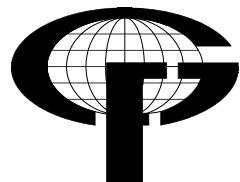


SVEUČILIŠTE U ZAGREBU - GEODETSKI FAKULTET

Roić M., Fanton I., Medić V.

**KATASTAR ZEMLJIŠTA  
I  
ZEMLJIŠNA KNJIGA**



Zagreb, veljača 1999.

## Predgovor

Ova skripta rezultat su kontinuiranog rada nastavnika koji su na Geodetskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu održavali nastavu iz područja katastra. Dosadašnja izdanja bila su interne naravi i umnožavana su po potrebi uglavnom studentima za pripremanje ispita.

Katastar i Zemljišna knjiga u razdoblju vladavine komunizma nisu uživali potporu već su sustavno zapostavljeni kako bi se konačno ukinuli kada se ukine privatno vlasništvo i sve postane društvenim. To se nije dogodilo, već je osamostaljivanjem Republike Hrvatske radikalno izmijenjen pristup privatnom vlasništvu, te ono postaje jedna od bitnih sastavnica (tržišnog) gospodarstva. Katastar i Zemljišna knjiga više nisu nepoželjne institucije, već im se pridaje sve veći značaj.

Stanje u kojem se te evidencije nalaze zahtjeva značajne zahvate u modernizaciju i obnovu koja je već u tijeku. Reforme dugo traju, a prosječan je vijek trajanja podatka unesenog u katastarsku evidenciju oko 50 godina te će se sadašnje evidencije još dugo koristiti, dok ne budu obnovljene. Reforma tih infrastrukturnih evidencija ne može bez poštivanja onoga što one sadrže. Tako će njihova digitalizacija uvijek poštivati postojeća stanja i zapise.

Katastar zemljišta i Zemljišna knjiga nisu se od utemeljenja bitno izmijenili. Osnovne svrhe su im još uvijek one definirane u XIX. stoljeću. Ispunjavanje tih namjena opisuju ova skripta, koja su podijeljena u dva dijela. U prvom dijelu opisan je katastar zemljišta i potrebni pravni termini, a u drugom dijelu prikazana je zemljišna knjiga.

Prvi dio počinje definicijama katastra i klasifikacijama. U nastavku su dana stvarna prava koja se evidentiraju u katastru i zemljišnoj knjizi. Povijesni pregled katastra zemljišta na području Hrvatske dan je u poglavlju 1.4. Iduće poglavlje opisuje sadržaj i svrhu katastra zemljišta. U nastavku su opisani katastarska izmjera i izrada katastarskog operata. Na kraju tog dijela prikazani su održavanje i obnova katastarskog operata. Drugi dio, zemljišna knjiga, bavi se osnovnim načelima i procesima rada te dijelovima dokumentacije.

Skripta su namijenjena studentima Geodetskog fakulteta za pripremanje ispita iz područja upravljanja zemljišnim informacijama, ali može poslužiti i stručnjacima u svakodnevnom radu na održavanju katastra. Ovo je prvo i posljednje izdanje tih skripata, ali nadam se da će biti novih nakon stabilizacije i utvrđivanja jasnog smjera i svrhe katastra u Hrvatskoj.

Zahvaljujem se svima koji su na bilo koji način pridonijeli nastanku ovih skripata, a posebnu zahvalnost dugujem pokojnom prof. dr. Vjenceslavu Mediću i mr. sc. Ivanu Fantonu, koji su autori većeg dijela skripata.

*Prof. dr. sc. Miodrag Roić*

Zagreb, siječanj 1999.

