

# KATASTAR ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNA KNJIGA

(Nastavak 2)

Marijan BOŽIČNIK — Zagreb

## BITNA OBILJEZJA DANASNIJH EVIDENCIJA O NEKRETNINAMA

Iz velikog broja navedenih primjera nije teško uočiti da većina mišljenje o organizaciji odnosno reorganizaciji evidencije o nekretninama imaju prizvuk i notu pojedinaca ili institucija koje profesionalno zastupaju, bilo da se radi o tehničkim ili pravnim stručnjacima.

Samo u jednom izlaganju iznijeta je potreba isključivanje subjektivnih faktora prilikom razmatranja i interpretacije problema, koji nije malen. Razumljiv je i skoro prihvatljiv taj subjektivizam jer su argumenti i jedne i druge službe odnosno evidencije opravdani i jaki. Razlika u naglašavanju prioriteta čas jedne čas druge službe varira, a nastaje nadgradnjom društvenih odnosa i načina pristupanja tom problemu u razno vrijeme.

Obje postojeće i zvanične evidencije o nekretninama, katastar zemljišta i zemljišne knjige, posluju na osnovu zakona i iz njih izvedenih propisa, i pravnih pravila kao zamjene za ukinute zakone iz bivše Jugoslavije (1930. godine).

Veliki broj zakona i propisa koji određuju načine kako se rješavaju imovinsko pravni odnosi na nekretninama, spominju u svojim odredbama zemljišno knjižnu evidenciju kao instituciju u kojoj se moraju evidentirati i registrirati utvrđeni pravni odnosi na nekretninama.

Na taj način to spominju slijedeći zakoni i propisi donijeti poslije rata: Zakon o agrarnoj reformi, o oduzimanju ratne dobiti, o konfiskaciji i njenom izvršenju, o neprijateljskoj imovini i sekvestraciji, nacionalizaciji privatnih privrednih poduzeća, o reguliranju tereta uknjiženih na nekretninama koje su prešle u društveno vlasništvo, o izvršenju kazni i mjera sigurnosti, o arondaciji zemljišta, o poljoprivrednom zemljišnom fondu, o prometu zemljišta i zgrada, o ekspropriaciji, o komasaciji zemljišta, o nasljeđivanju, o braku, o imovinskim odnosima bračnih drugova, o nacionalizaciji, o stambenim odnosima, o poslovnim zgradama i prostorijama, o stambenim zgradama, o financiranju stambene izgradnje, kao i stanovit broj Uredbi koje pobliže reguliraju način upisa u knjiženju prava, koje podatke na osnovi zakona i propisa koriste sudovi kao zakonski dokaz o postojećim pravima.

Sama zemljišna knjiga osnovana je i vodi se na osnovi pravnih pravila Zakona o zemljišnim knjigama iz 1930. godine, Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga također iz 1930. Kao i Zakona o zemljišno knjižnim diobama, otpisima i pripisima iz 1931. godine.

Iako registraciju prava na nekretninama u zemljišnoj knjizi spominje mnogo zakona, niti jedan od njih ne daje zemljišno knjižnom upisu pravno stvarajući učinak (konstitutivnost) već samo deklaratornost, pravno perfektnu.



Registracija posjedovnih odnosa u katastru zemljišta kao i prava i obaveza izvedenih iz posjeda, određena je mnogo manjim brojem zakona i propisa donesenih poslije rata, koji nisu postupovna pravna pravila već pozitivni zakonski propisi koje reguliraju materiju evidencije nekretnina sa stanovišta elemenata posjeda (gospodarski, ekonomski, tehnički, statistički i dr.).

To su Osnovni zakon o premjeru i katastru zemljišta, Zakona o premjeru i katastru zemljišta, Uredba o izradi premjera i katastra zemljišta, Osnovni zakon o utvrđivanju katastarskog prihoda, Pravilnik o katastarskom klasi-ranju i bonitiranju zemljišta, Pravilnik o davanju na uvid određenih podataka premjera i o načinu postupka njihovog korištenja, Pravilnik o izlaganju javni uvid podataka premjera i katastra zemljišta, Pravilnik o izradi i održavanju katastarskih operata i drugi.

Upoređujući te dvije evidencije kroz postojeće zakonodavstvo može ustvrditi da je evidencija nekretnina — katastra zemljišta zakonski »kvalitetnije« temeljna od zemljišno knjižne evidencije.

No međutim i ta činjenica ne mora bitnije utjecati na donošenje suda o potrebnosti ili nepotrebnosti evidencije nekretnina kroz zemljišnu knjigu, ili stavljanja evidencije katastra zemljišta ispred evidencije zemljišne knjige.

Argumenti u opravdanosti postojanja jedne i druge evidencije stavljaju obje u isti položaj, i sa tog stanovišta trebaju polaziti svi sudovi i diskusije o njima.

Dok se iz katastra zemljišta ne mogu izvoditi pravna važeći zaključci, u zemljišnoj knjizi izostaju tehnički, ekonomski i gospodarski elementi a obje evidencije povezuju geodetsko tehnički podatak o objektu. Ponavljanje tog podatka u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi ne daje baš veliko opravdanje kritičarima koji iznose problem dupliciteta u postojećim evidencijama.

