

Nastavno na brojne upite članova vezano uz postupke evidentiranja izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta, te postupanja ovlaštenih inženjera geodezije, Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije izdaje ovo očitovanje.

Geodetski elaborati za evidentiranje izrađuju se temeljem Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, u nastavku samo: ZOC), konkretno na osnovu članaka 123.-125. te 131.-133., a u nastavku su citati spomenutih odredbi

Upis javnih cesta u zemljišne knjige

Članak 123.

(1) Javne ceste izgrađene do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, za koje je izrađena snimka izvedenog stanja i koje su evidentirane u katastru, upisat će se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišne knjige.

(2) Upis iz stavka 1. ovoga članka provest će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti, na temelju odluke iz članka 7. stavka 2. ovoga Zakona i prijavnog lista sa snimkom izvedenog stanja, koje zemljišnoknjižnom sudu dostavlja tijelo nadležno za katastar.

Članak 124. (NN 94/12)

(1) Javne ceste izgrađene do dana stupanja na snagu Zakona o cestama (»Narodne novine«, br. 84/11.) koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odluke iz članka 7. stavka 2. ovoga Zakona, geodetskog elaborata izvedenog stanja javne ceste i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista.

(2) Javne ceste iz stavka 1. ovoga članka upisat će se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

(3) Prijavni list za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi iz stavka 1. ovoga članka zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja nadležni ured za katastar na temelju pregledanog i potvrđenog geodetskog elaborata izvedenog stanja javne ceste, snimljenog prema pravilima propisanim posebnim zakonom, a koji pribavlja i tijelu nadležnom za katastar dostavlja pravna osoba koja upravlja javnim cestama.

(4) Rješenje o upisu javne ceste u zemljišnu knjigu utemeljeno na odredbi članka 123. stavka 1. ovoga Zakona zemljišnoknjižni sud dostavit će nadležnom uredu za katastar, radi njezina evidentiranja u katastru.

Članak 125.

Na evidentiranje u katastru i upis u zemljišne knjige javnih cesta iz članka 123. i članka 124. ovoga Zakona ne primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja, a kojima je propisana parcelacija građevinskog zemljišta i evidentiranje građevina u katastru, niti odredbe zakona kojim se uređuje katastar nekretnina te odredbe drugih zakona i propisa koje su protivne članku 123. do 130. ovoga Zakona.

Upis nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige

Članak 131.

(1) Ceste koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, postaju nerazvrstane ceste.

(2) Postojeći upisi u zemljišnim knjigama nerazvrstanih cesta iz stavka 1. ovoga članka u vlasništvu jedinice lokalne samouprave zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave.

(3) Nerazvrstane ceste iz stavka 1. ovoga članka koje nisu upisane u zemljišnim knjigama ili u tim knjigama nije upisano njihovo stvarno stanje, upisuju se u zemljišne knjige po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista koji nakon evidentiranja nerazvrstane ceste, odnosno njezinog stvarnog stanja u katastru, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar.

(4) Nerazvrstane ceste izgrađene do dana stupanja na snagu Zakona o cestama (»Narodne novine«, br. 84/11.) koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima iz članka 107. ovoga Zakona i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista.

(5) Prijavni list za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi iz stavka 4. ovoga članka zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja nadležni ured za katastar na temelju pregledanog i potvrđenog geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste.

(6) Nerazvrstane ceste iz stavka 1. ovoga članka upisat će se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

(7) Nekretnine koje su prema ovom Zakonu nerazvrstane ceste i bile su u uporabi kao nerazvrstane ili javne ceste prije 1. siječnja 1997., javno su dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Članak 132. (NN 92/14)

(1) Postojeći upisi u katastru i zemljišnim knjigama javnih cesta koje su na temelju ovoga Zakona postale ceste iz članka 98. stavka 1. podstavka 1. ovoga Zakona zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave na temelju odluke iz članka 98. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) Podatke o zemljišnoknjižnim česticama potrebne za promjenu upisa iz stavka 1. ovoga članka u zemljišnim knjigama, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar.

(3) Ceste iz članka 98. stavka 1. ovoga Zakona koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odluke iz članka 98. stavka 2. ovoga Zakona, geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima iz članka 106. ovoga Zakona i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista.

(4) Ceste iz stavka 3. ovoga članka upisat će se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

Članak 133.

(1) Nerazvrstane ceste iz članka 131. stavka 1. i članka 132. stavka 1. ovoga Zakona evidentiraju se u katastru i upisuju u zemljišne knjige kao nerazvrstane ceste javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

(2) Na upis u zemljišne knjige nerazvrstanih cesta iz članka 131. stavka 1. i članka 132. stavka 1. ovoga Zakona na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članka 128. ovoga Zakona.

(3) Na evidentiranje u katastru i upis u zemljišne knjige nerazvrstanih cesta iz članka 131. stavka 1. i članka 132. stavka 1. ovoga Zakona ne primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja, o parcelaciji građevinskog zemljišta te evidentiranju građevina u katastru i upisu u zemljišne knjige, niti odredbe drugih zakona i propisa koje su protivne članku 131. i 132. ovoga Zakona i stavku 1. i 2. ovoga članka.