# KATASTAR ZEMLJIŠTA I ZEMLJIŠNA KNJIGA

## S A D R Ž A J

<b>1.</b>	<b>Katastar zemljišta.....</b>	<b>2</b>
1.1	Uvod.....	2
1.2	Vrste katastra.....	3
1.3	Stvarna prava u Katastru i Zemljišnoj knjizi .....	5
1.4	Katastar zemljišta na području Hrvatske.....	16
1.4.1	<i>Područje Austrijskog kataстра .....</i>	17
1.4.2	<i>Područje Mađarskog kataстра .....</i>	21
1.4.3	<i>Austrijski katalog u Bosni i Hercegovini.....</i>	22
1.4.4	<i>Područje jugoslavenskog kataстра.....</i>	23
1.5	Geodetska izmjera i Katastar zemljišta .....	26
1.6	Sadržaj i svrha Katastra zemljišta .....	27
1.7	Poslovi i nadležnosti u vezi s Katastrom zemljišta .....	29
1.8	Izrada Katastra zemljišta .....	30
1.9	Katastarske teritorijalne jedinice .....	30
1.9.1	<i>Omedivanje katastarske općine.....</i>	30
1.9.2	<i>Omedivanje katastarskih čestica i objekata .....</i>	33
1.10	Katastarska izmjera .....	36
1.11	Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta.....	38
1.11.1	<i>Utvrđivanje i označavanje kultura i neplodnih zemljišta .....</i>	39
1.11.2	<i>Osnove klasiranja.....</i>	41
1.11.3	<i>Katastarsko klasiranje u katastarskoj općini .....</i>	42
1.11.4	<i>Utvrđivanje katastarskog prihoda .....</i>	42
1.12	Izlaganje katastarskih podataka.....	44
1.12.1	<i>Popisni list.....</i>	45
1.12.2	<i>Postupak izlaganja .....</i>	45
1.13	Izrada katastarskog operata .....	47
1.14	Održavanje izmjere i Katastra zemljišta.....	51
1.15	Održavanje izmjere zemljišta .....	54
1.15.1	<i>Izmjera promjena .....</i>	54
1.15.2	<i>Detaljne skice izmjere .....</i>	55
1.15.3	<i>Kartiranje promjena .....</i>	55
1.15.4	<i>Numeracija čestica .....</i>	56
1.15.5	<i>Određivanje površina .....</i>	60
1.15.6	<i>Održavanje knjižnog dijela katastarskog operata .....</i>	62
1.16	Obnova izmjere i Katastra zemljišta .....	63
<b>2.</b>	<b>Zemljišna knjiga .....</b>	<b>64</b>
2.1	Uvod.....	64
2.2	Dijelovi Zemljišne knjige.....	65
2.3	Zemljišnoknjizični ulošci .....	67
2.4	Zemljišnoknjizična prava .....	68
2.5	Zemljišnoknjizični upisi .....	70
	Literatura.....	72

## 1. Katastar zemljišta

### 1.1 Uvod

Katastar je skup grafičkih i pisanih dokumenata u kojima je iskazan određeni broj informacija o svakoj zemljišnoj čestici i o nepokretnim objektima koji se nalaze na njoj. Postoji više objašnjenja o postanku i značenju riječi katastar. Prema nekim ona potječe od latinske riječi "capitastrum" koja je u doba Rimskog Carstva bila naziv za knjigu rasporeda poreza i drugih davanja od zemljišta. Drugi smatraju da riječ dolazi od grčke riječi "katastichon" što označuje popis poreznih obveznika. Nadalje je riječ "cadastre" kao pojam za popisivanje nekretnina uobičajen u zemljama zapadne i srednje Europe. U Engleskoj umjesto riječi katastar upotrebljava se naziv "land registration" itd.

Danas riječ katastar ima znatno šire značenje. Tako, pored Katastra zemljišta postoji Katastar zgrada, Katastar šuma, Katastar voda, Katastar vodova itd. Međutim, svaki od ovih oblika katastra temelji se na osnovnim podacima izmjere i katastra zemljišta (Medić 1973).

