

Provedba Ocjene okruŕja uređanja zemljišta (LGAF) u Republici Hrvatskoj

Izvješće o stanju

Modul 9: Organizacija institucija i politike

Stručnjak istraživač: Damir Kontrec, mag.iur.

12. svibanj 2015.

Sadržaj

MODUL 9: ORGANIZACIJA INSTITUCIJA I POLITIKE.....	1
1 STANJE NA PODRUČJU ORGANIZACIJE INSTITUCIJA I POLITIKE	3
1.1 UVOD.....	3
1.2 PREGLED INSTITUCIJA KOJE SE BAVE ZEMLJIŠTEM	3
1.3 PREKLAPANJA NADLEŽNOSTI I FUNKCIJA	6
2 OCJENE MJERILA	9
2.1 POKAZATELJ 1 (26): JASNOĆA NADLEŽNOSTI I PRAKSE; INSTITUCIONALNE NADLEŽNOSTI KOJE SE ODNOSE NA REGULIRANJE I GOSPODARENJE ZEMLJIŠNIM SEKTOROM SU JASNO ODREĐENE, PREKLAPANJA ODGOVORNOSTI SE IZBJEGAVAJU, A INFORMACIJE SE DIJELE PREMA POTREBI	10
2.1.1 <i>Postupci oblikovanja politike, provedbe i arbitraže koji utječu na prava na zemljištu i namjenu zemljišta, na odgovarajući su način razdvojeni</i>	<i>10</i>
2.1.2 <i>Odgovornosti ministarstava i zemljišnih agencija se ne preklapaju (horizontalno preklapanje)....</i>	<i>10</i>
2.1.3. <i>Upravno (vertikalno) preklapanje ne postoji</i>	<i>11</i>
2.1.4. <i>Informacije o pravima i korištenju zemljišta se dijele između odgovornih institucija, a relevantne informacije su slobodne i javno dostupne</i>	<i>11</i>
2.1.5. <i>Preklapanja prava (temeljena na tipologiji interesa na zemljištu) su minimalna i ne uzrokuju neslaganja ili sporove</i>	<i>12</i>
2.1.6. <i>Neodređenost u institucionalnim nadležnostima (na temelju pregleda institucija) ne uzrokuje probleme</i>	<i>13</i>
2.2 POKAZATELJ 2 (27): PRAVEDNOST I NEDISKRIMINACIJA U PROCESU DONOŠENJA ODLUKA: POLITIKE SE OBLIKUJU KROZ POSTUPAK DONOŠENJA ODLUKA U KOJEM SUDJELUJU SVI ZAINTERESIRANI. ZAKONODAVNI OKVIR JE NEDISKRIMINIRAJUĆI, A INSTITUCIJE ZA PROVOĐENJE PRAVA NA NEKRETNINAMA SU RAVNOPRAVNO DOSTUPNE SVIMA	13
2.2.1 <i>Zemljišne politike i propisi postoje te su razvijeni na participativni način koji uključuje sve relevantne dionike</i>	<i>13</i>
2.2.2 <i>Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih pravednosti i smanjenju siromaštva u zemljišnu politiku.....</i>	<i>14</i>
2.2.3 <i>Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih zaštiti okoliša i održivosti u zemljišnu politiku</i>	<i>14</i>
2.2.4 <i>Provedba zemljišne politike je proračunata, usklađena s dobicima i primjereno financirana</i>	<i>15</i>
2.2.5. <i>Postoji redovito i javno izvještavanje o napretku u provedbi politike.....</i>	<i>15</i>
2.2.6. <i>Zemljišna politika je učinkovita u osiguravanju odgovarajućeg zemljišta za male poljoprivrednike te stanovanje siromašnih skupina</i>	<i>16</i>
2.2.7. <i>Zemljišna politika je učinkovita u sprečavanju naselja u visoko rizičnim područjima te je spremna na rizik od budućih katastrofa.....</i>	<i>16</i>
2.3 ZAVRŠNI KOMENTAR O MODULU	17
LITERATURA	18

1 Stanje na području organizacije institucija i politike

1.1 Uvod

Kada se govori o zemljišnoj politici i organizaciji institucija koje se bave zemljištem u Republici Hrvatskoj, tada odmah treba napomenuti da se cijeli niz institucija bavi zemljištem i različitim politikama vezanim uz zemljište, ali svaka institucija u granicama svoje nadležnosti. Stoga se može reći da je djelovanje pojedine institucije na zemljišnu politiku vezano uz djelatnost same institucije i koji dio aktivnosti u društvu pojedina institucija obavlja.

U nekim segmentima, posebice vođenja različitih evidencija o nekretninama postoje određena preklapanja, koja su dijelom uzrokovana i činjenicom da zemljišnoknjižna i katastarska evidencija ne prikazuju ažurno stanje nekretnina, da su procesi novih katastarskih izmjera i posljedično tome obnove zemljišnih knjiga dugotrajni i skupi, te da postoji i nadalje nedovoljna suradnja između Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave. U takvim slučajevima druga državna tijela ili agencije žele brzo stvoriti svoje baze podataka o zemljištu koje ih se tiče, a da se pri tom ne vodi briga o ulozi temeljnih evidencija o nekretnina (zemljišnoj knjizi i katastru).

Nekoordiniranost djelovanja Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave najbolje se može vidjeti na primjeru da je trenutno, prema prikupljenim podacima iz geodetskih krugova, za oko 500 katastarskih općina obnovljen katastarski operat, a da nije obnovljena zemljišna knjige. Takvo stanje uzrokuje da su podaci o nekretninama različiti u katastru i zemljišnoj knjizi, što utječe na sigurnost u pravnom prometu nekretnine, a isto tako zahtijeva stalno utvrđivanje i identifikaciju nekretnina. S druge pak strane i sami sudovi prilikom vođenja postupka osnivanja i obnove zemljišnih knjiga nemaju ujednačeno postupanje, što je posljedica da na nekim sudovima u postupcima osnivanja i obnove zemljišnih knjige se i nadalje u zemljišnu knjigu upisuju vlasnici koji nisu ažurni. U isto vrijeme privatne geodetske tvrtke koje provode katastarska snimanja i tehničke reambulacije katastarskih podataka imaju veće kapacitete za obavljanje tih poslova, od zemljišnoknjižnih sudova i katastarskih ureda.

