

Parcelacija zemljišta na osnovu Rješenja o utvrđivanju građevne čestice i zemljišno - knjižni ispravni postupak

» Ivica Đurenc

SAŽETAK. Ovim geodetskim zadatkom obavljena je parcelacija zemljišta i istovremeno razrješenje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu te stanje u evidencijama katastra na predmetnim česticama u potpunosti odgovara stanju u naravi u pogledu katastarskih međa, izgrađenosti i što je vrlo značajno u površini katastarskih čestica, jer je ona izračunata direktno iz koordinata lomnih međnih točaka i bez popravaka uslijed neslaganja sa površinama ulaznih katastarskih čestica. Također su u zemljišnoj knjizi uspostavljeni vlasnički odnosi na katastarskim česticama koji odražavaju stvarno stanje vlasništva, a koji su kao takvi uneseni i u evidencije katastra.

KLJUČNE RIJEČI: katastar, zemljišna knjiga, parcelacija, Zakon o prostornom uređenju.

> 1. Uvod

Parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja može se provoditi samo u skladu s Lokacijskom dozvolom, Detaljnim planom uređenja ili Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice (dokumenti prostornog uređenja).

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice proizlazi iz odredbe članka 43.a Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju (NN 100/04).

Spomenuti članak kaže da kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovnu uporabu građevine, parcelacija zemljišta provodi se u skladu s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice.

Prema gore navedenom članku, Rješenje o utvrđivanju građevne čestice može se donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina, ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od površine nužne za redovnu uporabu građevine, te u slučajevima kada je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovnu uporabu građevine.

Polazeći od odredbe članka 43. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju, svaki zahvat u prostoru provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja i posebnim propisima, stoga je oblik i veličinu građevne čestice, kao jedan od elemenata

zahvata u prostoru, potrebno odrediti prema dokumentima prostornog uređenja, te posebnim zakonskim propisima donesenim na osnovu tih zakona, a u slučaju kada to nije moguće prema zatečenom stanju, vodeći računa o pravilima struke.

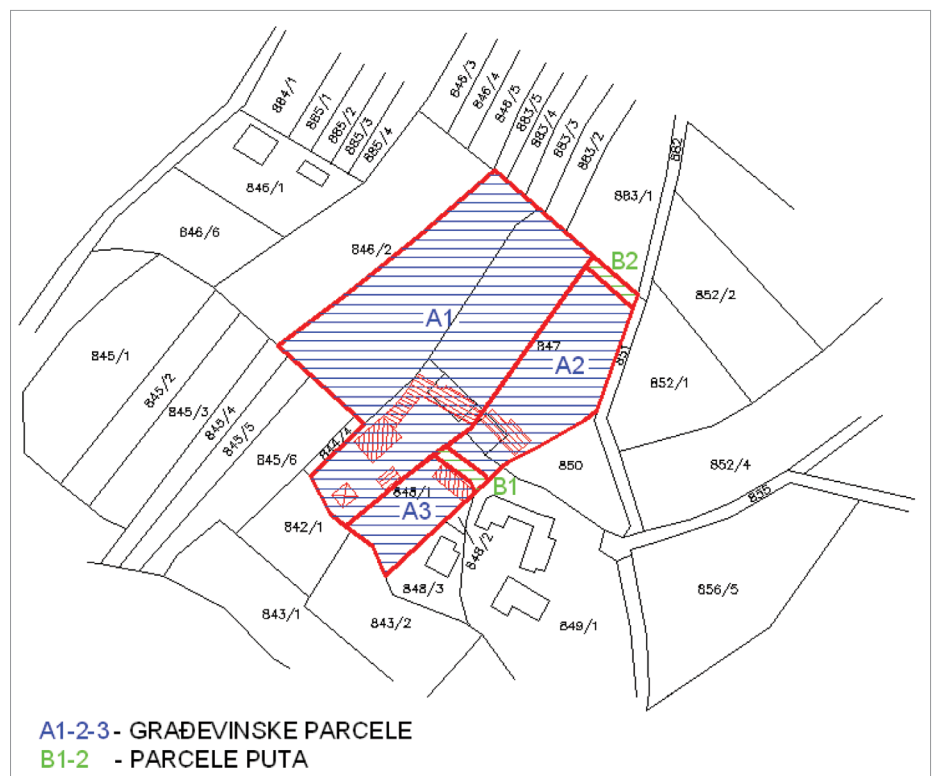
Rješenje o utvrđivanju građevne čestice donosi tijelo nadležno za obavljanje poslova prostornog uređenja.