(4) Evidentiranje u katastru i upis u zemljišne knjige nerazvrstanih cesta na način propisan člankom 131. i 132. ovoga Zakona i stavkom 1., 2. i 3. ovoga članka ne isključuje mogućnost njihova evidentiranja u katastru i upisa u zemljišne knjige na način propisan zakonima i drugim propisima iz stavka 3. ovoga članka.

O navedenim odredbama su se vodile brojne polemike o zakonitosti pa čak i ustavnosti. Kritike su da se spomenutim odredbama ZOC-a omogućuje otimačina privatnog vlasništva, da se RH vratila u doba komunizma i slično. Međutim, Rješenje Ustavnog suda RH Broj: U-I-6326/2011, U-I-120/2012, U-I-521/2012, U-I-3482/2012, U-I-6119/2012, U-I-6038/2013, U-I-5961/2014, U-I-6280/2014 Zagreb, 7. veljače 2017. odbacio je primjedbe o neustavnosti spomenutih odredbi. U nastavku se citira jedan dio obrazloženja Rješenja:

.....
Slijedom navedenog, ono što za predlagatelje predstavlja "ustavnopravno neprihvatljivo oduzimanje prava vlasništva, koje nije ni u kakvoj vezi s interesom Republike Hrvatske" - zapravo jest jedan od legitimnih načina na koji subjekti javnog prava (Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave) stječu pravo vlasništva. Predmet stjecanja su dobra takvog značenja da uživaju i ustavnu zaštitu te na njima vlasništvo privatnopravnih subjekata (fizičkih ili pravnih osoba) nije niti moguće, budući da je riječ o dobrima koja služe svima i/ili imaju osobitu gospodarsku, obrambenu ili kakvu drugu stratešku važnost.

Riječ je, dakle, o stjecanju prava vlasništva na temelju samog zakona (ex lege) na dobrima koja su od interesa za Republiku Hrvatsku (članak 50. stavak 1. u vezi s člankom 52. Ustava te članci 3. i 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - "Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12., stupio na snagu 1. siječnja 1997.; u daljnjem tekstu: ZV).

.....
U svakom slučaju, stjecanje prava vlasništva javnopravnih subjekata (najprije Republike Hrvatske, a od 2011. godine i jedinica lokalne samouprave) na nekretninama koje su u naravi ceste (to jest javna dobra u općoj uporabi i, kao takva, dobra od interesa za Republiku Hrvatsku) te, s druge strane, gubitak prava vlasništva privatnopravnih subjekata (fizičkih ili pravnih osoba) na nekretninama na kojima se te ceste nalaze - nastupili su znatno prije stupanja na snagu osporenog ZoCest-a//84/11-92/14.

Zbog navedene činjenice neosnovano predlagatelji smatraju da je oduzimanje vlasništva građanima na nekretninama koje su u naravi ceste pravna posljedica ZoCest-a//84/11-92/14 odnosno njegovih članaka 124., 131., 132. i 133. Ove zakonske odredbe, same po sebi, nemaju utjecaja na nastanak ili prestanak vlasničkih prava, već se njihov sadržaj i svrha iscrpljuju u normiranju pravno-tehničkih radnji i postupaka potrebnih za katastarsko i zemljišnoknjižno evidentiranje stvarnog stanja nekretnina koje su u naravi ceste, kako bi se postigla usklađenost faktičnog i knjižnog stanja tih nekretnina. “

Iz navedenog se može zaključiti da je intencija ZOC-ama (koji je u skladu s Ustavom) bila da se javne i nerazvrstane ceste koje u naravi već postoje i koriste se (do dana stupanja na snagu ZOC-ama) evidentiraju u stvarnom obliku u katastar i zemljišne knjige. Pojam evidentiranja stvarnog stanja nije do tada bio nepoznat pojam, isti se već koristio i koristi u propisima u kojima se uređuju državna izmjera i katastar nekretnina. Tako je i sada jedna od postojećih svrha geodetskih elaborata, propisana Pravilnikom o geodetskim elaboratima (NN 59/2018 u nastavku PGE) – evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica omogućuje evidentiranje stvarnog stanja pojedinačnih katastarskih čestica na način da se promjene unutar dozvoljenih površinskih kriterija propisanih člankom 9.. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/2018, u nastavku

ZDIKN) čak ne smatraju niti promjenom sastava zemljišno knjižnog tijela. Odnosno, na relativno jednostavan način, bez predparcelacija te izrade ugovora za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, moguće je u manjim, a u iznimnim situacijama i većim odstupanjima izvršiti ažuriranje evidencija u katastru i zemljišnoj knjizi.

Razlike u izradi između geodetskih elaborata za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica i geodetskih elaborata za evidentiranje izvedenog stanja cesta postoje, međutim HKOIG smatra važnim ukazati da u oba slučaja postoji određeni instrument pravne zaštite nositelja prava na predmetnim, tako i na katastarskim česticama koje graniče sa predmetnima.

Izvodi iz Pravilnika o geodetskim elaboratima (NN 59/2018)

Članak 20.