U praksi isto tako dijelom postoje preklapanja o tome tko je vlasnik određenog zemljišta – je li to Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave (općina ili grad), posebice u slučajevima u kojima je ista nekretnina dijelom u zoni građevinskog zemljišta, dijelom u zoni poljoprivrednog zemljišta, a ranije je ta nekretnina bila u režimu društvenog vlasništva.

1.2 Pregled institucija koje se bave zemljištem

Zemljištem i time povezano politikama u svezi zemljišta, u najširem smislu riječi, bave se u Republici Hrvatskoj sve grane vlasti, zakonodavna, sudbena i izvršna, naravno svaka u granicama svojih ovlasti i nadležnosti.

Sabor Republike Hrvatske kao najviše zakonodavno tijelo donosi propise, ali i strategije razvoja, koje priprema Vlada Republike Hrvatske, putem svojim ministarstva, odnosno agencija.

Od postojećih ministarstva u zemljišnu politiku su uključeni Ministarstvo pravosuđa, Ministarstvo uprave, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Ministarstvo poljoprivrede, Ministarstvo zaštite okoliša, Ministarstvo kulture, Ministarstvo financija, Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture, Ministarstvo gospodarstva, Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije, kao i Ministarstvo uprave. Djelokrug i nadležnosti Ministarstva su jasno propisane zakonom, pa formalno ne bi trebalo biti preklapanja u nadležnostima.

Od državnih institucija koje se bave zemljište značajna je Državna geodetska uprava, koja je nadležna, između ostalog, i za vođenje posebne katastarske evidencije, pri čemu organizacijski ista potpada pod Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. Trenutno zajedno sa zemljišnoknjižnim sudovima i Ministarstvom pravosuđa Državna geodetska uprava djeluje u stvaranju Zajedničkog informacijskog sustava zemljišne knjige i katastra.

Isto tako u okviru sudbene vlasti jasno su različite nadležnosti između prvostupanjskih i drugostupanjskih sudova, kao i Vrhovnog suda, time da same zemljišne knjige vode prvostupajski općinski sudovi. No, tehničke i materijalne pretpostavke za rad sudova osigurava Ministarstvo pravosuđa, pa o aktivnostima i rezultatima Ministarstva pravosuđa često puta ovisi i djelotvornost cijelog sustava.

Već je u ranijem panelu navedeno da postoje situacije da u nekim vrstama sporova odlučuju i upravna tijela, odnosno prvostupajski upravni sudovi i Visoki upravni sud (postupci izvlaštenja i određivanja naknada i postupci povrata oduzete imovine). Unutar Ministarstva pravosuđa nadležna je za ove poslove Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, time da postoje i posebna Služba za zemljišnoknjižno pravo. Mišljenja smo da navedena Služba za zemljišnoknjižno pravo, zbog činjenice da je dio Uprave u Ministarstvu pravosuđa, nema ravnopravan položaj u odnosu na Državnu geodetsku upravu, koja ipak ima određenu samostalnost u svom djelovanju.

Uz rad pojedinih ministarstva usko su vezane različite državne agencije ili zavodi koji se bave zemljištem.

Tako vezano na djelatnost Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji Hrvatski zavod za prostorni razvoj, ali i Zavodi za prostorno uređenje na nivou velikih gradova odnosno županija. Zadatak tih zavoda je da vode brigu o prostornom razvoju, odnosno usklađenosti prostornih planova. Rad Ministarstva graditeljstva i navedenih zavoda je vezana uz područje građevinskog zemljišta.

Glede poljoprivrednog zemljišta osim Ministarstva poljoprivrede, koje vodi brigu o poljoprivrednom, šuma i šumskom zemljištu, vodnom području, ribolovnom području, postoji i posebna Agencija za poljoprivredno zemljište koja upravlja i raspolaže poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske. Kod toga poseban problem je veličina tog zemljišta, veliki broj parcela, obzirom da je 1991. godine svo poljoprivredno zemljištu u društvenom vlasništvu po samom zakonu postalo vlasništvo Republike Hrvatske. Uz poljoprivredno zemljište važna je i uloga Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju, koja se pak bavi obrađenim poljoprivrednim zemljištem i isplata poticaja

Uz djelatnost Ministarstva zaštite okoliša i prirode vezana je Uprava za zaštitu prirode, koja vodi brigu o zaštićenim područjima (nacionalnim parkovima, parkovima prirode i drugim), odnosno Agencija za zaštitu okoliša, koja uspostavlja, razvija, vodi i koordinira jedinstven informacijski sustava zaštite okoliša u Republici Hrvatskoj. Nadalje djeluje Državni zavod za zaštitu prirode, te Fond za zaštitu okoliša i energetske učinkovitost.

Ministarstvo kulture vodi brigu o kulturnim dobrima i tom smislu uspostavlja i posebnu evidenciju kulturnih dobara.

Ministarstvo financija vodi poseban registar koncesija, vrši nadzor nad koncesijama i javno-privatnim partnerstvom, vodi poreznu politiku i uređuje porezni sustav. Porezna uprava vodi registar poreznih obveznika, te ima vrlo važnu ulogu kod određivanja i dodjeljivanja osobnog identifikacijskog broja.

Kod određivanja granica pomorskog dobra ulogu ima Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture, dok pak Ministarstvo gospodarstva vodi brigu o ulaganjima i posebice o strateškim projektima i projektima javno-privatnog partnerstva.

Od državnih ureda važna je uloga Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, koji izrađuje strategiju upravljanja i raspolaganja državnom imovinom, donosi plan upravljanja državnom imovinom, upravlja i raspolaže rezidencijalnim objektima, te vodi poseban Registar državne imovine.

Na nivou lokalne zajednice jedinice lokalne samouprave donose prostorne planove, gospodare zemljištem u svom vlasništvu i prikupljaju komunalnu naknadu, doprinose koji se potom koriste za uređenje zemljišta. Na nivou svake županije postoji županijski zavod za prostorno uređenje, koji često puta vrši uslugu izrade prostornih planova jedinica lokalne samouprave na svom području. Na nivou županija postoje uredi državne uprave koji vode postupke povrata oduzete imovine za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, odnosno provode postupak izvlaštenja (potpunog i nepotpunog), utvrđuju pravo vlasništva na zemljištu na turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije ranijih društvenih poduzeća.

