

Katastarski plan i geodetski stručnjak kao suradnik sudova

Stupivši kao mlad geometar u katastarsku službu, bivao sam pozivan da kao vještak sudjelujem u raznim parnicama, koje su se vodile oko zemljišta iz raznih naslova. Neupućen i nemajući mogućnosti da se o predmetu, po kojem sam trebao vještačiti predhodno posavjetujem, često sam se znao naći, zbog neznanja i nedovoljne informiranosti u neugodnoj situaciji.

Ovaj prikaz namjenjujem stoga onim mladim kolegama, koji će se naći u istoj situaciji, želeći im time pomoći i pružiti barem neku mogućnost da se lakše snalaze i pravilnije ocjenjuju povjerene im zadatke. Pritom želim istaknuti, da se ova moja izlaganja temelje na prilikama i običajima u Dalmaciji i da njihova primjena u svakom slučaju, ne će biti identična na čitavom području naše države.

Zemljišni katastar kao inventar nepokretnih dobara, izrađen je na temelju tehničke izmjere zemljišta, a osnovan sa svrhom da posluži objektivnijem i realnijem razrezu poreza na prihode od zemljišta, kojoj svrsi od svojeg osnivanja do danas prvenstveno i služi. Budući se katastar temelji na tehničkoj izmjeri — čiji je rezultat horizontalna prestava terena putem plana, koji sadrži parcele kao osnovnu jedinicu — takovi su planovi u stanju da posluže ne samo za potrebe oporezivanja, već i za razne druge svrhe, pa se kao takovi raznoliko i koriste.

Znajući za ovu okolnost, a ne poznavajući tehničke osobine planova i točnost njihove izrade, zemljoposjednici su u cilju zaštite svoje imovine pridavali, a i danas pridaju katastarskim planovima osobiti značaj. Stoga se katastarski plan redovito u raznim vidovima pojavljuje kao dokazno sredstvo u parničkim postupku, zbog održavanja ili ostvarenja izvjesnih prava na zemljištu ili objektima.

Svrha ovog članka je da prikaže gdje i kako će taj plan da posluži u sudskim postupcima i kakovu ulogu pri tome ima geodetski stručnjak, kao sudski vještak.

Vanparnički postupak. U ovom sudskom postupku kat. plan i geometar sudjeluju kod razvrgnuća zajednica i kod utvrđenja ili obnove granica.

Zakonom je predvidio da se **razvrgnuće zajednica**¹ u sudskom postupku obavlja u vanparničnom postupku,² jer su tu uglavnom sve činjenice, koje

¹) Vidi §§ 841—845 Općeg građanskog zakonika Ogz. Iako je ovaj austrijski zakon prestao važiti, još uvijek se primjenjuje kao pravno pravilo.

²) Vidi §§ 267—274 Z. o. vanparničnom postupku.

utječu na donošenje odluke jasne i neosporne (rješenje o naslijeđu, vlasnički upisi u zemljišnoj knjizi, presude ili druge isprave).

U koliko pak u toku samog postupka među strankama dođe do osporavanja izvjesnih prava i okolnosti, koje utječu na donošenje odluke, stranke se od strane suda upućuju na redoviti građanski parnički postupak.

Svrha razvrstovanja zajednice je dodjeljivanje fizičkih dijelova u vlasnost pojedinog od zainteresiranih suvlasnika (tzv. fizička dioba), ali može da bude i slučaj razdiobe novca dobivenog prodajom nekretnine, kada je ova bila nedjeljiva (tzv. civilna dioba).

Bilo u fizičkoj ili civilnoj diobi potrebno je izvršiti utvrđivanje i opis nekretnina, koje su predmet diobe, odnosno nekretnina koje se pojedinim od suvlasnika dodjeljuju u isključivu vlasnost, a koje je potrebno identifikovati, mjeriti, procjeniti, a eventualno i cijepati.³

Ove radove vrši geodetski stručnjak uz pomoć katastarskog plana, a po postojećim tehničkim propisima važećim u takovim slučajevima.

³) Kada je riječ o procjeni smatram da geometar treba da je ujedno i procjenitelj, a ne samo identifikator. Takova je i bila ranija praksa u Dalmaciji, ali nadolazeće mlade generacije nakon prvog svjetskog rata, izbjegavale su taj rad, ne ocjenjujući pravilno njegov značaj i nemajući teoretske podloge za isti. Koristim ovu prigodu, da bi izrazio svoje mišljenje kako je nastavni plan naših srednjih tehničkih škola u tom pogledu manjkav, jer dok se takav predmet normalno uči u sličnim školama u inostranstvu, a u praksi mu se pridaje poseban značaj, kod nas se procjena potpuno zanemaruje. Zar najposlije stručnjak koji mjeri zemlju, nije i najpozvaniji da procjenjuje njezinu vrijednost?

Zadržat ću se kratko na postupku procjene, koja se odvija otprilike ovako: Identifikacijom pojedine parcele potrebno je na terenu provjeriti njezinu veličinu, bilo upoređenjem sa planom, bilo gdje su planovi starijeg datuma uzimanjem osnovnih elemenata sa terena. U procjenu se povlači uvijek faktična površina, koja odgovara granicama mirnog posjeda u času razvrstovanja, a ne katastarska površina, koja u izvjesnim slučajevima ne odgovara stanju na terenu. Ako su granice ili bilo kakvi drugi elementi koji utječu na površinu sporni i ne mogu se na licu mjesta odmah raspraviti, odlučuje sud, a to obično znači upućivanje stranaka na novu parnicu po tom pitanju.

