

KATASTAR ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNA KNJIGA

(Nastavak 1)

Marijan BOŽIČNIK — Zagreb

POKUŠAJI U TRAZENJU MOGUĆNOSTI ZA OSNIVANJE SUVREMENE EVIDENCIJE O NEKRETNINAMA OD 1959. GODINE DO DANAS

1 — 1959. godina

Republička geodetska uprava NRH — Predsjedniku Vrhovnog suda NR. Hrvatske. Obrazlaže se organizacija i funkcija katastarske službe. Iznose se rezultati zabrinjavajućeg zaostajanja evidencije zemljišne knjige za evidencijom katastra zemljišta u pogledu evidencije i registracije podataka, posebno u objektu. Traži se rješavanje načelnih pitanja evidencije nekretnina uopće, dok će se za tehničke detalje lakše naći rješenje.

Traži se temeljita i stručna rasprava i analiza stanja i mogućnosti oko uvođenja suvremene evidencije o nekretninama.

2 — 1959. godina

Predsjedništvo Vrhovnog suda Hrvatske — **PRIJEDLOG ZA REORGANIZACIJU EVIDENCIJE NEKRETNINA**

Obrazlaže se postojanje raznih evidencija o nekretninama a posebno se naglašavaju evidencije katastra zemljišta, zemljišne knjige i evidencija općenarodne imovine, uz navođenje svih zakonskih propisa i pravnih pravila na osnovu kojih ove evidencije posluju.

Posebno se obrazlaže sistem vođenja knjiga postojećih evidencija, historijski podaci, kao i podaci o evidenciji nekretnina izvan Jugoslavije.

Navode se podaci o stanju neslaganja u postojećim evidencijama koje se neslaganje sve više povećava u zemljišno knjižnoj evidenciji. Taj nesklad bi se teško uklonio i povećanim kadrovima i sredstvima, a kad bi to i uspjelo opet bi imali zastarjelu i neefikasnu evidenciju. Poseban problem predstavlja vođenje alikvotnih dijelova u stvarnim pravima, što će se sve dalje i dalje pogoršavati knjiženjem raznih prava na zgradama i nacionaliziranom zemljištu.

Za današnji stepen razvitka sistem zemljišne knjige je nepodesan, potrebno je uvoditi kartoteku.

Z. k. evidencija je deklaracija koja štiti onoga koji posluje povjerenjem u zemljišne knjige, ona je evidencija i ne spada u sud. Potrebno je isključiti duplicitet, i neracionalan raspored kadrova.

Traži se suvremenija, evidencija, sa modernijim sredstvima rada, ona treba biti jedinstvena za cijelu zemlju, a to treba biti regulirano saveznim propisima. Tehniku vođenja evidencije trebali bi dogovorno propisati Republički sekretarijat za pravosuđe i Republički sekretarijat za financije.

Predsjedništvo Vrhovnog suda Hrvatske upoznat će Odbor za unutrašnju politiku Izvršnog vijeća Sabora SR Hrvatske o problemima evidencije nekretnina.

Podaci su uzeti iz zbirke Dr. Tomić Mirka, načelnika odjela za katastar u Republičkoj geodetskoj upravi Hrvatske, koji je kao predstavnik navedene uprave sudjelovao u svim raspravama vođenim o tom problemu.

3 — 1960. godina

M. Kukoljac (Beograd) — *REORGANIZACIJA EVIDENCIJE NEKRETNINA*

U referatu se daje kritički osvrt na 3 postojeće evidencije o nekretninama i to u zemljišnoj knjizi, katastru zemljišta i evidenciji opće narodne imovine. Može se izvesti jedinstven zaključak da svaka evidencija za sebe imade velikih nedostataka u pogledu točnosti podataka i neodgovarajućeg stanja u odnosu na stvarno stanje na nekretninama a u isto vrijeme postoji i veliki nesklad u podacima međusobno i to onih koji bi u tehničkom dijelu trebali biti identični.

Podržava inicijativu Vrhovnog suda NR Hrvatske na poduzimanju akcije za reorganizaciju evidencije nekretnina, budući da uz sadašnje uvjete ne postoji mogućnost da se pri jednoj od ovih evidencija objedini evidentiranje svih podataka.

Pravni aspekt evidencije o nekretninama mora biti posebno brižljivo zastupljen radi nekretnina u društvenom vlasništvu.

Evidencija mora bezuvjetno biti takova da se u njoj mogu na jednostavan način provoditi sve mjere koje se kroz zakonodavstvo naređuju. Da to danas nije tako, razlog je zastarjelost metoda u vođenju evidencija.

Smatra uputnim spajanje postojećih evidencija u jedinstvenu evidenciju radi pravilnog korištenja kadrova, sa statusom državnog organa kod općina. Osnov buduće evidencije trebali bi biti podaci katastra zemljišta uz nadgradnju pravnih stanja. Evidenciju bi trebalo voditi po sistemu kartoteke.

4 — 1960. godina

Republička geodetska uprava NR Srbije — *INFORMACIJA DRŽAVNOM SEKRETARIJATU ZA POSLOVE FINANCIJA NR SRBIJE O STANJU EVIDENCIJE NEKRETNINA*

Ističe se potreba osnivanja moderne evidencije o nekretninama. U opširnoj informaciji navode se podaci o postojećim evidencijama o nekretninama. Geodetska služba osigurava podloge za sve evidencije. Iznosi se mišljenje da se ne može za sve postojeće evidencije tražiti zamjena u jednoj evidenciji (zemljišna knjiga, katastar, šumarstvo, vodoprivreda, JNA i drugo). Pitanje spajanja svih evidencija u Jugoslaviji je vrlo staro i datira još od 1925 godine.

Smatra se da ne postoji mogućnost spajanja evidencije nekretnina u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta u jedinstvenu evidenciju jer postoje suštinske razlike između tehničkog i pravnog dijela evidencija. Katastar zemljišta od svoje prvobitne namjene — fiskusa — nadograđivan je i proširivan kao temelj za osnivanje zemljišnih knjiga, pa dalje u pojačanom tempu društvenih kretanja dobiva i još šira značenja i ulogu. Taj proces sličan je u velikom broju zemalja. Svi ti razlozi doprinjeli su današnjoj jedinstvenoj organizaciji geodetske službe i formiranju katastra zemljišta kakav je i danas. Cjelokupno poslovanje temeljito je obrađeno nizom pravilnika i propisa, te se ne bi mogla zamisliti u ovakvoj situaciji neka nadgradnja u evidenciji, a na štetu tehničke baze.