Sa zemljištem u državnom vlasništvu upravljaju javna poduzeća, kao što su Hrvatske šume d.o.o. koje gospodari šuma i šumskim zemljište u Republici Hrvatskoj, ako i sa državnim lovištima. Hrvatske autoceste d.o.o. upravljaju autocestama, koje su javno dobro u općoj uporabi, u neotuđivom vlasništvu Republike Hrvatske. Sa državnim cestama, lokalnim cestama i županijskim cestama upravljaju Hrvatske ceste d.o.o., time da su i te ceste u kategoriji javnih cesta i kao takve u neotuđivom vlasništvu Republike Hrvatske. HŽ-Infrastruktura d.o.o. gospodari željezničkom infrastrukturom, koje je također javno dobro u općoj uporabi, dok pak Hrvatske vode d.o.o. upravljaju javnim vodnim dobrom.

Osim gore navedenih državnih institucija koje se bave zemljištem i neke nevladine udruge u tome također sudjeluju.

Tako odvjetnici udruženi u Hrvatsku odvjetničku komoru daju pravne savjete, sastavljaju isprave vezane uz zemljište, kao i tužbe i ostale podneske u sudskim sporovima, u kojima su pred sudovima ovlašteni zastupani stranke. Javni bilježnici udruženi u Hrvatsku javnobilježničku komoru sastavljaju i izdaju javne isprave o pravnim poslovima, izjava i činjenicama, ovjeravaju potpise na privatnim ispravama, primaju na čuvanje isprave, novac i druge vrijedne stvari, donose rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave, te provode ostavinske postupke kao sudski povjerenici. Može se još spomenuti i Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, čiji članovi vrše sudska vještačenja u postupcima pred sudovima, odnosno vrše procjene vrijednosti nekretnina i drugih stvari po zahtjevu suda. U Hrvatsku komoru ovlaštenih inženjera geodezije učlanjeni su svi ovlašteni inženjeri geodezije, koji između ostalog i izrađuju geodetske i druge elaborate vezane uz državnu izmjeru, katastar zemljišta i katastar nekretnina, parcelaciju nekretnina i drugo. Uz posredovanje u prometu nekretnina značajna je uloga posrednika u prometu nekretnina, time da su licencirani posrednici udruženi u Udruženje poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore. Može se još spomenuti i Udruga „Upravitelj“ – udruga upravitelja stambenih zgrada koja na dobrovoljnoj bazi okuplja upravitelje višestambenih zgrada, vodi njihovu edukaciju, a upravitelji stambeni zgrada imaju značajnu ulogu u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

1.3 Preklapanja nadležnosti i funkcija

Već je u ranijem poglavlju navedeno da institucije koje se bave zemljištem imaju propisane funkcije i nadležnosti, time da u praksi dolazi do određenih preklapanja i bilo kod stvara posebnih evidencija o nekim vrstama nekretnina koje vode pojedine agencije ili ministarstva, bilo da postoji određena nekoordiniranost u obavljanju poslova između institucija koje obavljaju zakonom propisane poslove.

Pitanje koje se mora postaviti zbog čega pojedine agencije stvaraju svoje posebne evidencije o nekretninama, kada je zakonom određeno da zemljišna knjiga i katastar predstavljaju službene evidencije o nekretninama i kada su po samom zakonu podaci iz zemljišne knjige jedini mjerodavni za pravni promet nekretnina.

U Republici Hrvatskoj postoji dualni sustav evidencija o nekretnina, sustav kakav postoji u Austriji i Njemačkoj, a što odgovara i pravnoj tradiciji na ovom području. Zbog sustavnog zanemarivanja zemljišnih knjiga u vrijeme socijalističkog društvenog uređenja i činjenicu da je katastarska evidencija zbog potrebe naplate poreza na katastarski prihod bila ažurnija, to je došlo do razilaženja navedenih evidencija, iako je zakonom propisano da se zemljišne knjige temelje na podacima katastarske izmjere, odnosno da su podaci o vlasnicima u katastru preuzeti podaci iz zemljišne knjige, a ne izvorni podaci katastra.

Činjenica je da u Republici Hrvatskoj postoji jaki privatni sektor geodetskih poduzetnika, koji su specijalizirani za obavljanje poslova novih katastarskih izmjera i koji imaju dovoljno kapaciteta da godišnje odrade veliki broj novih izmjera. No, s druge strane niti zemljišnoknjižni sudovi, niti katastar nemaju kapaciteta da taj tempo prate. Osim toga, prilikom samog započinjanja postupka nove katastarske izmjere često puta zemljišnoknjižni sud uopće nije konzultiran, pa je to rezultat nedopustivog stanja u praksi da postoji veliki broj novih izmjera koje nisu završile s obnovom zemljišne knjige, niti se zna kada će se tome pristupiti. U tom smislu ne postoji zadovoljavajuća koordinacija rada između Ministarstva pravosuđa, nadležnog zemljišnoknjižnog suda, Državne geodetske uprave i nadležnog katastarskog ureda. Što se duže čeka da se nova izmjera izloži i pokrene postupak obnove zemljišne knjige, to će podaci prikupljeni u fazi nove katastarske izmjere biti manje upotrebljivi, jer život nije stao zbog izmjere ili obnove zemljišne knjige.

Državna geodetska uprava izrađuje, obnavlja i održava izmjere i katastar nekretnina (zemljišta), pri čemu podaci o korištenju zemljišta koje vodi DGU nije usklađeno s potrebama drugih institucija, pa je i to jedan od razloga zbog kojeg druge institucije kreiraju vlastite registre, posebne baze podataka.

Tako Agencija za poljoprivredno zemljište vodi evidenciju uporabe poljoprivrednog zemljišta, a ujedno vodi i održava informacijski sustav o raspolaganju državnim poljoprivrednim zemljištem. Radi toga je donesen i poseban Pravilnik o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta, time da se u informacijskom sustavu evidentira uporaba poljoprivrednog zemljišta u digitalnom grafičkom obliku na području Republike Hrvatske. Navedena evidencija poljoprivrednog zemljišta se preklapa s katastrom odnosno zemljišnom knjigom.

