

## Члан 89.

Сваких три до пет округа по одређењу катастарске управе чине катастарску област, која преко катастарских инспектора врши повремену ревизију катастра и рада на њему.

## Члан 90.

Израда и одржавање карте целе земље, њено репродуковање и све остало, што се на њу односи, поверава се централном катастарском одељку пореске управе при Министарству Финансија, које оделење у опште руководи рад катастра у земљи, а уза њ постоји саветодавни „Одбор за државни премер”.

Париз, 15. фебруара 1919.

## Одношaj између gruntovnice i katastra у Hrvatskoj i Slavoniji.

Napisao Stjepan Vesel, katastr. geometar.

(Nastavak).

### II.

Osim načelnih razlika ili bolje rečeno osim nedostatnih propisa može da proizvede grunt.-katastr. nesuglasice i zabludjela mjernička praksa. Ovakove nesuglasice bi mogle da dodu u obzir samo, koliko se zbivaju redovito i jednolično, te bi se moglo o njima govoriti kao o pravilu. S obzirom na premjer preostali bi samo oni slučajevi, da je praksa kriva nesuglasju, u kojima bi se bilo dalo postići potpuno suglasje između gruntovnice i katastra, da su se tehn. poslovi izvodili tačno u smislu obostranih načela i propisa.

Iz mojih dosadanjih izvoda može se zaključiti, da postoji vrlo malo slučajeva, u kojima bi se na temelju onih i onakih propisa, kakovi vrijede na obje strane za premjer, dalo postići potpuno suglasje. Takovi su slučajevi mogući samo kod potpunih gruntovnica. Između operata potpune gruntovnice i katastra ne bi smjela čestita mjernička praksa ni zbog nedostataka, koje sam spomenuo u grunt. tehn. propisima, stvarati beziznimno nesuglasice uređujući po II. dijelu Gruntovnoga reda; a da se takove nesuglasice ipak prekomjerno javljaju, više je krivo o sebu jno zastranjenje prakse civil. tehnika. nego pogreške izvorne katastar. izmjere ili slučajne promjene čestičnih oblika u terenu.

Osebu jno pogrešna praksa je disciplinsko pitanje, koje ima od slučaja do slučaja da riješi nadzor nad radnjama za

gruntovnicu s tehn. stručnjakom, pa se u to ovdje ne ću da upuštam; za moje je stanovište zanimiva samo onakova uobičajena praksa, kod koje je moguće ustanoviti općenitost i pravilnost u griješenju. Takovih slučajeva ima veliko obilje kod nepotpunih gruntovnica a najviše kod gruntovnica prozivornih.

No i kod ovakove pogrešne prakse će biti jedva moguće u spoju uzročnih utjecaja pravilom razlučiti utjecaj manjkavosti propisa od onoga prakse same, koja je praksa bila zasebno od propisa prilagođena izvanrednim prilikama gruntovnice odnosno niskom stepenu geodetske obrazovanosti u tehn. stručnjaka. Za dobar bi se naime dio slučajeva pogrešne prakse i ovdje moglo reći, da bi bio otpao, kad bi bili grunt. propisi za izvođenje tehn. prakse potpuniji ili kad bi civil. tehnič. stručkovno spremniji bili. Analiza uzroka nije napokon ovdje u raznim činjenicama redovite pogrešne tehn. prakse ni osobito važna, jer sam o lošem utjecaju nedostatnosti propisa na praksu već sve, što je važnije bilo, općenito naprijed naveo, pa bi se već i pomoću onoga dala razlikovati i količina i način pogrešne prakse, koliko se ova javlja u raznovrsnim slučajevima kao zasebna. Zato se u nastavnome svom razmatranju ne ću ni obzirirati na praksu, odvojenu od propisa, već kakova se javlja u gotovim činjenicama.

Kojih pedesetak godina stare katastar. izvorne mape, ako im sadržaj još nije bio tehn. revizijom ispravljen, ne mogu nikako da sadrže prirodni vjernih čestičnih likova. U ovakvim mapama prikazano posjedovno stanje u najvećemu je dijelu izobličeno: rijetko je koji čestični okvir pridržao svoj prvobitni stari oblik (načine sporazumnih i slučajnih čestičnih promjena sam već na svom mjestu naprijed naveo); dok je mnogo oblika već od postanja na mapi površno ili pogrešno izraženo bilo.

Izvorne netočnosti mape mogle su imati više uzroka: ili nisu bile za vrijeme izmjere sve međašne linije jasno vidljive (u ošikarjelu terenu), a prvi izvoditelji opće izmjere kod nas, koji su bili ponajviše stranci i nevješti našem jeziku, nisu razumjeli kazivanja zemljoposjednika; ili je bio u prva vremena opće izmjere, kad je pučanstvo bilo malobrojno a zemlje svuda u obilju, nehaj za točno ograničavanje posjeda tolik, te su posjednici, ne uvažujući dovoljno općega premjera, ne samo u svojim šumama, pašnjacima te na inače neobrađenu tlu granice sasvim površno ili pače pogrešno označivali, već su se mnogi neupućeni seljaci i dobrovoljno odricali obrađenih, ali manje plodnih, osobito pak neobrađenih zemlj. površina, samo da time sebi umanje svotu porez. plateža. Dakako da oni zato nisu ipak nikada faktično napustili onoga zemljišta, koje su davali da se upisuje kao općinsko dobro, što više — nastojali su kasnije, kada je potreba i želja za zemljom postala većom, da prošire ono isto zemljište krčenjem, čišćenjem te obrađivanjem u

susjedne pašnjake i šume općinske. Takove uzurpacije opsežu u gdje kojim općinama polovicu svega obrađena tla. Osim toga nije bila nemoguća zbog nagla postupka prve izmjere — osobito vojničke — ni po koja jača tehnička pogreška u izradbi mapa. Najobičnije takove pogreške jesu: pogrešni međašni spojevi te pogrešna križanja raznoimenih zračnica kod grafičkoga ustanovljenja međašnih točaka.