Procjena se ima bazirati na prometnim vrijednostima, koje su u posljednje vrijeme postignute u tom kraju, imajući u vidu osim boniteta i položaja zemljišta i druge okolnosti koje su od značaja.

U nekim inostranim zemljama vodi se redovita evidencija o kretanju cijena nekretnina. Takova evidencija kod nas ne postoji, a ona bi u mnogim slučajevima bila od osobitog značaja, pa mislim da bi možda trebalo razmišljati o uvođenju slične evidencije i kod nas i to upravo kod Ureda za katastar.

Osim samog zemljišta u procjenu se ima obuhvatiti postojeće poboljšice, ogradne zidove, zdence, poljske kućice i sl. Ovi se procjenjuju na bazi građevinske vrijednosti umanjene za procenat dotrajalosti (amortizacije).

Također treba procjeniti i stabla, ako se takova na zemljištu nalaze. Kod njihove procjene potrebno je uzeti prosječni godišnji čisti prihod, izmnožen sa brojem godina koliko će stablo još rađati i uvečan sa drvenom masom. Na istim se principima obračunava i vrijednost vinograda.

Kod stanbenih zgrada vrijednost se dobije iz aritmetičke sredine građevne i rentovne vrijednosti zgrade. Građevna vrijednost se obično ustanovljava po 1 m² izgrađene površine, s tim da se umanji za procenat trošnosti (amortizacije). Rentovna se vrijednost računa tako, da se utvrdi godišnji brutto prihod zgrade iz najma i ostalih primanja, od kojega se iznosi odbije od 35—40% na ime poreza i održavanja. Tako dobiveni iznos kapitalizira se sa 3 ili 4%, što onda predstavlja rentovnu vri-

Uređenje odnosno obnova granica⁴ pojedinih parcela ili grupe parcela, također se obavlja u vanparničkom postupku. Kod toga zakon izričito predviđa da će sud pozvati vještaka⁵ pri čemu se prvenstveno misli na geodetskog stručnjaka. Zadatak je vještaka da na licu mjesta pruži sudu podatke o tome, gdje bi se nalazila granica parcele prema katastr. planu, da ustanovi veličinu i vrijednost sporne površine i da sudu dade mišljenje i prijedlog gdje i kako bi trebalo odrediti privremenu granicu. Sud donosi odluku odmah na licu mjesta i označava granicu vidnim znacima, rukovodeći se pri tome sa nekoliko momenta, koje i vještak kod stavljanja svojeg prijedloga treba da ima u vidu, a to su:

a) **Granica posljednjeg mirnog posjeda.⁶** Ova je okolnost često presudna, kao na pr. u slučaju da je jedna od stranaka kupnjom postala vlanik izvjesne nekretnine, pa je iz raznih podataka ustanovila, da kupljena nekretnina treba u naravi da bude veća od one površine koju sada posjeduje i pretpostavlja, da je njegov susjed svoju parcelu proširio na štetu njegove kupljene nekretnine. U takovom slučaju presudno je posljednje mirno posjedovanje, jer se na takvu površinu kupnjom stupilo u posjed.

Ili pak što je također čest slučaj, neki seoski vještak ili čak i geometar posluživši se stanjem u kat. planu i vršenjem mjerenja ustanovi da granica jedne parcele ne odgovara sadašnjem stanju u naravi, već se ona prema planu nalazi u susjednom zemljištu. Na osnovu toga stranka koja se smatra oštećenom podiže zahtjev za ustanovljenje i obnovu granica u namjeri da ostvari i u naravi ono stanje, koje se — tko zna iz kojeg razloga — nalazi na planu prikazano u njegovu korist.

Ovdje je vrijedno ukazati na propise Pravilnika o održavanju katastra VII/2 dio, prema kojem se obnova granica može preduzimati samo u onim krajevima gdje postoje pouzdani katastarski planovi izrađeni u posljednje vrijeme i to uz predhodan pristanak svih zainteresiranih vlasnika (čl. 80). U načelu ne može se vršiti uspostavljanje granica na temelju nepouzdanih planova staroga datuma, već jedino na traženje i u suradnji sa sudskim organima (čl. 87 Pravilnika), što drugim riječima znači u vanparničkom postupku.

b) **Izviđanje dokaza iz jačeg prava.** Pod ovom okolnosti treba razumjevati razne navode kojima jedna od stranaka iznosi kao dokaze da sporna površina pripada njegovom zemljištu. Tu dolazi do izražaja stanje u kat. planovima,

jednost zgrade. I jednoj i drugoj vrijednosti još je potrebno dodati vrijednost zemljišta pod zgradom. Kako rentovna vrijednost danas prestavlja daleko niži iznos od građevinske vrijednosti, jer se računa iz današnjih stvarnih najмова, a ne iz ekonomičnih najмова, pribjegava se često globalnoj procjeni objekta, baziranoj na cijenama koje su u prometu zgrada postignute u dotičnom mjestu u posljednje vrijeme.

⁴ Novelirani § 850 Ogz. glasi: Ako su granični biljezi između dva zemljišta uslijed ma kakovih okolnosti povrijeđeni, da bi se mogli sasvim nerazpoznati ili da su granice doista neprimjetne ili sporne, ima svaki od susjeda pravo zahtijevati sudsko obnavljanje ili ispravljanje granica. U tu svrhu pozvat će se susjedi na raspravu u vanparničkom postupku sa napomenom, da će i pored izostanka pozvanoga, granica biti određena. § 852 glasi: Najglavnije sredstvo dokazivanja kada se uređuje granica jeste: izmjera i opis ili također izrisavanje spornog zemljišta; k tome javne knjige i ine isprave, koje se na to odnose; nazposlije kazivanje vještih svjedoka i mišljenje izrečeno po vještacima, pošto razgledaju sporno mjesto.

