

VAŽNOST ZEMLJIŠNIH KNJIGA

Stanje u zemljišnim knjigama

Udruga geodetsko - geoinformatičke struke i Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije održali su 31. svibnja 2011. u Hrvatskoj udruzi poslodavaca u Zagrebu konferenciju za novinare pod nazivom *Kaos u zemljišnim knjigama je glavni uzrok nekonkurentnosti Hrvatske – moramo ažurirati registre iz 19. stoljeća!* na kojoj je predstavljena i Strategija razvoja geodetske djelatnosti u Republici Hrvatskoj.

Donosimo neka razmišljanja i zaključke s te konferencije.

Zemljišna je knjiga (gruntovnica) jedan od najstarijih registara u Hrvatskoj osnovan još u 19. stoljeću. Danas, u 21. stoljeću i na pragu ulaska u Europsku Uniju, 70 posto naše zemljišne knjige i katastar i dalje se zasnivaju na izmjerama iz toga vremena pa stanje u evidencijama često ne odgovara stvarnom stanju na terenu. Približno 25 posto područja Republike Hrvatske koje je ipak izmjereno drugim metodama ili je prošlo postupak komasacije (okrupnjivanja) poljoprivrednog zemljišta sadrži nešto novije i točnije podatke, no odstupanja od stvarnog stanja i tu su znatna. Za jedan broj katastarskih općina zemljišna knjiga nije nikada ni uspostavljena pa nije moguć nikakav pravni promet nekretninama.

Zbog nesređenog stanja u zemljišnim knjigama, pravo vlasništva je na velikom broju parcela upitno. Pravna nesigurnost koja proizlazi iz kaosa u zemljišno - knjižnoj evidenciji otežava i poskupljuje poslovanje te odbija strane ulagače. Povrh toga što stvara neprocjenjive gubitke u gospodarstvu, takvo stanje stvara plodno tlo za korupciju te remeti djelovanje pojedinaca, tvrtki, udruga, je-

dinica lokalne samouprave, kao i društva u cjelini. Kada se sve to uzme u obzir, jasno je zašto su nesređene zemljišne knjige jedan od glavnih razloga niske konkurentnosti Hrvatske na međunarodnim ljestvicama.

Ulaganje u katastarske izmjere veoma se brzo vraća i državi povećanjem prometa nekretninama i povećanjem investicija, jedinicama lokalne samouprave povećanim komunalnim naknadama i doprinose, a vlasnicima povećanjem vrijednosti nekretnina i mogućnosti korištenja nekretninama kao sredstvima osiguranja zajmova.

Stanje zemljišnih evidencija u Hrvatskoj kaotično je zbog dugogodišnjega sustavnog zanemarivanja problema u razdoblju prije osamostaljenja. U posljednjih 20 godina u sređivanje zemljišnih evidencija katastarskim izmjerama investirano je tek oko 550 milijuna kuna ili jedna lipa po metru kvadratnom teritorija Republike Hrvatske. To je bilo dovoljno za katastarsku izmjeru približno 3 posto teritorija - ni izbliza za ozbiljan pomak u kvaliteti evidencije. Kada bi se zadržao takav tempo izrade novih zemljišnih evidencija, završetak bi smo mogli očekivati kroz nekoliko stoljeća.

U isto vrijeme geodetska struka, koja bi trebala intenzivno raditi na sređivanju katastra i zemljišnih knjiga, teško je pogođena gospodarskom krizom, a to je rezultiralo znatnim padom prihoda i gubicima geodetskih tvrtki, kao i povećanjem broja školovanih geodeta na Zavodu za zapošljavanje.

U HUP-u smatraju da se država aktivnije treba uključiti u rješavanje nedopustivog stanja u zemljišnim

evidencijama, a u cijelom tom procesu vidimo tri ključna problema prema kojima predlažemo konkretna rješenja. Dani su prijedlozi za rješenje triju ključnih problema.

Stanje katastarskih izmjera

Nužno je ubrzati postupak izlaganja na javni uvid podataka katastarske izmjere i obnove (osnivanje) zemljišne knjige koji zbog sporosti birokracije često traje duže od same izmjere. Neopravdano odugovlačenje postupka izlaganja na javni uvid podataka izmjere trenutačno je "usko grlo" cjelokupnog moderniziranja zemljišne evidencije.

Mjere koje se predlažu trebale bi postupak izlaganja javnosti na uvid, koji danas traje i po nekoliko godina, svesti na 9 do najviše 18 mjeseci, što bi znatno smanjilo troškove cijelog procesa i dovelo do dovršetka započetih izmjera u roku od 3 do 4 godine umjesto sada projiciranih 10 do 15 godina.