U slučaju koji je rješavan ovim za-

datkom radilo se o zatečenom stanju na terenu koje nije odgovaralo stanju prikazanom u evidencijama katastra zemljišta, a niti stanju u zemljišnoj knjizi.

Radilo se o lokaciji koja potpada pod nadležnost Područnog ureda za katastar Zagreb, Ispostava Sv. Ivan Zelina, te nadležnost Općinskog suda u Sv. Ivanu Zelini.

Zadatkom je bilo obuhvaćeno pet katastarskih čestica Katastarske općine



Slika 1. Prijedlog parcelacije

Novo Mjesto koje su bile evidentirane na katastarskom planu mjerila 1:2880.

U naravi su granice posjeda na tim katastarskim česticama bile drugačije od prikaza međa na katastarskom planu.

Takoder u naravi su bile izgrađene građevine koje nisu evidentirane u evidenciji katastra i zemljišne knjige i za koje nije formirana građevna čestica.

U posjedovnom listu na katastarskim česticama bili su upisani korisnici u dijelu posjeda 1/1, koji upis i odgovara stvarnom stanju što se tiče nositelja prava (korisnik).

Stanje u zemljišnoj knjizi odgovaralo je stanju u katastru u pogledu broja i površine katastarskih čestica, a na njima je bilo upisano šest suvlasnika u određenim udjelima, koji upis ne odgovara stvarnom stanju niti u pogledu suvlasništva niti suvlasničkih udjela, a upisani suvlasnici još su i umrle osobe.

Stvarni vlasnici predmetnih katastarskih čestica zakonski su nasljednici nekih od upisanih suvlasnika.

Ovim zadatkom trebalo je izvršiti parcelaciju zemljišta na osnovu Rješenja o utvrđivanju građevne čestice, upis izgrađenih objekata u katastar i zemljišnu knjigu, te razvrgnuće suvlasništva i promjenu upisa vlasništva u zemljišnoj knjizi putem zemljišno-knjižnog ispravnog postupka.

Donošenju Rješenja prethodio je zahtjev kojem su priloženi:

- kopija katastarskog plana,
- izvadci iz zemljišne knjige,
- uvjerenja o izgrađenosti prije 15. 02. 1968. god. za izgrađene objekte,
- prijedlog parcelacije na kopiji kata-

starskog plana.

Prijedlog parcelacije izraden je uz uvažavanje izmjerjenog stvarnog stanja na terenu.

Provedbi parcelacije u zemljišnoj knjizi, a time i upisu novih-stvarnih vlasnika prethodio je pojedinačni zemljišno-knjižni ispravni postupak pokrenut pred Općinskim sudom.

> 2. Izmjera zemljišta

Po pravomoćnosti Rješenja o utvrđivanju građevne čestice prišlo se realizaciji zadatka, odnosno izmjeri zemljišta izradbi parcelacijskog elaborata.

Prije same izmjere zemljišta pozvani su nositelji prava na katastarskim česticama koje su predmet izmjere, kao i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama kako bi pokazali granice svog zemljišta (katastarskih čestica).

Na taj način izvršeno je utvrđivanje svih postojećih, kao i novonastalih međa. Međe katastarskih čestica većim dijelom bile su obilježene nekom vrstom ograde (žičana, drvena, živica), a na nekim mjestima medne točke obilježene su kamenom i plastičnom oznakom s željeznom jezgrom.

O utvrđivanju i obnovi mednih oznaka sastavljeno je izvješće o međama u kojem je navedeno na koji način su obilježene međe katastarskih čestica koje su predmet izmjere. Naveden je datum kada je izvršeno utvrđivanje međa i navedeni su nositelji prava na predmetnim i susjednim katastarskim česticama. Izvješće je pročitano strankama koje su se svojim potpisom suglasile da su na ovaj način

utvrđene međe, stvarne i nesporne granice njihovog zemljišta.

Nakon utvrđivanja i obilježavanja međa prišlo se terenskoj izmjeri zemljišta.