⁵ O vještacima, vidi čl. 239—252 Z. o. parničkom postupku, gdje je označeno o dužnostima vještaka, izuzeću, naknadi troškova pri vještačenju i dr.

⁶ § 851 Ggz.

koji sporni prostor opredjeljuju jednom ili drugom zemljištu. Zatim iskazi svjedoka, razne isprave kojima pojedine stranke raspolažu itd.⁷

Međutim izavanje ovih dokaza obavezno je samo ako sporna površina ne prelazi vrijednost od 5.000.— din (misli se na prometnu vrijednost u tom kraju). U koliko vrijednost spornog dijela zemljišta prelazi 5.000.— din dopušten je dokaz jačeg prava samo u koliko obje stranke na to pristanu. Do takove suglasnosti teže dolazi, tako da se faktično uređenje granica u vanparničkom postupku provodi jedino u slučaju manje vrijednosti, kakovi su pretežni slučajevi, a već za znatnije sporne površine dolazi do redovite građanske parnice.

Rekli smo da sud donosi odluku i vidno označava granicu zemljišta odmah na terenu. Kod donošenja te odluke on se rukovodi **jačim pravom** u koliko se ono u ovom postupku daje ostvariti, a u protivnom nastoji da se ne upušta u ocjenu toga prava. Zatim po **posljednjem mirnom posjedu**. Ova je okolnost obično problematična, jer se u najviše slučajeva posljednji nesmetani i mirni posjed teško daje ustanoviti.

Stoga do određivanja granica obično dolazi po **pravičnoj ocjeni suda**, pri kojoj sud ima u vidu sve iskaze i sve okolnosti, koje su na licu mjesta bile utvrđene.

Sud kod donošenja rješenja navodi u obrazloženju sve iznesene činjenice i dokaze, obrazlažući na temelju istih svoju odluku. Na ovu odluku stranka koja smatra da njezino jače pravo nije uzeto u obzir može ustati tužbom u roku od 3 mjeseca od dana pravomoćnosti sudske odluke.

Vještak je dužan sastaviti pregledni nacrt spornog dijela zemljišta, kako je ovaj nađen na terenu u času početka naličja, a u koji ucrtava i graničnu liniju kako je od strane suda bila određena.⁸

Smetanje posjeda.⁹ U parnicama oko zemljišta vrlo su česte tužbe za smetanje posjeda. Što se traži ovakovom tužbom jasno je već iz samog naslova, a kojim se tužbenim zahtjevom traži zaštita dotadanjeg mirnog posjeda, koji je od tuženog lica bio neovlašteno i protiv zakonito narušen.

⁷) »Među se ima urediti po jačem pravu ili po posljednjem mirnom posjedu ili po pravičnoj ocjeni suda, a ne na osnovu zemljišno-knjižnih mapa«, je sadržaj rješenja Okružnog suda Zgreb Gž. 3198/52, od 15. VI. 52. Naša zakonitost str. 300/53. Budući su zemljišno-knjižne mape identične sa katastarskim planovima, ovo se rješenje analogno ima odnositi i na katast. planove. To je sve otale što se u Ogz. koji iako je prestao da važi kao skup pravnih normi, on se kao sadržaj pojmova i načela dopunjenih propisima donesenih poslije 1945 g. još uvijek praktično primjenjuje kao pravno pravilo, o katastru ne govori. Ogz. je objavljen austrijskim kabinetskim patentom 1811 g. dakle skoro 6 godina prije nego je donesen patent o osnivanju zemljišnog katastra. Logično je dakle, da *taj zakon nije mogao spominjati katastarske planove kao dokazno sredstvo* u graničnim i inim sporovima. Taj je zakon doživio prvu novelu tek 1914 god. dakle u času kada je monarhija već izumirala, te vremenski već nije bilo moguće, da se i pitanje određivanja granica uz pomoć kat. planova raspravi i u tom smislu zakon novelira. Možda će netko primjetiti da se Ogz. u tom smislu ne bi nikada ni novelirao. Ja se sa tim ne bi složio, pozivajući se na propise »Novog građanskog zakona« koji je sada na snazi u Italiji. a koji u čl. 950 kaže: »Kada je granica između dvije nekretnine nejasna, pojedini vlasnik može tražiti uspostavu granica sudskim putem, pri čemu se ima raspraviti svaki dokaz, u nedostatku uvjerljivih dokaza sudac će granicu odrediti prema katast. planovima« Dakle propis potpuno sličan § 850 Ggz. s tom razlikom da je nadopunjen dokazom katast. plana kao posljednjim sredstvom određivanja granice.

⁸) Z. o. vanparničkom postupku čl. 275—283

⁹) Z. o. parničkom postupku čl. 418—425

Međutim, prije nego bi prešli na daljnje izlaganje, ne će biti na odmet razmotriti pojam **posjeda**. Zakon naime razlikuje **držanje i posjedovanje**, pa prema tome **držaoca i posjednika**. Pod držanjem ili držaoцем treba razumjevati korištenje i raspolaganje izvjesne nekretnine na određeno ili neodređeno vrijeme u svrhu njegovog iskorištavanja, bez namjere prisvajanja te nekretnine za sebe (najam, punomoćje, čuvanje i sl.). Pod posjedovanjem ili posjednikom treba razumjevati držanje i raspolaganje nekretninom kao svojom imovinom.