Dade se dakle razumjeti, zašto mnoge stare mape ne pokazuju pače ni sličnosti s prirodom. U nekim je mapama ostao nepromijenjen tek koji od starine dobro izvoženi te usječeni poljski ili općinski put, stara kamenita cesta ili koja zgrada zidanica, pa su vrlo obična pojava mape, u kojima nije ostalo nepromijenjeno ni 10% starih čestičnih okvira. Ako bi se u takovim mapama i moglo pronaći stalnih međašnih točaka, njihova je međusobna udaljenost redovito tako velika, te bi mučan posao bio da im se međusobno podudaranje ustanovi pomoću mjeračega lanca. Mape takove su neupotrebljive, pa bi za njihov ispravak bila potrebna i iznovična trigonometrijska triangulacija i sasvim novi premjer.

Gruntovnica posjeduje samo litograf. snimke mapa, kako ve sam opisao, ona dakle ima loših mapa pogoršano izdanje. Na takovoj podlozi ne može civil. tehnik da nađe uporišta za svoje nastavne tehn. radnje, pa ako je iskusniji te znade, da mu je nemoguće na takovoj mapi opredijeliti novim česticama pravi položaj, ne će se mnogo ni truditi oko ustanovljenja slike faktičnoga posjeda. Ako ga nisu upozorili zemljoposjednici sami na promjene, koje su sporazumno izvršili na svojim česticama, ne će se civil. tehnik ni upustiti u komplikovano premjeravanje u svrhu točna nacrtu, već će gledati da mjerenjem ustanovi samo one podatke, koji su mu najpotrebitiji, da izvede čestičnu diobu u terenu neposredno t. j. pomoću naravnih mjera. Na nacrtu će pak provesti istu diobu sasvim idealno prema odobrenome diobnom razmjeru — u starome okviru katastar. čestice na način, koji sam opisao u prijašnjem poglavlju. Slika čestične diobe u terenu ne će biti dakle suglasna su slikom iste diobe u nacrtu.

Ovakav slobodni postupak civil. tehnika na licu mjesta opravdava još i ta okolnost, da se diobenici obično ne zadovoljuju s onom diobom, kako ju je računom odredio civil. tehnik, već više paze, da dioba bude stvarno pravedna te da budu prema tome površine čestičnih dijelova opredijeljene i s obzirom na bonitet tla. Vrlo često izvrše diobenici podjelu čestice u terenu sami. To čine dakako uz pomoć civil. tehnika, koji dobivaju u takovim slučajevima samo ulogu savjetnika i izvršioca njihovih zaključaka. U težim tek slučajevima nesporazuma prepuštaju se diobenici odluci civil. tehnika, zato je civil. tehnik prisiljen da računske idealne dijelove čestica popravlja i u terenu odmjeruje prema nagodbi diobenika.

Za izvedbu čestične diobe u terenu nije dakle u mnogo

slučajeva ni potrebno, da civil. tehnik u terenu ustanovi vjeran oblik i pravu površinu čestice. Nacrt mu je potreban samo za grunt. provedbu zadane diobe, pa je prema tome i udešen. Zbog toga ima dioba, kako je prikazana na nacrtu, sa stanjem faktične diobe u terenu samo sličnost, koja se često očituje samo u tome, da su nove diobne crte na nacrtu približno istoga smjera kao i one u terenu. Civil. tehnik je ovakovim postupkom zadovoljio diobenike u terenu stvarno, a formalno se pokorio grunt. propisima za nacрте, pa će biti njegova posjedovna dioba i gruntovnički provedena i to bez svih onih komplikacija, koje bi se bile vjerojatno izlegle, da je na nacrtu prikazao diobu točno onako, kako je faktično izvedena u terenu.

Budući da je grunt. nacrt spao na puku formalnost, pridržavši kao jedinu svrhu samo to, da pospješi i izglađi grunt. provedbu raspisa neke posjedov. zajed. odnosno provedbu otpisa ili pripisa čestičnih dijelova, udešava civ. mjernik cijelo svoje djelovanje na terenu površno, pa je moguće naći slučajeva, da nije svoj tehn. posao proveo pače ni na identičnim česticama. To se moglo dogoditi civil. tehniku neznanice ali katkada i svijesno, i to onda ako su zemljoposjednici zamijenili međusobno čestice, koje su u neposrednoj blizini jedna drugoj, sporazumno ali bez zamjembena ugovora. Isto je tako moguće da nađeš u nacrtima civil. tehnika potpunu nesličnost s faktičnom diobom, te teku diobne linije u naravi sasvim drugim smjerom nego na nacrtu. To se događa civil. tehniku najobičnije na nepreglednu terenu, u deformisanim šumskim ili pašnjačkim česticama, gdje mu je orijentacija bila otežčana zbog pomanjkanja stalnih točaka.

Na temelju uobičajene ovakove površne i pogrešne prakse stvara se bezbroj preraznih grunt.-katastarskih nesuglasica, a da se zato ipak ne može da prekori civil. tehnika, da su svoje poslove nepravo izvodili: bilo na licu mjesta za diobenike ili na nacrtima za gruntovnicu. Svi su zadovoljni, a gruntovnica je ipak prevarena ili pravije — javno pouzdanje u istinitost njenih podataka je zavedeno. Da nema katastarskoga premjera, koji ustanovljujući faktični posjed u svojim operativima nesuglasice one na javu iznosi, mogle bi tajne nekorektnosti grunt. nacрта da proizvedu u trajnome svom postojanju učinke štetne po pravicu iako ne za istu a ono vjerojatno za drugu generaciju. Uza sve to nema katastar. premjer izravna utjecaja na ispravak pogrešnih grunt. nacрта.

Gruntovnica je dužna, kako sam već naprijed spomenuo, da šalje grunt. podatke o diobama i promjenama čestica uz njihove nacрте financijskim ravnateljstvima. Katastar prema svojim načelima i ustanovama upotrebljuje stigle podatke i nacрте za svoju zemljarsku očevidnost, ali ne obznanjuje gruntovnici pogrešaka, koje je u grunt. nacrtima pronašao na osnovu tehn. očevidnoga postupka na licu mjesta. Za to ne postoji zakonska podloga, pa nije toga mogla da uvede ni spo-

razumna grunt.-katastar. praksa. Pogrešaka grunt. nacрта, ako bi ih katastar i obznanio gruntovnici, ne bi gruntovnica redovito ni mogla da uvaži, jer bi dosljedno morala da anulira vrijednost grunt. nacрта, koje je već kao pravovaljane odobrila i u grunt. knjigama provela bila, pa bi se katastar. zahtjev za ispravkom grunt. nacрта mogao da okrsti nepovlasnim zadiranjem u privatnopravne interese grunt. uknjiženika.