Dok je taj podatak u obje evidencije identičan i usklađen, on suradnju tih dviju evidencija uspješno podržava kako to zakonski propisi određuju, ali u času kada taj podatak prestaje biti jednak u obje evidencije, on dobiva glavno obilježje nesklada i svih negativnosti koje prate zemljišno knjižnu evidenciju.

Iako su poznati principi i propisi po kojima posluju danas postojeće evidencije o nekretninama, katastar zemljišta i zemljišna knjiga, nije na odmet ponoviti još jednom svrhu jedne i druge u svjetlu tumačenja stručnjaka tih evidencija, a upoređivanjem istaknuti što ih međusobno povezuje odnosno razdvaja.

Ono što se među pravnim teoretičarima još uvijek raspravlja o tzv. konstitutivnosti upisanog prava u zemljišnoj knjizi, praksa je dokazala da taj upis nije konstitutivan. Udruženim radom geodetski-katastarske službe, geodetska služba konstituira svojim radom u evidenciji katastra zemljišta gospodarske i ekonomske efekte, koji obavezuju i stvaraju u tom smislu učinke za osobe o čijim se nekretninama vodi evidencija.

Društvo je osjetilo potrebu da se radi stvaranja učinaka i obaveza iz područja gospodarsko ekonomskih odnosa, kako među privatnim licima, tako i njih prema društvenoj zajednici ne prepusti volji stranaka, (kao što je to slučaj sa upisom prava na nekretninama u zemljišnoj knjizi), već je savez-nim zakonom o premjeru i katastru zemljišta kao i posebnim republičkim



zakonom obavezalo sve vlasnike, korisnike i uživaoce da obaveznom prijavom zatraže i prijave promjenu pojedinih odnosa na nekretninama u katastarskoj evidenciji.

Nositelj obaveza koje proizlaze iz evidencije nekretnina u katastru zemljišta je domaćinstvo kao ekonomsko gospodarska jedinica, čiji predstavnik postaje obaveznik plaćanja doprinosa na dohodak iz poljoprivredne djelatnosti.

Domaćinstvo kao takova jedinica ne vodi računa o pravnom jedinstvu svih nekretnina koje se koriste unutar njega, ne zadire u vlasničke odnose i prava pojedinih svojih članova, iako katastar može o tim posebnim pravima voditi računa vođenjem posebnih i odvojenih posjedovnih listova unutar jednog domaćinstva, objedinjenih u jednom sabirnom listu domaćinstva. U pogledu osobe, evidencija katastra zemljišta polazi od posjednika, koji je za jedno domaćinstvo u pravilu glava obitelji. Dogovorno to može biti svaka osoba unutar tog domaćinstva koja je sposobna da odlučuje i zastupa domaćinstvo.

Cinjenica jest da domaćinstvo nema pravnu osobenost, ali osoba koja je u položaju nosioca domaćinstva ili je njegov član, imade u pogledu ekonomskih, gospodarskih prava, kao poštenu posjednik ili korisnik nekretnina punu pravnu zaštitu sudova. Ta zaštita mu je osigurana bez obzira bio on vanknjižni vlasnik ili je stekao određena prava i izvan materijalnih propisa.

Plaćanja i podmirivanja obaveza prema društvu bez obzira da li se radi o porezu, doprinosu ili naknadi za korištenje, najoptimalnije je rješeno kroz današnjue videnciju katastra zemljišta.

Evidencija i registracija u zemljišnoj knjizi ni uz najdobronamjernija nastojanja ne bi se ni na koji način mogla prilagoditi financijskim potrebama naprijed navedenim, jer je normalno i uobičajeno da takove obaveze snosi onaj koji neposredno koristi nekretnine, bez obzira kakovim je pravnim odnosima vezan uz njih.

Registracija osoba i njihovih prava u zemljišnoj knjizi nije pogodna forma evidencije za potrebe »fiskusa«, budući su brojno zastupljeni suvlasnički alikvotni dijelovi, ne samo živućih već i u pravilu većinom pokojnih osoba, za praktičnu primjenu u poslovima oporezivanja neodgovarajući i neprihvatljivi.

Tako se isto može izvesti zaključak da katastarsko domaćinstvo nije najpogodniji oblik za registraciju pravnih odnosa na nekretninama, iako bi se ono lakše podesilo praktičnoj potrebi registracije prava (vlasništva i svih prava iz njega izvedenih), nego što bi se zemljišno knjižna evidencija podesila ekonomsko-gospodarskim fiskalnim potrebama.

Također nije teško dokazati da bi evidenciju tereta (hipoteka) bilo otežano provesti u katastarskoj evidenciji, jer je katastarska jedinica domaćinstvo za primanje takovih obaveza pravno premalo sigurna za vjerovnike

Osim što je obaveza pojedinačnog posjednika kao i društvenog korisnika nekretnina, Zakon o premjeru i katastru zemljišta obavezao je i geodetsku službu da posebnim radnjama (nekad zvanim revizijama katastra) — provjerom posjedovnog stanja i kultura zemljišta — svake desete godine a u gradovima i svake pete godine, provjeri posjedovne odnose na nekretninama u cilju ažurnog održavanja evidencije katastra zemljišta.