Dalje još treba znati, da onaj tko je stupio¹⁰ u posjed izvjesne nekretnine temeljem pravnog čina, smatramo zakonitim posjednikom (kupoprodaja, darovanje i sl.), dok u suprotnom slučaju posjed smatramo nezakonitim (uzurpacija, ništavni ugovor i sl.).

Kada razmotrimo što je do sada izneseno onda nam postaje jasnija svrha ovog postupka. Nitko svoje pravo ne može ostvarivati silom, jer za njegovu zaštitu postoje zakonski propisi i sud koji je pozvan da primjenom ovih, štiti imovinska prava pojedinca. Da bi u tim svojim pravima oštećena stranka bila što brže i efikasnije zaštićena donesen je Z. o. postupku u slučajevima smetanja posjeda.¹¹

Međutim postupak po ovom zakonu često se iz znanja ili neznanja izigrava. Do njegove primjene u stvari dolazi u najviše slučajeva u cilju reguliranja granica između susjednih parcela uslijed loših susjedskih odnosa. Kako je tužbeni zahtjev pogrešno usmjeren, ne postizava se za stranke željena svrha. Obično se tužbe za smetanje posjeda završavaju sa velikom vjerojatnoćom u korist tužitelja, pa stoga advokati baš ovim putem pokreću sudski postupak, bez obzira što stranka u stvari želi i hoće ono drugo, to jest sređenje vlasničkog prava, koje je uvijek problematično kako će se i u čiju korist završiti. Kada bi tužitelju bilo jasno da mu ovakova presuda ne priznaje pravni posjed, a još manje vlasnost, već da je takovom presudom donesena samo jedna privremena mjera, kojoj neminovno prestoni nova posjedovna ili vlasnička tužba, on ovakovom tužbom najvjerojatnije ne bi ni ustajao.

Opravdano je ustajati tužbom za smetanje posjeda, kad se želi časovito zaštititi svoje interese, jer bi izvršenjem namjera i činova tužene stranke, proistekle kasnije neopozive posljedice (na pr. dizanjem zida, kopanjem jaraka i sl.) budući u ovom postupku sud na zahtjev tužitelja može donijeti privremenu odredbu, kojom zabranjuje daljnje izvođenje radova, do okončanja spora.¹²

Pretežan dio tužbi za smetanje posjeda skopčane su sa očevidima na licu mjesta, pa stoga zakon u čl. 7. predviđa susudjelovanje vještaka kod toga rada. U ovakovim očevidima katast. plan može da posluži jedino radi točnijeg i detaljnijeg opisa mjesta gdje je smetanje izvršeno, dok se vještačenje odnosi na utvrđenje i opis nađenog stanja i okolnosti pod kojima je smetanje izvršeno, te način i mogućnost vraćanja u pređašnje stanje u kojem se smislu obično i tužbeni zahtjev formulira.

Ne smije se stoga ovom prigodom vještak upuštati u razmatranje i iznošenje činjenica i okolnosti koje bi bile od značaja u vlasničkoj tužbi, opravdavajući pri tom jednu ili drugu stranu na temelju takovih dokaza. Nije nikakovo

¹⁰) § 312 Ogz. prema kojem se u posjed stupa omeđanjem, ograđivanjem ili obradom zemljišta.

¹¹) Čl. 419 Z. o. parničkom postupku, predviđa rok od 30 dana od dana saznanja za smetanje posjeda.

¹²) §§ 340 i 341 Ogz. Vidi čl. 422 Z. o. parničkom postupku.

čudo, a niti rijedak slučaj da onom u čiju je korist presuđeno u parnici za smetanje posjeda, u vlasničkoj tužbi koja nakon toga uslijedi, bude baš suprotno presuđeno.

Radi informiranosti dodati je još, da su neumjesne i neosnovane tužbe za smetanje posjeda u slučajevima: 1) ako je izvršenim smetanjem graničar branio svoj posjed od poplave, odronjavanja ili drugih elementarnih šteta,¹³ 2) ako je smetanje vršio »buona fide«, 3) ako je smetanje izvršeno u nuždi ili nehotično, 4) ako je postavljanjem graničnog zida na vlastitom zemljištu oduzeo susjedu - graničaru svijetlost i vidik, 5) postavljanjem instalacija na svojem zemljištu, koje instalacije zadiru u posjed susjeda, ako su one postavljene u interesu osiguranja od nesreće, 6) zatvaranje služećeg puta vratima ili ogradom, koja se slobodno otvara i zatvara, 7) košenjem preko granice koja nije bila vidno označena, ako je spreman naknaditi prouzrokovanu štetu, 8) vožnja preko privatnog puta, zbog toga što je javni put neprolazan.

Opravdana je međutim tužba ako je netko na javnom putu izvršio radove da ometaju normalan saobraćaj (suzavanje puta), a isto tako ako je organ vlasti u interesu saobraćaja bez prethodne zakonske odluke makar i u općim interesima proširio put u privatnu vlasnost i sl.

Vlasnička tužba, sadrži zahtjeve, koji se temelje na priznavanju vlasničkih prava nekretnina ili njihovih djelova.

Ovdje nije na odmet ako prethodno razmotrimo što treba razumjevati pod pojmom **vlasnosti**, jer se često u praksi taj pojam brka sa pojmom posjeda o kojem smo već govorili.