Geodetski elaborat za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica može se izrađivati za sve potrebe navedene u članku 7. stavku 1. ovoga Pravilnika.

Članak 24.

(1) Geodetski elaborat iz članka 20. ovoga Pravilnika izrađuje se pod uvjetom da se međe i druge granice katastarskih čestica mogu smatrati nepromijenjenima (ispunjenje površinskog kriterija) te pod uvjetom da međe katastarskih čestica nisu sporne.

(2) Međe katastarskih čestica koje su predmetom izrade elaborata, u primjeni ovoga Pravilnika, smatraju se nespornim ukoliko u trenutku izrade elaborata, u pogledu istih, nije u tijeku sudski postupak uređenja međa.

Obavljanje terenskih radnji i provedba terenskih mjerenja

Članak 49.

(1) Za potrebe obavljanja terenskih radnji i provedbu terenskih mjerenja ovlaštene osobe imaju pravo ući u prostor katastarske čestice koja je predmetom elaborata i u prostor susjednih katastarskih čestica, u nužnom opsegu odstraniti drveće, grmlje i ostalo raslinje koje ometa poslove na izradi elaborata te postaviti na zemljištu i građevinama potrebne oznake izmjere i međne oznake čije se postavljanje mora iskazati u okviru elaborata.

(2) O obavljanju poslova iz stavka 1. ovoga članka ovlaštene osobe dužne su putem investitora obavijestiti nositelje prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata, te nositelje prava na susjednim katastarskim česticama.

(3) O obavljanju poslova iz stavka 1. ovoga članka za potrebe evidentiranja javnih i nerazvrstanih cesta pravna osoba koja upravlja cestom odnosno jedinica lokalne samouprave obavještavaju nositelje prava javnim pozivom u lokalnom glasilu.

(4) Nositeljem prava u primjeni ovoga Pravilnika smatra se osoba koju je ovlaštena osoba u obavljanju radnji iz članka 46. stavka 1. podstavaka 3. i 7. utvrdila da predmetne odnosno susjedne katastarske čestice drži u stvarnom posjedu, a ako takve osobe nema, osoba koja je upisana u katastarskom operatu i/ili zemljišnoj knjizi.

(5) O obavljanju poslova iz stavka 1. ovoga članka na zaštićenim i štićenim područjima obavještava se ministarstvo nadležno za zaštitu prirode.

(6) Na štete koje bi bile načinjene pri obavljanju terenskih radnji i prilikom provedbe terenskih mjerenja primjenjuju se odredbe Zakona vezano uz način postupanja u odnosu na načinjene štete.

Članak 50.

(1) Nositelji prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata kao i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama dužni su pokazati granice zemljišta (katastarskih čestica) na kojima imaju prava.

(2) Obilježavanje lomnih točaka granica katastarskih čestica koje su predmet elaborata kada iste nisu obilježene obavljaju nositelji prava uz stručnu pomoć ovlaštene osobe.

(3) Za izradu elaborata odlučujući su podaci sadržani u katastarskom operatu (tko tvrdi da oni nisu točni treba to dokazati), podaci o međama sadržani u sudskim odlukama o uređenju međa odnosno međe obilježene na terenu koje među nositeljima prava nisu sporne.

(4) Kada među nije moguće nedvojbeno identificirati temeljem podataka sadržanih u katastarskom operatu, među je potrebno prethodno urediti u posebnome postupku.

(5) Kada će se temeljem elaborata formirati nove međe ili druge granice katastarskih čestica, obilježavanje lomnih točaka novih međa ili drugih granica trajnim oznakama obavlja se na način da s tim obilježavanjem upoznaju nositelje prava na katastarskim česticama za koje se nove međe i druge granice uspostavljaju.

(6) Obilježavanje lomnih točaka novih granica, koje su definirane u okviru akata ili dokumenata temeljem kojih je dopuštena izrada elaborata, obavlja se u skladu s tim dokumentima.

(7) Kada je riječ o utvrđivanju granica zemljišta na kojem je izvedena cesta pravna osoba koja upravlja cestom odnosno predstavnik jedinice lokalne samouprave dužni su pokazati granice zemljišta na kojem je izvedena cesta.

Izvjешća u izrađenom elaboratu

Članak 67.

(1) Izvjешće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju obavezno se sastavlja kada će, zbog provedbe elaborata, doći do promjene tijeka međa katastarskih čestica na katastarskom planu ili do ucrtanja novih međa i drugih granica katastarskih čestica na katastarski plan.

(2) Izvjешće iz stavka 1. ovoga članka obavezno se sastavlja i kada je, ovlaštena osoba, zbog potrebe izrade elaborata, obavila obilježavanje međa i drugih granica katastarskih čestica vidljivim trajnim oznakama.

(3) Izvjешće iz stavka 1. ovoga članka ne sastavlja se u slučajevima kada se izrađuju geodetski elaborati za evidentiranje, brisanje ili promjenu podataka o zgradama ili drugim građevinama kao i geodetski elaborati za evidentiranje ili promjenu načina uporabe zemljišta u okviru kojih se ne predlaže promjena tijeka međa ili drugih granica katastarskih čestica.