Prijedlozi za rješenja jesu:

- poboljšati rad povjerenstava – osnovati zajedničko četveročlano povjerenstvo od predstavnika izvođača, katastra i zemljišno-knjižnih odjela
- postupak izlaganja na javni uvid skratiti donošenjem odgovarajućih pravilnika o radu povjerenstva i obnovi zemljišne knjige te, u skladu s tim, izmijeniti Zakon o zemljišnim knjigama i zemljišno-knjižni poslovnik
- osnovati dodatna povjerenstva po općinskim sudovima i područnim uredima za katastar, kako bi se hitno izložili dovršeni elaborati katastarskih izmjera
- formirati mobilne skupine sudaca koji će se baviti samo zemljiš-

no-knjižnim pitanjima u Republici Hrvatskoj

- prebaciti dio administrativnih poslova vezanih za izmjere na javne bilježnike ili privatne odvjetničke urede
- imenovati povjerenstvo za izlaganje i obnovu zemljišne knjige već pri potpisivanju ugovora o katastarskoj izmjeri koje mora započeti s radom najkasnije šest mjeseci prije završetka geodetskih radova
- izlaganje treba biti istodobno za sve nekretnine istog vlasnika i eventualnih suvlasnika
- za nekretnine s urednim vlasništvom ne bi se trebao voditi sudski postupak već bi se trebala dopustiti registracija nekretnina od strane ovlaštenog zemljišno-knjižnog referenta pod nadzorom suca
- izlagati isključivo elaborat nove katastarske izmjere s prikupljenim podacima o stvarnim vlasnicima nekretnina.

Obnova i sređivanje katastarskih i zemljišnih evidencija

S obzirom da su u posljednjih 20 godina dovršene i u uporabi su samo 102 katastarske općine od njih 3.350 koliko ih ima u cijeloj RH, proces sređivanja zemljišnih evidencija mora se hitno ubrzati. Prihvaćanje navedenih prijedloga omogućava ubrzanje i sređivanje katastarskih i zemljišnih knjiga na području 25 posto površine RH u sljedećih 10 godina. Sređene će knjige smanjiti broj sporova i rasteretiti pravosuđe, povećati gospodarski potencijal lokalnih jedinica, omogućiti rast vrijednosti zemljišta i omogućiti veću pravnu sigurnost za vlasnike.

Prijedlozi za rješenje ovoga problema jesu:

- osigurati katastarskim izmjerama status razvojnog projekta Republike Hrvatske te ishodi odluku/odobrenje Vlade za kreditiranje

jedinica lokalne samouprave za te potrebe putem HBOR-a

- na nacionalnoj razini postaviti plan realizacije projekta sređivanja zemljišnih evidencija za najmanje sljedećih 10 godina te osigurati potrebna sredstva iz državnoga proračuna
- reformu zemljišnih knjiga postaviti kao jedan od glavnih strateških ciljeva Ministarstva pravosuđa te otvoriti raspravu o tome treba li administrativno vođenje zemljišnih knjiga prepustiti nekom drugom ministarstvu ili agenciji sukladno pozitivnim inozemnim iskustvima
- pojednostavniti postupak i ukinuti administrativne zapreke jedinica lokalne samouprave za dobivanje namjenskih kredita za financiranje katastarske izmjere
- omogućiti vlasnicima nekretnina da sami financiraju katastarsku izmjeru i obnovu zemljišne knjige uz pomoć jedinica lokalne samouprave
- smanjiti financijski udio državnog proračuna za projekte izmjere na 25 posto, jednako za sve općine i na kopnu tako i na otocima
- uspostaviti zakonski mehanizam pomoću kojeg bi se država obvezala sudjelovati u projektima obnove katastra i zemljišnih knjiga koje financiraju privatni vlasnici
- dopune i izmjene Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima od Državne geodetske uprave, kako bi se ubuduće izbjeglo različito tumačenje lokalnih katastarskih ureda.

Okрупnjavanje zemljišta te donošenje novog Zakona o komasaciji

Zbog usitnjenih i raspršenih parcela malih površina efikasnost poljoprivredne proizvodnje je niska, a ruralna područja doživljavaju ubrzani proces depopulacije i deruralizacije.

Mjere koje se predlažu omogućile bi povlačenje veće količine sredstava iz strukturnih fondova EU za poljoprivredu, povećanje poljoprivredne proizvodnje, prihoda i prinosa te gospodarski oporavak hrvatskih sela. Uz komasaciju se najčešće provodi planiranje i izgradnja novih odvodnih kanala i pristupnih putova čime bi se stvorili dodatni uvjeti za sustavnu poljoprivrednu proizvodnju.

Prijedlozi za rješenja jesu:

- izraditi novi Zakon o komasaciji te u nacionalnom programu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u svrhu povećanja poljoprivredne proizvodnje veći naglasak staviti na pravila i postupke komasacije
- usmjeriti postojeće programe okrupnjavanja zemljišta na rješavanje pitanja zemljišnih evidencija
- osposobiti i školovati kadrove koji će sudjelovati na projektima komasacije
- uključiti komasaciju u strategije razvoja županija i ruralnih područja
- komasacije poljoprivrednog zemljišta proglasiti razvojnim projektima značajnim za Republiku Hrvatsku
- promocijom i animiranjem osigurati financiranje većeg dijela komasacije putem individualnih posjednika, a preko jedinica lokalne samouprave
- riješiti problem loše percepcije komasacija na način da se realiziraju uspješni pilot projekti te osigura njihova javna prezentacija
- iskoristiti komasaciju kao alat za zaštitu okoliša i upravljanja javnim prirodnim resursima
- aktivno uključenje države u projekte komasacije preko Ministarstva poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja te Agencije za poljoprivredno zemljište.

T. Vrančić

Izvor: Priopćenje Premisa