Pojavljuju se ipak tako osjetljive i očevidne pogreške u grunt. nacrtima, te bi na nje morao katastar bezuvjetno da upozori grunt. oblasti, koje bi morale i mogle naći način, da onako pogrešne podatke u grunt. operatima isprave. Zbog toga, što katastar. premjer kao najmjerodavniji, nije mogao da pravovremeno utječe na prosuđivanje o tehničkoj prihvatljivosti nacрта civil. mjernika, koji se nacrti zbog pogrešne tehn. prakse gotovo redovito nisu podudarali sa stanjem faktičnoga posjeda u naravi, bješe nestalo i posljednje mogućnosti, da se samostalnim grunt. tehničkim djelovanjem proizvedeno nesuglasje s katastrom učini samo prolaznom i međuvremenom pojavom.

### III.

Do sada sam naveo one najbitnije nedostatke i mane tehn. propisnika i tehn. prakse, koje na strani gruntovnice skrivljaju grunt.katastar. nesuglasnosti, ali i katastar je dosta kriv, da se trajno održavaju mnoge nepotrebne nesuglasice s gruntovnicom.

Ne ubrajam katastru u grijeh, što ne izvješćuje grunt. oblasti o krupnim pogreškama, koje je otkrio u grunt. nacrtima iza grunt. provedbe; ima dosta i pozitivnih slučajeva, u kojima katastar sam nosi odgovornost za nesuglasje s gruntovnicom. Tako primjerice kod zemlj. očevidnosti — poglavito općinske kad provada posjedovne čestične diobe i promjene sasvim samostalno, a da se prije ne informiše, da li je i kako je odnosna dioba ili promjena gruntovnički provedena.

Kod čestičnih promjena, koje su u gruntovnici već provedene, morala bi katastar. tehnička očevidnost uvažiti barem topografske brojeve grunt. novih čestica, ako se već i pokaže, da grunt. upisi i površine čestica ne odgovaraju faktičnome posjedu, a općinska zemlj. očevidnost imala bi biti strogo vezana i na grunt. površine i — uz dopustive opravdane iznimke — na grunt. upise. No na ovoj posljednjoj i najvažnijoj stepenici zemlj. djelovanja griješi se toliko protiv sklada s gruntovnicom, te je u vrlo mnogim općinama suglasnost između katastar. i grunt. podataka samo iznimka.

Još se u jednome smjeru na strani katastra praktikuje nepotrebno nesuglasje s gruntovnicom. »Zelenom« preradbom grunt. operata usvojio je katastar stanje gruntovnice potpunoma, što se tiče čestičnih brojeva, oblika i površina, te provada

na kopijama grunt. mapa nastavne očividnosne tehn. promjene. Time je katastar odrekavši se načela tehničke točnosti prihvatio postupak gruntovnice i tehničke prakse civilnih mjernika. Dosljedno tome morao bi se katastar za svako buduće popunjavanje ovih grunt. kopija obazreti samo na one čestič. promjene i onako, koje su i kako su u gruntov. već provedene, t. j. trebao bi ih preuzeti od gruntovnice u cijelosti i bez terenske tehn. revizije. S tim bi načinom bilo očuvano jedinstvo grunt. tehn. temelja. Zemlj. ispravak morao bi biti u tim slučajevima ograničen samo na promjene težadbenih vrsti te na upis faktičnog posjednika.

Katastar bi dakle smio da provđa samo one korekture, na temelju kojih su grunt. operati bili prvobitno pretvoreni u zemlj. ispravak. Ali katastar ne ostaje u svojoj tehn. praksi redovito na svome prvobitnome stanovištu, već provđa kod svoje zelene tehničke očividnosti naknadne čestične promjene sasvim samostalno bez obzira na to, da li su iste promjene gruntovnički već i provedene, te time proizvodi jednu posebnu vrst nesuglasja s gruntovnicom.

Ovdje moram konstatovati, da se pod pojam pogrešne prakse mogu uopće svrstati sve one izvanredne metode, kojima katastar zanemaruje vjerno ustanovljenje faktičnoga posjeda u terenu, upotrebljujući gruntovničke operate za zemlj. ispravak. No ovim se metodama stvara nesuglasje samo s katastarskim, dakle s vlastitim načelima, dok je tehničko suglasje s gruntovnicom potpuno. Kod nastavnoga samostalnog djelovanja t. j. u slučajevima prakse, o kojima se ovdje radi, počinja katastar s gruntovnicom nesuglasje istom onom, kad na svojoj stramputici, kojom je dospio u sferu gruntovničke, postaje nedosljedan, kako sam čas prije pokazao. To je doduše neprirodna pojava, ali je neprirodna i udezb. prema kojoj je katastar u napomenutim izvanrednim metodama tehn. prakse zamijenio ulogu svoju s ulogom gruntovnice.

U tehničkoj se dakle praksi griješilo mnogo protiv suglasnosti između gruntovničkih i katastarskih radnja na strani gruntovnice — ali i na strani katastra.

## B. GRUNTOVNIČKO - KATASTARSKA NESUGLASJA, KOJA NASTAJU IZMEĐU UPISA GRUNTOVNOGA VLASNIKA I KATASTARSKOGA FAKTIČNOG POSJEDNIKA.

### I.

S obzirom na zemljoradničke upise prevagnula je važnost gruntov.-katastarskog odnošaja na stranu gruntovnice. Samo ona je kompetentna u pitanjima zemljišne vlasnosti i tu je pravo polje njena aktivnog djelovanja. Sav privatno-pravni promet s nekretninama nalazi u gruntovnici svoj početak i završetak; sve osobne i stvarne promjene na nekretn-

ninama treba da su u njoj zabilježene, inače ne mogu biti pravno priznate ni zakonom zaštićene.