Zanimljiv je podatak da je od ukupnog teritorija Republike Hrvatske ukupno 8,195 % zaštićenih područja. Prema Zakonu o zaštiti prirode propisana je obveza Ministarstva zaštite okoliša i prirode da vodi poseban Upisnik zaštićenih područja, pri čemu se i ta evidencija preklapa s katastrom odnosno zemljišnom knjigom.

Nadalje podaci o okolišu koje prikuplja Agencija za zaštitu okoliša, te koja vodi jedinstveni informacijski sustav zaštite okoliša, odnosno podaci koje vode Državni zavod za zaštitu prirode u informacijskom sustavu zaštite prirode, također se djelomično preklapaju s katastrom odnosno zemljišnom knjigom.

Glede kulturnih dobara valja navesti da je Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i posebnim Pravilnikom o obliku, sadržaju i načinu vođenja Registra kulturnih dobara propisano vođenje registra kulturnih dobara, čiji se podaci dijelom preklapaju s podacima katastra odnosno zemljišne knjige.

Već je rečeno da Ministarstvo financija vodi Registar koncesija, pri čemu se koncesije na nekretninama upisuju u zemljišnu knjigu kao knjižno pravo i to u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška. U ovom dijelu se dijelom preklapaju podaci koji se upisuju u registar koncesija i zemljišnu knjigu.

Veliki dio teritorija Republike Hrvatske je u vlasništvu Republike Hrvatske, kompleksi poljoprivrednog zemljišta, šume i šumsko zemljište, zemljište koje nije pretvoreno u postupku pretvorbe i privatizacije, zemljište koje nije vraćeno ranijim vlasnicima u postupku povrata oduzete imovine itd. Iako postoji obveza nadležnih državnih tijela da izvršen upis Republike Hrvatske na svim nekretninama koje su u njezinu vlasništvu u zemljišnu knjigu, ustrojen je i poseban Registar državne imovine, čiji se podaci preklapaju s podacima katastra i zemljišne knjige.

Čini nam se da je najveći problem kod registara koje vode različite institucije, da one najčešće prepisuju podatke katastra odnosno zemljišne knjige, pa se postavlja pitanje ekonomičnosti takvih registara.

U Republici Hrvatskoj ugovor (isprave o pravnim poslovima) u vezi nekretnina mogu sastavljati javni bilježnici i odvjetnici. Kod toga svaka isprava koju je sastavio javni bilježnik ima svoj broj u upisniku javnih bilježnika, dok su isprave koje sastavljaju odvjetnici često puta bez oznake da je ispravu sastavio odvjetnik. Kako pravo sastavljanja isprava o zemljištu nije ograničeno na odvjetnike i javne bilježnike, još uvijek postoji velika „siva zona“ u kojem različiti nadripišari sastavljaju isprave o nekretninama, a zbog čije nestručnosti ili nedovoljnog znanja dolazi i do sporova.

U vezi s tim pitanjem je usko povezano i pitanje tko može podnijeti prijedlog za upis u zemljišnu knjigu, pa prema postojećem stanju svaka osoba koja je poslovno sposobna ima pravo podnijeti prijedlog za upis, što znači da često puta nedovoljno kvalificirane osobe podnose prijedloge, a zbog toga su često puta prijedlozi za upis odbijeni ili odbačeni. Osim toga preklapanje postoji u nadležnost između odvjetnika i javnih bilježnika kod sastava isprave, preklapanje postoji i u mogućnosti zastupanja stranaka u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom, pri čemu i javni bilježnici mogu zastupati stranke u postupcima koji proizlaze iz isprava koje su isti sastavili. Kod toga treba navesti da je broj javni bilježnika ograničen i točno propisan zakonom, dok je broj odvjetnika neograničen, bitno je da onaj tko želi biti odvjetnik ispunjava za to zakonom propisane uvjete i da plati odgovarajuću naknadu za upis u Odvjetničku komoru.

Kada se govori o preklapanju prava utemeljenih na tipologiji interesa na zemljištu, tada treba istaći sljedeće. Nekretnine koje su opća dobra u pravilu nisu upisane u zemljišnu knjigu, odnosno da njihova upisa dolazi u slučaju ako se na takvom zemljištu osnivaju koncesije. Kod toga u pravilu granica pomorskog dobra nije upisana u zemljišnoj knjizi, a isto tako katastarske čestice na moru nisu upisane u katastru.

Kada se govori o nekretnina koje su u vlasništvu države, lokalne i centrale (jedinica lokalne i područne samouprave) tada treba navesti da još uvijek postoji veliki broj parcela za koje je sporno jesu li vlasništvo Republike Hrvatske ili pripadaju u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, posebice u slučajevima kada se radi o nekretnina koje su se nalazile na granici građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, kada se radi o nekretninama koje su upisane u zemljišnu knjigu kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina, a gdje nije upisan nositelj prava iz društvenog vlasništva.

U urbanim područjima još uvijek veliki broj zgrada nije uopće upisan u zemljišnoj knjizi, odnosno tamo gdje su zgrade i upisane nije proveden upis vlasništva posebnog dijela nekretnine u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, niti je provedeno povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige.

Kod nekretnina koje se nalaze u posebnim pravnim režimima dolazi do preklapanja svih vrsta zemljišta i svih pravnih režima, što uzrokuje poteškoće kod gospodarenje. Možda najjasnije prije je pomorsko dobro kao opće dobro, pa na području obale za koje nije određena granica pomorskog dobra, postoji problem s gospodarenjem tim dobrom, teško se može zasnovati koncesija, odnosno staviti te nekretnine u režim da daju prihod državi odnosno jedinice lokalne samouprave.

Trenutno je veliki problem s upisom cesta u zemljišnu knjigu, kako javnih cesta kojih je vlasnik Republika Hrvatska, tamo i nerazvrstanih cesta kojih je vlasnik jedinica lokalne samouprave (općina ili grad). Zakon o cestama iz 2011. godine propisao je jednostavnija pravila za upis, sve u cilju da se evidentira stvarno stanje nekretnine.

2 Ocjene mjerila

Mjerila koja je potrebno ocijeniti prikazuje Tablica 1.