Vlasničko pravo (kao subjekt) realizira se ostvarenjem određenih radnja na nekretninama (objektu), koje se mogu ovako obuhvatiti: a) ostvarenje **prava posjedovanja** izvjesne nekretnine tzv. juristički posjed, jer se time izvršava jedno od ovlaštenja vlasničkog prava, za razliku od nevlasničkog posjedovanja, gdje posjednik nije ujedno i vlasnik nekretnine, b) ostvarenje **prava korištenja** tj. prava pobiranja plodova tzv. *ius fruendi*, te c) konačno kao osnovni čin **pravo raspolaganja** tj. mogućnost otuđenja, ali ne i uništenja kada se to protivi općim interesima, odnosno kada se time ne povrijeđuje interes trećih lica.¹⁴

Prema tome **pravo vlasnosti** je neograničeno pravo raspolaganja određenom nekretninom, s tim da se takovim raspolaganjem ne štete opći interesi, odnosno interesi trećih lica.

Dalje treba razlikovati **pojedinačno vlasništvo**, gdje je jedno lice (subjekt) sam vlasnik određene nekretnine i **suvlasništvo**, gdje su nekoliko lica (jedan subjekt) vlasnici određene nekretnine za određeni idealni dio (ne materijalni).¹⁵

Vlasničko pravo ne postoji na nekretnini, ako ono nije upisano u javnim knjigama — zemljišniku gdje ova postoji, a gdje ova ne postoji polaganjem isprava, dok u protivnom slučaju postoji samo posjedovno pravo. Prema tome vlasničko se pravo ostvaruje aktom sticanja toga prava. Do toga sticanja može doći iz naslova: a) pogodbe, koja se temelji na kupoprodaji, darovanju, zamjeni i sl.¹⁶ b) oporuci ili zavještanju u slučaju smrti, dohrani i sl.¹⁷ c) zako-

¹³) § 344 Ogz.

¹⁴) §§ 354, 362 i 364 Ogz.

¹⁵) § 361 Ogz

¹⁶) §§ 432, 434 Ogz

¹⁷) §§ 346 i 347 Ogz

nom po odluci suda kojom se priznaje vlasničko pravo ostvareno iz naslova, za koji nije moguće sastaviti akt sticanja, kao na pr. dosjelost,¹⁸ uzurpacija koja je priznata po postojećim propisima, razrešenje agrarnog odnosa, prešutnja, aluvijalni nanos i sl.

Na temelju jednog od navedenih akata sticanja vrši se upis u zemljišne knjige i time legalizira pravo vlasnosti na odnosnoj nekretnini.

Iz izloženoga jasno proizlazi, da vlasničkom pravu među ostalim subjektivnim pravima pripada primarno mjesto, pa stoga zakon njegovoj zaštiti pridaje osobiti značaj.

Do njegove povrede može doći: a) potpunim osporavanjem toga prava u vidu onemogućenja obavljanja radnja raspolaganja i korištenja nekretnine tzv. totalna povreda ili b) uskraćivanjem vršenja samo nekih radnja tzv. parcijalna povreda.

Uslijed toga dolazi do tužbenih zahtjeva radi priznanja prava vlasnosti, odstupa i izvršenja ili odstupa i nepaćanja za slučaj izvršenja izvjesnih služnosti.

Na nekretninama mogu uglavnom da nastupe slijedeće totalne povrijede: a) prisvajanje dijela zemljišta od strane vlasnika susjedne parcele, b) svojtanje i zauzimanje graničnog zida, međine, gomile ili jarka, c) prisvajanje zemljišta izgradnjom izvjesnih objekata, d) prisvajanjem ili korištenjem zida susjedne kuće u cilju izvađanja vlastite gradnje.

Kada nastupe pojedini od gornjih slučajeva oštećena stranka ustaje tužbom, koju formulira kao smetanje posjeda ili uređenje međa, pa ako sa takovom tužbom koja se lakše otkončaže ne rješi spor, upušta se u vlasničku tužbu, radi priznanja vlasnosti na spornom dijelu nekretnine.

U takovim sporovima dolazi onda do naličja i očevida gdje geodetski stručnjak i katastarski plan imaju vidnog udjela.

Ranije smo već kazali da u ovakovim slučajevima izvršena mjerenja temeljila se ona na bilo kakovim podacima ne će moći sama rješiti nastali spor. O tome treba da odluče činjenice i iskazi kojima sud bude dao vjeru, a jedan od dokaza u svakom slučaju je i katastarski plan i mišljenje vještaka. Prema tome zadatak je vještaka, da sudu uz nalaz na terenu i obilježavanje granica prema kat. planu, dade i svoje mišljenje o predmetu spora, točnosti plana u odnosu na sam slučaj, a u slučaju nagodbe da nagodbenu liniju i uslove prikaže sa mjerama na nacrtu koji je sastavni dio uviđaja i nagodbe.

Bez obzira što će na naličju kazati svjedoci, vještak iz utvrđenih činjenica na terenu može i treba da stvori izvjesne predodžbe o stanju i razvoju spora, na osnovu kojih zapažanja daje svoj nalaz i mišljenje.

Što pri tome treba imati u vidu i čega se treba pridržavati? Osobitu pažnju potrebno je posvetiti mjerenjima i osigurati ih od sigurnih i provjerenih polaznih točaka, s tim da se u svakom slučaju imaju izvršiti i kontrolna mjerenja.