Ali posjed nekretnine nije samostalni predmet gruntovnih upisa, jer posjed nekretnine pripada samo njenome vlasniku ili drugome stvarnopravnome ovlašteniku. Posjed zemljišta je samo činjenica, da netko zemljište za sebe korisno upotrebljuje t. j. obrađuje i plodove bere, a pravo na posjed nekretnine pripada onome, koji ima pravni naslov za to (§ 316. opć. građ. zak.). No i samim se pravnim naslovom još ne stječe zakoniti posjed. Da bude posjed nekretnine zakonit, potrebno je, da bude pravni naslov u gruntovnici upisan. Bez upisa u gruntovnicu nema prava na posjed (§§ 321., 322. o. g. z.). Pravo na posjed (vlasnost) može da prestane kod jednoga posjednika a prenosi se na drugoga samo brisanjem staroga i upisom novoga vlasnika u gruntovnu knjigu (§§ 350., 431.—446. o. g. z.). Gruntovnica je dakle jedino kompetentna u pitanjima o zakonitosti zemljišnoga posjeda t. j. o zemljišnoj vlasnosti.

Ove svoje kompetencije nije dobila gruntovnica samo pukom konvencijom pravnika, već je svojim aktivnim djelovanjem opravdano i zavređuje ispitujući svestrano kako kod svoga osnutka tako i kod svoga nastavljanja pravne temelje svih svojih upisa. Svaki se novi stjecatelj vlasnosti ili drugih stvarnih prava na nekretninama mora u grunt. navode sasvim da pouzda i zaradi toga svog pouzdanja u gruntovnicu ne smije nijedan uknjiženik da trpi ma i najmanju štetu, ako koji od grunt. navoda slučajno ne bi bio istinit. Zato biva grunt. upis izvorno ne samo na temelju faktičnoga posjeda već i na osnovu isprava, koje sadrže u sebi posjednikov pravomoćni pravni naslov na posjed, a bez isprava samo onda, ako je kojim drugim načinom nepobitno dokazano, da se vlasnost može dosuditi posjedniku. Takav upis biva napokon pridržan kao pravovaljan u grunt. napisnicima i ulošcima, ako nije proti njemu nakon svih postupaka izvida i ispravaka nitko više prigovorio.

Za izvorne upise važne ustanove sadržane su u: §§ 21.—25., 30.—31. Naredbe od 18. IV. 1853.; §§ 31.—34. Naputka o lokalizaciji od 16. IX. 1853.; §§ 69.—75. Naputka za provedbu lokalizacije od 23. VII. 1854.; §§ 3., 14.—27. Grunt. reda I. dio; §§ 4.—6., 14.—16. Zakona o sastavljanju grunt. uložaka od 16. IX. 1876. te §§ 10.—13. Naputka od 24. XII. 1876. za provedbu zakona o sastav. grunt. uložaka.

Po istim se pravnim načelima gruntovnice i nastavlja ju, a potanki su propisi za to sadržani u II. dijelu Grunt. reda. Od nastavnih grunt. upisa važni su za odnošaj s katastrom samo oni, kojima se mijenja opseg grunt. tjelesa ili pojedinih čestica, a to su otpisi i pripisi. Njima se prenosi nekretnina ili njen dio iz jedne vlasnosti u drugu. Razdioba (raspis) neke posjedovne zajednice zbiva se otpisima iz jednih i pripisima u druge grunt. uloške, a prema potrebi se otvaraju za poto-

nje i novi grunt. ulošci. Ostali grunt. upisi, koji idu za definitivnim ili uvjetnim stjecanjem stvarnih prava na nekretninama — uknjižbe u užem smislu (intabulacije) te predbilježbe i zabilježbe — nemaju izravne važnosti za katastar, pa se na njih ne ću ni obazirati.

Uvjeti za grunt. otpise i pripise točno su ustanovljeni u §§ 55.—56., 81.—86., 121.—126., 135., 138.—141. Grunt. reda II. d. te u nekojim vladinim Naredbama, koje se prislanjaju na ustanove navedenih paragrafa. Ove se ustanove odnose: na osobe, koje su dionici pravnih poslova; na grunt. objekte, koji se mijenjaju, i na njihova obilježja; na molbe, kojima se traži grunt. provedba; na isprave, koje se molbama imaju da prilože, te na grunt. odluke. Za provedbu otpisa i pripisa upotrebljuje se važan i oprezan gruntovnički postupak, za koji je u napomenutim propisima vrlo mnogo predviđeno, da se prepriječe stvarno pogrešni ili formalno nekretni vlasnički upisi u grunt. knjige.

Posjed nekretnine ne može prema pravnome načelu ni prema navedenim propisima za gruntovnicu da bude samostalno upisan u grunt. knjigu, već samo ono pravo na posjed, koje se zove vlasnost ili stvarnopravno ovlaštenje. Katastarsko načelo za zemljarske upise poznaje naprotiv u prvome redu samo upis faktičnoga posjednika. Prema tome izgleda, da se katastar i gruntovnica u pitanju posjedničkih upisa ze zemljišne čestice već načelno razilaze. Da se uzmogne ustanoviti ta načelna razlika, iznašam potanki katastarski propis za upis posjednika.

Najnoviji budimpeštanski Naputak za provedbu zem. katastar. izmjere izdan Naredbom zajedničkoga minist. finansija od 17. XII. 1904. br. 1583., sadrži u svome § 64. ustanovu, koja doslovno glasi:

»Kod upisivanja posjednika valja čestice redovito na ime faktičnoga posjednika unijeti (§ 32. zak. čl. VII. od god. 1875.)

U pogledu upisa posjednika smatra se faktičnim posjednikom onaj, koji na vlasnost čestice ima prikladnoga pravnog naslova, kao: kup, zamjenu, dar, nasljedstvo, sudbenu osudu, i t. d. i koji česticu kao svoju zaista ili sam, ili barem u njegovo ime drugi tko, n. pr. zakunik posjeduje.

Okolnost ta, na čije je ime čestica u gruntovnici unešena: ne mora se kod upisa posjednika redovito u obzir uzeti. Nu ako je faktično posjedovanje preporno, ima se faktičnim posjednikom onaj upisati koji je u gruntovnicu unešen. Ako se pako niti faktični posjednik, niti gruntovni vlasnik ne bi mogao saznati: smatra se posjednikom predbježno upravna općina.



Zakupnici, skrbnici, plodouživaoci, posjednici zaloga, kao i pojedini članovi pravomoćno nerazriješene kućne zadruge u pogledu združnoga posjeda u Hrvatskoj i Slavoniji, ne mogu se smatrati posjednicima, te se ne mogu kao posjednici upisati.

