

UDK 528.44+347.235.11(091)(497.13)Glina
Stručni rad

O KATASTARSKIM IZMJERAMA I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI U OPĆINI GLINA

Ljubomir MADŽARAC — Glina*

1. OPĆI PODACI O KATASTARSKOJ IZMJERI NA PODRUČJU OPĆINE GLINA

Radi utvrđivanja površine svake katastarske čestice, državne su vlasti Austro-Ugarske Monarhije putem svoje vojno geodetske a kasnije i civilne službe, od 1810. do 1869. godine izvršile katastarsku izmjeru cijelog upravnog područja današnje SR Hrvatske.

Na osnovi te katastarske izmjere, izračunatih površina i utvrđenih zemljišnih kultura i katastarskih klasa, katastarska izmjera i na njoj osnovan katastar zemljišta imala je u ono vrijeme isključivi zadatak da osigura pravilan razrez poreza na prihod od zemljišta.

Grafička katastarska izmjera na području općine Glina završena je do 1863. godine, kako je to vidljivo iz popisa čestica za pojedine katastarske općine (Originals Grund (Bau) Parzellen protocol der Gemeinde). Detalj je odvojeno kartiran po pojedinim katastarskim općinama na listove osnovane u Budimpeštanskom koordinatnom sustavu, u kojem nije vođeno računa o zakrivljenosti Zemlje. Koordinatni početak ovog sustava bio je istočni toranj nekadašnje astronomske opservatorije na brijegu Gellertheygy kod Budimpešte.

Za tu, tzv. grafičku katastarsku izmjeru, bitne triangulacione točke IV reda bile su određene grafičkom triangulacijom pomoću geodetskog stola, u mjerilu 1:14400. Točnost te grafičke triangulacije pri određivanju točaka IV reda, jedva je zadovoljavala, a snimljeni je detalj kartiran u mjerilu 1:2880.

U ovom koordinatnom sustavu vršena je izmjera sve do uvođenja stereografske projekcije 1863. godine. Zbog znatnih deformacija dužina na većim udaljenostima od ishodišne točke, stereografska je projekcija napuštena 1908. godine, a umjesto nje usvojena je kosa konformna cilindrična projekcija s tri koordinatna sustava (sjeverni, srednji i južni).

Područje općine Glina u to vrijeme pripadalo je političkoj zajednici Zagrebačke županije, te je i na njenom području vršena nova izmjera za pojedine katastarske općine u južnom sustavu te projekcije. Koordinatni početak tog sustava bio je također istočni toranj astronomske opservatorije na brijegu Gallertheygy kao i za raniju grafičku katastarsku izmjeru.

* Adresa autora: Ljubomir Madžarac, dipl. inž. Općinska uprava za katastar i geodetske poslove, Glina, Žrtava fašizma 25

U našoj stručnoj literaturi susreću se nepotpuni podaci o katastarskim općinama za koje postoji izmjera u južnom sustavu kose konformne cilindrične projekcije. Tako u [3] str. 591. i [5] str. 592 piše da u toj projekciji postoje planovi samo za grad Zagreb. U [1] str. 15 piše: »U mjerilu 1:2880 izrađeni su planovi za ove katastarske općine na području SR Hrvatske: 3) Zagrebačka županija, općine: Brnjeuška, Glina, Glinsko Novo Selo, Kihalac, Prekopa, Roviška, Zagreb«.

U općinskoj upravi za katastar i geodetske poslove u Glini u upotrebi su i danas katastarski planovi u mjerilu 1 : 2880 za katastarske općine Brnjeuška (izrađeni 1924. god.), Glinsko Novo Selo (1913), Kihalac (1923), Majske Poljane (1925), Prekopa (1923), Roviška (1926). U martu 1979. godine stavljeni su izvan primjene katastarski planovi za k.o. Glinu izrađeni 1924. godine u mjerilu 1 : 1000.

Kako je ovaj dio Hrvatske do 1918. godine upravno pripadao mađarskom dijelu Austrougarske monarhije, a on još nije imao organiziranu institucionaliziranu službu za održavanje katastarske izmjere, održavanje dovršene izmjere na osnovi pojedinačnih zahtjeva i prijava posjednika bilo je beznačajno. Reambulacija posjedovnog stanja pokretana je tek kada se je pristupalo i pripremalo osnivanje zemljišnih knjiga. To što su ti katastarski planovi iz vremena do 1863. godine još i danas dobro uočuvani i nalaze se u trajnoj upotrebi, može se zahvaliti jedino tome što je za izradu tih planova korišten specijalno kvalitetni papir dopreman u ono vrijeme, čak iz Amsterdama [2].