Kod tih se radova u osjetljivo blažoj formi nego što je to slučaj u zemljišnoj knjižnoj evidenciji, prihvaća činjenica novog odnosno promjenjenog stanja. Ne ulazi se kruto u pitanje neprekinutosti niza prethodnika, koji i ne može biti u većoj mjeri zastario, jer se provjera o posjedovnim odnosima i njihovim promjenama vrši u pravilu i prema mogućnostima svake desete godine.

Iako je i evidencija katastra zemljišta i geodetska služba prilikom utvrđivanja promjena na zemljištu vezana i ograničavana raznim propisima iz drugih oblasti prvenstveno iz područja financija) poštenu će posjednik u upravnom postupku lakše dokazati svoje pravo na posjed i isposlovati upis u katastar zemljišta, nego izvanknjižni vlasnik svoje pravo vlasništva i upis u zemljišnu knjigu, ako kojim slučajem, bilo svojom krivnjom ili objektivnim okolnostima nije bio u mogućnosti steći pravo na redovitu uknjižbu.

Utvrđivanjem boniteta i klasiranja zemljišta za potrebe ekonomike i planiranja u poljoprivredi, evidencija katastra zemljišta imade za sada a sigurno će i u daljnjoj budućnosti imati poseban značaj.

Suvremeni katastar zemljišta vezan uz geodetsku službu, prerastao je svoju namjenu kada je bio osnovan samo radi pravilnog oporezivanja a kasnije korišten i kao podloga za osnivanje zemljišnih knjiga. Danas je sudionik u provedbi akcija na uređenju prostora, evidencija sredstava za proizvodnju i temelj za ekonomske i gospodarske statistike. Kratko rečeno postao je evidencija za široki raspon potreba.

Kad bi evidencija katastra zemljišta bila izdvojena iz sastava geodetske službe, izgubila bi svoju osnovnu karakteristiku — ažurnost, te bi se u tom pogledu našla vjerovatno u istoj situaciji kao danas zemljišna knjiga. Ta činjenica pobija tvrdnju neupućenih, kako je neopravdano povezivati evidenciju katastra zemljišta i geodetsku službu i da je u tom pogledu evidencija katastra preferirana u društvu u odnosu na evidenciju zemljišne knjige.

Zemljišna knjižna evidencija za razliku od katastra zemljišta, temelji se na registraciji pravnih odnosa koji postoje na nekretninama. Sam upis ovisan je o volji stranke, a koju se ne može prisiliti da prijavljuje promjene u pravnim odnosima ako to ona ne želi. Neznatne iznimke u tom pogledu bitno ne mijenjaju karakter dobrovoljnosti upisa.

Svi zemljišni knjižni upisi temelje se na pismenoj ispravi koja stvara pravni učinak u smislu materijalnih propisa. Pribavljanje takovih isprava nije u svakom slučaju lagano i jednostavno, ali kada je na temelju njih upis izvršen, postignuti pravni učinak je perfektan. Pravni odnos, ako je ažuran, u cijelosti je potpuno pouzdan.

Kako se zemljišna knjižna upisi temelji na prethodno udovoljenim drugim materijalnim propisima, objektivno je stranci teže postići sređivanja stanja o pravnim odnosima u zemljišnoj knjizi.

I na koncu važno je napomenuti da je u posljednjih četiri godine evidencija katastra zemljišta dosljedno i cjelovito vezana na upravni postupak. Za svaku izvršenu promjenu u katastarskom operatu, (bez obzira na kojoj osnovi je ona izvršena). Zainteresirani posjednici dobijaju upravna rješenja, pruža im se mogućnost zaštite njihovih prava i pravnih interesa dvostepenošću upravnog postupka, pa i vođenjem upravnog spora pred Vrhovnim sudom.



Ta činjenica unijela je osjetljivo povećanu odgovornost geodetsko-katarske službe u odnosu na prava stranke u postupku i bez svake sumnje povećala kvalitet evidencije i cjelokupnog katastarskog poslovanja, što se ranije nije uvijek moglo istaknuti.

Izdavanje upravnih rješenja daje evidenciji katastra zemljišta izvjesnu prednost pred rješenjem zemljišne knjige, jer se upravno rješenje odnosi na stvarno posjedovno stanje na nekretninama, što kod Z. K. rješenja nije uvijek slučaj u pogledu stvarnog vlasništva.

Podjednako kao za gospodarsko ekonomske odnose vođene u evidenciji katastra zemljišta. Zajednica je zainteresirana i za sređene i evidentirane pravne odnose na nekretninama, posebno iz razloga jer su u gradovima i naseljima gradskog karaktera zemljišta nacionalizirana. Značaj sređenih pravnih odnosa obostrano je važan, kako za korisnike društvenog vlasništva, tako i za privatnog korisnika ili vlasnika nekretnina.

Opseg prava koji se upisuju u evidencije zemljišne knjige stvarno je velik i zahtjeva poseban trud i napor zemljišno-knjižne službe da se ta evidencija održava prihvatljivo ažurna.

Skoro je nezamislivo da bi se na ikoji način evidencija katastra zemljišta mogla adaptirati i prilagoditi vođenju i upisivanju podataka vezanih uz pravne odnose vlasništva i raznih prava korištenja.