Kod povjerbine ima se tadanji posjednik iste u zaporci sa oznakom »povjerbina« upisati, n. pr. Stjepan grof Aldásy (povjerbina),«

Nastavni vrlo opsežni § 65. (sa 17 točaka) i § 66. sadrže potanke propise, kojima se uređuju samo formalnosti za posjedničke upise.

Katastarsko načelo za upis posjednika je izraženo još jednostavnije u § 70. bečkoga Naputka za premjer s mjeračim stolom, što ga je izdalo austrijsko minist. financija u god. 1907. Spomenuti paragraf sadrži 6 točaka, od kojih naređuju najvažnije u hrvatskom prijevodu ovo:

1. Kao zemljoposjednik ima da vrijedi samo faktični posjednik, t. j. onaj, koji zemljište posjeduje zakonito u smislu § 316. općega građanskoga zakona.

2. Posjedovni prijepori spadaju u kompetencu sudova. U zemljarski se katastar unaša samo faktični posjednik, ali time ostaju privatnopravni odnosi netaknuti.

Točke 3. i 4. tiču se iznimaka od gornjega pravila: kada zgrade ne pripadaju istome posjedniku, kome pripada i zemljište, na kojemu su sagrađene, ili kad ima više suposjednika, pa se ne upisuju svi, već samo onaj, koji zemljištem upravlja, odnosno koji stanuje u općini i posjeduje najveći dio ili koji je po alfabetskom redu prvi, a ostalih se suposjednika navodi samo broj.

5. Ako se općinsko zemljište razdijelilo među pojedine zemljoposjednike, ima se da istraži, da li je udovoljeno zakonskim propisima, koji su za diobu potrebni. U jesnome slučaju ima se kod premjera da uzme obzir na diobu; inače valja da se premjeri općinsko zemljište kao jedna cjelina.

6. Kad je nakon smrti zemljoposjednikove zemljište podijeljeno među nasljednike, imadu se ovi da upišu kao posjednici, ako je ostavinska rasprava već provedena; inače se imade da piše uz ime ostaviteljevo dodatak »baštinici«.

U točki 1. napomenuti § 316. općega građanskog zakona glasi:

»Posjed stvari jest zakonit, ako se osniva na tvrdom naslovu, to jest, na pravnom kakvom temelju, po kojem se što steći može. Inače se zove nezakonit.«

Prema citovanim propisima slažu se oba katastra, ugarski i austrijski, u bitnim uvjetima za zemljoposjednički upis potpunoma: zemljarski obvezanik posjedovne čestice jest faktični posjednik, koji ne mora da je i vlasnik (grunтовni uknjiženik), već mora samo da ima pravni naslov da postane vlasnikom t. j. posjedniku takovu ne smije ništa smetati, da bude i u grunтовnicu upisan.

Između katastarskoga i grunтовnoga preduvjeta za faktični posjed nekretnine ne postoji dakle nikakova razlika. Razliku proizvodi istom činjenica upisa u grunтовnicu. Grunтов. upis čini posjed zakonitim, a katastar. upis nema toga učinka. Katastar. upis ne može biti jednako vrijedan grunтовnome. No uza sve to kao da katastarski Napuci toga odnošaja u pravnome redu ne poznaju ili ne priznaju u cijelosti: dok se kod zadržavaju prema ugar. odnosno našem Naputku ima da uvaži samo ono stanje faktičnog posjeda, koje postoji pravomoćno t. j. stanje, kako je upisano u grunтов. kod običnih i n d i v i d u a l n i h p o s j e d a nije propisan isti obzir naprama grunтовnici van samo u posjedov. prijeporima, pa je dovoljan samo pravni naslov. Prema t. 5. §-a 70. austrijskoga Naputka smije se razdioba općinskoga zemljišta da uvaži samo onda, ako je izvedena prema zakonskim propisima, a u t. 1. istoga paragrafa se veli, da se ima kao faktični posjednik upisati onaj, koji zemljište posjeduje u smislu § 316. o. g. z. t. j. onaj, koji ima za posjed samo pravni naslov. Dok se u prvome slučaju naređuje potpuno poštivanje propisa zakonskih u drugome se slučaju zakon ignoriše. Iz smisla § 316. o. g. z. ne može se nikako da izvede zakonitost posjeda zemljišnoga, jer se taj paragraf tiče samo zakonita posjeda stvari u opće, dakle pokretne stvari, a za posjed zemljišni, s kojim ima katastar jedino posla, vrijede vrlo jasne ustanove drugih paragrafa istoga zakonika. Evo tih paragrafa općega građanskog zakonika, kojih austrij. katastarski Naputak za premjer kao da ne poznaje:

§ 321. Gdje su uvedene takozvane zemske table -gospoštinske knjige), mjesne ili zemljišne knjige (zemljišnice), ili ini takovi javni registri, z a d o b i v a se posjed zakoniti stvarnoga prava na nepokretne stvari samo uredovnim upisom u ove javne knjige.

§ 322. Ako je kakova pokretna stvar bila predana nekolicini osoba jedno za drugom, pravo posjeda pristoji onoj osobi, koja rečenu stvar ima u svojoj vlasti. Ali ako je stvar nepokretna, a uvedene su javne knjige, pravo posjeda pripada isključivo onomu, koji je upisan kao posjednik njezin.

§ 431. Da se prenese vlasnost stvari nepokretnih, treba da je stećenje upisano u jav-

ne knjige na to određene. Ovo upisanje zove se uknjižba (uknjiženje, intabulacija).

i t. d.

Očito je dakle, da se prema nedvoumnome smislu zakona ne može steći zakoniti posjed pukim pravnim naslovom. Pravni naslov treba da bude još i sudski preispitan te pravovaljanim priznat, a taj postupak nije tako jednostavan, kako ga katastar. Naputak predviđa. Za nj je potrebna potpuna juridička sprema, obilje praktična sudskog iskustva i napokon nedvoumna dokazala za pravni naslov.