(4) Kada je riječ o evidentiranju zgrada ili drugih građevina smještenih na granicama katastarskih čestica (granica katastarske čestice ide rubom zgrade ili druge građevine) izvješće o utvrđivanju međa potrebno je sastaviti samo za onaj dio međne linije koji je istovremeno rub zgrade ili druge građevine.

(5) U geodetskom elaboratu izvedenog stanja ceste u izvješću iz stavka 1. ovoga članka opisuje se postupak utvrđivanja granica zemljišta na kojem je izvedena cesta i prilaže mu se preslika javnog poziva i popis nositelja prava koji su zatražili uvid u geodetski elaborat izvedenog stanja ceste.

(6) Izvjешće iz stavka 5. ovoga članka izrađuje se samo za utvrđivanje granica zemljišta na koje je izgrađena cesta i ne izrađuje se za međe i druge granice katastarskih čestica uz cestu.

(7) Standardni izgled i ostali sadržaj izvješća iz stavka 1. ovoga članka propisa je tehničkim specifikacijama iz članka 39. ovoga Pravilnika.

Predočavanje elaborata

Članak 73.

(1) Ovlaštena osoba predočuje izrađeni elaborat osobama koje su u izvješću iz članka 74. stavka 1. ovoga Pravilnika navedene nositeljima prava na katastarskim česticama za predmetne i susjedne katastarske čestice.

(2) Ovlaštena osoba predočuje izrađeni elaborat investitoru izrade elaborata.

(3) Predočuju se, ovisno o svrsi elaborata, skica izmjere, kopije katastarskog plana za katastar i za zemljišnu knjigu, prijavni listovi za katastar i zemljišnu knjigu i izvješća koja su sastavni dio elaborata.

(4) Izvješće o izvršenom predočavanju sadržano je u izvješću o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju.

Članak 74.

(1) Izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju potpisuju osobe koje su u izvješću navedene nositeljima prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata.

(2) Izvješće iz stavka 1. ovoga članka potpisuju i osobe koje su u izvješću iz stavka 1. ovoga članka navedene nositeljima prava na katastarskim česticama koje su susjedne katastarskim česticama koje su predmet elaborata za sve međe za koje je izrada tog izvješća predviđena člankom 67. ovoga Pravilnika.

(3) Susjednom katastarskom česticom, u primjeni ovoga Pravilnika, smatra se katastarska čestica koja neposredno graniči s područjem mjerenih podataka (PMP), a nije predmetna čestica.

(4) Za osobe iz stavaka 1. i 2. ovoga članka koje nisu potpisale izvješće o utvrđivanju međa i drugih granica te o novom razgraničenju, elaboratu se prilaže dokaz da su bili pozvani na predočavanje elaborata.

(5) Izvješće iz članka 67. stavka 5. ovoga Pravilnika potpisuje ovlaštenu predstavnik pravne osobe koja upravlja cestom odnosno predstavnik jedinice lokalne samouprave.

Članak 75.

(1) Za elaborate kojima se obrađuje više katastarskih čestica ili veća površina i za elaborate koji se izrađuju za potrebe izgradnje linijskih građevina (cesta, željezničke pruge, kanala i sl.) predočavanje elaborata i izrada izvješća o utvrđivanju međa i drugih granica obavlja se prilikom izlaganja elaborata na javni uvid.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, predočavanje drugih elaborata propisanih ovim Pravilnikom i izrada izvješća o utvrđivanju međa i drugih granica može se obaviti prilikom izlaganja elaborata na javni uvid u slučaju kada ovlaštena osoba koja izrađuje elaborat utvrdi da su nositelji prava na katastarskim česticama koje su susjedne predmetnim katastarskim česticama umrle osobe, osobe bez adresa i osobe nepoznatog boravišta odnosno sjedišta.

(3) Izlaganje elaborata na javni uvid obavlja ovlaštena osoba, na području jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi katastarska općina unutar koje je izrađen elaborat.

(4) Pozivanje na javni uvid obavlja se objavljivanjem pisanog poziva u lokalnom glasilu (koje isključuje i objavljivanje pisanog poziva samo u elektroničkim medijima) dostupnom na području za koji se izrađuje elaborat, a iznimno se može obaviti i slanjem pojedinačnih poziva nositeljima prava.

(5) Izvješće iz stavka 1. ovoga članka sadrži sve eventualne primjedbe na elaborat, potpise nositelja prava na katastarskim česticama koje su predmet elaborata odnosno dokaze da su navedeni nositelji prava bili pozvani na izlaganje na javni uvid.