5 — 1960. godina

Predsjednik kotarskoga suda NN (SR Hrvatska) — *PRIJEDLOG ZA UVOĐENJE JEDINSTVENE i MODERNE EVIDENCIJE O NEKRETNINAMA*

U referatu se iznose podaci o postojećim evidencijama o nekretninama uz poseban naglasak na evidenciju zemljišne knjige. Spominje veliki nesklad u podacima zemljišne knjige i stvarnog stanja na terenu tako da se kreće odnos točnih i netočnih podataka u omjeru 20:80, dočim se podaci katastra zemljišta približavaju faktičnom stanju. Činjenica jest da je stvarni posjednik skoro u 80% slučajeva ujedno i stvarni vanknjiževni vlasnik nekretnina.

Zemljišno knjižni upisi imaju često evidencioni karakter i ne stvaraju pravni učinak, nisu konstitutivni.

U takvoj situaciji nameću se dva rješenja: ili podatke zemljišne knjige usaglasiti sa stanjem na terenu ili izmjeniti sistem rada u gruntovnici. Smatra prvi način nesagledivo teško provedivim i dugotrajnim pa se priklanja ovom drugom prijedlogu.

Razmatra načelna pitanja o potrebi evidentiranja privatnih vlasničkih prava na nekretninama i potrebe društva da poznaje stvarne odnose na nekretninama. Ukazuje na poteškoće, kada pri provedbi pojedinih akcija na zemljištu treba mukotrpno u posebnim postupcima prikupljati podatke o pravim vlasnicima nekretnina, iako postoje podaci o upisanim pravima u zemljišnim knjigama.

Smatra za potrebno da se evidenciju vodi na jednom mjestu i to po sistemu kartoteke, korištenjem najsuvremenijih pomagala kao u sadašnjem katastru zemljišta. Prelaz, odnosno objedinjavanje obiju evidencija trebalo bi vršiti u etapama. Smatra da je evidencija o vlasništvu i stvarnim pravima neophodna.

Daje u svome referatu točan prikaz kako bi se u etapama moglo sprovesti takovo centraliziranje postojećih evidencija, uz napomenu da iznjeti prijedlozi bez dvojbe podliježu diskusiji i praktičnoj provjeri.

6 — 1960. godina

OSNIVANJE ZAJEDNIČKE EVIDENCIJE O NEKRETNINAMA

Rasprava u općini Sisak. Prisutni predstavnici (predsjednici) Kotarskog i okružnog suda iz Siska i Petrinje, predstavnici općina (predsjednik i tajnik) suci, z. k. službenici i službenici katastra te predstavnici javnih pravobranilaštva i tužilaštva.

Općina Sisak mogla bi poslužiti kao eksperimentalna općina na uvođenju jedinstvene i centralizirane evidencije o nekretninama.

Nesređeno stanje evidencije zemljišne knjige dovodi z. k. službu do nemoguće situacije. U zemljišnim knjigama nisu provedene komasacije zemljišta, nije provedena agrarna reforma a u posljednje vrijeme ni nacionalizacija. Predlaže se osnivanje zajedničke evidencije nekretnina pod nazivom: Ured za evidenciju nekretnina. Preporuča se za probnu evidenciju uzeti jednu katastarsku općinu u kojoj je provedena komasacija zemljišta.

Razlog ovako velikih zaostataka leži u tome što je zemljišna knjiga pre-malo potpomognuta od zajednice, za razliku od katastra zemljišta.

Predlaže se osnivanje komisije koja bi trebala proučiti oblike rada jedne suvremene objedinjene evidencije zemljišta.

Predstavnik katastra zemljišta obrazlaže da katastarska služba ne bi imala potrebu mijenjanja načina svoje evidencije, jer je stvarna i suvremena, naročito u općinama gdje je provedena komasacija zemljišta i obnova izmjere. Iznose se pogledi na potrebu evidencije vlasničkih prava i na činjenicu da je veliki dio posjednika i stvarni vlasnik nekretnina.

7 — 1960. godina

POTREBA MODERNIZACIJE EVIDENCIJE NEKRETNINA I MOGUĆNOST OBJEDINJAVANJA POSTOJEĆIH EVIDENCIJA

Zaključci sa savjetovanja rukovodioca većih općinskih geodetskih službi iz Hrvatske, u organizaciji Republičke geodetske uprave SRH.

Smatra se nužnim provesti odlučnu akciju za sređivanje stanja u evidenciji nekretnina. Iznose se podaci o lošem stanju zemljišno knjižnih podataka u Istri i u Primorju.

Podaci koji se odnose na pravno stanje ne odgovaraju ni za privatno ni za društveno zemljište.

Razmatraju se problemi i razlozi zaostajanja evidencije kao rezultat vanjskih zbivanja, kao razlozi koji leže u propisima po kojima posluje zemljišna knjiga.

Evidenciju o nekretninama trebalo bi voditi samo na jednom mjestu i to u katastru zemljišta. Za etažno vlasništvo, budući se ne radi o zemljištu, trebalo bi osnovati posebnu evidenciju katastar-zgrada.

Evidencija treba biti osnovana pri općinama, komplicirani sistem evidencije u zemljišnoj knjizi treba zamjeniti jednostavnijim. Formalno objedinjavanje bez suštinskih promjena u evidenciji ne dolazi u obzir.

8 — 1960. godina

RASPRAVA O SREĐIVANJU ODNOSA IZMEĐU EVIDENCIJE O NEKRETNINAMA U KATASTRU ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

Komisija za izradu prijedloga pri Republičkoj geodetskoj upravi SRH.

Ukazuje se na veliko neslaganje podataka koji bi trebali biti identični u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi. Taj se nesklad sve više i više povećava, što se više obnavlja izmjera na području gradova. U tim slučajevima vodi se u listu A zemljišne knjige fiktivno stanje. Do nesklada dolazi i radi fakultativnosti upisa u gruntovnicu.

