

# Sudsko uređenje međe (evidentiranje međa uređenih u posebnome postupku)

Tomislav BOBAN<sup>1</sup> – Požega

*SAŽETAK.* U radu se opisuju primjeri sudskog uređenja međe i problemi koji se pojavljuju prilikom provedbe istih. U praksi se smatra da postupak sudskog uređenja međe u nekim slučajevima nema nikakvu samostalnu težinu prilikom evidentiranja međa u katastarskim operativima, katastarskim planovima i zemljišnim knjigama. Naime, bez potrebne dokumentacije koja se temelji na Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, novu – sudski uređenu među nije moguće evidentirati. Jedan je od takvih primjera pitanje rješenja o sudskom uređenju međe u kojem su udaljenosti uređene međe od međe s katastarskog plana nešto veće. Pritom, iako “tolerancija pomaka” nije definirana ni jednim propisom, nadležno tijelo takav postupak tretira kao parcelaciju. Drugi je primjer inzistiranje na obvezi evidentiranja građevine koja je legalno izgrađena, ali nije evidentirana na katastarskoj čestici kojoj se međa određuje sudskim putem. Često građevina u tom trenutku nema uvjete za upis pa bi trebalo biti dovoljno samo ju iskazati u Geodetskom elaboratu evidentiranja međa uređenih u posebnome postupku. Cilj je ovoga rada skrenuti pozornost na neusklađenost postupaka i očito različite kriterije sudbenih i državnih tijela nadležnih za evidentiranje međa u katastru. Također se pokazuje potreba da se zakonska rješenja ujednače, odnosno da se sporne odredbe izmijene ili pojašne. U suprotnom postavlja se pitanje smisla postojanja institucije sudskog uređenja međe, odnosno autonomnosti suda, ali i uloge geodetske struke u navedenom postupku.

*Ključne riječi:* sudsko uređenje međe, evidentiranje međa uređenih u posebnom postupku, zakon, pravilnik, geodetski elaborat.

## 1. Uvod

Sudsko uređenje međe česti je postupak u sudskoj praksi, koji je, bez obzira na vrlo visoke tenzije među suprotstavljenim stranama, sucima relativno jednostavna zadaća. To je zbog jasnih i nedvosmislenih zakona i propisa te se, u slučaju žalbe na prvostupanjsko rješenje, oni najčešće potvrđuju u drugostupanjskom postupku.

Međutim, nakon sudskog rješenja o uređenju međe, geodetskim stručnjacima ta zadaća nije nimalo jednostavna, jer su zakoni i propisi, kad je u pitanju geodetsko izvršenje sudske odluke, nedorečeni i nejasni.

<sup>1</sup>Tomislav Boban, ing. geod., KUČINIĆ d.o.o., Županijska 20, 34000 Požega, e-mail: tomislav.boban@po.t-com.hr

Prema Pravilniku o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (NN 2007b, NN 2009) sudskim uređenjem međe smatra se uređenje međe u posebnoj postupku. Sukladno čl. 7. toga Pravilnika predviđa se izradba Geodetskog elaborata evidentiranja međa uređenih u posebnoj postupku. Na žalost, u praksi se upravo prilikom evidentiranja tako uređenih međa u katastru zemljišta javljaju problemi.

## 2. Sudsko uređenje međe ili parcelacija

Jedan od problema, na koji se nailazi u praksi, javlja se zbog inzistiranja nadležnog tijela koje provodi evidentiranje u katastru zemljišta na primjeni članka 119. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 2007a), kojim je propisano da se *parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja i parcelacija građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, može provoditi samo u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i detaljnim planom uređenja.*

Tako se jedno državno tijelo, primjenjujući jedan zakon i vlastito tumačenje karaktera provedenog postupka, samoinicijativno stavlja iznad drugog zakona i odluke suda. Konkretno, time ono, bez jasne potpore u važećim zakonskim propisima i bez jasno definiranih kriterija po bilo kojoj osnovi, ocjenjuje postupak uređenja međe – postupkom parcelacije.

Na temelju iskustva može se pretpostaviti da takvo tumačenje proizlazi iz udaljenosti pomaka uređene međe od međe s katastarskog plana, koju nadležno tijelo koje provodi evidentiranje u katastru očito smatra prevelikom. Međutim, ta udaljenost, odnosno “tolerancija pomaka”, nije definirana ni jednim propisom te ju stoga ne bi bilo moguće ni proizvoljno ocjenjivati, odnosno ograničavati – sve dok se zakonska regulativa ne ujednači međusobno ili dok se dodatnim pojašnjenjima (uredbe, pravilnike, napatke) i pravna i geodetska struka ne obvežu na jednako postupanje.