Kako je Zakon o katastru zemljišta od strane bivše Kraljevine Jugoslavije donesen tek u 1928. godini a Pravilnik VII/II o održavanju katastarske izmjere u 1931. godini, jasno je da i katastarska izmjera izvedena do 1926. godine na ovome području do tog vremena i nije sistematski održavana, pa i kad su se ti propisi počeli primjenjivati, to održavanje je bilo uglavnom slabo.

Katastarski planovi dobiveni na osnovi katastarskih izmjera iz vremena 1924. godine umnoženi su na izuzetno lošem papiru na kojem je vrlo teško crtati tušem a da se i ne govori o iscertavanju nakon brisanja, u postupku vršenja promjena na katastarskim planovima.

U Drugom svjetskom ratu veliki je dio katastarskih planova i drugih dijelova katastarskih opereta bio uništen, pa se nakon završetka rata moralo praktički osnovati potpuno nova evidencija katastra zemljišta. Uništeni katastarski planovi obnovljeni su na osnovi u sudu sačuvanih zemljišno knjižnih planova, a izvedeno je istovremeno i nekoliko reambulacija na pojedinim područjima gdje su obnovljeni katastarski planovi. Popisi čestica obnovljeni su na osnovi drugih sačuvanih dijelova katastarskih opereta, a da bi se usporredili sa stvarnim stanjem na terenu, vršena su izlaganja katastarskih podataka u vremenu od pedesetih do sedamdesetih godina nakon Drugog svjetskog rata.

I usprkos tome katastarski planovi i popisi čestica nisu bili odraz stvarnog stanja na terenu. Kako se je intenzivirala stambena i druga društvena izgradnja u samom gradu Glini i pojačala migracija stanovništva iz ostalih dijelova općine Glina u sam grad i njegovu najbližu okolinu, pojavila se opravdana potreba za ponovnom i to trećom katastarskom izmjerom grada Gline, budući da dotadašnja izmjera iz 1924. godine nije više bila odraz stvarnog stanja na terenu.

Posljednja (sadašnja) katastarska izmjera grada Gline izvedena je na osnovi aerofotogrametrijskog snimanja iz zraka u 1976. godini. Ona je osim ranije održavane k.o. Glina, obuhvatila i dotadašnju kat. općinu Jukinac kao i dijelove katastarskih općina Viduševac, Donje Selište, Joševica i Majske Poljane.

Kako je 1924. godine u Jugoslaviji dogovorno usvojena za cijelo državno područje Gauss-Krügerova konformna projekcija, podaci izmjere za k.o. Glinu iz 1976. god. kartirani su kontinuirano u petoj zoni te projekcije.

Geodetsku osnovu (orijentacione točke) sačinjavale su stalne geodetske točke i razvijena poligonska mreža unutar trigonometrijske mreže IV reda. Katastarski planovi izrađeni na osnovi te fotogrametrijske izmjere umnoženi su na boljem crtačem Schoellershammer papiru. Izrađeni katastarski operat potvrđen je 1976. god. od strane Republičke geodetske uprave i počeo se primjenjivati od trećeg mjeseca te godine, dok je raniji operat stavljen izvan upotrebe.

2. OPĆI PODACI O ZEMLJIŠNOJ KNJIZI NA PODRUČJU OPĆINE GLINA

Prethodnicom zemljišne knjige u Hrvatskoj smatraju se tzv. gradske knjige odnosno libri fundales i libri intabulationum, koje su se nekada vodile u našim županijama i gradovima. U libri fundales unosili su se uglavnom izvršeni pravni poslovi u pogledu prenosa prava vlasništva, a u libri intabulationum pravni poslovi o stvarnim pravima na tuđim stvarima, prvenstveno hipotekarna prava.

Ovi stari registri bili su podesni za ondašnje feudalne prilike u Hrvatskoj, kada promet nekretninama nije bio toliko opsežan. Uvođenje zemljišne knjige u Hrvatskoj uslijedilo je pobjedom građanske revolucije od 1848. godine, na dalje, kada je selo oslobođeno dominikalne vlasti krenulo putem privatno-vlasničkog sistema.