Pošto na predmetnom području nije razvijena geodetska osnova, a i katastarski plan tog područja nije izraden u Gauss-Krügerovoj projekciji (mjerilo plana 1:2880), mjerenja su obavljena u lokalnom sustavu.

Stabilizirano je šest točaka lokalnog sustava koje su međusobno povezane u zatvoreni poligonski vlak. Za sve točke izradeni su položajni opisi.

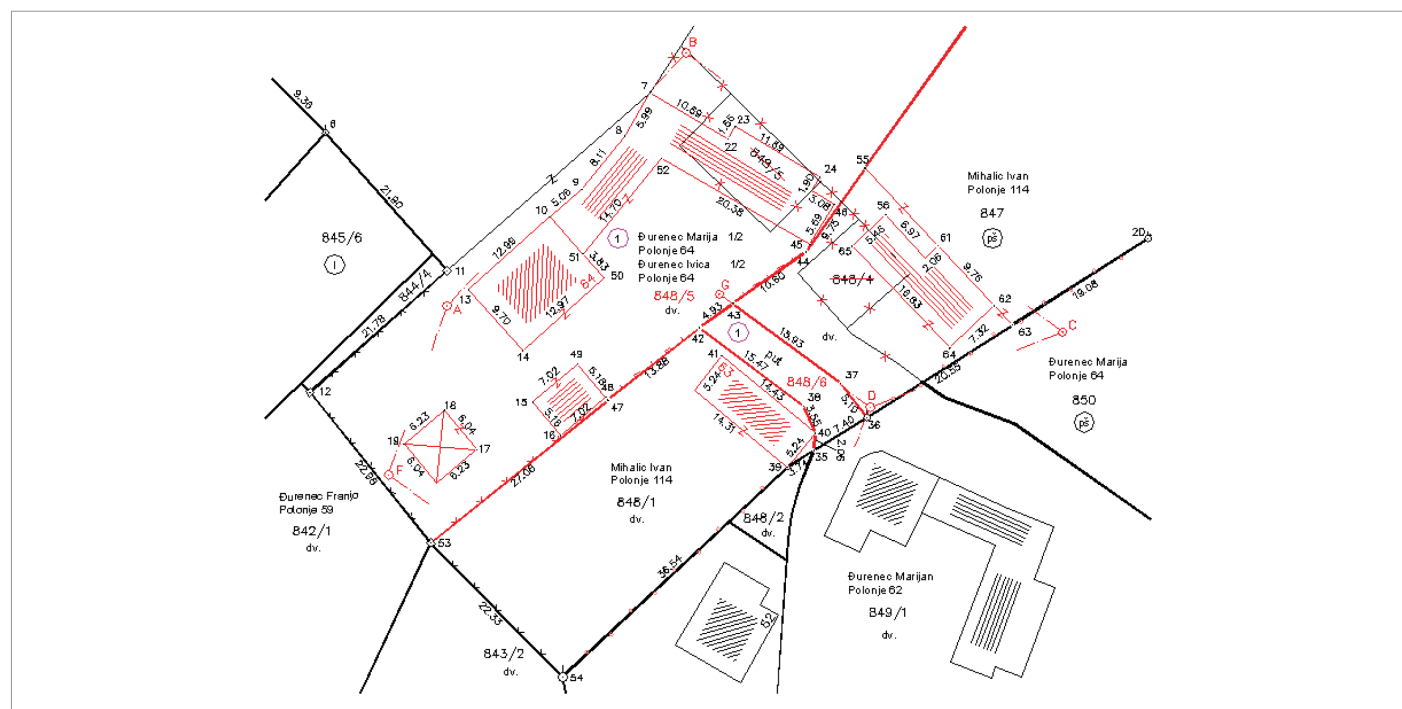
Mjerenja su obavljena instrumentom Wild Leica TC 1103 uz korištenje dva dodatna stativa s podnožnim pločama i prizmama. Detalj je snimljen polarnom metodom snimanja.

Na terenu su tako snimljene sve lomne točke katastarskih čestica koje su predmet izmjere, ali i šire od njih radi uklapanja u katastarski plan preko identičnih točaka.

Snimljene su još dvije kuće, četiri gospodarske zgrade i prilazni put do jedne od katastarskih čestica.

Podaci mjerenja i snimanja pohranjeni su u memoriju instrumenta i kasnije prebačeni u memoriju računala gdje su pomoću geodetskog programa Geo-Manager izračunate koordinate svih točaka u lokalnom koordinatnom sustavu.