Same granice najbolje definira Opći građanski zakon koji u § 854 kaže: »Razori (brazde), plotovi, živice, stobori, zidovi (suhozidovi) posebnički potoci,

¹⁸⁾ Pod dosjelošću se ima razumjevati sticanje izvjesnog prava (posjeda ili vlasnosti) mirnim i nesmetanim izvršenjem toga prava kroz određeni vremenski period. § 1452 Ogz kaže: »Ako se zastarjelo pravo uslijed zakonitog posjeda prenosi u isto vrijeme na koga drugoga, zove se pravo dosljedno, a taj način sticanja dosjelost«. Prema tome je dosjelost dobitak putem zastare. Rok dosjelosti na privatnim nekretninama je 30 god. a na Općenarodnoj imovini 40 godina.

kanali, prazna mjesta i pregrade nalazeće se među suposjedničkim zemljištima, smatraju se kao vlasnost zajednička, osim ako bi natpisi, napisi ili koji drugi znakovi i dokazna sredstva protivno svjedočili.«

U praksi se pojavljuje najčešće da su granice zajedničke, ali to nemora biti i nije rijedak slučaj da su granični znaci samovlasni. Kod toga treba znati da su granični zidovi na zemljištu koje se poljoprivredno koristi uglavnom »suhozidovi« (zidovi zidani od kamena bez maltera). Oni mogu biti široki po nekoliko metara u kojem slučaju služe kao prilaz na granične parcele. Ti zidovi nastali su vremenom pobiranjem kamenja sa zemljišta i njegovim uzidavanjem u te zidove. Kako su to radila oba graničara, logično je da je i zid postao zajednički među njima. Tamo pak gdje je zid samovlastan, to je razvidno iz načina spajanja kamenja na uglovima zidova. Njegovo je slaganje na tom mjestu izvršeno na način da su oba zida povezana, a zid susjeda je samo naslonjen na ugao ovog zida i nema građevne veze među njima (zidovi su zidani jednovremeno na isti način). Osim toga kod takovih je zidova zidanje izvršeno u dva ili više redova kamenja na način, da je onaj red do susjednog zemljišta zidan nešto više (za jedan ili dva reda kamenja) od visine zida do vlastite zemlje.

Potporni zidovi na terasastim parcelama po pravilu su uvijek gornje zemlje. To je potpuno i logično, ako imamo u vidu da je u interesu vlasnika gornje zemlje da mu se ovo ne odronjava i time smanjuje korisna površina. Prema tome i zemljište ispod ovakovih potpornih zidova koji su obično koso nagnuti pripada vlasniku gornje zemlje. Naši mlađi kolege ne znajući ponekad za ovu okolnost i nepridavajući joj važnost, znaju snimiti gornji rub zida koji je ponekad i do 2 m povučen od ruba temelja.

Tamo gdje su jaruge kanali radi odbrane od vode ujedno i granice između zemljišta, one su u pravilu zajedničke. Ako je pak slučaj da je takova jaruga ili kanal samovlastan, to ćemo utvrditi iz okolnosti da je prilikom čišćenja kanala materijal bio izbacivan na jednu stranu tj. na stranu onog zemljišta kojemu jaruga odnosno kanal pripada.

Za slučaj mijenjanja korita-vodotoka potoka, npušteno korito pripada onome tko je izmjenom korita bio oštećen, a tek ako ga ovaj ne svojata, susjedu presahlog korita.¹⁹

Za slučaj stvaranja otoka na vodi koja dijeli zemljišta dvaju vlasnika, novo stvoreni otok pripada vlasnicima susjednih zemljišta. Ovo ne vrijedi i za slučaj na plovnim rijekama.²⁰

Zemlja koju voda nanese na zemljište položeno uz tok vode, pripada vlasniku priobalnog zemljišta na kojeg je nanos stvoren. Međutim, ako je slučaj odronjavanja ili otkinuća znatnijeg dijela zemljišta, ovakovo zemljište je vlasnost onoga od koga je odron nastao. Ali ako ovaj ne vrši u vremenu od jedne godine nikakova vlasnička prava na tom zemljištu, gubi na njemu svoja prava.²¹

Radi odbrane od poplave i odronjavanja vlasniku je dozvoljeno utvrđivati svoju obalu, ali s tim da ne smije korito sužavati i time ometati normalan proticaj vode.²²

¹⁹⁾ §§ 409 i 410 Ogz.

²⁰⁾ § 407 Ogz.

²¹⁾ §§ 411 i 412 Ogz

²²⁾ § 413 Ogz

Ako netko gradi na tuđem zemljištu, bez znanja i protiv volje vlasnika zemljišta, podignut objekt postaje vlasništvo onoga čija je zemlja, s tim da ovaj potonji ima nadoknaditi vrijednost izvršene gradnje po najnižoj cijeni ili obratno da onaj koji je gradnju izvršio plati zemljište po najvišoj cijeni.²³

Ako se jedno stablo nalazi na samoj graničnoj liniji između dvaju vlasnika, ono je zajedničko. Vlasnik zemljišta može žile tuđeg stabla koje zadiru u njegovo zemljište istrnuti, a grane koje su se nadvile nad njegovim zemljištem posjeći.²⁴

Na udaljenosti 6 m od odbranbenih nasipa ne smiju se graditi objekti ni saditi stabla drveća.²⁵

Na udaljenosti 1 m od ivice ceste ne smiju se podizati zidovi i objekti koji bi spriječili vidik.²⁶

Kod zidova kuća treba razlikovati **samovlasne i suvlasničke zidove**, te pravo naslona na zid. Samovlasni su zidovi uvijek oni koji imaju strehu ili vjenac ili oni koji imaju slobodne otvore. Takovi su zidovi uvijek zidani na vlastitom zemljištu, a po svojem načinu gradnje i namjeni nijesu skoro nikada predmet spora. Samovlasni su zidovi i oni koji su građeni tik uz samu granicu vlasnosti, iako nemaju strehe-vjenca niti otvora, ali se voda sa krova salijeva u žlijeb izgrađen na tom samom zidu, tako da ne strši preko njega. Na takovim zidovima ne mogu se otvarati prožori upotrebom kojih bi se zadiralo u zračni prostor susjeda, ali se mogu praviti otvori sa željeznim rešetkama, s tim da su željeza postavljena na udaljenosti od cca 15 cm (da se kroz njih ne može isturiti glava).