Praćenje podataka o zemljištu vrlo je staro, seže u daleku prošlost. Tako grčki povjesničar Herodot spominje da je perzijski kralj Darije uveo plaćanje poreza na prihod od zemljišta u oslojenim zemljama Male Azije i zbog toga naredio utvrđivanje prostorne veličine posjeda i dohodak.

U starom je Egiptu rijeka Nil redovito izlazila iz svog korita i plavila velike površine zemljišta, nakon čega su se u nanesenom mulju gubile međe posjeda. Zbog toga je bilo potrebno zemljište grafički i opisno prikazati prema stanju prije poplave, kako bi se izgubljene međe mogle ponovo uspostaviti i istovremeno utvrditi obveza na prihod od zemljišta.

Na području današnje Engleske počelo se već 1086. godine uspostavljanjem pregleda o zemljištu u posebnim knjigama, gdje je bilo upisano ime vlasnika, površina, način korištenja, popis držalaca vezanih za posjed (kmetova), broj i vrsta stoke koja se užgaja na posjedu.

Grad Milano povodom uređenja prava na zemljištu 1714. godine uspostavlja Katastar zemljišta koji se bazira na rezultatima izmjere (planovi 1:2000) i procjene vrijednosti prihoda. Po nalogu Grimanija mletačkog namjesnika poduzeta je 1756. godine izmjera većeg područja sjeverne Dalmacije i izrađeni su planovi na kojima su prikazane čestice zemljišta. Ove mape nazvane Grimanijeve mape sačuvane su u 56 sela i čuvaju se u Državnom arhivu u Zadru.

Mnogo širih razmjera bio je pokušaj uspostave Katastra zemljišta na cijelom području Carevine, austrijskog cara Josipa II, radi pravilnog oporezivanja zemljišta. Izmjera je izvršena u vremenu od 1785. do 1790. godine. Ovaj tzv. Jozefinski katastar nema nikakve praktične vrijednosti jer je vrlo nestručno izведен, pa i nije bio u upotrebi. Slični poduhvati poduzimani su u tijeku XVIII. stoljeća u Francuskoj, Pruskoj, Bavarskoj i drugim evropskim zemljama ali nisu dali željene rezultate.

---

Značajnu prekretnicu učinio je Napoleon 1807. godine kada je naredio pristupanje izmjeri i procjeni zemljišta (svake čestice) s zadatkom izrade parcelarnog katastra zemljišta koji će imati točne i pogodne planove čija je svrha da osiguraju međe vlasništva.

## 1.2 Vrste kataстра

S obzirom na strukturu podataka i na način na koji se one prikazuju u dokumentaciji, postoji više vrsta katastra:

- evropski parcelarni katastar,
- Thorrensov katastar,
- Register of Deeds.

Klasični evropski parcelarni katastar uspostavlja se na temelju obavljene izmjere i klasiranja zemljišta na području određene teritorijalne jedinice, po uzoru na ranije spomenuti Napoleonov katastar. Ovakav model prihvatile su i uspostavile skoro sve evropske zemlje, a kasnije i mnoge izvanevropske zemlje tijekom XIX. i XX. stoljeća.

Temeljno je obilježje ovog katastra, prikaz oblika i položaja svake čestice zemljišta na planovima, a u ostaloj dokumentaciji površina, katastarska kultura, bonitet tla i vlasnik odnosno posjednik. Kako bi se omogućila identifikacija, svaka čestica zemljišta označena je svojim brojem.

Thorrensov katastar uveden je najprije u Australiji i Novom Zelandu, a kasnije su ga prihvatile i mnoge Azijske i Afričke zemlje (Robert Thorrens 1858. godine uveo novo zakonodavstvo o registraciji zemljišta).

Thorresov katastar temelji se na načelu registracije zemljišta kojom se mora utvrditi točan opis postojećeg stanja vlasništva i drugih stvarnih prava na svakom komadu zemljišta. Takav opis zemljišta proizlazi iz nacrtu izrađenog na temelju izmjere jedne ili grupe čestica zemljišta koje čine nečije vlasništvo.