Sljedeći primjer vrlo jasno potvrđuje naprijed opisanu problematiku.

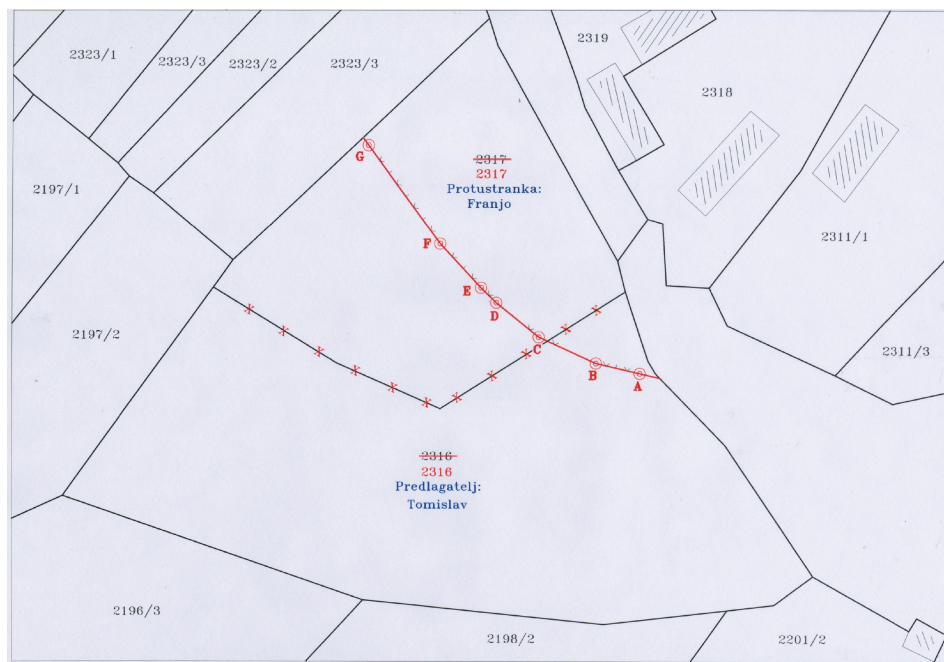
U katastarskom operatu za k.č.br. 2317 za posjednike se vode, u dijelovima i svaki u svom posjedovnom listu, dva različita posjednika (slika 1).

Broj kat. čestice:	2317	Broj kat. plana:	3	ZK uložak:		Skica izmjere:		GZ
Broj posjedovnog lista: 127								
JMBG/MB	Ime (naziv) korisnika i adresa						Dio posjeda	
	FRANJO						1/1	
Naziv katastarske čestice			Katastarska kultura		Klasa	ha a m <sup>2</sup>	Kat. prihod	
			KUĆA I DV.			9 21		
Broj posjedovnog lista: 625								
JMBG/MB	Ime (naziv) korisnika i adresa						Dio posjeda	
	TOMISLAV						1/2	
	ANKICA						1/2	
Naziv katastarske čestice			Katastarska kultura		Klasa	ha a m <sup>2</sup>	Kat. prihod	
			DVORIŠTE			2 70		
Ukupna površina katastarske čestice:						11 91		
Broj kat. čestice:		Broj kat. plana:		ZK uložak:		Skica izmjere:		GZ

Slika 1. Posjedovni list.

Ti dijelovi s pripadajućom površinom utvrđeni su od djelatnika katastra, za potrebe izračuna poreza, u vremenu kada se porez plaćao, a na osnovi ograde koja je dijelila ta dva posjednika.

Protokom vremena, dvije stranke (među kojima nema spora) pokreću postupak sudskog uređenja međe kako bi svatko bio samovlasnik (samoposjednik) na svom dijelu katastarske čestice (onom koji koristi), te sud donosi rješenje prema kojem je uređena međa stvarno postojeća ograda, a čine ju točke A, B, C, D, E, F i G (slika 2).



Slika 2. Sudsko uređenje međe.

Nakon što sud donese rješenje, na zahtjev navedenih stranaka, geodetski izvođač pristupa izradbi *Geodetskog elaborata evidentiranja međa uređenih u posebnoj postupku* te ga predaje u Područni ured za katastar na ovjeru i provedbu.