Smatra se da ne bi mogla biti jedinstvena evidencija koja bi objedinjavala sve podatke, kako tehničke tako i pravne. Jedinstveni bi trebali biti samo osnovni podaci a svi ostali bi se izvodili iz njih. Nesređena zemljišno knjižna evidencija na području gradova postaje sve zamršenija. Fakultativnost upisa u zemljišnu knjigu dovodi u pitanje potrebu njenog postojanja. Sistem evidencije katastra zemljišta imade svojih nedostataka, ali je univerzalniji od zemljišne knjige i na njega bi se mogla nadovezati i pravna evidencija.

Navodi se mišljenje da nema osnova da bilo koja evidencija bude u sastavu suda, budući je zadatak sudstva sasvim drugi a ne da vodi evidenciju o nekretninama.

Odbor za unutrašnju politiku Izvršnog Vijeća Sabora NR Hrvatske.

*RASPRAVA O PRIJEDLOGU PREDSJEDNIŠTVA VRHOVNOG SUDA NRH
ZA REORGANIZACIJU EVIDENCIJE NEKRETNINA*

U opširnoj diskusiji iznijeta su mišljenja koja se u sažetom obliku svode na:

— Ukazuje se na potrebu da se u saveznim okvirima ispita mogućnost rješenja osnivanja moderne evidencije spajanjem službe katastra zemljišta i zemljišne knjige. Tehničke detalje riješili bi Sekretarijat za pravosuđe i Sekretarijat za financije.

— U sadašnjoj situaciji osjeća se sve veće odvajanje evidencije katastarske službe od evidencija zemljišno knjižne službe. Katastar imade podatke koji su vrlo blizu stvarnom stanju i te podatke mogla bi zemljišna knjiga razrađivati u smislu pravnih odnosa. Radi velikog i osjetljivog zaostajanja podataka zemljišne knjige spajanja sa katastrom zemljišta ne bi se moglo odjednom sprovesti.

— Prvenstveno je potrebno riješiti načelno pitanje o potrebi evidentiranja privatnog vlasništva.

— Nedvojbeno je teoretski i praktično ustanovljeno da upis u zemljišnu knjigu imade samo deklaratorni karakter a nikako ne konstitutivni, pa iz toga proizlazi da upisani u zemljišnoj knjizi ne mora biti istovremeno i vlasnik zemljišta.

— Teško je zamisliti i stvoriti jedinstvenu evidenciju o nekretninama koja bi bila opća i apsolutna i koja bi u sebi kumulirala sve postojeće evidencije.

— Katastar zemljišta zadužen je da vodi evidencije nekretnina u društvenom vlasništvu, ali i tu imade osjetljivo velikih problema i nedostataka.

— Općine su zainteresirane da evidencije nekretnina budu vođene kod njih.

— Iz generalnog pojma društvenog vlasništva razvija se čitav niz pravnih odnosa na nekretninama za čija prava zajednica postaje sve više zainteresirana. Ta prava će u budućnosti dati fizionomiju tražene i željene evidencije.

— Pitanje konstitutivnosti ili deklaratornosti podataka upisanih u zemljišnoj knjizi nisu bitna, jer su ona stvarana iz nereda koji vlada na području evidencije nekretnina. Nije ispravno djelovati u smislu proširivanja značaja zemljišne knjige, ali ne može se ni za nešto reći da treba brisati, jer ne valja u pojedinostima.

— Traži se konstatacija osnovnog u problemu, da li je pitanje evidencije političko pravno pitanje ili organizaciono-tehničko pitanje.

— Ne može se negirati potreba evidencije vlasništva na privatnom zemljištu, jer privatnog vlasništva imade cca 80% ali treba pronalaziti načine bolje organizacije.

— Sadržaj evidencije i koje pravne odnose treba evidentirati, to su politička pitanja prije iznošenja problema evidencije nekretnina pred savezne forume, prethodno mora biti razjašnjeno stanovište zašto predlažemo da evidencija bude locirana ili u sudu ili u općini.

— Da bi se pred Savezne forume izašlo sa jasnim stavovima, potrebno je provesti temeljitu anketu u bazi, u općinama, prikupljanjem njihovog mišljenja.

— Postoji često duplicitet u evidenciji, traži se mnogo sredstava na nju a ona ne daje ono što traži zajednica. Stanje se u zemljišnoj knjizi pogoršava iz godine u godinu jer imade sve više pravno nesređenih zahvata na nekretninama.

— Ne može doći u obzir spajanje imovinsko-pravne službe sa službom evidencije nekretnina. Te stvari ne treba ni u diskusijama vezati, jer su to dvije sasvim bitno različite stvari.

— Problem evidencije trebalo bi riješiti ponajprije u Republici a onda taj prijedlog iznijeti pred savezne forume.

— Pitanja nesređenosti evidencije u zemljišnoj knjizi različiti su od regije do regije. Razlozi zaostajanja evidencije u pojedinim regijama imaju sasvim različite uzroke. To je razlog da pitanje evidencije treba riješiti najprije u okviru Republike, pa tek onda ići pred savezne forume.

— Ne postoji više potreba traženja informacija iz baze jer je sve poznato o problemu. Problemi se ne mogu rješavati u okviru Republike, jer je pitanje evidencije savezni problem.

— Formirana je Komisija Odbora za unutrašnju politiku koja je dobila zadatak da angažiranjem stručnjaka iz područja postojećih evidencija izradi prijedlog za rješenje problema cjelokupne evidencije.

10 — 1960. godina

Komisija Odbora za unutrašnju politiku Sabora NR Hrvatske

IZVJEŠTAJ I IZRADA PRIJEDLOGA O ORGANIZACIJI EVIDENCIJE NEKRETNINA

Konzultirana su i uzeta su u obzir mišljenja i stavovi Sekretarijata za pravosudnu upravu, Vrhovnog suda, javnih pravobranilaštva SRH, SR Srbije i SR BiH, okružnih sudova, kotarskih sudova Hrvatske, Zavoda za statistiku, Zavoda za privredno planiranje u SRH, Instituta za međunarodno pravo u Beogradu, Republičke Geodetske uprave Hrvatske i drugi. Na osnovi tako prikupljenih mišljenja izrađen je referat:

»Uspostavljanje i organizacija nove evidencije nekretnina«. U referatu se iznosi činjenica da se evidencija o nekretninama vodi u svim zemljama. Na vode se posebno podaci o evidenciji nekretnina u zemljišnoj knjizi, a posebno u katastru zemljišta i evidenciji općenarodne imovine.