Iz navedenih odredbi Pravilnika o geodetskim elaboratima (u daljnjem tekstu PGE) je vidljivo da se pri izradi svih geodetskih elaborata, o obavljanju terenskih radnji obavještava nositelje prava na predmetnim i na susjednim katastarskim česticama. Isto tako, geodetski elaborati se predočavaju istim nositeljima prava. Iz prakse se pokazalo da javni poziv u lokalnom glasilu (koji se koristi pri izradi geodetskih elaborata izvedenog stanja cesta) rezultira malim ili nikakvim odazivom nositelja prava na česticama koje graniče sa česticama predmetnih cesta, dok u slučajevima pojedinačnog pozivanja nositelja prava koje se primjenjuje za ostale geodetske elaborate, udio sudjelovanja nositelja prava na susjednim česticama je puno veći. Također, jedna značajnija razlika između ovih elaborata jest u tome što prilikom provedbe terenskih radnji i obilježavanja zemljišta za izradu „ostalih geodetskih elaborata“ aktivno mogu sudjelovati i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama, dok je za geodetske elaborate evidentiranja izvedenog stanja naglašeno da granice cestovnog zemljišta pokazuju upravitelji odnosno vlasnici cesta.

Također, analizirajući odredbe članka 24. PGE-a, proizlazilo bi da u slučaju postojanja sporne međe nije moguće izraditi jedino geodetski elaborat za evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica, dok bi se geodetski elaborat za evidentiranje izvedenog stanja ceste mogao izraditi. Pretpostavka je međutim, da se ovdje radilo samo o propustu pri pisanju PGE-a jer

članak 90. ZDIKN opisuje da se u slučaju „sporne međe“ obustavlja izrada svakog geodetskog elaborata, pa bi isto trebalo vrijediti i za geodetski elaborat za evidentiranje izvedenog stanja ceste što ukazuje na mogućnost nositelja prava na susjednim česticama da i takvim postupkom zaštite svoj pravni interes.

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Članak 90.

(1) Nositelj prava na katastarskoj čestici za koju se izrađuje odgovarajući geodetski elaborat, kao i nositelji prava na susjednim katastarskim česticama obavještavaju se o izradbi geodetskog elaborata i dužni su pokazati granice katastarskih čestica.

(2) U postupku izrade geodetskih elaborata sudjeluju nositelji prava na katastarskim česticama i druge osobe koje imaju pravni interes.

(3) Obilježavanje granica katastarskih čestica u okviru izrade geodetskog elaborata obavljaju osobe koje imaju suglasnost za obavljanje stručnih geodetskih poslova za potrebe održavanja katastra zemljišta sukladno posebnom zakonu.

(4) Kada nositelji prava na susjednim katastarskim česticama ne pokažu granice katastarskih čestica, za izradbu geodetskih elaborata upotrebljavaju se podaci mjerenja lomnih točaka granica katastarskih čestica koje je pokazao nositelj prava na katastarskoj čestici za koju se izrađuje odgovarajući geodetski elaborat i podaci o granicama katastarskih čestica sadržani u katastarskom planu katastarskog operata u okviru standarda položajne točnosti propisane člankom 26. stavkom 2. ovoga Zakona.

(5) Ako se utvrdi da je položaj lomnih točaka iz stavka 4. ovoga članka u okviru standarda položajne točnosti propisane člankom 26. stavkom 2. ovoga Zakona, zadržat će se već evidentirana koordinata lomnih točaka međa i drugih granica katastarskih čestica, a izmjerom će se odrediti koordinate samo novih lomnih točaka međa i drugih granica katastarskih čestica, dok se za prikaz preostalih granica katastarskih čestica, koje nisu bile predmet postupka, koristi metoda prilagodbe prikaza okolnih katastarskih čestica.

(6) Granice katastarskih čestica za koju se izrađuje odgovarajući geodetski elaborat i granice katastarskih čestica koje neposredno graniče s katastarskim česticama za koje se izrađuje odgovarajući geodetski elaborat, u primjeni ovoga Zakona, smatraju se spornim ako je u trenutku izrade elaborata, u vezi s njima, u tijeku sudski postupak uređenja međa.

(7) Ako su granice katastarskih čestica sporne u smislu stavka 6. ovoga članka, geodetski elaborat se ne izrađuje.

Nositelji prava osim instrumenata propisanih ZDIKN i PGE i nakon pregledanih i potvrđenih geodetskih elaborata imaju određene instrumente pravne zaštite. Npr. ukoliko je neka od katastarskih čestica u vlasništvu pojedinog nositelja prava upisanog u zemljišnoj knjizi bila predmetna u geodetskom elaboratu za evidentiranje izvedenog stanja ceste, postoji instrument žalbe na rješenje zemljišno-knjižnog odjela kojim se provodi određeni geodetski elaborat u zemljišnoj knjizi.

Sve da je i takav instrument pravne zaštite propušten, bilo propustom zainteresiranog vlasnika, bilo to iz razloga što čestice čiji je vlasnik nisu bile predmetne u geodetskom elaboratu pa vlasnik nije niti dobio rješenje o provedbi geodetskog elaborata izvedenog stanja ceste, postoje i drugi mehanizmi pravne zaštite u kojima bi nositelj prava na čestici koja graniči sa cestovnim zemljištem mogao potraživati pravni interes kao npr. sudski postupak uređenja međa, vlasnička tužba i dr.