Zajednički zidovi su obično granični zidovi dvorišta zidani tako da su položeni po polovicu debljine na zemljištu jednog i drugog graničara, a u vrhu im je zidanje završeno po polovinu ukošeno na jednu i drugo dvorište. Upotreba je ovakovim zidovima zajednička, ali ako je takav zid podignut troškom jednog vlasnika, ovaj u slučaju da susjedni vlasnik na taj zid naslanja neku svoju građevinu, ima pravo tražiti od njega naknadu polovine vrijednosti zida u času gradnje (vrijednost takova zida prestavlja njezinu građevnu vrijednost umanjenu za trošnost).

Ako je zid zgrade zajednički zid, što je obično slučaj kod zabatnih zidova, onda je uobičajeno da onaj tko zgradu podiže pa time i zajednički zid, ostavi u zidu dva do tri van isturena kamena tzv. kameni zubi, koji su dokaz zajedničke vlasnosti. Kada eventualno susjedni vlasnik koristi postojeći zid za svoje potrebe, dužan je na zahtjev vlasnika koji je zid gradio isključivo svojim sredstvima, naknaditi vrijednost $\frac{1}{2}$ zida. Na zajedničkim zidovima ne mogu se stvarati nikakovi otvori, bez privole drugog vlasnika, ali se može vršiti nadogradnja takovih zidova, koji pod istim uslovima postaju i dalje zajednički.²⁷

²³⁾ §§ 417 i 418 Ogz

²⁴⁾ §§ 421 i 422 Ogz

²⁵⁾ Uredba o odbrani od poplava iz 1948 god.

²⁶⁾ Uredba o zaštiti javnih puteva NRH iz 1951 g.

²⁷⁾ Ogz. § 855 sadrži: »Svaki dionik može se sa svoje strane služiti zajedničkim zidom do polovine debljine, može napraviti i slijepa vrata i ormare, gdje ih sa protivne strane nema. Zgrada se ne može staviti u pogibelj gradnjom dimnjaka, ognjišta ili druge građevine, niti se na bilo koji način može smetati da se susjed služi svojim dijelom.«

Pravo naslona je pravo da se kod gradnje može nasloniti na susjedni zid bez obzira da li je ovaj zajednički ili samovlastan uz odštetu ili bez odštete. Ako to pravo nije posebno regulisano uobičajeno je da onaj koji naslon koristi priznaje vlasniku zida naknadu u visini $\frac{1}{2}$ vrijednosti zida.²⁸

Zajedničko dvorište po pravilu je onaj dvorišni prostor koji radi prilaza zgradama nije bilo moguće materijalno izdijeliti. U zajedničkom dvorištu suvlasnici ne mogu izvoditi nikakove gradnje, bez privole svih osalih suvlasnika, a tako isto niti odlaganje materijala i predmeta.

Pravo služnosti, pod tim pojmom trebamo razumjevati pravo korištenja tuđe nekretnine na određeni način u cilju potpunog i uspješnog korištenja vlastite nekretnine. Služnosti razlikuje **stvarne**, koje se osnivaju na korist određene nekretnine i **osobne** vezane u korist određene osobe.

Služnosti dalje dijelimo na **gradske služnosti**, gdje je povlaštena nekretnina stambena ili druga zgrada unutar naselja i **poljske služnosti** gdje je povlaštena nekretnina poljoprivrednog karaktera.

Ogz. uglavnom i nabroja te služnosti iako se u cijelosti one ne mogu obuhvatiti, jer razvoj društva i društvenih potreba stvara i nove pravne služnosti. Pod gradskim su služnostima tako nabrojene: a) pravo naslona svoje zgrade na zid tuđe zgrade o čemu je bilo riječi kod zajedničkih zidova, b) pravo umetnuti nosivu gredu ili rožnik u tuđi zid, gdje se podrazumijeva da postojeći zid ima da služi kao jedan od zidova nove kuće korisnika i ne mora biti zabatni zid, jer se na njega ima osloniti i pod i krov kuće korisnika, c) pravo otvaranja otvora u tuđem zidu, radi zračka i vidika, d) pravo gradnje krovne strehe ili balkona iznad tuđeg zračnog prostora, pri čemu se ima razumjeti da je vlasnik zemljišta ujedno i vlasnik zračnog prostora, o čemu smo također već govorili, e) pravo provoditi dim kroz susjedov dimnjak, f) pravo navoditi kišnicu sa svojeg krova na tuđe zemljište ili u tuđi odvodni žlijeb, g) pravo odvoditi nečistoću u tuđe zemljište.²⁹

Osim ovdje pobrojanih postoje i tzv. negativne služnosti, kojima se propušta učiniti ono što je inače po zakonu slobodno izvršiti, kao: a) nepovisivati dalje postojeću kuću, b) ne izgrađivati objekte kojima bi se oduzimao zrak, svijetlo ili vidik susjednom objektu ili nekretnini, c) ne odvrćati kišnicu sa svojega krova na susjedno zemljište, jer je ovome voda potrebna radi punjenja cisterne itd.³⁰

Od poljskih služnosti nabrojiti je: a) služnost prolaza koji inače dolazi do primjene i u gradskim služnostima. Tu razlikujemo: 1) služnosti prolaza pješice, gdje se podrazumijeva prolazanje pješice preko nečijeg zemljišta radi prilaza na vlastito zemljište, 2) služnost prolaza natovarenom živinom i 3) služnost prolaza kolima i progon stoke. Ovako razlikujemo služnosti, jer je o tome ovisna širina i mjesto prolaza i kreće se od pješačkog nogostupa sa 0.50 m do natovarenog živa sa 1.50 m do širine od čak 6 i više m za progon stoke.