Postoji obostrana obaveza jedne i druge službe da se nadopunjavaju u svojim evidencijama. Stanje katastra se smatra ažurnijim i bližim stvarnom stanju. Ima katastarskih općina u Hrvatskoj za koje uopće ne postoji zemljišna knjiga. Razlozi netočne evidencije općenarodne imovine proizlaze iz nesređene evidencije u zemljišnoj knjizi.

U životu društva, pa time i u evidenciji nekretnina pojavljuje se sve više nastanak novih prava a postojeće evidencije postaju sve više nemoćne da ih pravilno evidentiraju.

Iznosi se pregled načina upisivanja prava na nekretninama u zemljama Evrope putem kartoteke a ne knjiga, koje su nesuvremene i postaju nepraktične. Tehnika i organizacija postojeće zemljišne knjige kod nas je nezadovoljavajuća. Zajednica trpi štete jer evidencija ne može sa dovoljno točnosti pružiti podatke o nekretninama.

Nikakova polovična rješenja nisu preporučljiva. Do osnivanja nove jedinstvene evidencije potrebno je nastojati da se što više ažuriraju postojeće evidencije. Referat predočuje sve do sada poznate isticane kriterije koje bi trebala jedna moderna evidencija zadovoljavati. U osnovi se naglašava da današnje stanje vlasničkih odnosa ne može biti temelj za novu evidenciju o nekretninama, iako pravni odnosi trebaju ući u evidenciju.

Prijedlog osnivanja nove jedinstvene evidencije u referatu, sadrži i potrebu osnivanja evidencije o zgradama i to na način evidentiranja stvarnog stanja, kako to provodi katastar evidentiranjem stvarnog korisnika. Pravne odnose evidentirati putem polaganja isprave. Evidenciji dati naglasak i potrebu da u svakom danom momentu mora prikazivati gospodarska i pravna stanja koja se odnose na nekretninu. To će se postići obaveznošću upisa. Obaveznost treba postati jedan od osnovnih principa evidencije, kako za zemljišta u društvenom vlasništvu tako i u privatnom. U pogledu tehničke strane nove evidencije preporuča se primjena kartotečnog sistema. Ulaženje u novu jedinstvenu evidenciju o nekretninama treba provesti etapno.

Troškove evidencije, iako obavezne u pogledu materijalnih izadataka treba usmjeriti na neposredne nosioce evidentiranih prava i odnosa na nekretninama, kako za građane, tako i za nosioce korištenja društvenog vlasništva.

Za sadašnje uvjete, mjesto takove evidencije trebalo bi biti u općini, pri službi katastra, a uz uklapanje u rad i kadrova zemljišno knjižne službe.

11 — 1960. godina

Komisija pri odboru za unutrašnju politiku Izvršnog vijeća Sabora SRH

IZRADA PRIJEDLOGA O EVIDENCIJI NEKRETNINA

Na temelju stavova predočenih u referatu (vidi r. br. 10) »Uspostavljanje i organizacija nove evidencije nekretnina« navedena Komisija iznijela je Odboru za unutrašnju politiku slijedeće zaključke i prijedloge.

Postojeće stanje evidencije ne zadovoljava jer se pojedine evidencije vode na temelju propisa, donesenih prije 6. IV 1941. godine, a koji su prestali važiti:

— Pojedini danas važeći i donijeti propisi ostali su na pozicijama i preuzeli isti sistem, kao i u prednjem stavu navedeni više nevažeći propisi:

— Nije mogući ni postojeći katastarski sistem bez bitnih izmjena prilagoditi novoj jedinstvenoj evidenciji nekretnina.

— Nova evidencija treba imati naglašeno ekonomsko obilježje.

— Postojeće evidencije treba objediniti.

— Nova evidencija treba predstavljati poseban društveni organ koji bi postupao po Zakonu o općem upravnom postupku, a bio bi vezan uz općinu.

— Drugostepenu, instruktivnu i nadzornu nadležnost imao bi poseban organ pri Izvršnom vijeću.

— Trebalo bi uvesti sistem kartoteke.

— Evidencija treba biti obavezna za sve, kako za privatne, tako i za nekretnine u društvenom vlasništvu.

— Od postojećih kadrova u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi treba osnovati jezgru nove službe evidencije.

— Prije donošenja propisa potrebno je provesti jednu eksperimentalnu organizaciju službe evidencije nekretnina.

— Traži se od Izvršnog vijeća Sabora SRH da pri saveznim organima neodgodivo zatraži reguliranje pitanja osnivanja jedinstvene evidencije.

12 — 1961. godina

Savezna geodetska uprava Beograd — *ZAKLJUČAK PREDSTAVNIKA REPUBLIČKIH GEODETSKIH UPRAVA U POGLEDU REORGANIZACIJE INSTITUCIJE EVIDENCIJE NEKRETNINA*

— Evidencija katastra zemljišta mogla bi se proširiti registracijom prava o vlasništvu na svakoj pojedinoj čestici.

Treba usvojiti u pogledu prava zatečeo stanje u katastru zemljišta, time da bi se u prelaznom roku ostavila mogućnost zainteresiranim licima da podnose prigovore.

— Na područjima u Jugoslaviji gdje još nije izvršena izmjera zemljišta, registraciju prava vlasništva u katastru zemljišta treba smatrati privremenim stanjem.

— Vođene evidencije općenarodne imovine trebalo bi ostaviti u imovinsko-pravnim službama.

13 — 1963. godina

Savezni sekretarijat za pravosuđe (broj 216/1-1963 od 8. IV 1963. godine) *NAČIN UPISIVANJA PROMJENA NA NEKRETNINAMA U ZEMLJIŠNE KNJIGE*

Na upit Republičke geodetske uprave BiH kako vršiti knjiženje i upisivanje promjena u zemljišne knjige na područjima gdje je to postalo nemoguće radi zastarjelosti podataka zemljišne knjige, odnosno na područjima gdje je geodetska služba obnovila izmjeru a zemljišna knjiga nije u tom pogledu ažurna daje se tumačenje.

Smisao odgovora odnosno uputstva sastoji se u slijedećem:

— ako je ikako moguće postići identificiranjem nekretnina upis u z. k., treba k tome težiti.