Prvi akt kojim je austrijska vlada pristupila uvođenju zemljišne knjige u Hrvatsku, bio je »Provizorna naredba o gruntovnim i intabulacionim knjigama kod kotarskih sudova u krunovinama Hrvatskoj i Slavoniji« od 29. 9. 1850. godine. Kako katastar zemljišta kao institucija i pouzdana evidencija o nekretninama u to vrijeme u Hrvatskoj još nije bio osnovan, to se je ovom naredbom pripremala tek prethodna identifikacija ranije katastarski izmjerenog posjedovnog stanja u tim dijelovima Hrvatske. Koristeći se starim gradskim knjigama odnosno libri fundales i libri intabulationem kao i vlastelinskim operatima, krenulo se dalje k utvrđivanju pravnih odnosa na nekretninama.

Prekretni akt u osnivanju zemljišnih knjiga u Hrvatskoj predstavljao je gruntovni red od 15. 12. 1855. godine. Tim propisom počinje zapravo osnivanje zemljišnih knjiga u Hrvatskoj, budući da su svi prethodni akti u stvari normirali samo predradnje za njeno osnivanje. Gruntovni red bio je jedinstveni zbornik gruntovnog prava za Hrvatsku i pravna osnova za sve kasnije gruntovne propise, a u Hrvatskoj je važio sve do 1931. godine kada je zamijenjen novim zemljišno knjižnim zakonima bivše Kraljevine Jugoslavije.

Gruntovni red iz 1855. godine ozakonio je princip konstitutivnosti upisa i od tada vrijedi u Hrvatskoj pravilo da se stvarna prava na nekretninama mogu steći, izmijeniti ili ukinuti jedino i samo upisom u zemljišnu knjigu.

Gruntovni red je legalizirao i princip prvenstvenog reda upisa čime je ukinuo moguću koliziju dvaju istovrsnih prava na istoj nekretnini. Sistem zemljišne knjige prožet je od tada načelom javnosti i pouzdanja u upis u taj zemljišni registar.

Tek od 1863. godine, tj. od osnivanja katastra zemljišta (ali samo u austrijskoj polovini monarhije) moglo se temeljito pristupiti izvršenju propisa gruntovnog reda o sastavljanju gruntovnih uložaka. Osnivanju katastra zemljišta odnosno kraljevskih nadzorništava za izmjeru i reambulaciju u tadanjoj građanskoj Hrvatskoj a kasnije i u Vojnoj Krajini i Zakonom o sastavljanju gruntovnih uložaka iz 1876. godine, uhodava se proces osnivanja zemljišnih knjiga. Ovim je zakonom naime propisano usklađivanje posjedovnog stanja s pravnim, kako bi u buduće zemljišna knjiga bila pouzdana osnova za stvarna vlasnička prava na nekretninama [4].

Starost zemljišnih knjiga u općini Glina do sada nitko i nije istraživao, jer najvjerojatnije i nema pouzdanih dokumenata o tome. Prof. dr. Ferdo Čulinović pokušao je rekonstruirati pojedinosti na tom području djelatnosti, u članku: »100 godina gruntovnice u Hrvatskoj« [4].

Na osnovi druge katastarske izmjere kartirane u južnom sustavu kose konformne cilindrične projekcije i ondašnjeg zakona Kraljevine Jugoslavije o zemljišnim knjigama i Zakona o unutrašnjom uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. godine, osnovane su za neke katastarske općine u općini Glina u vremenu od 1927. do 1939. godine nove zemljišne knjige. Tako su osnovane knjige za katastarske općine Glina 1930, Brnjevska 1939, Majske Poljane 1939, Glinsko Novo Selo 1927, Kihalac 1933, Prekopa 1928 i Roviška 1939. godine. One imaju propisani oblik zemljišno knjižnih uložaka, tj. za svaki z.k.ul. postoji odvojeni popisni list A, vlasnički list B i teretni list C.

Na osnovi istih zakona naprijed navedenih, ali sada važećih samo kao zemljišne knjige za katastarsku općinu Ravno Rašće, a nakon provedene tezemljišne knjige za katastarsku općinu Ravno Rašće, a nakon provedene terenske reambulacije posjedovnih odnosa u toj k.o.

3. OBNOVA ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA KATASTARSKU OPĆINU GLINA

Kako je već rečeno nova katastarska izmjera u k.o. Glina, sada već treća po redu, izvršena je aerofotogrametrijskom metodom snimanja u 1976. godini. Novi katastarski operat nakon te izmjere izrađen je i počeo se primjenjivati u trećem mjesecu 1979. god. Prilikom druge katastarske izmjere grada Gline iz 1924. god. bila je obuhvaćena površina od 250 ha 86 m² (434 kj. 714 čhv.). Tom je prilikom zapisnički utvrđeno da je u odnosu na prethodnu katastarsku izmjeru iz 1863. god. ukupna površina k.o. Gline umanjena za 6 kj. 532 čhv. i to radi regulacije potoka Maja i promjene toka rijeke Gline. Prilikom te druge katastarske izmjere utvrđeno je oko 700 posjednika na 1114 katastarskih čestica.