Kad bi katastar bio u stanju da ispravno ispita pravni naslov i ustanovivši na taj način faktičnoga posjednika da samo anticipuje grunt. upis iste vlasnosti, ne bi se još morao takovim svojim postupkom da ogriješi o jasan zakonski propis mjerodavne pravne institucije. No jer katastru nije redovito moguće da ispravno ispita pravni naslov faktičnoga posjeda, postoji pogibelj, da će ustanovljujući na nesiguran način poreskog obvezanika promašiti pače i svoju zemljarinsku zadaću. S obzirom na zemljarinsku svrhu posjedničkih upisa izražen je u katastar. propisu smisao, da može na platež zemljarine biti obvezan samo stalni posjednik nekretnine, dakle ne slučajni i samovoljni, nepošteni odnosno protuzakoniti niti uvjetni, pa bi pravni naslov imao da bude u prvom redu mjerilo baš za stalnost posjeda. Ali ako nije pravni naslov za grunt. provedbu pravovaljan ili inače što smeta upisu stvarnopravnog ovlaštenja u gruntovnicu, ne može da bude ni po katastru ustanovljeni faktični posjednik stalan. Može dakle da bude promašena i zemljarinska svrha, ako je faktični posjednik ustanovljen na temelju nesigurna pravnog naslova, jer bi takav posjed mogao biti samo kratkotrajne i prolazne naravi.

Grunt.-katast. suglasje vlasničkih odnosno posjedničkih upisa a po tome i ispravnost te stalnost zemljarinskih obveza zavisi dakle o tome, koliko su katastar. činovnici u stanju da preispitaju pravovaljanost pravnoga naslova i da po njemu ustanove faktičnoga posjednika, koji već jest ili će biti i grunt. vlasnik. No na kojemu temelju i kojim načinom da katastar. činovnik preispita pravni naslov, ako se ne mora da obazire na gruntovničke podatke? Prvi a može se reći i jedini izvršilac katastar. propisa za upis posjednika na licu mjesta jest katastar. geometar. On je stručnjak tehnički, a nije pravnik. Može doduše i kao takav da ima u sebi toliko prirodene pravne svijesti, te će moći da razlikuje grube slučajeve nasilna, protuzakonita posjeda od posjeda pošteni, ali kako će se razabrati u pravno zamršenim slučajevima kupoprodaje, zamjene, darovanja, ostavina, mirazja, zadružnih odnošaja itd., ako njegovo presuđivanje potpomažu samo usmena kazivanja posjednika interesenata i sumnjiva svjedočanstva slučajno prisutnih ili možda ni jedno ni drugo? Kupoprodajni i zamjembeni ugo-

vori, darovnice i druge kakove pismene dokaznice bit će geometru sigurnije pomagalo kod ustanovljivanja faktičnoga posjednika, ali i ovakova pismena dokazala mogu biti sumnjive vrijednosti, ako nisu sudski preispitana i za grunt. provedbu odobrena. Bezvrijednost njihovu mogu da uzrokuju nezadovoljeni grunt. formalni uvjeti za provedbu ali i stvarnopravne kakove zapreke, te će odnosni pravni poslovi biti ništetni ili barem za neizvjesno vrijeme gruntovnički neprovedivi. Ako se katastar. mjernik ne može da služi podacima gruntovnice, desorijentovan je potpunoma i svi će njegovi posjednički upisi biti netemeljiti i bez stalne vrijednosti. Katastar. stanovište je dakle neispravno, kad se katastar po njemu stavlja u isti red s gruntovnicom ili pače nad gruntovnicu u pitanjima posjedovnih odnošaja.

No u jednome bi se smjeru ipak moglo opravdati ovo stanovište katastra. To bi moglo biti onda, kad gruntovnica još ne postoji ili kad se ona zbog svoje nepotpunosti i pogriješnosti ne slaže sa stanjem faktičnoga posjeda, koje je stanje zakonito i mimo gruntovnice. Ima slučajeva, da se vlasnost nekretnine stječe već samim posjedom t. j. i bez upisa u gruntovnicu. Tako stječu vlasnost otoka, koji je nastao usred rijeke (§ 7. Zakona o vodnom pravu), te vlasnost napuštene riječne ili potokne obale ili korita — obalni posjednici; vlasnost naplavljena zemljišta pripada posjednicima zemljišta tik do naplava; nad zapuštenim zemljištem stječe vlasnost onaj, koji ga je prvi zaposjeo (§§ 386. 387. o. g. z.), a vlasnost se nekretnine može napokon steći i neprekinutim poštenim posjedovanjem nakon 30 godina t. j. dosjelošću (§ 1468. o. g. z.). Trideset ili četrdesetgodišnji dosjelač nije prema § 1477. o. g. z. dužan da pokaže svoj zakoniti naslov za stečenje posjeda, pa smije prema § 1498. o. g. z. da traži brisanje dosadašnjega i upis svojega vlasništva u gruntovnicu. Bez posebnoga upisa u gruntovnicu stječe univerzalni pravni nasljednik vlasnost ostavinskih nekretnina već samim prihvatom nasljedstva. Na javnoj dražbi dobiva pravo vlasnosti nad nekretninama onaj, kome ih je sudski dražbeni povjerenik dosudio, a da za to nije potreban upis u grunt. knjigu.

U svim ovim slučajevima je faktični posjednik ujedno i vlasnik, iako nije u gruntovnici upisan, pa je zato katastar. faktični posjednik vredniji od grunt. vlasnika. Ali takovi slučajevi, iznimni u gruntovnome pravu, javljaju se u praksi tek rijetko. Mnogo se češće dešava, da gruntovnica nije upotpunjena, jer ne sadrži svih onih promjena na nekretninama, koje su izvedene sporazumno voljom posjednika. Posjednici nisu zatražili provedbu posjedovnih promjena u gruntovnici, ma da je vrlo vjerojatno da takovoj provedbi ne bi stajalo ništa na putu. Za grunt. otpis i pripis postoji u mnogim takovim slučajevima pravovaljan pravni naslov, ali se ipak ne bi smjelo ustvrditi da postoji isti odnošaj kod svih sporazumnih posjedovnih promje-

na, koje još nisu gruntovnički provedene. Isto tako nije pouzdano da će katastar. geometar uvijek znati da razluči jedne slučajeve od drugih te će njegov faktični posjednik biti samo antičipovani grunt. vlasnik. Možda će znati nekoje jednostavnije posjedničke upise katastar i samostalno ispravno ustanoviti, ali da bi se smjelo poradi nekoliko ovakovih slučajeva uspješnoga rješenja da dopusti isto toliko ili još i više promašaka u posjedničkom zapisivanju, nije moguće nikako opravdati.