Kako je prilikom snimanja detalja polarnom metodom obavljano i tzv. kodiranje točaka, automatski smo nakon obrade dobili detaljne točke međusobno spojene linijama i iscrtanim topografskim simbolima.



Slika 2. Isječak iz skice izmjere



Slika 3. Isječak iz kopije katastarskog plana

> 3. Izradba parcelacijskog elaborata

Prije izradbe elaborata trebalo je od nadležnog katastarskog ureda pribaviti prijepise posjedovnih listova i kopiju katastarskog plana za katastarske čestice koje su predmet izradbe parcelacijskog elaborata, a iz zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda pribavljeni su zemljišno-knjižni izvadci. To su tzv. podaci za izradbu elaborata.

Nakon obrade podataka mjerenja dobivene su koordinate svih snimljenih točaka u lokalnom koordinatnom sustavu te snimljene detaljne točke spojene linijama.

Odabrane su tri točke za koje se moglo smatrati da su identične na terenu i na katastarskom planu i preko njih je izvršeno uklapanje snimljenog detalja u katastarski plan.

Na osnovu podataka za izradbu elaborata i snimljenog stanja na terenu prišlo se izradbi parcelacijskog elaborata.

Sastavni dijelovi parcelacijskog elaborata su:

- skica izmjere,
- popis koordinata,
- kopija katastarskog plana,
- iskaz površina,
- prijavni list za katastar,
- prijavni list za zemljišnu knjigu,
- izvješće o izrađenom elaboratu.

Skica izmjere izrađena je na kvalitetnom crtaćem papiru (tvrđi papir) u približnom mjerilu na način da su podaci prikupljeni izmjerom nadopunjeni podacima o brojevima i načinu uporabe katastarskih čestica, te podacima o nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet izmjere.

Na skici izmjere postojeće stanje katastarskog plana prikazano je crnom bojom, a novo stanje koje treba evidentirati nakon provedbe elaborata crvenom bojom. Sadržaj katastarskog plana koji će se nakon provedbe elaborata brisati, na skici izmjere poništen je crvenim križićem.

Popis koordinata sadrži koordinate svih detaljnih točaka s pripadajućim brojevima točaka, a isti brojevi prikazani su na skici izmjere. U istom popisu navedene su i koordinate točaka s kojih je izvršena izmjera i iste su označene velikim slovima, pošto se radi o točkama u lokalnom sustavu.

Kopija katastarskog plana izrađena je na stabilnom prozirnom papiru (paus) u izvornom mjerilu katastarskog plana (1:2880) na način da je stanje katastarskog plana koje prethodi provedbi elaborata prikazano crnom bojom, a predloženo novo stanje crvenom bojom. Također je crvenim križićem poništen sadržaj koji će se nakon provedbe brisati.

Izrađene su dvije kopije katastarskog plana, za katastar i za zemljišnu knjigu.

U iskazu površina prikazane su površine katastarskih čestica prije izrade elaborata (staro stanje) i površine katastarskih čestica sa površinama zgrada koje proizlaze iz elaborata (novo stanje).

Površine katastarskih čestica prema novom stanju izračunate su iz koordinata lomnih točaka njihovih meda, a površine pod zgradama izračunate su iz koordinata lomnih točaka na linijama zgrada.

Zbroj površina katastarskih čestica u starom stanju i zbroj površina katastarskih čestica u novom stanju nije bio isti, a razlika u površini iznosila je manje od 20% površine katastarskih čestica u starom sta-

nju, što je dozvoljeno prema članku 74. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/2007) za katastarske čestice vodene na katastarskim planovima koji nisu izvorno izrađeni u Gauss-Krügerovoj projekciji.

U prijavnom listu za katastar navedeni su podaci iz posjedovnog lista o osobama i katastarskim česticama koje su ušle u postupak parcelacije prema postojećem stanju (dosadašnje stanje) i podaci o osobama, broju, adresi, načinu uporabe, zgradama i površini katastarskih čestica prema predloženom novom stanju (novo stanje).

U prijavnom listu za zemljišnu knjigu navedeni su podaci iz zemljišno-knjižnog uložka o vlasnicima i katastarskim česticama prema postojećem stanju i podaci o vlasnicima, broju, adresi, načinu uporabe, zgradama i površini katastarskih čestica prema predloženom novom stanju.