Uvođenjem pojma korisnik zemljišta umjesto pojma posjednik, kako se to u pojedinim prijedlozima nudi kao jedno od mogućih rješenja u svrhu objedinjavanje podataka postojećih evidencija, postaje neprihvatljivo kada se uzme u obzir da ipak postoji većina posjednika — vlasnika (pa makar i vanknjižnih) nego korisnika zemljišta društvenog vlasništva.

Uz danas postojeće zakone kao i stvarne odnose na nekretninama ne bi bilo moguće prevesti sve posjednike i vlasnike u kategoriji korisnika, jer su to ipak osjetljivo različite forme u manifestaciji volje i prava nad nekretninama.

Poznato nam je pravo vlasništva i razna prava korištenja, koja su predmet uknjižbe u zemljišnoj knjizi kao na pr. pravo korištenja vlasnika nacionaliziranog zemljišta na kome postoji sagrađen objekat, pravo korištenja korisnika nacionaliziranog zemljišta dodijeljenog na korištenje radi stambene izgradnje, prava prijenosa i ustupanja prava korištenja, razne opsege prava korištenja kao besplatno, trajno, privremeno i dr. Korištenje vezano uz postojanje zgrade, bilo stambene ili poslovne, razne vrste korištenja društvenog vlasništva izvan područja nacionalizacije, razne zabrane otuđivanja i druge specifičnosti vezane uz vlasništvo i korištenje od kojih svaka za sebe može izazvati posebne pravne situacije.

Pitanje upisa prava na zgrade, djelove zgrada nije do sada riješila ni jedna evidencija, iako je tome problemu i rješenju danas ipak najbliža zemljišno knjižna evidencija.

Sama evidencija o zgradama radi svog posebnog karaktera, zahtjeva posebnu samostalnu evidenciju čiji osnovi do sada nisu još ni u načelu razrađeni.



## KOJE SU OKOLNOSTI VAŽNE ZA DONOŠENJE ZAKLJUČAKA O SREĐIVANJU EVIDENCIJE

Iz dosada iznašanih prijedloga pojedinaca, komisija ili institucija, kako i na koji način da se ažurira postojeća zemljišna knjižna evidencija o nekretninama ili da se pronade najpogodniji način za uvođenje jedne objedinjene evidencije koja bi kao osnovno bila suvremena, ekspeditivna i usklađena sa stanjem u naravi, vidljivo je da su svi ti pokušaji i težnje, mišljenja i prijedlozi, ili previše eksperimentalni ili potpuno nedorečeni.

Postupnim raščlanjivanjem prethodno iznijetih i unazad 15 godina ističućih postavki o potrebi sređivanja i modernizacije evidencije nekretnina, trebali bi doći do slijedećih zaključaka:

Poželjno je i potrebno poznavanje ustrojstva evidencije o nekretninama u raznim zemljama Europe i svijeta, pa i razlike u pojedinih republikama u Jugoslaviji u pogledu načina evidencije nekretnina. Samovršene upoređivanja i pokušaja da se preporuča pojedini model za primjenu a posebno zemljišna pravne evidencije na postojeće prilike konkretno u SR Hrvatskoj, je neprovedivo.

Iako je hrvatski primjer (kao i slovenski, bosansko-hercegovački i dio srpski) evidencije nekretnina u zemljišnoj knjizi temeljen na srednjoevropskom sistemu, točnije na njemačkom. Nastojanje da se u našoj zemljišnoj knjižnoj evidenciji postigne optimalna i željena usklađenost po uzoru na navedeni model je kod nas neprovedivo.

Razloga imade više. Sasvim je drugačiji praktički pristup pitanju vlasništva na nekretninama i na njemu izvedenih prava u kapitalističkim zemljama, za razliku od jugoslavenskih socijalističkih premisa i težnji na tom području.

Kod toga nije nevažno spomenuti i činjenicu da i uz nepostojanja propisa o obligaciji upisa u zemljišnu knjigu evropski sjevernjaci za razliku od nas, respektiraju potrebu održavanja ažurnosti i registriranja pravih odnosa o vlasništvu i drugim pravima na nekretninama, a što proizlazi iz njima urođenih osobina.

Primjer i praksa evidencije nekretnina u SSSR-u, u zemlji gdje ne postoji privatno vlasništvo nad nekretninama, nema potrebe vođenja katastra zemljišta i zemljišne knjige kao kod nas. Postoji svojevrsna gospodarska inventarizacija zemljišta, koja u pogledu društvenih korisnika imade određeni pravni značaj i smisao. Registracije i evidencije svedene su do kolhoza odnosno rajonskih odjela za seoska i gradska zemljišta.

Pravni osnov i tehnika zemljišnog knjižnog sistema u smislu zemljišnog knjižnog prava u Poljskoj, slična je našem, a u Čehoslovačkoj vrlo slična našem, ali uz jako naglašenu notu ka konzerviranju zemljišnog knjižnog evidencije.

Stanje evidencije nekretnina u katastru zemljišta u Jugoslaviji jednoobrazno je, kako u pogledu zakonske regulative, tako i sistema i načina održavanja te evidencije. Neznatne razlike proizlaze iz propisa republičkih zakona o premjeru i katastru zemljišta, ali suštinski su povezani odredbama Osnovnog zakona o premjeru i katastru zemljišta.



