problem za evidenciju katastra zemljišta stvorili su, sudovi, donošenjem neprihvatljivih rješenja o ostavinama (naslijeđivanju), zatim fiktivni ugovori o raznim imovinsko-pravnim poslovima provedenim u zemljišnim knjigama kao dijelovima stvarnih prava suvlasničkih pripadnosti, što međutim u naravi (na terenu) nisu odgovarali stvarnostima (Duić, 1955).

U tu kategoriju nesklada pripada i velik broj imovinsko-pravnih poslova prihvaćenih u evidenciji zemljišnih knjiga na osnovi kupoprodajnih ugovora

iskazanih kao suvlasničkih dijelova iz vremena važenja bivšeg Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Pavić, 1955).

Količina i opseg nesuglasja nastalih između katastra zemljišta i zemljišne knjige, zbog stvaranja suvlasničkih (nasljedničkih) zajednica, kojima se »razbija« homogenost podataka između evidencija zemljišne knjige i katastra zemljišta — zabrinjavajuće su veliki. Takvim radom narušava se jedinstvenost oblika i sadržaja među evidencijama, što nije ništa manje opasno od tzv. fiktivnih parcelacija građevinskog zemljišta. Takva pojava tzv. »fiktivnih« dioba osobito je izražena na zemljištima koja su u poljodjelskom iskorištavanju, a njih je velika većina.

Daljnje nesuglasje između evidencije katastra zemljišta i zemljišne knjige stvoreno je zabranom upisa izgrađenih objekata bez tzv. »uporabne dozvole«. Mnogo je manji broj neupisanih zgrada u zemljišnim knjigama zbog neposjedovanja građevinskih dozvola, nego objekata koji nemaju uporabnu dozvolu. Jer, katastar zemljišta je, sukladno zakonskoj obvezi, veliki dio objekata koji su sagrađeni do jedne razumne faze njihove uporabljivosti (stavljanjem pod krov) snimio i registrirao u evidenciji katastra zemljišta (knjižnom i tehničkom dijelu katastarskog operata), što zemljišna knjiga nije učinila.

Pomanjkanje tzv. uporabnih dozvola za izgrađene objekte onemogućilo je zemljišno-knjižnu evidenciju da prihvati upis izgrađenog objekta u zemljišne knjige.

Ako se zna da su obiteljske kuće i ostale zgrade kapitalna vrijednost svake države, svakog naroda pa i svakog pojedinačnoga građanina-vlasnika objekta, to je administrativno onemogućivanje njihove registracije u zemljišne knjige raznim birokratiziranim postupcima i propisima, obratno proporcionalno razumnoj gospodarskoj politici, posebno u omogućivanju zakonitog prometa nekretninama, uvođenju hipotekarne prakse koja je u »socijalizmu« potisnuta na margine zbivanja, u svakom slučaju sve je to suprotno razvoju zdravih gospodarskih odnosa vezanih uz vlasništvo nekretnina.

Uzme li se u obzir da (prema realnoj ocjeni naših geodetskih stručnjaka i poznavatelja tih problema) 50 do 75% svih sagrađenih objekata, nakon donošenja zakona o nacionalizaciji, nije obuhvaćeno u evidenciji katastra zemljišta, a u zemljišnoj knjizi još i mnogo više, može se ocijeniti kakve su to štete za gospodarstvo i gospodarski razvitak zemlje. (Prosječni broj kuća u zagorskim općinama iznosi oko 15.000.)

4.1. *Nesuglasja izazvana obnovom grafičke katastarske izmjere od 1945. do 1990. godine za one katastarske općine u kojima zemljišna knjiga nije obnovila odgovarajuće glavne knjige*

I, naposljetku, primat u nesuglasju odnosa među postojećim evidencijama katastra zemljišta i zemljišne knjige »nosile« su one katastarske općine u kojima je geodetska služba unazad 45 godina obnovila grafičku katastarsku izmjeru novim suvremenim numeričkim metodama mjerenja. To su uglavnom cijele katastarske općine ili dijelovi u gradovima i u naseljima gradskog obilježja, tamo gdje je frekvencija prometa i imovinsko pravnih poslova najzastupljenija i gdje zemljište ima najveću vrijednost u svakom pogledu.