Tablica 1. Ocjene mjerila u panelu

Panel-LGI-Mjerilo				Tema	Ocjena			
					A	B	C	D
PANEL 9: Organizacija institucija i politike (D. Kontrec)								
<i>LGI 1: Jasnoća nadležnosti i prakse</i>								
9	1	1	Oblikovanje zemljišne politike, provedba i arbitraža su odvojeni kako bi se izbjegao sukob interesa.		x			
9	1	2	Odgovornosti ministarstava i agencija za zemljište se ne preklapaju (horizontalno preklapanje).		x			
9	1	3	Upravno (vertikalno) preklapanje ne postoji.	x				
9	1	4	Tijela javne vlasti dijele informacije o pravima i korištenju zemljišta; o ključnim činjenicama se redovito izvještava te su javno dostupne.	x				
9	1	5	Preklapanja prava (temeljena na tipologiji interesa na zemljištu) su minimalna i ne uzrokuju neslaganja ili sporove.	x				
9	1	6	Neodređenost u institucionalnim nadležnostima (na temelju pregleda institucija) ne uzrokuje probleme.					x
<i>LGI 2: Pravednost i nediskriminacija u procesu donošenja odluka</i>								
9	2	1	Zemljišne politike i propisi su razvijeni na participativni način koji uključuje sve relevantne dionike.					x
9	2	2	Ciljevi zemljišnih politika jesu jednakost i smanjenje siromaštva; napredak u tom smjeru se javno prati.					x
9	2	3	Ciljevi zemljišnih politika jesu ekologija i zaštita okoliša; napredak u tom smjeru se javno prati.			x		
9	2	4	Provedba zemljišne politike je proračunata, usklađena s dobicima i primjereno financirana.			x		
9	2	5	Postoji redovito i javno izvještavanje o napretku u provedbi politike.	x				
9	2	6	Zemljišne politike pomažu poboljšanju korištenja zemljišta siromašnima i onima koji su doživjeli nepravdu.					x
9	2	7	Zemljišne politike proaktivno i učinkovito smanjuju budući rizik od katastrofa.					x

2.1 Pokazatelj 1 (26): Jasnoća nadležnosti i prakse; institucionalne nadležnosti koje se odnose na reguliranje i gospodarenje zemljišnim sektorom su jasno određene, preklapanja odgovornosti se izbjegavaju, a informacije se dijele prema potrebi

2.1.1 Postupci oblikovanja politike, provedbe i arbitraže koji utječu na prava na zemljištu i namjenu zemljišta, na odgovarajući su način razdvojeni

26	1	Postupci oblikovanja politike, provedbe i arbitraže koji utječu na prava na zemljištu i namjenu zemljišta, na odgovarajući su način razdvojeni.
		A: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) postoji jasna odvojenost oblikovanja politike, provedbe i arbitraže.
		B: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) postoji djelomična odvojenost oblikovanja politike, provedbe i arbitraže.
		C: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) postoji djelomična odvojenost oblikovanja politike, ali ne i provedbe i arbitraže.
		D: U situacijama koje mogu značiti sukob interesa ili su osjetljive na zlouporabu (npr. dodjele zemljišnih prava) ne postoji jasna odvojenost oblikovanja politike, provedbe i arbitraže.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Analizom nadležnosti institucija koje se bave zemljištem u Republici Hrvatskoj, mišljenja sam da su postupci oblikovanja politike, provedbe i arbitraže koji utječu na razvoj prava na zemljištu i namjenu zemljišta djelomično odvojeni. Čini nam se da se ne može govoriti o potpunoj odvojenosti politike, provedbe i arbitraže. Primjerice u slučaju donošenja prostornih planova nadležna tijela jedinice lokalne samouprave donose prostorni plan, ali je ta ista politika vezana i uz njegovu provedbu. Stoga u tom dijelu predlažem ocjenu B.

Pouzdanost podataka: Mišljenje istraživača utemeljeno na postojećoj praksi.

2.1.2 Odgovornosti ministarstava i zemljišnih agencija se ne preklapaju (horizontalno preklapanje)

26	2	Odgovornosti ministarstava i zemljišnih agencija se ne preklapaju (horizontalno preklapanje).
		A: Zadane odgovornosti tijela koja se bave uređenjem zemljišta se ne preklapaju s odgovornostima drugih institucija zemljišnog sektora.
		B: Zadane odgovornosti različitih tijela koja se bave pitanjima uređenja zemljišta su određene s ograničenom količinom preklapanja s odgovornostima drugih institucija zemljišnog sektora, ali to ne uzrokuje velike probleme.
		C: Zadane odgovornosti različitih tijela koja se bave pitanjima uređenja zemljišta su određene, ali institucijsko preklapanje s odgovornostima drugih institucija zemljišnog sektora te nedosljednost predstavljaju problem.
		D: Zadane odgovornosti različitih tijela koja se bave pitanjima uređenja zemljišta nisu određene ili su određene loše, a institucijsko preklapanje i nedosljednost predstavljaju ozbiljan problem.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Postoji određeno horizontalno preklapanje ministarstva i agencija, pogotovo što se tiče vođenja različitih registara o zemljištu, no čini nam se da to ne uzrokuje velike probleme, osim što se državu financijski opterećuje različitim evidencijama, različitim informacijskim sustavima. Razlog za formiranje takvih posebnih registara, uz postojanje temeljnih registara o nekretninama (zemljišnim knjigama i katastru) nalazi se u nespremnosti tih registara da daju određene podatke koje trebaju pojedina ministarstva i agencije o pojedinim vrstama nekretnina (primjerice zaštićena dobra, kulturna dobra i slično.). Predlaže se ocjena B.

2.1.3. Upravno (vertikalno) preklapanje ne postoji

26	3	Upravno (vertikalno) preklapanje ne postoji.
		A: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je jasna i bez preklapanja.
		B: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je jasna, ali s manjim preklapanjima.
		C: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je obilježena velikim preklapanjima.
		D: Raspodjela odgovornosti u pogledu zemljišta između različitih razina uprave i vlasti je nejasna.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

U upravnom smislu ne postoji preklapanje između različitih razina uprave i vlasti. Kod toga su jasno propisane nadležnosti prvostupanjskih tijela, drugostupanjskih – žalbenih tijela i to kako u okviru uprave, tako i u okviru sudbene vlasti. Prijedlog ocjene je A.

Pouzdanost podataka: Analiza zakonskih tekstova o nadležnosti ukazuje da ne postoji vertikalno preklapanje.