Tehnički postupovni propisi evidencije katastra zemljišta jedinstveni su do sada i vezani na zajedničke pravilnike u cijeloj SFRJ, a praksa ukazuje na neznatne razlike u primjeni tih propisa radi područja na kojima još nije izvršena državna izmjera, a sa druge strane donekle i radi napretka u automatskoj obradi podataka evidencije katastra zemljišta. U pojedinim regijama napredak nove tehnologije dovodi evidenciju katastra zemljišta čak ispred postojećih tehničkih propisa.

Raznovrsnost i kvalitet postojećih evidencija o pravima na nekretninama na području Jugoslavije, teško bi opravdala nastojanje da se pitanje evidencije najprije riješi na saveznom nivou, pa makar i uz premisu da tehničke detalje vođenja evidencije o pravima propisuju republike a status i profil kao političko i državno pitanje, savezni forumi.

Prevelike su razlike i tragovi naslijeđa, povjesno uvjetovanih zbog postojanja raznih uprava i sisetma na području Jugoslavije unazad 50—100 godina, nadalje kvalitet, sadržaj i način obrade podataka evidencije u republikama Jugoslavije, da bi se moglo očekivati od strane federacije neko praktično rješenje.

Bez bojazni se može ustvrditi da je svrsishodno da republike same na svom području propisuju sve što se odnosi na evidenciju nekretnina i da pri tome neće uopće doći u pitanje prava građana, društvenih zajednica i organizacija koje imaju pravnih interesa na nekretninama nalazeći se na području druge republike.

Da se problem ne može riješiti odjednom, dokaz je da se rasprave vode punih petnaest godina neprekidno i uporno, a da pri tome svaka služba i dalje opravdano iznosi razloge postojanja svog djelovanja.

Od svega najosnovnije je da nesklad između postojećih evidencija postaje sve veći i teži teret građanima, upravnim i sudskim službama i društvu kao cjelini koje tu evidenciju koristi.

Zakonodavac, da bi zaštitio tehničke podatke nove izmjere obavezao je zakonom o premjeru i katastru zemljišta u članu 5., sudove i druge organe koji rješavaju o pravima na zemljištu da moraju u rješenjima koristiti podatke o zemljištu onako kako su oni upisani na planovima i katastarskom operatu.

Činjenice i praksa dokazuju da uprkos toj postojećoj zakonskoj obavezi, navedeni organi i sudovi i nadalje donose rješenja u kojima ne unose podatke koji odgovaraju podacima nove izmjere odnosno katastra zemljišta.

Pa čak i podaci o mjerama koje navode zemljišno knjižne službe u svojim rješenjima u suprotnosti su sa Zakonom o mjerama (Sl. list FNRJ br. 45/61). To je potrebno posebno naglasiti da se to čini i na zemljištima za koja je novom izmjerom uveden metarski sistem mjera umjesto bivšeg hvatnog sistema mjera.

Što bi se praktički dobilo objedinjavanjem danas postojećih evidencija o nekretninama — katastra zemljišta i zemljišne knjige? Zar je zaista to jedino moguće rješenje? Što bi se takovim objedinjavanjem postiglo, da li bi nestalo takozvanog dupliciteta u evidenciji o nekretninama, da li bi se bolje mogli rasporediti kadrovi a sredstva racionalnije trošiti?



Kroz prethodno izlaganje dovoljno je jasno naglašeno da svaka od postojećih evidencija u sebi sadrži dio nacionalnog bogatstva, potrebnog svakom društvu pa i našem.

Svaka od evidencija jednakopravno obavlja društveno korisnu funkciju i bilo bi potrebnije govoriti o poboljšanju rada svake zasebno a ne o njihovom objedinjavanju što bi u stvari predstavljalo u današnjim uvjetima fiktivnu korist.

Danas treba imati u vidu činjenicu da je u posljednjih deset godina geodetsko katastarska služba u velikom broju općina izrasla u moderne, kadrovski i materijalno dobro opremljene službe koje sposobno i konkurentno šire djelokrug svoga rada i izvan upravnog djelovanja, koje samostalno reproduciraju vrijednost iz kojih se služba dijelom alimentira.

Zar bi bilo uopće moguće zamisliti da 400 geodetskih stručnjaka i 600 katastarskih referenata geodetskih službi, od kojih veliki broj visokokvalificiranih, postane pomoćna služba objedinjene evidencije o nekretninama, a kraj toga postoji opasnost da jedna fleksibilna služba tj. geodetsko katastarska služba postane inertna radi druge, zbog okolnosti pod kojima bi trebala djelovati.

Može se lako dokazati da je tvrdnja o duplicitetu posla, dok su obje evidencije ažurne, neosnovana.

Premalen je obim identičnog dijela obiju evidencija, da bi se sa tog stanovišta nešto postiglo na racionalizaciji u objedinjenom poslovanju. Radi se o tehničkim podacima o česticama, koje bi u obje evidencije, u slučaju objedinjavanja, bili »fiktivno« samo jednom evidentirani.

Nadalje se mora imati u vidu da se evidencija katastra zemljišta orijentira (za sada vidljivo u regionalnim centrima a u ostalim općinama su u toku pripreme) na korištenje automatike u obradi podataka, uvođenjem nove tehnologije u radnom procesu održavanja evidencije.