— u slučajevima da ni identifikacijom nije moguće uskladiti podatke upisane u zemljišnoj knjizi sa podacima dobivenim novom izmjerom zemljišta, prijave odnosno isprave treba ulagati u Dnevnik, i toj ispravi osigurati prvenstvo prilikom osnivanja ili ispravka zemljišne knjige.

14 — 1964. godina

IZRADA DOKUMENATA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Vojna pošta postavlja upit geodetskoj službi kako postupati u pogledu izrade dokumenata za zemljišnu knjigu u onim katastarskim općinama gdje su novom izmjerom poremećeni odnosi upisanih stanja u zemljišnoj knjizi, katastru zemljišta i stanja u naravi.

15 — 1964. godina

Zavod za katastar grada Zagreba — *INFORMACIJA O POTEŠKOĆAMA U RADU GEODETSKE SLUŽBE RADI NESREĐENE EVIDENCIJE ZEMLJIŠNE KNJIGE*

Iznose se podaci o obnovi izmjere grada Zagreba na površini od 20.000 ha sa cca 100.000 čestica a koje podatke zemljišna knjiga vodi prema starom stanju. Geodetska služba obavezna je i na dalje održavati stare podatke upisane u posjedovnici zemljišne knjige. Zahtjeva se od Republičke geodetske uprave pokretanje postupka da se ukazane poteškoće iznesu organima pravosuđa radi iznalaženja rješenja. Traži se obustava postupka za ispravak zemljišne knjige, i primjena Uputstava Saveznog sekretarijata za pravosuđe (vidi red br. 13.) o deponiranju isprava u dnevnik.

Navodi se da zemljišna knjiga u Zagrebu donosi godišnje cca 7000 rješenja koje općinski organ nadležan za geodetske poslove u gradu Zagrebu ne može provodati radi zastarjelih podataka u pogledu objekta upisa. Rješenja nemaju naznačenog nosioca domaćinstva, za svako rješenje moraju se ponovno pozivati stranke u katastar radi provođenja posebnog ispitnog postupka, dupliciraju se i povećava se neopravdano opseg poslova. Imovinsko-pravne službe, budući koriste zastarjele podatke iz zemljišna knjige, također na taj način otežavaju rad općinske geodetske službe. Neopravdano se povećavaju troškovi u poslovanju, otežavaju se građanima postizavanje zakonom zajamčenih prava (posebno u pogledu raznih društvenih i socijalnih davanja).

Zahtjeva se nadalje da razne službe kao banke, općine, socijalno osiguranje i druge službe pri rješavanju, koriste podatke nove izmjere koji se vode u katastru zemljišta.

16 — 1964. godina

Zaključci sa sastanka iniciranog od podpredsjednika Skupštine grada Zagreba — *RASPRAVE O PROBLEMU VOĐENJA EVIDENCIJE NEKRETNINA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA U ONIM KAT. OPĆINAMA U KOJIMA JE IZVRŠENA OBNOVA IZMJERE*

Prisutni predstavnici Republičkog sekretarijata za pravosuđe, Republičkog sekretarijata za financije, Vrhovnog suda Hrvatske, Okružnog suda Zagreb, Savezne geodetske uprave, Republičke geodetske uprave i predstavnika Skupštine grada Zagreba.

Zaključeno je da:

— Sve isprave koje donošaju organi i službe koje rješavaju na području grada Zagreba, gdje je obnovljena izmjera, moraju u svojim rješenjima koristiti podatke nove izmjere kakove vodi katastar zemljišta.

— Izlaganje podataka nove izmjere građanima na javni uvid treba organizirati tako da se odmah provodi ispitni postupak, potreban za obnavljanje zemljišnih knjiga.

— Potrebno je intenzivirati rad na obnovi zemljišne knjige.

17 — 1964. godina

Zaključci sa sastanaka održanih u predsjedništvu Općinskog suda I u Zagrebu, zatim u Republičkom sekretarijatu za financije i u imovinsko-pravnoj službi općine Črnomerec u Zagrebu — *MJERE RADI SREĐIVANJA I POBOLJŠANJA VOĐENJA EVIDENCIJE O NEKRETNINAMA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA*

Prisutni: predstavnici navedenih institucija i predstavnik Republičkog sekretarijata za pravosuđe SRH.

Od zaključaka potrebno je istaknuti:

— Prilikom izlaganja podataka nove izmjere grada Zagreba, potrebno je istovremeno saslušavati stranke radi vođenja ispravnog postupka za potrebe obnavljanja i ispravljanja zemljišnih knjiga.

— Odrediti prioritetno važna područja u gradu Zagrebu, gdje je potrebno hitno pristupiti obnovi zemljišnih knjiga.

— U katastarskim općinama gdje je dovršena nova izmjera i gdje su izrađeni novi katastarski operati, prilikom svih rješavanja o pravima na nekretninama moraju se koristiti obavezno podaci dobiveni novom izmjerom.

— Republička geodetska uprava mora pravovremeno obavještavati Republički sekretarijat o područjima na kojima će se vršiti nova izmjera, kako bi se pravodobno mogle poduzeti mjere za obnavljanje zemljišnih knjiga i njihovo usaglašavanje sa podacima nove izmjere.

18 — 1965. godina

Općinski sud NN — *PRIMJER OSTAVINSKOG RJEŠENJA KOJE SE TEMELJI NA PODACIMA KATASTRA ZEMLJIŠTA*

Rješenje o ostavini koje se ne temelji na podacima upisa iz zemljišne knjige već na podacima posjedovnog lista iz evidencije katastra zemljišta a prema novoj izmjeri.

Iz navedenog primjera vidljivo je da otpada prigovor o nemogućnosti takovog rješavanja, jer sudovi i u ostavinama moraju voditi računa o nekretninama izvan knjižnog vlasništva.

19 — 1965. godina

Zavod za javnu upravu SRH — *PREDNACRT ZAKONA O SUDOVIMA — PRIMJEDBE O VOĐENJU EVIDENCIJE O NEKRETNINAMA*

Predviđa, odnosno ne isključuje mogućnost da zemljišno knjižna služba bude izdvojena iz suda i da se osnuje i vodi kao općina. Iskustvo je dokazalo da izvršenje zadataka te službe nije dalo neke povoljnije rezultate zato što se ta služba nalazi u okviru suda. Sud kao posebna institucija nije u mogućnosti da daje ažurnu i operativnu evidenciju o pravima i odnosima na nekretninama. Podaci u zemljišnim knjigama zaostaju za stvarnim stanjem a svaka veća radnja na zemljištu uvjetovana je prethodno skupim postupkom ispravljanja zemljišne knjige i sve se svodi na priznavanje stvarnog stanja.