Upravitelji/vlasnici javnih i nerazvrstanih cesta stoga trebaju biti svjesni svoje odgovornosti prilikom pokazivanja granica cestovnog zemljišta, budući je sastavni dio geodetskog elaborata očitovanje upravitelja/vlasnika da je geodetskim elaboratom uistinu obuhvaćena javna odnosno nerazvrstana cesta. Ukoliko bi se nekim od postupaka utvrdilo da granice cestovnog zemljišta koje je upravitelj pokazao nisu u cijelosti granice javne odnosno nerazvrstane ceste, moglo bi se utvrđivati odgovornost vlasnika/upravitelja za pokazane granice.

Odgovornost ovlaštenog inženjera geodezije je prema mišljenju HKOIG na tome da pokazane granice izmjeri propisanom točnošću izmjere koordinata lomnih točaka i sukladno izmjerenom prikaže u geodetskom elaboratu, te isti ne može i ne smije biti odgovoran za ispravnost granice cestovnog zemljišta pokazanog od strane upravitelja/vlasnika.

Ovlaštenim inženjerima geodezije se unatoč tome sugerira da prilikom izrade geodetskih elaborata izvedenog stanja cesta aktivno komuniciraju sa nositeljima prava na česticama koje graniče sa cestovnim zemljištima, a posebno sa upraviteljima/vlasnicima cesta po ovoj tematici.

U zadnje vrijeme su učestale prijave prema HKOIG u kojima se izvještava o situacijama u kojima katastarski uredi odbijaju potvrđivanje geodetskih elaborata izvedenog stanja cesta u situacijama kada se istim namjeravala oduzeti određena površina katastarske čestice za koju je prethodnim geodetskim elaboratom već evidentirano njeno stvarno stanje i u upravnom postupku izdano rješenje sa koordinatama lomnih točaka međa sukladno člancima 64. i 84. ZDIKN sa stavom da nije moguće mijenjati koordinate lomnih točaka koje su utvrđene rješenjem u upravnom postupku bez donošenja novog rješenja u upravnom postupku. U ovom slučaju radi se o potpuno formalnoj zavrzlami budući se geodetski elaborati izvedenog stanja cesta u katastru provode u nepravnom postupku te se ne izdaje rješenje. Konkretni članci iz ZDIKN glase:

Članak 64.

(1) U postupku održavanja katastarskog operata katastra nekretnina osnivanje novih katastarskih čestica provodi se u katastarskom operatu na temelju potvrđenog geodetskog elaborata u kojem su iskazane koordinate lomnih točaka međa i drugih granica katastarskih čestica koje se mogu jednoznačno obnoviti na terenu i pravomoćnog rješenja donesenog u upravnom postupku koje sadrži izvod iz katastarskog plana s popisom koordinata osnovanih katastarskih čestica.

(2) Za izradbu geodetskih elaborata kojima se osnivaju nove katastarske čestice u katastru nekretnina mjerodavni su podaci sadržani u katastarskom operatu, a tko tvrdi da oni nisu točni, treba to dokazati.

(3) Koordinate lomnih točaka iskazanih u katastarskom operatu katastra nekretnina ne mogu se mijenjati, osim kada se pravomoćnim rješenjem donesenim u upravnom postupku osniva nova katastarska čestica.

(4) Kada se u postupku održavanja katastarskog operata katastra nekretnina utvrdi da položaj lomne točke međa i drugih granica katastarskih čestica odstupaju u odnosu na one evidentirane u katastarskom operatu više od standarda položajne točnosti propisane člankom 26. stavkom 2. ovoga Zakona, utvrđuju se nove koordinate lomnih točaka međa i drugih granica u postupku za osnivanje nove katastarske čestice, o čemu se donosi rješenje sukladno ovome Zakonu.

Članak 84.

(1) U postupku održavanja katastarskog operata katastra zemljišta osnivanje novih katastarskih čestica provodi se u katastarskom operatu katastra zemljišta na temelju potvrđenoga geodetskog elaborata u kojem su iskazane koordinate lomnih točaka međa i drugih granica katastarskih čestica koje se mogu jednoznačno obnoviti na terenu i pravomoćnog rješenja donesenog u upravnom postupku koje sadrži izvod iz katastarskog plana s popisom koordinata osnovanih katastarskih čestica.

(2) Koordinate lomnih točaka iskazanih u katastarskom operatu katastra zemljišta na temelju rješenja iz stavka 1. ovoga članka ne mogu se mijenjati, osim kada se pravomoćnim rješenjem donesenim u upravnom postupku osniva nova katastarska čestica.

(3) Kada se u postupku održavanja katastarskog operata katastra zemljišta utvrdi da položaj lomne točke međa i drugih granica katastarskih čestica odstupaju u odnosu na one evidentirane u katastarskom operatu više od standarda položajne točnosti propisane člankom 26. stavkom 2. ovoga Zakona, utvrđuju se nove koordinate lomnih točaka međa i drugih granica u postupku za osnivanje nove katastarske čestice, o čemu područni ured za katastar odnosno ured Grada Zagreba donosi rješenje sukladno ovome Zakonu.

(4) Geodetski elaborati za čije je provođenje potrebno prethodno sastaviti tabularne isprave pogodne za uknjižbu u zemljišnoj knjizi provode se u katastru zemljišta nakon što te isprave budu sastavljene odnosno nakon njihove provedbe u zemljišnoj knjizi.