U smislu postojećih pozitivnih imovinsko-pravnih i tehničkih propisa, zemljišna je knjiga bila obvezna, nakon obnovljene katastarske izmjere gradova, obnoviti zemljišnu knjigu za dotičnu katastarsku općinu (Okružnica 1965).

Kako to u velikoj mjeri nije učinjeno, opseg nesuglasja je između tih evidencija u gradovima i u naseljima gradskog obilježja poprimio zabrinjavajuće razmjere. Ono se nije odražavalo samo u birokratiziranosti međusobnih odnosa, već su teret tih nesređenih odnosa snosili i građani u rješavanju svojih prava i obveza.

Teško su procjenjive štete što je to nesuglasje proizvelo. Osim onih ljudskih problema koji su praktički nemjerljivi, velike je štete, i u kadrovskom i u vremenskom i u materijalnom pogledu, trpjela evidencija katastra zemljišta. Općinske geodetske službe obvezne su za svaku promjenu izrađivati dvostruke elaborate mjerenja i računanja, kako za potrebe održavanja suvremene numeričke katastarske izmjere, tako i posebne elaborate za potrebe zastarjelih zemljišnoknjižnih evidencija.

5. ZAKLJUČAK

U nastojanju da bi se prije pristupanja organizaciji jedinstvene evidencije nekretnina katastra zemljišta i zemljišne knjige, putem automatizirane banke podataka zemljišnih čestica lakše izradila potrebna načela za usuglašavanje podataka iz obiju pomenutih evidencija, potrebno je poznavati i osnovne razloge koji su doveli do današnjeg velikog raskoraka u vođenju podataka o nekretninama, posebno onih koji bi u obje evidencije trebali biti istovjetni.

LITERATURA

- Duić, F. (1955): Dali je dozvoljena uknjižba prava vlasništva na idealnom suvlasničkom dijelu, kad se radi o prodaji ili uručenju fizički određenog dijela zemljišta. Zemljišna knjiga 10–12, 12–15.
- Instruktion für Mesztischaufnahme (1907) Wien, 52–53.
- Kučeković, V. (1982): Prilog raspravi o stanju i problemima evidencije nekretnina u SR Hrvatskoj. Zbornik PFZ 32 (1–2)57–84(192).
- Okružnica (1965): Aktualnost pokretanja postupaka osnivanja i ispravljanja z. k. uložaka. SRH Republički sekretarijat za pravosudne poslove, Broj: 2–985/1965. Zagreb, 8. II 65., Zemljišna knjiga 10–12, 82–85.
- Pavić, Đ. (1955): O usklađivanju zemljišno knjižnog i faktičnog stanja. Zemljišna knjiga 10–12, 1–6.
- Pravni fakultet (1983): Stručno mišljenje o novoj evidenciji nekretnina u SR Hrvatskoj. Zagreb, 16. III 1983.
- Simonetti, P. (1992): Reprivatizacija građevinskog zemljišta ili preobražaj prava korištenja. Zakonitost 3, 403–421.
- Ungarov, B. (1955): Problemi u vezi rješavanja prijavnih listova, Zemljišna knjiga 10–12, 15–19.
- Vesel, S. (1925): Odnosaj između grunтовnice i katastra u Hrvatskoj i Slavoniji. Glasilo geometara Kraljevine Jugoslavije broj 4,5 i 6.

REASONS FOR DISCREPANCIES IN THE CONTENTS OF THE EXISTING REAL ESTATE RECORDS IN CADASTRE AND LAND REGISTER

The data in the existing real estate records in cadastre and land register, which are mutual to both records and on which both records are based, should unfaillingly be in accordance between each other. This contribution presents how it has come to the discrepancies between them in Croatia, following the historical course of events, from the time when the first graphic cadastre survey was carried out in 1818, up to now.

Priljeno: 1993-09-02