Služba zemljišne knjige je deklaratorna i evidencijska i nema osnova da bude u okviru suda. Radi racionalnog i ekonomičnog poslovanja Sekretarijat za pravosuđe smatra opravdanim da zemljišno knjižna služba bude organizirana i vođena u okviru općinske uprave.

U osnovnom zakonodavstvu federacije ne postoje propisi koji bi sadržavali obavezu općinskih sudova da organiziraju izvršenje zadataka iz evidencije nekretnina, iz čega proizlazi da su republike pozivom na član 119. stav 4. Saveznog Ustava ovlaštene, da ovo pitanje samostalno riješe (konstatacija iz 1965. godine).

20 — 1966. godina

Zavod za katastar grada Zagreba — *OSVRT NA POTESKOĆE U RADU RADI NESREĐENE EVIDENCIJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI*

Nesređeni i neažurni podaci zemljišne knjige koće radove koji se odnose na sređivanje odnosa na nekretninama a posebno na području gdje se obnavlja izmjera. Poziva se na Zaključak Skupštine grada Zagreba od 30. III 1964. godine, da predstavnici zainteresiranih organa i pravosuđa podnesu konkretne prijedloge radi rješavanja tog problema.

21 — 1966. godina

Skupština grada Zagreba — *RASPRAVA RADI UVOĐENJA RACIONALIZACIJE U POSLOVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA*

Prisutni predstavnici Skupštine grada, Republičkog sekretarijata za pravosuđe, Republičkog sekretarijata za financije, Republičke geodetske uprave, Okružnog suda, Općinskog suda, Katastra zemljišta i zemljišno knjižnog ureda, Imovinsko-pravne službe grada i predstavnici geodetskih radnih organizacija.

Traži se konzerviranje podataka zemljišne knjige. Z. K. stručnjaci smatraju da se to prikladnije može riješiti samo u nadležnosti federacije. Smatra se da bi evidenciju o nekretninama trebala voditi državna uprava a ne sudstvo.

Skupština grada bi trebala dati inicijativu da se na području grada uvede jedinstvena evidencija o nekretninama.

Potrebno je prvenstveno utvrditi da li postoje subjektivne zapreke u pogledu modernizacije evidencije, te u koliko ih imade, potrebno je prvenstveno njih ukloniti. Nadalje je potrebno primjeniti uputstvo Saveznog sekretarijata za pravosuđe (vidi r. br. 13) o polaganju isprava u dnevnik, u slučajevima gdje iste nije moguće knjižiti.

Sva rješenja koja navađaju podatke o nekretninama, u dijelu koji se odnosi na objekt, obavezno trebaju sadržavati podatke nove izmjere iz evidencije katastra zemljišta.

22 — 1966. godina

Općina Split — *RASPRAVA O POTESKOČAMA KOJE NASTAJU U EVIDENCIJI NEKRETNINA RADI ZASTARJELIH PODATAKA ZEMLJIŠNE KNJIGE U KATASTARSKIM OPĆINAMA GDJE JE IZVRŠENA NOVA IZMJERA ZEMLJIŠTA*

Prisutni rukovodioci općinskih organa nadležnih za geodetske poslove iz Dalmacije.

Istaknuto je da za općinske geodetske službe neopravdano rastu troškovi održavanja podataka posjedovnice zemljišne knjige, radi dupliciranja poslova koje su prisiljene obavljati općinske geodetske službe na područjima gdje održavaju u evidenciji katastra zemljišta podatke nove izmjere.

Loše stanje zemljišne knjige odražava se na svim komunalnim zahvatima u gradovima u kojima je potrebno rješavati o imovinskim stvarima.

Sa tim problemom suočeni su svi dalmatinski gradovi a posebno grad Split.

23 — 1967. godina

Zavod za katastar grada Zagreba — *INFORMACIJA I PRIJEDLOG SKUPŠTINI GRADA ZAGREBA O NAČINU VOĐENJA EVIDENCIJE O NEKRETNINAMA NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA*

Ukazuje se na sporost obnove i osnivanja zemljišnih knjiga na području grada Zagreba gdje je obnovljena izmjera, te se iz tih razloga traži i obustava takovog načina rada. Takav rad zemljišne knjige ne daje garanciju da će se ista i poslije obnove ažurno održavati.

Predlaže se gradskoj Skupštini pokretanje akcije za osnivanje katastra zgrada.

24 — 1970. godina

Komisija za reviziju zakona iz oblasti zemljišno knjižnih odnosa, grupa za uknjiženje prava na zemljištu pri Saveznoj skupštini.

Rasprava je održana sa predstavnicima republičkih i pokrajinskih geodetskih uprava.

IZVODI IZ ZAKLJUČKA:

U pogledu prijedloga o eventualnom spajanju evidencije katastra zemljišta i zemljišne knjige, potrebno je imati u vidu namjenu i sadržaj katastra zemljišta kao i izmjenjeni karakter premjera zemljišta uopće.

— *Tek kada se donese odluka da li će se voditi evidencija o pravima, onda se može odlučiti o samoj evidenciji i njenom mjestu.*

— *Ako se donese Odluka da se vodi evidencija o pravima (a postoji uvjerenje da je treba voditi), potrebno je odrediti da se njeno unutarnje ustrajstvo pojednostavni.*

— *Ako bi se donijela odluka da se evidencija o pravima vodi u katastru zemljišta, evidentiranje tih prava ne bi predstavljalo veći problem.*

— *Potrebno je stalno podržavati aktivnost radi sređivanja i moderniziranja evidencije.*

25 — 1970. godina

Grupa za uknjiženje — *REFERAT O VOĐENJU ZEMLJIŠNO-KNJIŽNE EVIDENCIJE*

Referat su pripremili pravnici i zemljišno knjižni stručnjaci (vezano uz r. br. 24). Referat je opširan i obrađuje uglavnom temu evidencije prava i pravnih odnosa na nekretninama.