O tome da je spomenuto uistinu i praksa Državne geodetske uprave svjedoče i drugostupanjska rješenja u kojima se odbijaju potvrđivanja geodetskih elaborata za evidentiranje izvedenog stanja cesta.

Pobornici takvog stajališta u svojoj argumentaciji najčešće se služe primjerima u kojima upravitelji/vlasnici cesta praktički nasilno, nezakonito pod cestu proglašavaju i ono što cestom nije, te traže da se geodetskim elaboratima obuhvate dijelovi privatnih čestica pod cestu, najčešće radi proširenja ceste u nekim budućim projektima, izbjegavanja parcelacija i dodatnih troškova oko rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Iz ovih argumenata proizlazi da oni nositelji prava koji su geodetski elaborat za svoje čestice izradili prije stupanja na snagu trenutno važećeg ZDIKN nemaju nikakvu pravni zaštitu od nasrtljivih upravitelja/vlasnika cesta. Međutim, u prethodnom izlaganju su upravno izneseni načini na koje nositelji prava na česticama koje graniče sa cestama koje su predmet geodetskih elaborata mogu i trebaju štititi svoja prava.

Slijedeći argument koji najčešće slijedi u obranu spomenutog stajališta jest da ako je geodetski elaborat za česticu koja graniči sa cestom već izrađen, potvrđen i proveden u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi, onda je upravitelj/vlasnik ceste s tim morao biti upoznat i imao je pravo reagirati na geodetski elaborat u postupku njegove izrade. Međutim, ova tvrdnja je ispravna samo u situacijama kada u katastarskom operatu već postoji katastarska čestica ceste na kojoj je stvarni upravitelj/vlasnik već upisan kao nositelj prava. Postoje brojne situacije u kojima to nije tako, te prilikom izrade geodetskih elaborata za čestice koje graniče sa cestama stvarni upravitelji/vlasnici cesta nisu bili obavješteni. Što se tiče preostalih situacija u kojima su upravitelji/vlasnici i bili obavješteni o izradi geodetskih elaborata na česticama koje graniče sa cestovnim zemljištima, nužno je imati na umu da vlasnici/upravitelji u praksi imaju vrlo različita, pa čak i loša postupanja. Neki upravitelji/vlasnici se na takve geodetske elabore uopće i ne očituju smatrajući takve geodetske elabore neopravdano irelevantnima. Također, postoje situacije u kojima upravitelji/vlasnici iskazuju i neslaganje sa takvim geodetskim elaboratima, međutim ukoliko to neslaganje u vrlo kratkom roku ne prenesu u sudski postupak za uređenje međe, odnosno ukoliko se ne aktivira zakonska odredba „sporne međe“ kako je propisano važećim ZDIKN, ne postoji prepreka za potvrđivanje i u konačnici provedbu takvog geodetskog elaborata, što je jedna od osjetljivijih tema u postupku izrade i provedbe geodetskih elaborata uopće. Ponekad se može čuti i argument da je besmisleno katastarski operat stalno prepravljati i mijenjati te da to nema smisla. Glavni nedostatak ovog argumenta jest taj da je katastarski operat zapravo EVIDENCIJA podataka o vlasništvu, a koja nastaje izmjerom uz suglasje (u pravilu) svih nositelja prava na terenu. Kako je vlasništvo promjenjiva kategorija i sukladno propisima kojima se uređuje vlasništvo nad nekretninama, a sve temeljeno na rimskom pravu, odnosno u pravnom pogledu postoje razne situacije u kojima može doći do promjene vlasništva, pa čak i „uzurpacijom“, nije smisleno niti smatrati katastarski operat nepromjenjivim. Je li ovaj pravni pristup ispravan ili postoje bolji pristupi, tema je brojnih stručnih radova iz područja prava, i intencija HKOIG nije ulaziti u takvu raspravu ovim očitovanjem, već ukazati na to da je ovo trenutno važeći zakonodavni okvir u Republici Hrvatskoj.

Da bi se dodatno naglasilo da situacija nije crno bijela, opisat će se jedan primjer koji se u praksi također pojavljuje. Katastarska čestica graniči sa cestovnim zemljištem, a usporedbom katastarskih evidencija sa izmjerenom situacijom evidentno je da se nogostup, biciklistička staza i cestovni kanal nalaze unutar katastarske čestice koja je predmet geodetskog elaborata. Nositelj prava na predmetnoj čestici je toga svjestan, a vlasnik ceste se u postupku izrade geodetskog elaborata oglašuje na sve pozive. Nositelj prava na predmetnoj čestici „koristi priliku“ i nalaže ovlaštenom inženjeru geodezije da uspostavi među između njegove čestice i čestice ceste prema katastarskoj evidenciji. Sukladno trenutno važećim propisima, NE POSTOJI PREPREKA za izradu geodetskog elaborata na takav način u toj situaciji budući ne postoji nikakvo protivljenje, kao niti za njegovu provedbu u konačnici. Za spomenuti je samo da stav kako bi ovlašteni inženjer geodezije trebao odbiti izraditi takav geodetski elaborat jer nije „moralno,

etično ili što već“ nije došao niti od jednog ovlaštenog inženjera geodezije koji svoju životnu egzistenciju osigurava izradom geodetskih elaborata, već od drugih osoba. Takvi komentari su također neumjesni budući ne postoji niti jedan propis koji bi ovlaštenom inženjeru geodezije uvjetovao da odbije izraditi geodetski elaborat na takav način, a kako je već rečeno, sve je u skladu sa propisima kojima se uređuje postupak izrade geodetskih elaborata. Treba li uistinu naknadno onemogućiti vlasnika/upravitelja ceste, da geodetskim elaboratom za evidentiranje izvedenog stanja ceste zatraži evidentiranje na ispravan način?