Važno je napomenuti da radi uskladenosti podataka katastra i zemljišne knjige podaci o adresi, načinu uporabe i površini katastarskih čestica te podaci o zgradama moraju biti identični u prijavnom listu za katastar i za zemljišnu knjigu za novonastale katastarske čestice.

U okviru ovog elaborata izrađeno je Tehničko izvješće u kojem je naveden postupak mjerenja, instrumentarij i oprema za mjerenje te oprema i programi korišteni za izradbu elaborata, Izvješće o medama koje je već prije spominjano prilikom izmjere zemljišta i Izvješće o zgradama u kojem su navedene građevine koje će se evidentirati i dokumentacija u svrhu dokazivanja da se je neka građevina mogla graditi (Uvjerenja o izgrađenosti prije 15. 02. 1968. god.). Izvješće o zgradama pot-

pisano je od strane nositelja prava na katastarskim česticama na kojima su zgrade izgrađene.

Prije podnošenja zahtjeva za pregled i potvrđivanje elaborata izradeni elaborat predložen je nositeljima prava na katastarskim česticama koje su bile predmet izradbe elaborata.

> 4. Zemljišno-knjižni ispravni postupak i provedba elaborata

Izrađenom parcelacijskom elaboratu priloženo je pravomoćno Rješenje o utvrđivanju građevne čestice, Uvjerenja o izgrađenosti prije 15.02.1968. god. za izgrađene objekte, podaci iz katastra i zemljišne knjige potrebni za izradbu elaborata, te je zajedno sa zahtjevom za pregled i potvrđivanje dostavljen nadležnom katastarskom uredu. Dostavljanju elaborata na pregled i potvrđivanje prethodilo je ishodenje potvrde o usklađenosti parcelacijskog elaborata s Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice. Potvrda je zatražena od tijela koje je izdalo i Rješenje o utvrđivanju građevne čestice.

Nadležni katastarski ured pregledao je i potvrdio parcelacijski elaborat potvrdom:

»Ovaj je parcelacijski elaborat izraden u skladu s geodetskim propisima, a za njegovo je provođenje potrebna prethodna provedba u zemljišnim knjigama.«

Prijavni list za zemljišnu knjigu s kopijom katastarskog plana za zemljišnu knjigu potvrđeni od strane katastarskog ureda dostavljeni su zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda.

Zemljišno-knjižni odjel izvršio je upis promjena na katastarskim česticama u pogledu broja, načina uporabe, izgrađenosti i površine ali ne i u pogledu promjene vlasništva.

Novoformirane katastarske čestice upisane su na ime i vlasništvo osoba trenutno upisanih u zemljišnoj knjizi.

Nakon toga nositelji prava (predlagatelji) na novoformiranim katastarskim česticama podnijeli su pred zemljišno-knjižnim odjelom Općinskog suda u Sv. Ivanu Zelini zahtjev za pokretanje pojedinačnog zemljišno-knjižnog ispravnog postupka glede novoformiranih katastarskih čestica, a sve prema članku 200. Zakona o zemljišnim knjigama.

Predlagatelji su u zahtjevu naveli kako trenutni upisi u zemljišnim knjigama u pogledu vlasništva ne odgovaraju stvarnom stanju, jer s obzirom na niz promjena koje su nastale u međuvremenu u odnosu na vlasničke odnose izvršene usmenim i pismenim putem i nasljeđivanjem preko izvanknjižnog vlasništva a koji su neprovedivi u zemljišnim knjigama redovitim

putem, predlagatelji su stekli vlasništvo na navedenim nekretninama te predlažu da im se u zemljišno-knjižnom ispravnom postupku prizna pravo vlasništva na navedenim nekretninama koje su nekretnine stekli nasljeđivanjem od izvanknjižnog vlasnika.

Na teren je izašla komisija za zemljišno-knjižni ispravni postupak u čijem su sastavu bili sudac, voditelj zemljišno-knjižnog odjela, zapisničar i geodetski vještak koji je trebao identificirati predmetne nekretnine prema kopiji katastarskog plana i prijavnom listu.

Uvidaju na terenu nazočili su uz predlagatelje i svi pravni slijednici (zakonski nasljednici) osoba upisanih u zemljišnoj knjizi, koji su svojim potpisom u zapisnik priznali predlagateljima pravo vlasništva na predmetnim nekretninama.