2.1.4. Informacije o pravima i korištenju zemljišta se dijele između odgovornih institucija, a relevantne informacije su slobodne i javno dostupne

26	4	Informacije o pravima i korištenju zemljišta se dijele između odgovornih institucija, a relevantne informacije su slobodne i javno dostupne.
		A: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu lako su dostupne po razumnoj cijeni i drugim institucijama koje trebaju te informacije, uglavnom zbog činjenice što se informacije o zemljištu održavaju na jedinstven način.
		B: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu su dostupne zainteresiranim institucijama po razumnoj cijeni, ali unatoč tome nisu lako dostupne zbog toga što se ne održavaju na jedinstven način.
		C: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu su dostupne zainteresiranim institucijama, ali nisu dostupne lako niti po razumnoj cijeni.
		D: Informacije koje se odnose na prava na zemljištu nisu dostupne zainteresiranim institucijama što predstavlja stvar politike ili prakse.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Informacije o zemljištu su lako dostupne, često puta i potpuno besplatno, odnosno po razumnoj cijeni. Treba napomenuti da su podaci primjerice zemljišne knjige potpuno dostupni svim zainteresiranim ukoliko se zna broj katastarske čestice ili katastarska općina i to putem interneta. Više milijuna pogleda na stranicu e-zemljišne knjige ili e- katastar ukazuju u prilog ocjeni A po ovom mjerilu.

Pouzdanost podataka: Statistički podaci e-zemljišne knjige.

2.1.5. Preklapanja prava (temeljena na tipologiji interesa na zemljištu) su minimalna i ne uzrokuju neslaganja ili sporove

26	5	Preklapanja prava (temeljena na tipologiji interesa na zemljištu) su minimalna i ne uzrokuju neslaganja ili sporove.
		A: Pitanja prepoznata u zakonodavnom okviru za interese na zemljištu i postupanjima u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) potpuno su dosljedna, a u slučaju preklapanja dostupan je jedinstveni mehanizam za prigovore i ispravljanje nepravdi.
		B: Zakonodavni okvir i postupanja u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) potpuno su dosljedni, ali mogu postojati razlike u načinu rješavanja prigovora i ispravljanja nepravdi.
		C: Zakonodavni okvir i postupanja u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) vrlo se različito odnose prema njima, ali imaju djelotvorne mehanizme za ispravke u slučaju preklapanja.
		D: Zakonodavni okvir i postupanja u stvarima povezanim sa zemljištem (uključujući obnovljive i rudne resurse) vrlo se različito odnose prema njima te nemaju djelotvorne mehanizme za ispravke u slučaju preklapanja.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Kada se govori o preklapanju prava utemeljena na tipologiji interesa na zemljištu, ističem da u Republici Hrvatskoj postoje određena preklapanja, koja mogu uzrokovati sporove ili neslaganja, ali su za slučaj sporova predviđeni mehanizmi na koji način se mogu staviti prigovori i ispraviti nepravda. Naime, ako postoji preklapanje prava države i jedinica lokalne samouprave vezano za nekretnine koje su dijelom građevinsko, a dijelom poljoprivredno područje, tada ako se ne postigne sporazum o tome, predviđeni su i propisani mehanizmi i procedure na koji način će se takvi sporovi trebati ispraviti. Stoga je prijedlog ocjene A.

Pouzdanost podataka: Analiza mehanizama rješavanja sporova ukazuje da se svaki spor može riješiti, te su predviđene procedure za to.

2.1.6. Neodređenost u institucionalnim nadležnostima (na temelju pregleda institucija) ne uzrokuje probleme

26	6	Neodređenost u institucionalnim nadležnostima (na temelju pregleda institucija) ne uzrokuje probleme.
		A: Postupci koje primjenjuju javne institucije koje se bave zemljištem su u potpunosti integrirani i dosljedni.
		B: Uz manje iznimke, postupci koje primjenjuju javne institucije koje se bave zemljištem su u potpunosti integrirani i dosljedni.
		C: Različite javne institucije na različit se način bave stvarima povezanim uz zemljište, ali postoje djelotvorni mehanizmi za koordinaciju koji se redovito koriste.
		D: Različite javne institucije na različit se način bave stvarima povezanim uz zemljište te ne postoje djelotvorni mehanizmi za koordinaciju.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila: Različite javne institucije se na različiti način bave stvarima vezanim uz zemljište, te ne postoje djelotvorni mehanizmi za koordinaciju njihova postupanja. Stoga je prijedlog ocjene D.

Pouzdanost podataka: Ako se analizira podatak da veliki broj novih katastarskih izmjera čeka na red i ne rješava, usprkos velikim ulozenim sredstvima, tada nerješavanje tog problema ukazuje na nedovoljnu koordinaciju ili pak izostanak bilo kakve koordinacije između Državne geodetske uprave i Ministarstva pravosuđa. S druge strane stvaranje različitih baza podataka u pojedinim institucijama, a koje se odnose na nekretnine koje su u interesu pojedinih institucija, pokazuje da niti katastar, niti zemljišna knjiga ne mogu pružiti one podatke koje te institucije trebaju, a što s druge strane može ukazivati na izostanak šire zemljišne politike, nedostatak vizije što se želi i koja je uloga različitih evidencija o nekretninama.

2.2 Pokazatelj 2 (27): Pravednost i nediskriminacija u procesu donošenja odluka: politike se oblikuju kroz postupak donošenja odluka u kojem sudjeluju svi zainteresirani. Zakonodavni okvir je nediskriminirajući, a institucije za provođenje prava na nekretninama su ravnopravno dostupne svima

2.2.1 Zemljišne politike i propisi postoje te su razvijeni na participativni način koji uključuje sve relevantne dionike

27	1	Zemljišne politike i propisi postoje te su razvijeni na participativni način koji uključuje sve relevantne dionike.
		A: Postoji sveobuhvatna zemljišna politika ili se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, a svi koji su pogođeni njenim odlukama bili su unaprijed konzultirani i njihove povratne informacije o stvorenoj politici su u nju uključene.
		B: Postoji sveobuhvatna zemljišna politika ili se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, dio zajednice pogođen njenim odlukama je obaviješten, ali njihove povratne informacije nisu tražene i nisu korištene kod donošenja odluka.
		C: Postoji zemljišna politika ili se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, ali nije potpuna (nedostaju neki ključni aspekti ili se odnosi samo na dio zemlje, npr. samo na urbana ili ruralna područja) i odluke koje utječu na neke dijelove zajednice su donesene bez prethodnih konzultacija.
		D: Ne postoji zemljišna politika niti se ona može zaključiti na osnovu postojećih propisa, a odluke zemljišne politike su općenito donesene bez konzultacija s onima kojih se te odluke tiču.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Prema mišljenju istraživača u Republici Hrvatskoj ne postoji jedinstvena zemljišna politika, već se odluke donose ovisi o potrebi, u pravilu bez konzultacija s onima kojih se te odluke tiču. Tako primjerice ne postoji jedinstvena strategija razvoja zemljišnoknjižnog i katastarskog sustava, neovisno o tome što se trenutno izrađuje Zajednički informacijski sustav. Stoga je prijedlog ocjene D.