Mjesto prolaza mora uvijek biti određeno i ono je po pravilu uz granicu parcele po najkraćoj liniji, a ne gdje korisnik to nađe za shodno i najzgodnije, ako to pak nije posebno tako utanačeno.

²⁸) Vidi nastavno pod služnosti

²⁹) § 475 Ogz.

³⁰) § 476 Ogz.

Osim prava prolaza pješice ili kolima radi prilaza na svoje zemljište, svaki vlasnik nekretnine ima pravo da postavi zahtjev na **nužni put**, koje je pravo regulisano Z. o. nužnim putevima iz 1906 godine.

Postupak po ovom zakonu vođen je ranije od strane Općina, dok je sada prenesen u nadležnost kotarskih sudova, a provodi se u vanparničkom postupku.

Nužni put se osniva kada ne postoji nikakav prilaz sa javnog puta do zemljišta koji prilaz traži, odnosno kada postojeći put ne zadovoljava današnjim gospodarskim potrebama. Do njegova osnivanja može doći samo uz uslov da je nekretnina ostala bez prilazne veze mimo volje vlasnika te nekretnine (elementarna nepogoda, preinaka javnih puteva i sl.) ali ne i u slučaju razvrgnuća zajednice ili cijepanja parcela, u kojem se slučaju taj prilaz ima tražiti isključivo od ranijih suposjednika, a nikako od trećih lica.

Nužni put se može tražiti uvijek kada to zahtjeva potreba redovitog i normalnog gospodarenja nekretnine koja put traži. Ako jedno zemljište nije trebalo određeni prilaz dok se nije obrađivalo, taj mu je prilaz postao potrebit kada je privedeno kulturi ili je kulturu promjenilo ili je pak promjenilo i namjenu korištenja tj. od poljoprivrednog, postalo građevinskom izgradnjom objekata na njemu.

Daljnji je uslov da stvaranjem nužnog puta nekretnina u čiju se korist prolaz odnosno put osniva, treba da nadmaši vrijednost za koju će biti oštećena nekretnina na štetu koje se prilaz ili put osniva.

Nužni prolaz se osniva na principu eksproprijacije tj. da korisnik nadoknadi vrijednost zemljišta kojega će koristiti za prilaz ili put. Visina te vrijednosti je ovisna o načinu uspostave puta tj. da li će prolaz biti uspostavljen kao služnost ili kao vlasnost, određujući visinu naknade u granicama prometnih vrijednosti nekretnina u tom kraju.

Nužni se prolaz ne može odrediti kroz zgrade i ograđena dvorišta, vinarne i vrtove ili samo zato da bi se uspostavila udobnija veza kod već postojeće.

Daljne vrste služnosti mogu se obuhvatiti ovako: a) služnost crpsti vodu, napajati živinu, vodu odvoditi ili navraćati. Ove se služnosti uglavnom odnose na osiguranje vode i napoja, bilo za ljudske potrebe, bilo za potrebe stoke. b) čuvati i pasti živinu. Ova je služnost obično određena vremenski godišnjim dobom ili nakon skidanja usjeva i plodova ili se odnosi na pašnjačke površine. c) sječa drva, sabiranje žira, granja i lišća. Ova je služnost u narodu poznata pod nazivom »drvarenje«. d) vađenje kamenja, kopanje pijeska, palenje kreča i sl. e) i danas u najnovije vrijeme ovdje bi trebalo dodati i vršenje radova oko održavanja i opravka cijevovoda i dalekovodova, za potrebe kojih se u načelu ne vrši otkup zemljišta, već je taj odnos regulisan služnostima.³¹

Nabrojene služnosti su stvarne služnosti, dok se osobne sastoje u ovlaštenju korisnika na upotrebu nekretnina, pa su pod tim pojmom poznata: plodouživanja poljoprivrednih nekretnina ili tanova i sl, ili pak pokretnih stvari.

Naslov po kojemu se služnost stiče može da bude pogodba, očitovanje posljednje volje, po zakonu presudom suda ili uslijed zastarjelosti - dospjelosti, daklem isto kao i ostala prava na nekretninama.

Služnosti isto kao i vlasnost postoji i legalizirana su samo onda, ako su kao takova upisana u zemljišnoj knjizi, gdje ova postoji. Takovi se upisi vrše

³¹⁾ § 477 Ogz.

u teretnom listu zemljišnog uloška, a glasi obično: »Upisuje se pravo služnosti prolaza pješke i natovarenim živom uz sjeverni rub č. zemč 1500 na korist č. zem. 1510, a u svrhu prilaza i obrade iste.«

Time su ukratko izloženi slučajevi, sa kojima se geodetski stručnjaci kao vještaci mogu susresti, pa poznavajući ove principe, svaki će im rad biti olakšan, a mišljenje i ocjena biti će ispravno usmjerena.

LITERATURA:

- 1) Dr. Đuro Vuković: Opći građanski zakonik sa komentarom, Zagreb 1955.
- 2) Dr. Boris Visner: Priručnik građanskog prava, Zagreb 1956.
- 3) Dr. Miroslav Šantek: Z. o. sudskom vanparničkom postupku sa komentarom, Zagreb 1934.
- 4) Dr. S. Posilović: Z. o. postupku u slučajevima smetanja posjeda, Zagreb 1904.
- 5) Dr. B. Bazala: Nužni prolazi. Naša zakonitost br. 6—7/53.
- 6) Z. o. parničkom postupku Sl. l. 4/57.