Područni ured za katastar donosi Zaključak kojim poziva izvoditelja, ovlaštenog izvođača, da u roku 15 dana od dana primitka toga zaključka ukloni nedostatke utvrđene pregledom geodetskog elaborata izrađenog za naručitelja. U obrazloženju zaključka navodi se da katastarski ured može potvrditi *parcelacijski elaborat* samo u slučaju kada je parcelacijskom elaboratu priložena potvrda o njegovoj usklađenosti s dokumentima prostornog uređenja ili kada je parcelacijskom elaboratu priložena potvrda da zemljište koje je predmet parcelacijskog elaborata nije u posebnoj režimu.

Budući da izvođač geodetskih radova smatra da nadležno tijelo koje provodi evidentiranje u katastru zemljišta nema zakonsko pravo kategorizirati postupak sudskog uređenja međe postupkom parcelacije na osnovi vlastite procjene, a protivno pravomoćnoj sudskoj odluci, odnosno da u predmetnom postupku nije riječ o parcelacijskom elaboratu već o geodetskom elaboratu evidentiranja međa uređenih u posebnome postupku, koji su jasno diferencirani Pravilnikom o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, izvođač radova nije postupio u skladu sa Zaključkom. Stoga se odbija ovjera i provedba elaborata. Kako izvođač radova i dalje smatra da se postupak sudskog uređenja međe ne može smatrati parcelacijom na temelju procjene nadležnog tijela koje provodi evidentiranje u katastru zemljišta, izvođač geodetskih radova podnosi žalbu Središnjem uredu Državne geodetske uprave.

Središnji ured Državne geodetske uprave odbija žalbu te potvrđuje zaključak donesen u prvom stupnju.

Iako je o opisanom postupku poveden i sudski spor na upravnom sudu kojega se odluka još uvijek čeka, iz dosadašnjeg tijeka postupka zaključuje se da je sudska odluka neobvezujuća za nadležna tijela koja provode evidentiranje u katastru zemljišta jer je očito da se međa uređena u posebnom (sudskom) postupku ne može evidentirati u katastru, a time ni u zemljišnoj knjizi. Time se implicira da spomenuto nadležno tijelo ima pravo procijeniti da li nešto jest ili nije uređenje međe u posebnom postupku neovisno o odluci suda. Kako takva procjena i njezini kriteriji nisu propisani ni jednim zakonskim ili podzakonskim propisom, postavlja se pitanje njezine legalnosti. Istovremeno, upitno je i da li dvije stranke koje imaju problem, a ne mogu (ne znaju) ga same riješiti trebaju zaštitu svojih prava tražiti putem suda, s obzirom na to da, prema primjerima iz dosadašnje prakse, u službenim evidencijama stanje i dalje ostaje nepromijenjeno sve dok stranke ponovno ne postignu dogovor kako bi zajednički ishodile potrebne dokumente sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji. Ne treba zaboraviti da su stranke koje sudjeluju u postupku sudskog uređenja međe većinom suprotstavljene, zbog čega im i treba pomoć suda, te da će vrlo teško postići dogovor oko ishoda dokumentacije, odnosno, ako ga postignu, tada neće trebati pomoć suda.

Sagledajući navedeno, očita je potreba jasnije regulacije i usklađivanja zakonskih i podzakonskih propisa iz različitih područja, jer su posebni postupci sudskog uređenja međe vrlo česti u svakodnevnoj praksi u Republici Hrvatskoj te trebaju jasnu uputu o postupanju i provođenju u katastarske operat i zemljišne knjige.

### 3. Sudsko uređenje međe i uporabna dozvola

U praksi se susreće još jedna specifična situacija prilikom evidentiranja sudski uređenih međa u katastru zemljišta. U ovom slučaju sporna je činjenica da nadležno tijelo koje provodi evidentiranje međa uređenih u posebnom postupku u katastru zemljišta inzistira da se u slučaju legalno izgrađene, ali neevidentirane građevine obavezno, osim evidentiranja međa, obavi i evidentiranje podataka o zgrađama, i to pozivajući se na čl. 12. *Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima*. No upravo taj članak u elaboratima kojima osnovna svrha nije

evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama, propisuje samo iskazivanje podataka o zgradama, a ne i njihovo evidentiranje.

U prvom trenutku taj se zahtjev čini logičnim i opravdanim, ali namjera je ovog rada istaknuti da postoje vrlo opravdani slučajevi kada takvo rješenje nije moguće te da se značenje navedene zakonske odredbe ne može tek iskustveno podrazumijevati jer ona može i mora biti interpretirana i na drukčiji način.