2.2.2 Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih pravednosti i smanjenju siromaštva u zemljišnu politiku

27	2	Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih pravednosti i smanjenju siromaštva u zemljišnu politiku.
		A: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene pravednosti i siromaštvu koji su redovito i smisleno praćeni, a njihov utjecaj na pitanja pravednosti i siromaštva je uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		B: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene pravednosti i siromaštvu koji su redovito i smisleno praćeni, ali njihov utjecaj na pitanja pravednosti i siromaštva nije uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		C: Zemljišne politike uključuju neke ciljeve posvećene pravednosti i siromaštvu, ali oni nisu redovito i smisleno praćeni.
		D: Pitanja pravednosti i/ili siromaštva nisu uključena u zemljišne politike.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Pitanje pravednosti i siromaštva, a pogotovo pitanje vezanih uz prava bezemljaša, migranata, žena nisu uključena u zemljišnu politiku. Kod toga treba napomenuti da u Republici Hrvatskoj žene mogu biti vlasnice nekretnine već nekoliko stoljeća, pa se zemljišnim politikama ne mora osiguravati njihova prava na nekretninama. Isto tako pitanje bezemljaša je bilo aktualno iza Drugog svjetskog rata kada su se provodile agrarne reforme. Stoga je prijedlog ocjene D.

2.2.3 Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih zaštiti okoliša i održivosti u zemljišnu politiku

27	3	Postoji značajno uključivanje i praćenje ciljeva posvećenih zaštiti okoliša i održivosti u zemljišnu politiku.
		A: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene ekologiji i održivosti zaštite okoliša koji su redovito i smisleno praćeni, a njihov utjecaj je uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		B: Zemljišne politike uključuju jasno formulisane ciljeve posvećene ekologiji i održivosti zaštite okoliša koji su redovito i smisleno praćeni, ali njihov utjecaj nije uspoređen s onima drugih političkih instrumenata.
		C: Zemljišne politike uključuju neke ciljeve posvećene ekologiji i održivosti zaštite okoliša, ali oni nisu redovito i smisleno praćeni.
		D: Pitanja o ekologiji i održivosti zaštite okoliša nisu uključena u zemljišne politike.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

U posljednje vrijeme niti jedan veliki investicijski projekt u Republici Hrvatskoj – izgradnja nove termoelektrane u Plominu, početak gradnje Hidroelektrane Ombla kod Dubrovnika i probna bušenja u Jadranu, ne može proći bez komentara i protivljenja ekoloških udruga. Čak bi se moglo reći da se kroz medije stječe dojam da ekologija koči razvoj. Glede ovog mjerila čini nam se da bi za Republiku Hrvatsku mjerodavna ocjena bila C, budući da zemljišne politike imaju neke ciljeve posvećene ekologiji i održivosti zaštite okoliša, ali to nije redovito i smisleno praćeno.

2.2.4 Provedba zemljišne politike je proračunata, usklađena s dobicima i primjereno financirana

27	4	Provedba zemljišne politike je proračunata, usklađena s dobicima i primjereno financirana.
		A: Provedba zemljišne politike je proračunata, očekivana korist određena i uspoređena s troškovima te postoji dostatan proračun, resursi i institucijski kapaciteti za provedbu.
		B: Provedba zemljišne politike je proračunata, iako ne nužno temeljena na usporedbi očekivane koristi i troškova. Postoji odgovarajući proračun, resursi i institucijski kapaciteti.
		C: Provedba zemljišne politike nije potpuno proračunata i/ili za njeno provođenje postoje ozbiljni nedostaci u barem jednom dijelu proračuna, resursa ili institucijskih kapaciteta.
		D: Provedba zemljišne politike nije proračunata te za njeno provođenje postoje nedostaci u proračunu, resursima i institucijskim kapacitetima.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Već smo u nekoliko navrata spomenuli da postoje slučajevi iz kojih bi se moglo zaključiti da provedba zemljišne politike nije potpuno proračunata, odnosno da za njezino provođenje postoje ozbiljni nedostaci, zbog nedostatka resursa (financijski) ili nedostaje kadrova. Ponovno ćemo spomenuti primjer izvršenih novih katastarskih izmjera, za koje su uložena velika sredstva, a kod kojih niti u planiranju provođenja tih izmjera, a niti nakon njihova završetka nije bilo vođeno računa postoje li u institucijama koje moraju izvršiti izlaganje novog katastarskog operata i sastav ili obnovu nove zemljišne knjige dovoljni kadrovski kapaciteti da se taj posao obavi. Osim toga i država svojim restrikcijama, u smislu ograničavanja prekovremenog rada, je dodatno onemogućivala efikasno provođenje tih postupaka. Stoga se predlaže ocjena C.

2.2.5. Postoji redovito i javno izvještavanje o napretku u provedbi politike

27	5	Postoji redovito i javno izvještavanje o napretku u provedbi politike.
		A: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike redovito, na smislen i sveobuhvatan način, a izvješća su javno dostupna.
		B: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike redovito i na smislen način, ali izvješća nisu javno dostupna.
		C: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike, ali na način koji ne omogućuje smisleno praćenje napretka na različitim područjima ili sporadično.
		D: Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike samo u iznimnim situacijama ili uopće ne izvještavaju.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Formalne zemljišne institucije izvještavaju o provedbi zemljišne politike redovito i ta izvješća su javno dostupna. Prijedlog ocjene je A.

Pouzdanost podataka:

Ministarstvo pravosuđa svaki mjesec na internetskim stranicama objavljuje izvješće od radu zemljišnoknjižnih sudova u proteklom mjesecu, sa cijelom analizom rezultata rada. Također se obavljaju i godišnja statistička izvješća. To čine i druge institucije koje se bave zemljištem.