Uz to je opravdano da se navede, iako pravnici to teže prihvaćaju kao mogućnost da će za decenij ili dva, i za zemljišnu knjigu nastupiti čas kada će postati neprihvatljivo da se za evidenciju (bilo koju) troše tolike količine papira i obimna pisanja rukom. I danas se već može ustvrditi da nema tako komplicirane evidencije koja ne bi mogla biti standardizirana i čiji se podaci, kako god sadržajno bili bogati i po strukturi složeni, ne bi mogli obuhvatiti automatskom obradom.

Ako je to moguće za složena geodetska računanja u procesu multiprogramiranja, spajati raznovrsne i terenske i uredske radne operacije, pa čak i izradu geodetskih planova, obuhvatiti u jedan neprekinuti niz automatikom izvedenih radnji i operacija, onda će se u svakom slučaju moći za svaku pojedinu česticu kao objekat i za svakog pojedinog vlasnika kao subjekt automatskom obradom vezati bilo koje postojeće stvarno pravo. Obim tih prava bilo po sadržaju ili po broju nije problem za automatsku obradu.

Ta se tema može za danas smatrati još uvijek kao načelna, ali je u svakom slučaju i bez dvojbe prisutna jer je već izveden pokušaj da se u automatskoj obradi izrade zemljišna knjižni ulošci za jednu katastarsku općinu.



Prisutnost i mogućnost uvođenja automatske obrade i u zemljišnu knjižnu evidenciju, isključuje danas potrebu da se razmišlja o eventualnoj zamjeni postojećih knjiga sa preporučivanim sistemom kartica.

Sigurno je da bi za katastar zemljišta u Hrvatskoj spajanje u jedinstvenu evidenciju bilo isto tako nepovoljno i opasno, kao kada bi se katastar zemljišta morao suštinski vezati uz zemljišnu knjigu, tj. da bi se vodio na način kako je to bilo uobičajeno između dva rata.

Ako bi provedba u evidenciji katastra zemljišta bila uvjetovana prethodnim usaglašavanjem pravnih okolnosti i provedbom kroz zemljišnu knjigu, to bi potpuno poremetilo postojeći ekonomsko gospodarski sklad između registriranih odnosa na nekretnine i onih koji stvarno postoje u naravi.

Da bi takav odnos bio neprihvatljiv imamo najbolji dokaz u Hrvatskoj u gradovima i u naseljima gradskog karaktera u kojima je obnovljena izmjera, a zastarjelo i neodgovarajuće stanje upisano u zemljišnim knjigama predstavlja očitu kočnicu u radu obiju evidencija. U pojedinim gradovima situacija u tom pogledu dovedena je do apsurdna.

Mogla bi se staviti i ozbiljna zamjerka preporuci Saveznog sekretarijata za pravosuđe iz 1963. godine u uvođenju dnevnika, što praktički dovodi do konzerviranja današnje pravne evidencije o nekretninama.

Ne traženje mogućnosti i načina da se evidencija i registracija pravnih odnosa održi ažurnom, već preporučivanje da se dokumenti stavljaju »u spise« i čekanje vremena i mogućnosti da se pride kompletnoj obnovi zemljišnih knjiga, praktički je za jugoslavenske prilike utopija jer se takova radnja i akcija, da baš i postoji namjera ne bi nikada praktički dovršila. Mnogo je tome uzroka a dovoljno je da se spomenu samo dva a to su sredstva i kadrovi koji bi taj posao trebali obaviti.

Kod toga se može još spomenuti i relativna sporost koja prati rad bilo na osnivanju ili na ispravljanju zemljišnih knjiga, budući se radi o pravnim specifičnostima koje su kod takovih poslova zastupljene i neminovne, pa je ta sporost djelomično shvatljiva i opravdana.

Iako zemljišna knjižni upisi nisu konstitutivni, njihova pravilna evidencija i registracija u zemljišnoj knjizi, društveno je korisna i potrebna. Prethodno spomenuta preporuka Saveznog sekretarijata za pravosuđe da se dokumenti stavljaju u dnevnik, ne usmjeravaju pravnu evidenciju o nekretninama na ažurnost i sređivanje, već se naprotiv gomilaju nesređena stanja u evidencijama.

Danas postojeće evidencije o nekretninama kroz katastar zemljišta i zemljišnu knjigu (evidencija nekretnina u društvenom vlasništvu ne dolazi ovdje u obzir jer to nije originalna evidencija već je izvedena iz jedne i druge, pa kao takova nosi nedostatke obiju), svaka je u svom djelokrugu pronašla najbolje metode rada održavanja i knjiženja, i zato je potrebno svaku za sebe posebno unaprijeđivati i razvijati.

Forsirano i nepromišljeno usmjeravanje tih evidencija na spajanje i objedinjavanje zbog evidentiranja društvenih i privatnih pravnih interesa kao i tehničko ekonomsko gospodarskih pokazatelja o nekretninama, nije prihvatljivo. Posebno ne iz razloga što do danas još nitko nije uspio dati zadovoljavajući model kako bi ta nova evidencija trebala izgledati u praksi.



Kadrovi se praktički ne bi brojčano smanjili jer održavanje svih potrebnih elemenata obiju evidencija i zahtjeva toliki broj radnika koliko ih danas obavlja te poslove.