Posljednjom katastarskom izmjerom grada Gline u 1976. god. obuhvaćena je površina od 779 ha 50 a 57 m² (1359 kj. 909 čhv.), dakle tri puta veća površina od one druge katastarske izmjere iz 1924. god., odnosno izmjereno je 3697 katastarskih čestica i ustanovljeno 1635 posjednika. Katastarskom izmjerom iz 1975. god. obuhvaćena je u novo oblikovanu k.o. Glina i cijela

k.o. Jukinac, i dijelovi katastarskih općina Viduševac, Donje Selište, Joševica, i Majske Poljane.

Prije aerofotogrametrijskog snimanja izvršeno je obilježavanje svih 3697 katastarskih čestica vidljivim oznakama, a nakon snimanja iz zraka izvršena je dešifraža stanja na foto skicama, tako da su novo izrađeni katastarski planovi bili zaista odraz stvarnih posjedovnih odnosa na terenu.

Iako su već tada bila osigurana sredstva za obnavljanje zemljišnih knjiga i nakon što se rješenjem Republičke geodetske uprave SRH katastarski operat počeo primjenjivati, osnivanje zemljišnih knjiga još je bila daleka budućnost.

Rad na obnavljanju zemljišnih knjiga za novo oblikovanu katastarsku općinu Glina, započeo je tek šest godina kasnije, točnije u petom mjesecu 1985. godine. U međuvremenu je, sasvim razumljivo, registriran veliki broj promjena u izrađenom katastarskom operatu, a broju posjednika dostigao je brojku 2000. Na osnovi odluke Skupštine općine Glina, područje obuhvaćeno granicama nove katastarske izmjere za k.o. Glinu je podruštvovljeno u svibnju mjesecu 1984. godine i izvršene su mnogobrojne parcelacije građevinskog zemljišta na osnovi provedbenih planova »Glina 1 i Glina 5«.

Prije nego što je započeo rad na obnovi zemljišnih knjiga, općinska uprava za katastar i geodetske poslove u Glini dostavila je Općinskom sudu u Glini kopije katastarskih planova, popis katastarskih čestica i prijepis posjedovnih listova i imenik posjednika.

U svrhu uredskog upoređivanja (identifikacije) i pošto je nastao veliki broj promjena u katastarskom operatu odnosno u izvornim podacima elaborata katastarske izmjere, odlučeno je da u komisiji za obnovu zemljišne knjige sudjeluje i jedan geodetski stručnjak iz općinske uprave za katastar i geodetske poslove.

Kada je započeo rad na obnovi zemljišne knjige, odmah se uočilo da to neće biti ni malo lagani posao i da se neće moći obavljati onom dinamikom kako je to bilo predviđeno. U radu se pokazao niz problema, koje je vrijedno izložiti.

Prilikom obilježavanja katastarskih čestica prije obnove izmjere, obilježene su sve posjedovne granične oznake i izvršena je identifikacija posjedovnika, bez obzira na postojeće pravne odnose. Tako je nastala situacija da se jedna posjedovna katastarska čestica, obuhvaćena obnovljenom katastarskom izmjerom, sastojala iz više katastarskih čestica ranijeg stanja izmjere, i da posjednik te čestice nije bio nosilac stvarnih zemljišno knjižnih prava na njoj već se radilo skoro uvijek o vanknjižnom vlasništvu. Ako je posjednik imao neke materijalne dokaze pomoću kojih je mogao dokazati da je predmetne nekretnine kupio prije 15. 2. 1968. god. kada je stupio na snagu Zakon o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i u naseljima gradskog karaktera (Sl. list SFRJ br. 5/68), nije bilo nikakvih zapreka da se uskladi stvarno i pravno stanje na nekretninama.

Međutim, u većini slučajeva posjednik nije mogao dokazati da je predmetne nekretnine kupio prije navedenog datuma, a pošto se radilo o gradskom području odnosno o podruštvovljenom zemljištu, sud nije pristupio usklađivanju stvarnog i pravnog stanja bez prethodnih radnji, već je stranku uputio da u upravnom postupku ishodi dodjelu prava korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu.