U nastavku je opisan konkretan slučaj gdje projektant, u vrijeme dok je na snazi bio prije važeći Zakon o prostornom uređenju (NN 1994, NN 1998, NN 2000, NN 2002 i NN 2004b) odnosno Zakon o gradnji (NN 2003 i NN 2004a), prema zahtjevu investitora, izrađuje projekt za stambenu građevinu, a zatim i ishodi građevinsku dozvolu.

Postupak je sljedeći:

- a) Projektant određuje dimenzije katastarske čestice običnim trokutom na analognom planu mjerila 1:1000, te na temelju toga, sukladno odredbama važećeg dokumenta prostornog uređenja, izrađuje i projekt s maksimalnim dopuštenim dimenzijama. U tom trenutku ne postoji zakonska obveza izradbe posebne geodetske podloge, a projektanti radeći prije opisanim priborom izrađuju projekte, temeljem kojih se izdaje lokacijska odnosno građevinska dozvola.
- b) Nadležno upravno tijelo, uzimajući u obzir sve zakonske i podzakonske propise, izdaje dokument temeljem kojega se može pristupiti gradnji, ne kontrolirajući dimenzije budućeg objekta u odnosu na katastarsku česticu (zakon ih na to ne obvezuje).

Nakon toga, izvođač građevinskih radova gradi predmetnu stambenu građevinu sukladno svim dimenzijama iz glavnog projekta, odnosno iz građevinske dozvole.

Nakon završetka gradnje građevine, a nakon stupanja na snagu novog Zakona o prostornom uređenju i gradnji, izvođač geodetskih radova izrađuje Geodetski situacijski nacrt stvarnog stanja za izgrađenu građevinu, koji je u digitalnom obliku. U koordinatnom sustavu svaka točka, i katastarske čestice i izgrađene građevine, ima jednoznačan položaj u prostoru i nije moguće nikakvo različito tumačenje. Sukladno tomu, izvođač geodetskih radova pri izradbi Geodetskog situacijskog nacrtu stvarnog stanja za izgrađenu građevinu konstatira sljedeće:

- a) da su dimenzije stambene građevine identične dimenzijama iz projekta, odnosno iz građevinske dozvole
- b) da su dimenzije stambene građevine veće od dimenzija katastarske čestice, odnosno da predmetna stambena građevina svojim tlocrtnim dimenzijama prelazi u drugu katastarsku česticu.

Prelazak u drugu katastarsku česticu u ovom konkretnom slučaju čini spornu površinu koja ima oblik trokuta i iznosi 5 m<sup>2</sup>, a predmetna građevina prelazi u drugu katastarsku česticu do maksimalno 0,80 metara. S obzirom na to, za predmetnu građevinu ne može se ishoditi uporabna dozvola, odnosno uvjerenje za uporabu, te se ne može evidentirati u katastru i zemljišnoj knjizi. Stoga se investitor upućuje na instituciju sudskog uređenja međe.

Kako je među zainteresiranim strankama postignut dogovor, sud brzo i jednostavno donosi rješenje kojim se određuje pravac nove međe na način da se površi-

na jedne katastarske čestice umanjuje, a druge uvećava za 5 m<sup>2</sup>. Izvođač geodetskih radova zatim izrađuje Geodetski elaborat za evidentiranje međa određenih u posebnome postupku, u kojem mijenja smjer međe sukladno pravomoćnom sudskom rješenju, a podatke o predmetnoj, do sada neevidentiranoj, stambenoj građevini *iskazuje* sukladno čl. 12. Pravilnika. S obzirom na to da je riječ o geodetskom elaboratu kojem osnovna svrha nije evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama već evidentiranje međa određenih u posebnome postupku, izvođač geodetskih radova podatke o predmetnoj stambenoj građevini *iskazuje* (*ne skriva*) u više sastavnih dijelova elaborata:

1. skici izmjere koja je sastavni dio pravomoćnoga sudskog rješenja
2. skici izmjere koja je sastavni dio geodetskog elaborata
3. popisu koordinata
4. prikazu izmjerene stanja
5. izvješću o utvrđivanju međa i drugih granica, te o novom razgraničenju
6. izvješću o zgradama i drugim građevinama, itd.,

ali podatke o spomenutoj stambenoj građevini *ne prijavljuje*, odnosno *ne navodi ih u Prijavnom listu* jer to nije ni predviđeno spornim čl. 12.