Na temelju zapisnika komisije za zemljišno-knjižni ispravni postupak izvršen je otpis predmetnih katastarskih čestica iz starog zemljišno-knjižnog uložka u novi, na ime i vlasništvo predlagatelja.

Time je izvršena provedba parcelacijskog elaborata u zemljišnoj knjizi.

Nakon provedbe u zemljišnoj knjizi zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Sv. Ivanu Zelini dostavio je Područnom uredu za katastar Zagreb, Ispostava Sv. Ivan Zelina odluku o promjeni upisa o obliku, načinu uporabe, površini i vlasništvu predmetnih katastarskih čestica, a u svezi parcelacijskog elaborata prema Rješenju o utvrđivanju građevne čestice.

Na osnovu odluke Općinskog suda nadležni ured za katastar izvršio je promjenu upisa u evidencijama katastra o obliku, načinu uporabe, izgrađenosti, površini i vlasništvu predmetnih katastarskih čestica po službenoj dužnosti, a sve prema članku 65. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN broj 16/07).

Time je izvršena provedba parcelacijskog elaborata i u katastru zemljišta, a vlasnicima katastarskih čestica izdana su rješenja o promjeni upisa u katastarskom operatu.

> 5. Zaključak

Formirane su nove građevne čestice na osnovu Rješenja o utvrđivanju građevne čestice, evidentirani su objekti izgrađeni na tim česticama na osnovu Uvjerenja o izgrađenosti prije 15.02.1968. god. i izvršena je promjena upisa vlasništva, odnosno upis novih vlasnika u zemljišnu knjigu na osnovu provedenog zemljišno-knjižnog ispravnog postupka.

Dakle, može se reći da je izvršeno usklađenje podataka evidentiranih u zemljišnoj knjizi s podacima evidentiranim u katastru zemljišta, što postupno vodi k uspostavi katastra nekretnina.

Na perifernim područjima gradova, dakle naseljima i manjim mjestima, a unutar granica građevinskog područja, postoji velika nesredjenost stanja u evidencijama katastra i zemljišne knjige sa stvarnim stanjem u naravi.

Katastarski planovi su stari i neodržavani (pretežno u mjerilu 1:2880), a promjene na terenu nisu se na njima redovito evidentirale.

Pošto katastarska izmjera ili tehnička reambulacija rijetko dolaze u takva područja, ovakav način sređivanja stanja na pojedinačnim katastarskim česticama na osnovu Rješenja o utvrđivanju građevne čestice, uvažavajući pri tome zatečeno stanje, pokazao se jako dobrim.

Dugi niz godina zemljišna knjiga je glede promjene upisa vlasništva bila zapostavljena, jer su tadašnji zakonski propisi omogućavali da se stvari rješavaju samo u katastru zemljišta.

Ostavinske rasprave održavane su na temelju podataka upisanih u posjedovne listove (izvanknjižno vlasništvo), tako da se rješenja o nasljeđivanju donijeta na taj način nisu mogla provoditi u zemljišnim knjigama, rezultat čega je veliki broj upisa u zemljišnoj knjizi koji se odnose na davno umrle osobe.

Pojedinačni zemljišno-knjižni ispravni postupak upravo je jedan od načina da se nesredeni vlasnički odnosi srede na jednostavan i efikasan način.

I na kraju može se primijetiti da je od izdavanja Rješenja o utvrđivanju građevne čestice od strane nadležnog ureda za prostorno uređenje, kao osnove za izvršenje zadatka, pa do izdavanja Rješenja o promjeni upisa u katastarskom operatu od strane nadležnog katastarskog ureda, kojim je zadatak okončan, prošlo svega četiri mjeseca, što govori o vrlo savjesnom i ažurnom obavljanju poslova svih državnih i gradskih službi na području Grada Sv. Ivana Zeline.

> Literatura

- » Narodne novine (2004): Zakon o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju (NN br. 100/04).
- » Narodne novine (1996): Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96).
- » Narodne novine (2007): Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN br. 16/07).
- » Narodne novine (2007): Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07).
- » Narodne novine (2007): Pravilnik o katastru zemljišta (NN br. 84/07).
- » Narodne novine (2007): Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (NN br. 86/07). ■