Osım toga postojali su slučajevi gdje su posjednici sa svojim zahtjevima bili odbijeni jer se morala prethodno izvršiti parcelacija zemljišta, što je izazivalo i dulji upravni postupak, tek nakon kojeg se moglo prihvatiti vršenje upisa u zemljišnu knjigu.

Postojao je i čitav niz drugih slučajeva (problema) vezanih uz nasljeđivanja i darovanja nekretnina, izgradnje objekata, spajanja raznih ranijih čestica i prava vezanih uz njih, što je sve uslovljavalo složene postupke vršenja prethodnih parcelacija i njihovo usklađivanje sa stanjem predočenim u elaboratu izmjere ili pak s projektiranim građevinskim parcelama.

Kako provedbeni planovi nisu izrađeni za cijelo gradsko područje u k.o. Glina već samo za njegove pojedine dijelove, to je bilo potrebno za neka zemljišta ishoditi prethodna prava korištenja a za neka uvjete uređivanja prostora od strane Izvršnog vijeća Skupštine općine, a za mnoge izgrađene objekte pravo vlasništva, uz pravo korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu.

Postojao je također niz slučajeva uzurpacija dijelova katastarskih čestica javnog dobra, a što se prije samog obilježavanja mimoilazilo i iz raznih razloga nije utvrđivalo, pa je to sada bilo potrebno naknadno uredskom identifikacijom utvrditi kako bi se odvojili dijelovi uzurpiranih površina i vratili u društveno vlasništvo.

Ovih nekoliko primjera dovoljno govore o problemima s kojima se pri obnovi zemljišne knjige za k.o. Glina susretala nadležna komisija za obnovu zemljišne knjige. Treba reći da njena iskustva upućuju na slijedeće:

- obnavljanje zemljišne knjige za sve slučajeve nakon što je obnovljena katastarska izmjera, mora se organizirati i izvršiti odmah i neposredno nakon što Republička geodetska uprava ovjeri elaborat izmjere ili izrađeni katastarski operat, jer odlaganje tog zadatka, otežava kasniji rad i umanjuje njegovu kvalitetu,
- da se prije katastarske izmjere obvezno utvrdi i obilježi granica katastarske općine (izmjere) u odnosu na susjedne katastarske općine kako je to propisano Pravilnikom o omeđavanju katastarskih općina (NN br. 12/80),
- da se prije katastarske izmjere odnosno obilježavanja katastarskih čestica na zemljištu, u postojeće katastarske planove ucrtaju sve relevantne promjene iz zemljišne knjižne zbirke isprava i da se one obilježe na terenu i prihvate u katastarsku izmjeru,
- da se obrati posebna pažnja obilježavanju građevinskih parcela iskolčenih u skladu s provedbenim planovima,
- da se obrati posebna pažnja pri obilježavanju spornih mjesta na nekretninama.

Samo ispravno i s mnogo pažnje obavljani radovi u postupku obnavljanja katastarske izmjere i na njenim osnovama obnovljena zemljišna knjiga, daju jamstvo da će se kasnije moći pravilno i bez poteškoća održavati i jedna i druga evidencija o zemljištima.

LITERATURA:

- [1] Borčić, B. Frančula, N.: Stari koordinatni sustavi na području SR Hrvatske i njihova transformacija u sustave Gauss-Krügerove projekcije, Geodetski fakul-

- tet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb 1969.
- [2] Božićnik, M., Katastar zemljišta i zemljišna knjiga u Međimurju, Međimurje 1986, 9, 19—46.
- [3] Čubranić, N.: Viša geodezija I, Sveučilište u Zagrebu, Zagreb 1974.
- [4] Čulinović, F.: Sto godina gruntovnice u Hrvatskoj, Zemljišna knjiga, 1955, 1—2, 1—8.
- [5] Macarol, S.: Praktična geodezija, Tehnička knjiga, Zagreb 1977.

SAŽETAK

U članku je dan pregled svih do sada izvršenih katastarskih izmjera na području općine Glina. U osvrtu na razvoj zemljišne knjige u Hrvatskoj navedena su zapažanja uočena pri osnivanju zemljišne knjižne evidencije, a nakon izvršene katastarske izmjere u k.o. Glina, uz naglašavanje uočenih problema.

ABSTRACT

The review of the cadastre survey on the territory of the commune of Glina, from its beginning to the present days, on the bases of the existing cadastre register, has been done. The development of the land book in Croatia including the development of the land book evidence on the territory of the commune of Glina is described. The problems the commission for the land book renovation has to face with have been discussed.

Primljeno: 1986-10-29