Treba biti svjestan da ima i ovakvih situacija u kojima nositelji prava na česticama koje graniče sa cestama smatraju da putem geodetskih elaborata mogu postati vlasnici javnog dobra u općoj upotrebi što ceste i jesu. Nekad u manjem, nekad u većem opsegu.

Postavlja se pitanje, a što kada je na temelju tako formirane katastarske čestice izdana građevinska dozvola i započeta izgradnja građevine, a potom vlasnik/upravitelj pokrene postupak evidentiranja ceste? Ukoliko je elaboratom formiranja građevne čestice uistinu zahvaćen dio ceste, to mora moći biti ispravljeno, a vlasnik koji je unatoč svemu inzistirao da se geodetskim elaboratom „obuhvati“ više, treba snositi troškove i posljedice svoje loše odluke.

U konačnici, ZOC je upraviteljima/vlasnicima cesta dao i pravo da evidentiraju izvedeno stanje cesta i onda kada odredbe propisa kojima se uređuje katastar priječe takav postupak te to treba imati na umu. HKOIG ovdje također nema namjeru ulaziti u raspravu je li ta odredba u redu ili nije, već samo ukazati da odredbe članaka 125. i 133. st.3. ZOC-a upravo tako propisuju.

Zaključno, u kratkim crtama HKOG ovim očitovanjem zaključuje slijedeće:

- Niti postupanja nositelja prava na česticama koje graniče sa cestovnim zemljištima niti upravitelja/vlasnika cesta nisu uvijek potpuno ispravna, te svojim eventualnim pretenzijama na dijelove zemljišta koja im u naravi zapravo ne pripadaju stvaraju nepovjerenje u katastarske evidencije te dodatne troškove za naknadne ispravke,
- Zakon o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19) dao je mogućnost, ali i obvezu upraviteljima/vlasnicima cesta da evidentiraju stvarno izvedeno stanje cesta sagrađenih do dana stupanja ZOC-a na snagu po značajno jednostavnijoj proceduri nego je to bilo prije stupanja na snagu Zakona
- Državna geodetska uprava odbija potvrđivanje geodetskih elaborata evidentiranja izvedenog stanja cesta u kojima se traži odcjepljenje dijelova susjednih katastarskih čestica koje su nastale rješanjem sa sadržanim koordinatama lomnih točaka međa u upravnom postupku
- Ovlašteni inženjeri geodezije nisu ti koji utvrđuju niti granice cestovnog zemljišta, niti utvrđuju granice katastarskih čestica koje graniče sa cestovnim zemljištima već EVIDENTIRAJU lomne točke međa koje su im pokazane od vlasnika/upravitelja, odnosno nositelja prava,
- Katastarski operat je EVIDENCIJA podataka o stvarnom stanju prostora u trenutku izmjere. Stvarno stanje prostora je s vremenom potpuno promjenjiv pojam tako da niti katastarske evidencije ne smiju biti nepromjenjive. Također, kako i pri svakoj djelatnosti, mogućnost ljudske pogreške namjerne/nenamjerne je nešto što se ne može zanemariti, te je to još jedan dodatan razlog za nužnost mogućnosti promjene katastarske evidencije u bilo kojem trenutku,
- Ovlašteni inženjeri geodezije trebaju sa velikom pažnjom pristupati izradi geodetskih elaborata, znati okvire svojih ne/mogućnosti „intervencije“ u pokazane međe od strane nositelja prava na česticama, upravitelja/vlasnika cesta, te prilikom obavljanja poslova komunicirati i educirati ostale sudionike o postupcima, obvezama i odgovornostima sudionika koji pokazuju granice svojih zemljišta.

Iznesno je mišljenje o trenutnoj regulativi vezano uz evidentiranje cesta. Za daljnju raspravu su pitanja:

- Je li ovako koncipirana regulativa najbolje rješenje?
- Trebaju li ovlašteni inženjeri geodezije preuzeti veće ovlasti i odgovornost prilikom obilježavanja granica zemljišta? U koje sve propise time interveniralo osim propisa kojima se

uređuje katastar zemljišta i nekretnina te propisa kojima se uređuje vlasništvo nad nekretninama?

- Na koji način educirati sudionike pri izradi geodetskih elaborata o njihovim pravima, obvezama i odgovornosti te eventualnim posljedicama nekorektno pokazanih granica vlastitih zemljišta? Nepotrebni troškovi, sudski postupci, kaznena odgovornost?