Ne ću nabrajati obilje nesuglasica između faktičnih posjednika i gruntovnih vlasnika, koje su nesuglasice dolazile do izražaja u operatima katastra i gruntovnice, bit će, držim, dosta osvijetljen grunt.-katastar. odnošaj u tome obziru, ako spomenem, da se uzimalo kako na jednoj tako i na drugoj strani postojanje tih nesuglasica zbog načelnih opreka sasvim prirodno, te se zato nije nikada niti pokušavalo naći način, kojim bi se te nesuglasice unaprijed onemogućivale. Naš je katastar tvrdokorno stajao na svome stnovištu, pa je i gruntovničke operate preradivao u zemljarske jednostavno tako, da je u zemljarskim operatima zamjenjivao gruntov. vlasnike s faktičnim posjednicima, koje je ustanovljivao prema kazivanju općinskog indikatora. Dabogme da se kod toga posla nije kod našega katastra nikada sastavljao kakav grunt. Popisu IV. analogni iskaz za sud, u kojemu bi bio morao biti naveden uvijek i razlog odnosno pravni temelj za preinake upisa. Austrijski katastar nije nikada bio tako bezobziran naprama svojim gruntovnicama. Prema § 154. austrijskoga Napatka za premjer dužan je katastar poslije dovršena novog premjera ili poslije mjerničke reambulacije sastaviti za gruntovnicu po stalnome uzorku — raznome prema tome da li je općina topografisana novim čestičnim brojevima ili su pridržani stari brojevi temeljnih čestica — »Vergleichende Zusammenstellung...« to jest identifikaciju čestica, gdje se imadu zabilježiti pojedinačno od čestice do čestice sve promjene naprama starome stanju mapa uz točno označeni pravni temelj, na kojemu je koja posjedovna promjena izvršena.

## II.

Osim propisa, koji se tiče sadržajnosti ili bitnosti upisa posjedničkih, postoje još ustanove, kojima se određuju formalne potreštine svakoga upisa. Katastarske su takove ustanove sadržane u §§ 65. i 66. budimpeštanskoga Napatka za premjer, gdje im se pridaje velika važnost, te su opširno razložene i s posebnim obzirom na prilike u Hrvatskoj i Slavoniji iznešene.

U napomenutim je paragrafima jasno određeno, koje sastavne dijelove mora imati upis posjednički, da o identičnosti zemljoposjednikove osobe ne bude nikakvih dvoumnica. To su najbitnije i najpotrebitije oznake za osobu i njeno obitavalište i ne samo s obzorom na njenu obitelj, selo ili zaselak, već

i s obzirom na čitavu poreznu općinu odnosno na sve one porezne općine u kojima ista osoba imade posjeda — to su: ime i prezime zemljoposjednika s kojom поблиžom oznakom, selo odnosno zaselak obitavanja s kućnim brojem te ime porezne općine, kotara i županije. Ista imena i ista prezimena imaju se поблиže označiti zvanjima ili uobičajenim nadimcima osobito onda, ako zemljoposjednici nemaju vlastitih kuća pa prema tome ni kućnih brojeva. Imena juridičkih osoba, korporacija, javnih zavoda i privatnih poduzeća imaju se pisati bezuvjetno prema njihovu uredovno utvrđenom nazivu. Zadruga valja da budu поблиže označene imenima svojih starješina, ako nemaju druge trajnije поблиže oznake itd. Jednom upotrebljene oznake zemljoposjednikove osobe imaju se stalno i dosljedno provoditi u operatu cijele općine, što više u operatima svih onih općina, gdje pridolazi njegov posjed.

Propisi gruntovnice za potrebne oznake vlasnikove osobe nisu tako potanko izvedeni kao propisi katastarski, te su sadržani u §§ 28. i 29. Naredbe minist. od 18. IV. 1853. o predradnjama za gruntovnicu; § 5. t. c.) Naputka minist. za ovjerenje grunt. napisnika od 2.6 II. 1855.; § 52. t. a.) i § 81 t. a.) Grunt. reda II. djela. Smisao ovih grunt. propisa jest sasvim isti kao i katastarski, pa bi se prema tome morali grunt. i katastar. upisi da u svemu slažu, ako se njima označuju identične osobe. Ali se u praksi to ipak ne zbiva. Iskustvo je pokazalo, da je nedvoumnome i ispravnome označivanju vlasnika prijetilo više pogibelji, no što su ih stari grunt. propisi predviđali. Nisu napokon te pogibelji ni tako lako zamjetljive, pa ih ne će opaziti privatni interesenat, ako ispituje podatke jednoga i istoga grunt. uloška, a moguće da ih u jednostavnoj glatkoj praksi ne osjeća ni gruntovnički činovnik; no tko bude sabirao vlasnosne podatke jednih i istih osoba po raznim grunt. ulošcima ili po raznim općinama, moći će se uvjeriti, da vrlo često nije razaberiva identičnost vlasnika u knjigama gruntovničkim iz onih imena i oznaka, s kojima su njihove osobe ondje obilježene. Najbolje može da to vidi katastar, kada dobiva izvadke o grunt. stanju cjelokupnih općina, te može uporediti upise identičnih grunt. vlasnika po pojedinim česticama i općinama. Tako je katastar često pronašao većih ili manjih razlika između upisa jednoga i istog vlasnika u tome, što je bilo kod jednoga upisa pisanje imena — kadikad i prezimena — prilagođeno vulgarnom nazivanju, dok to isto nije bilo učinjeno kod upisa u drugome ulošku, već je tu bilo ime kojim nadimkom ili inače kako поблиže označeno. razno prema tome, od koga, kako i kada je sastavljena isprava, na temelju koje je upis u gruntovnici proveden bio.