Nitko nije uvjerljivo prikazao na koji bi se način razne pravne kategorije upisa adaptirale na registraciju u katastarskom posjedovnom listu, ili obratno, na koji bi se način tehničko ekonomski sadržaj i opis jedne čestice prilagodio pravnom jedinstvu jednog zemljišno knjižnog tijela.

Ukidanje svih prava (da bi se mogle postojeće evidencije objediniti) kako na području vlasništva tako i posjeda, te uvađanje nove jedinstvene pravne kategorije »korisnik nekretnina«, kako je to ranije navadeno i predlagano, također nije uvjerljivo zbog činjenice današnjeg postojanja velike većine vlasničkih prava na nekretninama u Jugoslaviji. Kakav bi to zakon trebao izmijeniti vlasničke odnose i prava kada ih Ustav SFRJ kao takove priznaje?

Sa stanovišta zaštite prava građana ne bi se mogla dati prednost ni jednoj postojećoj evidenciji, jer jedna i druga služba i evidencija nakon izvršenih upisa i uknjižbe izdaju zainteresiranim građanima bilo upravna ili sudska rješenja.

Uvriježeno je mišljenje a posebno kod neupućenih korisnika, da je njihovo pravo, kada je ono upisano u zemljišnoj knjizi, više zaštićeno nego kada je ono registrirano u evidenciji katastra zemljišta. To uvjerenje u svakom slučaju pothranjuje i činjenica da je evidencija zemljišne knjige u sastavu općinskih sudova.

U stvari okolnost da zemljišno knjižna evidencija nosi naziv sudske ustanove, ne daje nikakove posebne pravne prednosti, pred pravima koja proizlaze iz drugih javnih evidencija na istoj nekretnini.

Stoga je i razumljiv prilično neodređeni stav i skoro bi se moglo reći nezainteresiranost općinskih sudova da ulože veći napor oko unapređenja zemljišno knjižne evidencije koja se nalazi u njihovom sastavu.

U stvari je najblaže rečeno neopravdano da zemljišno knjižna evidencija koja sigurno zapošljava u Hrvatskoj oko 500 radnika, nema neki posebno određeni oslonac u republičkom organu pravosuđa, radi komuniciranja, nadzora i instruktaze. Odnos između zemljišne knjige i okružnih sudova je u oba smjera nedovoljno efikasan, te ni na toj relaciji odnosa nije ništa bitno učinjeno za korist poboljšanja stanja u zemljišno knjižnoj evidenciji.

S obzirom na obrazložene činjenice da nema opravdanih razloga da se spaja evidencija katastra zemljišta i zemljišne knjige nema niti osnova zemljišnu knjigu izdvajati iz okvira općinskog suda i uvoditi je u sastav općinske službe. Takovo eksperimentiranje je preskupo i eventualni neuspjeh mogao bi ostaviti nepopravljive posljedice u evidenciji nekretnina.

---

**„GEODETSKI LIST“ je jedini list Vaše struke  
u zemlji — Podupirite njegovo redovito izlaženje  
Vašom suradnjom i oglasima**

---



## ZAKLJUČCI

Kao zaključak nakon mnogo iznijetih prijedloga i mišljenja zastupljenih u dugotrajnim diskusijama oko, ili ažuriranja postojeće zemljišno knjižne evidencije, ili formiranja jedinstvene evidencije nekretnine objedinjavanjem katastra zemljišta i zemljišne knjige, može se naglasiti da će diskusija još isto toliko dugo potrajati ako se to želi, ali prethodno opisane poteškoće će se kroz to vrijeme proporcionalno gomilati.

Bez posebne tvrdnje da slijedeći zaključci budu jedino ispravni i u praksi primjenjivi, trebalo bi:

— Odbaciti svako nastojanje da se bilo koja od postojećih evidencija pretpostavlja drugoj, jer svaka za sebe pruža društvu odgovarajuće i potrebne podatke o nekretninama i zemljištu i vrši društveno korisni posao.

— Nema neke posebne koristi uspoređivati stanje evidencije nekretnina kod nas i u drugim zemljama pa i u drugim republikama Jugoslavije, budući je formiranje tih evidencija kao i naše, prilagođeno životnim potrebama i uvjetima sredina u kojima djeluju.

— Ne forsirati spajanje postojećih evidencija, već sadašnje kvalitete svake od njih dalje unaprijeđivati i nadograđivati.

— Ne očekivati da pitanje evidencije treba biti najprije riješeno saveznim propisima. Republike trebaju na svom području stanje postojećih evidencija dovesti u red.

— Stvoriti uvjete da zemljišno knjižna služba i njoj nadležni organi shvate, da je potrebno prići obnovi evidencije koja u pogledu objekta (nakon obnovljene izmjere u jednoj katastarskoj općini) treba u svemu biti usaglašen sa stanjem nove izmjere.

— Praktički je nemoguće da zemljišna knjiga bude potpuno obnovljena kompletno sa svim podacima (jer i danas još imade katastarskih općina u kojima postoji izmjera zemljišta a zemljišne knjige nisu uopće osnovane). Međutim moguće je i opravdano tražiti i propisima uvjetovati da svaka radnja na zemljištu kada se radi o nekretninama, bez obzira kakova su prava na njima prisutna i zastupljena, ako je izvršena nova izmjera, njezine podatke treba prihvatiti zemljišna knjiga a preko nje i sve službe koje rješavaju o pravima na zemljištu.