Obrazlaže se funkcija pravne evidencije nekretnina. Evidencija nekretnina potrebna je radi utvrđivanja pravnog stanja na nekretninama u pravničkim, vanpravničkim, izvršnim i upravnim postupcima.

Evidencija o pravnim stanjima na nekretninama preventivno spriječava sporove o pravima na nekretninama, bilo da se radi o privatnom ili društvenom vlasništvu.

Društvena evidencija o nekretninama, kao o njihovim fizičkim svojstvima, ekonomskim i pravnim odnosima koji na njima postoje, korisna je i neophodno potrebna.

U referatu se daje opširniji prikaz evidencija nekretnina na području Jugoslavije i drugih država.

Grupa za uknjiženje razrađuje osnovna načela pravne evidencije u pogledu sigurnosti pravnog prometa, značaja obveznosti, načela zaštite povjerenja u ispravnost i potpunost zemljišnih knjiga, načela legaliteta i prvenstvenog reda.

Iznose mišljenja da je sistem kartoteke uz pokazane minimalne prednosti pokazao i niz nedostataka a koji nisu prisutni kod rada postojećeg sistema evidencije.

Zorko Ukmar, samostalni savjetnik za katastar zemljišta u geodetskoj upravi SR Slovenije — *REFERAT O NUŽNOSTI INTEGRACIJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA ZEMLJIŠTA*

U uvodnom dijelu naglašava se činjenica o saznanju, da postoji jaka tendencija o uspostavljanju jedinstvenog sistema vođenja evidencije o pravima na nekretninama u Jugoslaviji, kao i podatak da je između mnogih sistema pravnih evidencija kod nas i u svijetu najsigurniji i najtočniji postojeći zemljišno knjižni sistem.

Organi uprava nadležnih za geodetske poslove ne dijele u cijelosti to mišljenje. Referent si uzima u zadatak da obrazloži nužnost integriranja katastra zemljišta i zemljišne knjige.

U drugim republikama došlo je do odvajanja zemljišno knjižne i katastarske službe ali u Sloveniji je ostala skoro netaknuta systemska povezanost između njih, te se baš na primjeru Slovenije može najbolje uočiti štete koje trpi geodetska služba radi takove systemske povezanosti koja je nepromjenjena, kakova je bila i između dva rata.

Iznosi se u referatu zastarjelost načela o konstitutivnosti upisa u zemljišnu knjigu, načela povjerenja u točnost upisa kao i načela o privoli stranke na upis.

Sud priznaje jednako pravno knjižno i kao vanknjižno vlasništvo, upis je deklaratoran i ima isti značaj kao i upis u katastru zemljišta.

Postoji poteškoća pravno zaštititi onoga koji se oslanja na točnost upisa u zemljišnu knjigu jer je u nizu primjera dokazano, da je to radi njezinih netočnih podataka nemoguće.

Načelo privole stranke na upis umanjuje vrijednost načela povjerenja u točnost upisa

Idealna povezanost evidencije katastra zemljišta i zemljišne knjige postizava se u Sloveniji na način da se ne može izvršiti u katastarskom operatu promjena u pogledu površine i kulture i posjednika dok nije u zemljišnoj knjizi upisan novi vlasnik, odnosno dok promjena nije upisana u zemljišnoj knjizi.

To dovodi geodetsko katastarsku službu u situaciju da nakon obnove izmjere ne može istu staviti u tok, izraditi katastarske operate sve dok se ne obnovi zemljišna knjiga (a to može trajati u pojedinoj k. o. i do 15 godina), s obzirom na mogućnosti ažuriranja podataka u zemljišnoj knjizi.

Situacija da se posjedovni listovi moraju voditi prema vlasniku upisanom u zemljišnoj knjizi dovode do anomalija u evidenciji katastra zemljišta (osobe koje su umrle vode se kao posjednici, suvlasnički odnosi kompliciraju do apsurdna pojam i postojanje domaćinstva), katastarska evidencija o zemljištu postaje skroz **nestvarna**.

Od izrade izmjere do izrade novog kat. operata prolazi mnogo vremena i to obezvređuje podatke novog katastarskog operata zbog nastalih promjena. Izvođenje parcelacija na zemljištu na način uvjetovan prema upisanim podacima o objektu u zemljišnoj knjizi, onemogućava pravilan rad geodetske službe.

Zemljišna knjiga je organizaciono i kadrovski slabo organizirana te ovakva situacija dovodi do neopravdanog maltretiranja građana.

Predlaže se iz navedenih razloga provođenje integracije postojećih evidencija o nekretninama na način da se evidencija zemljišne knjige pripoji evidenciji katastra zemljišta. Principi integracije bili bi identični za cijelu Jugoslaviju, a tehniku rada propale bi svaka republika za sebe.

Za Sloveniju bi to otprilike izgledalo ovako:

- Pravni odnosi na nekretninama vodili bi se u katastru zemljišta;
- Osnov upisa bi bio isti kao i sada, tj. na temelju isprave i izdvajanja rješenja nakon izvršenog upisa.
- Tehnika vođenja bila bi prilagođena korištenju automatike.

27 — 1971. godina

Sastanci rukovodioca općinskih geodetskih službi SR Hrvatske, održani u Zagrebu, Rijeci i Splitu — *RASPRAVA O STANJU ODRŽAVANJA PREMJERA I KATASTRA ZEMLJIŠTA U SVJETLU NESREĐENE ZEMLJIŠNE KNJIGE*

Zaključci: poduzimanje akcije za napuštanje stare tehničke dokumentacije u obliku planova stare grafičke izmjere, a koji su temelj upisa podataka u listu A zemljišne knjige.

Naglašeno je nerazumno rasipanje sredstava radi dupliciranja poslova koje je obavezna izvoditi geodetska služba, radi nesređenih podataka u zemljišnoj knjizi.

Navodaju se podaci o mukotrpnom obilaženju građana oko institucija koje vode evidenciju o nekretninama, a to se stanje sve više pogoršava, što se povećavaju površine na kojima se obnavlja izmjera.

Problem se odrazuje u tri vida:

— Zakonska povezanost katastra zemljišta i zemljišne knjige u pogledu održavanja identičnosti podataka o objektu.

— Geodetska služba poduzima obimne radnje na obnovi podataka premjera, mijenja podatke o parcelama, što dovodi do narušavanja postojećeg sistema podataka u zemljišnoj knjizi.