Međutim, tako izrađen Geodetski elaborat za evidentiranje međa uređenih u posebnome postupku nije bilo moguće ovjeriti i evidentirati u katastru zemljišta jer nadležno tijelo za provođenje tog postupka svojim zaključkom ocjenjuje da je, uz navedeni postupak, riječ i o postupku evidentiranja podataka o zgradama. Sukladno tomu, traži i prikazivanje podataka o predmetnoj zgradi u prijavnom listu, odnosno u svim dijelovima elaborata. Time ulazi u kontradikciju pozivajući se na čl. 12. Pravilnika, koji propisuje način postupanja u takvim slučajevima, odnosno koji dopušta da postoje elaborati kojima osnovna svrha nije evidentiranje podataka o zgradama te koji ne propisuje prijavu građevine, već samo iskazivanje podataka o njoj. Prema vlastitom tumačenju, nadležno tijelo traži i uporabnu dozvolu, odnosno potvrdu glavnog projekta, temeljem članka 268. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Ovaj slučaj krajnje pojednostavnjeno glasi: za dobivanje uporabne dozvole, odnosno potvrde glavnog projekta potrebno je “pomaknuti među” u katastru zemljišta/nekretnina, dok istovremeno za “pomaknuti među” nije relevantno pravomoćno sudsko rješenje, već je potrebna uporabna dozvola/potvrda glavnog projekta.

#### 4. Zaključak

Cilj ovog rada bio je kroz konkretne opisane slučajeve upozoriti na neusklađenost zakonske regulative, koja stvara velike probleme, kako geodetskim stručnjacima tako i vlasnicima odnosno posjednicima nekretnina u Republici Hrvatskoj. Slobodnim tumačenjem zakona i propisa od strane nadležnih tijela dolazi do nevažavanja suda i sudskih odluka. Tako u praksi vrlo česta institucija sudskog uređenja međe nema nikakvu samostalnu težinu prilikom evidentiranja međa na katastarskom planu i u katastarskom operatu, kao i zemljišnim knjigama, a nje-



zin status nije jasno definiran, odnosno usklađen, kroz zakone i druge propise koji se primjenjuju u geodeziji, prostornom uređenju i gradnji.

Iz navedenoga je jasno da su nužna usklađivanja zakona, koja reguliraju predmetnu materiju, uz istovremeno obvezatno uzimanje u obzir i onih zakonskih odrednica koje reguliraju sudsku praksu. U suprotnom, ako se ne omogući samostalno provođenje sudskog rješenja, uređenja međe nema svrhu i spremno je za ukidanje. Naime, prema opisanoj praksi kroz konkretne primjere samo se prividno rješavaju problemi stranaka koje tek nakon donošenja rješenja shvate da i dalje ne mogu ostvariti svoja prava, odnosno da sudsku odluku ne mogu provesti.

## Literatura

Narodne novine (1994): Zakon o prostornom uređenju, 30.

Narodne novine (1998): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, 68.

Narodne novine (2000): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, 61.

Narodne novine (2002): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, 32.

Narodne novine (2003): Zakon o gradnji, 175.

Narodne novine (2004a): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji, 100.

Narodne novine (2004b): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, 100.

Narodne novine (2007a): Zakon o prostornom uređenju i gradnji, 76.

Narodne novine (2007b): Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, 86.

Narodne novine (2009): Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima, 25.

## Judicial Boundary Arrangement (Registering of the Boundaries Arranged in a Special Procedure)

*ABSTRACT. The following analysis examines the mutual influences between the institute of the judicial boundary arrangement and the problems arising during its application. There is the perception in practice that the procedure of the judicial boundary arrangement, in some cases, doesn't have any autonomous credibility while registering the boundaries in cadastral documents, plans or in land register, so that there is no possibility to record the new, legitimate judicial boundary settlement without associated building or utilisation acts, based upon the physical planning legislation. One of the examples is the judicial boundary arrangement where the distances between judicially arranged boundary and cadastral document boundary are larger than usual. In that case, even though the 'offset tolerance' is not defined by any regulation, the responsible authority by its own interpretation proclaims the procedure as the land division. The second example is insisting on the obligation of registering the legally built structure on cadastral parcel whose boundary is decided by the court, even if the building doesn't have objective conditions to be recorded and should only be mentioned in the Geodetic report of registering the boundaries arranged in a special procedure. However, the goal of this article is to emphasize the discrepancy of the procedures and obvious different criteria employed by governmental authorities responsible for boundary registration and judicial authorities, but even more the necessity to unify specific laws, or to modify and provide an explanation for the disputable regulations. If not, the question arises of the purpose not only of the institution of judicial boundary arrangement and court autonomy, but the role of geodesic profession in the particular procedures.*

*Keywords: judicial boundary arrangement, registering of the boundaries arranged in a special procedure, legislation, regulations, geodetic report.*

*Prihvaćeno: 2010-02-17*