No najveću zbrku među identičnim vlasničkim upisima uzrokuju kućni brojevi, koje gruntovnica pribilježuje vlasnicima iz isprava ili iz obavjesnica kuć. iskaza), dobivenih od općinskih poglavarstava. Opć. poglavarstva su prvobitne kućne

brojeve u podređenim selima od vremena osnutka gruntovnice već barem jedamput temeljito s novima izmijenila. Ali općinska poglavarstva zanemaruju evidentovati u svojim imenicima i popisima kuća one promjene, koje su naknadno nastale u osobama kućevlasnika, te gruntovnica, koja je vezana u tom obziru samo na obavijesti opć. poglavarstva, nema jedinstvene stalne podloge, da kontroliše i formalnu ispravnost vlastovničkih upisa, pa dolazi u pogibelj, da zamrsi identičnost vlasnikove osobe. Tako imade slučajeva, da je jedan i isti vlasnik upisan u gruntovnici toliko puta razno, koliko mu pripada zasebnih uložaka, i to razno ponajviše s obzirom na kućne brojeve. Dok je primjerice u temeljnome ulošku upisan s najstarijim svojim kućnim brojem, koji zbiljski više i ne postoji, van možda jedino još u uspomeni vlasnikovoj; u drugome novijem ulošku zabilježen je s mlađim kućnim brojem, koji se nalazi i na kući; u trećemu ulošku s brojem kuće onoga bivšeg vlasnika, čije je nekretnine s kućom stekao kupnjom, bez obzira da li je kuća već i porušena — pa ako je možda i baštinom stekao nekretnina s kućom, bit će upisan u ovome ulošku s kućnim brojem kuće ostaviteljeve. Pokraj toga je moguće, da vlasnik ne stanuje ni u jednoj od svijuju onih kuća, jer su sve više ili manje derutne, već se nastanio u kući iznova sagrađenoj i označenoj brojem, koji nije ni u jednome od svijuju njegovih grunt. uložaka spomenut. Imade pače slučajeva, da je vlasniku, koji se preselio iz jedne općine u drugu i u potonjoj stekao nekretnina, da mu je u grunt. ulošku ove druge općine pridržan broj kuće iz prve općine, a da to uz kućni broj nije niti istaknuto. To izgleda, kao da se ona kuća nalazi u potonjoj općini. Dešava se to osobito onda, kada preseljenik posjeduje u svojoj novoj općini samo nekretnine, a nema kuće.

Ovakovo pogrešno manipulisanje, koje ima svoj izvor u općinskim uredima, postaje razumljivo, ako znamo, kakovu je ulogu imao kućni broj nakon oslobođenja kmetstva i razvojačenja Krajine.

Kućni brojevi, koje je bio kod nas općenito uveo zemljarski katastar reda i poblizih posjedničkih oznaka radi, izgubili su s vremenom svoj pravi izvorni smisao, te nisu vrijedili kao redne oznake kuća, već su oni reprezentovali skupnost prava i dužnosti, koja je bila s onim prvim kućama ili bolje rečeno s njihovim familijama ili zadrugama uvijek skopčana bez obzira na to, koliko je kasnije mlađih familija priraslo ili novih kuća dograđeno bilo. Tako su se po onim prvim kućnim brojevima podjeljivali deputati drva i soli, po njima su se razredivale i dužnosti radnja u javne svrhe tzv. tlaka. Za to je bio stari kućni broj više uvažavan nego pojedino lice ili pojedina familija one kuće ili zadruge, on je bio jedna sveopće poštivana oznaka za prvobitnu familijisku cjelinu.

S takovim se načinom bio razvio pojam, da može kućni

broj postojati i bez kuće i da se može spojiti sa samim zemljištem, ali i da se u stanovitim okolnostima može prenijeti iz jedne općine u drugu. Ovakovo vulgarno poimanje je dolazilo do izražaja u našim gruntovnicama i tu stvaralo mnoge formalne nesuglasice. Te formalne nesuglasice vlastovničkih upisa mogu da su tako znatne, te se katastar, geometar ne može bez izravna konstatovanja na licu mjesta uvjeriti o indentičnosti upisanikove osobe.

Suvišno je nabrajati, koje bi se zle posljedice mogle da izlegu iz takovih nesuglasica, ali je vrijedno spomenuti, da je možda i to jedan od razloga, zašto ne uvažuju katastarski propisi gruntovnih upisa onako, kako bi ovi po svojoj važnoj svrsi zasluživali.

(Nastavit će se).

## ИЗ УДРУЖЕЊА.

**Objašnjenja o Nacrtu Zakona o Državnim Geodetskim Radovima, što ga je sastavila Glavna Uprava Udruženja.**

Kada smo slagali naš Nacrt Zakona o Državnim Geodetskim Radovima, nismo ni slutili, da će se pitanje državnoga općeg premjera rješavati poglavito sa stanovišta fiskalnoga i da će odlučnu riječ o njemu voditi samo Direkcija Zemljarinskoga Katastra.

Držeći, da će se prije Zakona o Državnom Premjeru donijeti Zakon o Centralnoj Upravi i jedan za cijelu Državu jedinstveni Zakon o Zemljišnicama (Gruntovnicama, Baštinskim Knjigama) ili da će se barem sva ova tri Zakona u nekom savezu ili uporedo pretresati — bili smo izvanredno iznenađeni, kada smo privatnim putem i u posljednji čas doznali za hitni službeni saziv naših zvaničnih stručnjaka-starješina ka Generalnoj Direkciji Katastra u Beograd u svrhu pretresanja njena Projekta Zakona o Katastru.

Glavna Uprava našega Udruženja bila je u to vrijeme baš dovršila svoj Nacrt Zakona o Državnim Geodetskim Radovima, ali nije dospjela da zbog prije napomenute hitnje svojoj prvobitnu nakanu kraju privede poslavši taj svoj Nacrt na prosuđivanje svim Sekcijama Udruženja. Glavna je Uprava držala za potrebno, da čuje mnijenje Sekcija već i s toga razloga, što nije od posljednje Redovite Glavne Skukštine dobila nikakove podloge ni za načela ni za opseg takova Zakonskog Nacrta.

Dok je Glavna Uprava naša snovala jedno, Generalna Direkcija Katastra je odlučila drugo, pa da nam ne propane trud uludo, zamolismo šefa Nadzorništva Izmjere u Zagrebu, gosp. Ivana Oreškovića, koji je bio na spomenutu anketu službeno pozvan, da bi izvolio Generalnu Direkciju Katastra tom zgodom upoznati i s našim Nacrtom Zakona o Državnim Geodetskim Radovima. Zahvalju-