— Ne poduzimaju se nikakove mjere da se odmah u početku otkloni stvoreni nesklad. Ta se razmimoilaženja povećavaju i stvaraju poteškoće prvenstveno građanima a zatim i službama koje održavaju premjer i katastar zemljišta, kao i službama koje se tim podacima koriste.

Sve navedeno trebalo bi riješiti kroz:

— Utvrđenje nadležnosti onog koji bi trebao riješiti i odlučiti o načinu i sistemu vođenja evidencije, odnosno usklađivanja njihovog djelovanja.

— Utvrditi obavezu onog tko bi bio dužan osigurati sredstva za ažuriranje zemljišne knjige.

— Kako iznaći i primjeniti najprihvatljivije rješenje za tehniku rada na sređivanju zemljišne knjige.

28 — 1972. godina

Republička geodetska uprava SRH — *INFORMACIJA, IZVJEŠTAJ I ZAHTEJ REPUBLIČKOM SEKRETARIJATU ZA PRAVOSUĐE I OPĆU UPRAVU SRH RADI OTKLANJANJA STANJA NESREĐENOSTI PODATAKA U ZEMLJISNOJ KNJIZI*

Iznosi se intenzitet obnove izmjere zemljišta u Hrvatskoj a naročito u gradovima. Na temelju Zakona o financiranju programa radova na izmjeri zemljišta, u vremenu od 1971—1975. god., obnovit će se izmjera na 165.000 Ha površine u Hrvatskoj. Pokraj već postojećeg zaostatka zemljišne knjige, ta će činjenica uvjetovati još teže stanje u pogledu obaveze geodetske službe da održava podatke o objektu u zemljišnoj knjizi, koji se podaci temelje na staroj neodgovarajućoj izmjeri.

Urbanizacija, donošenje urbanističkih planova i njihova provedba, uvjetuje prethodnu izradu novih geodetskih podloga. Pravni poslovi na nekretninama u provedbi urbanističkih planova vrše se na temelju podataka zemljišne knjige. Koliko je provedba tih poslova otežana radi zastarjelih podataka zemljišne knjige osjeća se osobito u gradovima: Zagreb, Osijek, Split, Rijeka, Dubrovnik, Karlovac, Varaždin i mnogi drugi.

Traži se sazivanje sastanka sa predstavnicima zainteresiranih republičkih organa uprave (imovinsko pravni poslovi, urbanizam, stambeni i komunalni poslovi, geodetska uprava) i predstavnici sudstva (Vrhovni i okružni sud) radi poduzimanja akcije za ubrzano rješavanje tog problema.

29 — 1959. godina

PAVIĆ Đuro, sudac okružnog suda Zagreb — *REFERAT O ORGANIZACIJI ZEMLJISNIH KNJIGA I DRUGIH JAVNIH EVIDENCIJA O NEKRETNINAMA*

Prijedlog je objavljen u broju 10—12 »Zemljišna knjiga« iz 1959. godine.

Obrada teme je vrlo opširna i iz nje se izdvajaju slijedeća stanovništva:

Problem evidencije o nekretninama toliko je zamašan da ga nije moguće riješiti samo u okviru značaja za određeni krug službi.

Daje se teoretsko i praktičko obrazloženje razloga neslaganja u podacima zemljišne knjige, sigurnosti upisa, pojma konstitutivnosti i deklaratornosti, stvaranja pravnih učinaka na osnovu materijalnih i drugih propisa.

Smatra, da se na temelju zaključka o neažurnosti zemljišne knjige ne smije stvoriti zaključak o njezinoj nepotrebnosti.

Razrađuje temeljito pitanje dupliciteta u evidenciji, razmatra koji je od postojećih sistema evidencije moguć da se uzme kao osnov za objedinjavanje daje tumačenje o obaveznosti međusobne suradnje katastra zemljišta i zemljišne knjige.

Temeljito obrazlaže pravnu kategoriju upisa u zemljišnoj knjizi kao i pojam ekonomske jedinice domaćinstvu, u katastru zemljišta.

Smatra domaćinstvo kao nepodesno za utvrđivanje imovinskopravnih odnosa jer nije samostalan nosilac prava i obaveza i jer nema svojstvo pravne osobenosti. Pretpostavlja, da ukoliko bi se katastar opteretio obavezama registracije pravnih stanja, izgubio bi svoju operativnost koju danas uz veliki napor održava.

Iznosi mišljenje da bi katastar trebalo osloboditi opterećivanja evidencije o pravnim odnosima, još više ga modernizirati u smislu naglašavanja ekonomske važnosti evidencije, jer dio današnje evidencije katastra zemljišta jednak je onom iz vremena kada je porez od zemlje bio glavna stavka državnih budžeta.

Nakon svih teoretskih i praktičnih obrazlaganja odnosećih se na evidenciju katastra zemljišta i zemljišne knjige, daje model jedne nove evidencije koja bi trebala imati slijedeće osnovne karakteristike:

— *Ukloniti fiskalne prepreke kod upisivanja prava u javne knjige, a kod evidentiranja posjedovnih odnosa u katarstarskim operatima vezati ih na sklapanje pravnih poslova u pismenom obliku kao i obaveznu notifikaciju.*

— *Mjesto prava posjeda treba uvesti pravo korištenja kao ekonomski određeniji pojam.*

— *Za registraciju i evidenciju u objedinjenoj evidenciji potrebno je napustiti posjedovni list i koristiti u izvjesnom dijelu izmjenjenu zemljišnu knjigu uvađanjem novog lista D »koristovnice«.*

— *Zemljišne knjige bi postale glavne knjige društvene javne evidencije o nekretninama, iz kojih bi se crpili podaci za katastar zemljišta i za ostale službe.*

— *Iz glavne knjige evidencije o nekretninama izvodile bi se pomoćne knjige kao podaci o kulturi, klasi, površini, imenik korisnika, registar parcela, registri kultura i dr.*

— *Služba bi bila samostalna, a njome bi rukovođila pravna služba, dočim bi zemljišna knjižna, geodetska i katarstarska služba bile pomoćne službe u objedinjenoj evidenciji o nekretninama.*

Prijedlog ne pretendira da bude kao model bez diskusije usvojen, već je naveden kao jedna od mogućih varijanata.

(Nastavit će se)

Suradujte i pretplaćujte se na

»Geodetski list«