— Postupno ažuriranje podataka zemljišne knjige potrebno za svakodnevni praktični rad postići će se kroz rad samostalnog zemljišno knjižnog ispravnog postupka po svim prijavama o promjenama na zemljištu, koje prijave u svojoj nadležnosti i obavezi podnosi geodetska služba zemljišno knjižnoj evidenciji na provedbu. To znači da će se u tom slučaju sva rješenja kojima nadležne službe rješavaju u raznim postupcima o pravima na nekretninama biti izrađivane na temelju suvremenih tehničkih podataka nove izmjere, a provedba novih stanja u zemljišnoj knjizi omogućit će se permanentnim radom samostalnog zemljišno knjižnog ispravnog postupka. Uz takav rad, uz određena ovlaštenja i većeg stupnja samostalnosti, komisija za ispravni postupak moći će samostalno rješavati o mnogim problemima koji su do sada kao sporni i spominjani da koče razuman i prihvatljiv upis u zemljišnu knjigu. Takova komisija trebala bi imati ovlaštenje da na licu mjesta legalizira pravni posao ako isti nije sačinjen u pismenoj formi, da na najkraći i praktičan način utvrdi i odredi vrijednost procjene za naplatu poreza na promet koji ranije nije naplaćen i riješi ostale prateće probleme koji su do sada otežavali upis u zemljišnu knjigu.



— Zaključak da li je svrsishodnije u katastarskim općinama gdje je obnovljena izmjera vršiti zemljišno knjižno ispravni postupak po svakoj pojedinačnoj prijavi, ili vršiti obnovu cijele zemljišne knjige odjednom, treba prepustiti službi zemljišno knjižne evidencije da sama o tome odluči.

— Propisi trebaju regulirati pitanje ažurnosti zemljišno knjižne evidencije na način sličan kako je to učinjeno i u evidenciji katastra zemljišta, a najmanje što bi trebalo učiniti jest obligatnost postupanja po prijavama koje katastar zemljišta dostavlja zemljišnoj knjizi putem prijavnih listova, čiji sadržaj prezentira podatke nove izmjere, tj. bezrezervno prihvaćanje tehničkih podataka o objektu kako je on utvrđen novom izmjerom.

— I pitanje naknade za izvršeni upis u zemljišnu knjigu trebalo bi riješiti na sličan način kako to vrše općinske geodetske službe kada rješavaju prijavu o promjeni na zemljištu, a koju je promjenu uvjetovala stranka svojom voljom.

— Kroz rad posebne grupe ili komisije zemljišno knjižna evidencija trebala bi studirati i proučavati mogućnosti ne uvađanje sistema kartoteke, već jedne više stepenice u obradi podataka, uvađanje nove tehnologije, pripreme za stvaranje mogućnosti uvođenja automatske obrade podataka svoje evidencije.

Možda jedno takovo nastojanje u daljnjoj budućnosti stvori okolnosti i uvjete za objedinjavanje postojećih evidencija o nekretninama.

— Kompromisna rješenja u svrhu objedinjavanja evidencija pod sadašnjim okolnostima nisu prihvatljiva radi prethodno obrazloženih stanja i okolnosti.

— Kroz rad trajnih komisija za samostalni zemljišno knjižni ispravni postupak, komisija bi trebala uz posebna ovlaštenja obuhvatiti obavezno srediavanje pravnih odnosa na nekretninama koje su u društvenom vlasništvu, za što je zainteresirana kako šira zajednica tako i svaki korisnik prava na nekretninama u društvenom vlasništvu. Takav neprekinuti rad donio bi osjetljivo poboljšanje na tom području, a efekat bi bio sasvim drugačiji od onoga koji je bio pravilno zamišljen i određen Odlukom Sabora 1958. godine, ali je iz drugih razloga do danas ostao neproveden.

— Novim republičkim zakonom o premjeru i katastru zemljišta koji je u toku ove godine u pripremi, trebalo bi kao efikasnu mjeru predvidjeti da se postojeće poteškoće umanje i zakonskim putem otklone, tj. da prilikom rada na obnovi izmjere u jednoj katastarskoj općini, nadležna geodetska služba u suradnji sa pravosudnim ustanovama i društveno političkim zajednicama riješi istovremeno i pitanje obnove evidencije zemljišne knjige.

— I konačno ako nije moguće postići da se zemljišno knjižna evidencija obaveže na prihvaćanje podataka o objektu dobivenih novom izmjerom, a koje joj podatke pružaju općinske geodetske službe putem prijavnih listova, geodetsku službu treba osloboditi obaveze da održava tehničke podatke u zemljišnoj knjizi.

Međutim to bi za zajednicu praktički bilo i najgore rješenje, jer na taj način bila bi potpuno onemogućena u radu jedna društvena služba — evidencija i registracija prava na nekretninama, a za time ne bi trebalo ići.

Sa druge pak strane zajednica ne bi smjela dozvoliti da radi neažurne zemljišne knjige štetu trpi i najizrazitije osjeća njezinu internost geodetska služba.