2.2.6. Zemljišna politika je učinkovita u osiguravanju odgovarajućeg zemljišta za male poljoprivrednike te stanovanje siromašnih skupina

27	6	Zemljišna politika je učinkovita u osiguravanju odgovarajućeg zemljišta za male poljoprivrednike te stanovanje siromašnih skupina.
		A: Politika omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama, te se primjenjuje u praksi i učinkovita je.
		B: Politika omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama, primjenjuje se u praksi, ali nije učinkovita.
		C: Politika omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama, ali se ne provodi.
		D: Ne postoji politika koja omogućuje poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Prema ocjeni istraživača u Republici Hrvatskoj ne postoji politika koja omogućava poboljšavanje pristupa i produktivno korištenje zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama, a što ima za posljedicu da sve manji broj ljudi želi živjeti na selu, već odlazi živjeti u urbana područja. Stoga se predlaže ocjena D.

2.2.7. Zemljišna politika je učinkovita u sprečavanju naselja u visoko rizičnim područjima te je spremna na rizik od budućih katastrofa

27	7	Zemljišna politika je učinkovita u sprečavanju naselja u visoko rizičnim područjima te je spremna na rizik od budućih katastrofa.
		A: Politika sprječava naseljavanje u visoko rizičnim područjima i provodi se te prevodi očekivane buduće rizike u prostorno planiranje koje se provodi.
		B: Politika sprječava naseljavanje u visoko rizičnim područjima i provodi se te prevodi očekivane buduće rizike u prostorno planiranje koje se ne provodi.
		C: Politika sprječava naseljavanje u visoko rizičnim područjima, ali se ne provodi.
		D: Ne postoji politika za sprečavanje naseljavanja u visoko rizičnim područjima ili razmatranje očekivanih budućih rizika.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Iz nama dostupnih podataka i analizom propisa koji su nam bili dostupni, predlažemo ocjenu D, jer nisu našli da bi u Hrvatskoj postojala politika za sprečavanje naseljavanja u visoko rizičnim područjima ili područjima na kojima prijete katastrofe. Stoga je prijedlog ocjene D.

2.3 Završni komentar o modulu

Iz gore navedenog može se zaključiti da u Republici Hrvatskoj postoji veliki broj institucija koje se bave zemljištem i to svaka od institucija sa svog gledišta, ovisno o poslovima koje pojedina institucija obavlja. U tom smislu postoje određena preklapanja i to posebice kod vođenja različitih evidencija o zemljištima kod pojedinih agencija, a da u isto vrijeme ti isti podaci postoje u katastru i zemljišnoj knjizi. Stvaranje različitih evidencija o nekretninama za državu znači trošenje novac više puta za istu stvar, jer podatak koji postoji u toj posebnoj evidenciji, posebnom registru, može biti i podatak zemljišne knjige i katastra, a ako to sada nije slučaj može se tako propisati.

S druge strane kada se govori o zemljišnim politikama treba navesti da ne postoji jedinstvena zemljišna politika, već svaka institucija, u granicama svojih nadležnosti propisuje zemljišnu politiku.

Literatura

Deininger K., Selod H. and Burns A. (2012): "The Land Governance Assessment Framework: Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector. The World Bank.

FAO (2012): Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Rome.

Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z. (1998): Stvarno pravo. Informator, Zagreb.

Josipović, T. (2006): Zajednička načela registarskog materijalnog prava. Hrvatsko registarsko pravo, Narodne novine, Zagreb, 1–28.

Kontrec, D. (2007): Jedinstvena baza zemljišnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra. Dvanaesti forum poslovanja nekretninama – Zbornik radova, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb.

Roić, M. (2012): Upravljanje zemljišnim informacijama - katastar, University of Zagreb, Faculty of Geodesy, ISBN 978-953-6082-16-2, Zagreb.

Statistički ljetopis Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku. 2014

World Bank: "The Land Governance Assessment Framework Implementation Manual. October 2013.

Propisi:

Ustav RH – Constitution of the Republic of Croatia (Ustav Republike Hrvatske) (NN, 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14)

ZV – Ownership and Other Proprietary Rights Act (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) (NN, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

ZPDML – Maritime Domain and Seaports Act (Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama) (NN, 158/03, 100/04, 123/11, 141/06, 38/09)

ZLRS - Local and Regional Self-Government Act (Zakon o lokalnoj i regionalnoj samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

ZPZ – Agricultural Land Act (Zakon o poljoprivrednom zemljištu) (NN 39/13)

ZPU – Physical Planning Act (Zakon o prostornom uređenju) (NN 153/13)

ZZP – Nature Protection Act (Zakon o zaštiti prirode) (NN 80/13)

ZVd- Waters Act (Zakon o vodama) (NN, 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14)

ZŠ – Forests Act (Zakon o šumama) (NN, 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14)

ZL – Hunting Act (Zakon o lovstvu) (NN, 140/05, 75/09, 153/09, 14/14)

ZZOKD – Act on the Protection and Preservation of Cultural Goods (Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) (NN, 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14)

ZKN - Law on State Survey and the Real Property Cadastre (Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina) (NN 16/07, 124/10)

ZZK - Law on Land Book (Zakon o zemljišnim knjigama) (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

ZSU - Law on the System of State Administration (Zakon o sustavu državne uprave) (NN 150/11 i 12/13)

ZLRS - Law on Local and Regional self-government (Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

PKP - Regulation on the Establishment and Maintenance of the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora) (NN 42/91)

PZKPU - Regulation on Linking the Land Book and the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora) (NN 121/13)

Web mjesta:

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja: <http://www.mgipu.hr/>

Ministarstvo pravosuđa: <https://pravosudje.gov.hr/>

Ministarstvo poljoprivrede: <http://www.mps.hr/>

Ministarstvo zaštite okoliša i prirode: <http://www.mzoip.hr/>

Ministarstvo kulture: <http://www.min-kulture.hr/>

Ministarstvo financija: <http://www.mfin.hr/>

Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture: <http://www.mppi.hr/>

Ministarstvo gospodarstva: <http://www.mingo.hr/>

Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije: <http://www.mrrfeu.hr/>

Ministarstvo uprave: <https://uprava.gov.hr/>