Prava na zemljištu upisuju se u registar samo ako postoji pravovaljan naslov njihovog stjecanja, što znači da se neko stvarno pravo na zemljištu stječe službenim upisom, a ne uspostavljanjem isprave (ugovora, oporuke i slično).

To načelo Thorrensovog pravnog kataстра prihvatile su i neke evropske zemlje pri izradbi Zemljišne knjige, među njima Austrija, Njemačka, Švedska, Švicarska, a djelomično Italija te Hrvatska koja je u vrijeme izradbe prvog katastra i zemljišne knjige bila u sastavu Austro-Ugarske monarhije.

Register of Deeds je pregled o zemljištu i njegovom vlasništvu te drugim činjenicama vezanim za zemljište. Taj oblik katastra prihvaćen je u SAD i Kanadi. On počiva na načelu upisa isprave, na temelju koje je došlo do stjecanja ili promjene u nekom stvarnom pravu na zemljištu. Register of Deeds raspolaže grafičkim i pisanim dijelom dokumentacije. Grafički dio čine planovi na kojima su predstavljene zemljišne jedinice prema posebnom sustavu.

Pravokutni referentni sustav izmjere zemljišta se definira kao niz sustava u kojima temelj čine koordinatne osi meridijana i paralela postavljenih u odabranim ishodištima (u USA 32 ishodišne točke – referentna sustava). Meridijan kroz ishodišnu točku zove se glavni meridijan, a paralela kroz ishodišnu točku bazna linija. U okviru pravokutnog koordinatnog sustava zemljište je podijeljeno na zemljišne jedinice kvadratnog oblika sa stranicama od 24 američke milje (1 a.m. - 1609.344 metra). Sjedišta meridijana i paralela na razmaku od 24 milje formiraju podjelu na temeljne kvadrate. Manje zemljišne jedinice zvane Township su kvadrati sa stranicama od 6 milja. Township je podijeljen na još manje zemljišne jedinice sekcije ili kvadratne milje (1 Township 36 sekcija). Četvrtina sekcije predstavlja u pravilu temeljnu vlasničku jedinicu i naziva se farma. Površina farme iznosi 160 acre (cca 64 hektara). Sekcija se dijeli na osmine i šesnaestine, a u gušćim naseljima i manje dijelove (parcel, lot). Svaka zemljišna jedinica omeđena je na terenu stabilnim međnim oznakama u lomnim točkama međe.

Pisani dio dokumentacije čini jedna jedinstvena knjiga u koju se unose podaci o položaju i površini nekretnine, o vrsti pravnog posla i o teretima. Temelj upisa je isprava o pravnom poslu (ugovor, oporuka i sl.).

Register of Deeds bitno se razlikuje od evropskog parcelarnog katastra, u tome što ne sadrži toliko podataka i što ima sasvim drugačije oblikovanu strukturu zemljišnih jedinica u prirodi. On se razlikuje i od Thorrensovog katastra po tome što se kod njega radi o registraciji na temelju isprave, a ne o registraciji na temelju naslova (titulus) stjecanja, gubitaka ili ograničenja nekog prava vezanog za zemljište kao kod Thorrensovog katastra.

Katastar se prema svrsi kojoj služi u pojedinim zemljama dijeli na:

- **porezni (fiskalni)** katastar koji se osniva u prvom redu radi pravilnog razreza poreza i drugih obveza koje su dužni snositi vlasnici, posjednici ili uživaoci zemljišta,
- **pravni** katastar kojem je temeljna zadaća pružiti zakonski dokaz o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na nekretninama,
- **tehnički** katastar raspolaže širim rasponom tehničkih podataka o zemljištu i objektima koji su izgrađeni na tom zemljištu,
- **višenamjenski (polivalentni)** katastar je takav oblik katastra u kojemu se iskazuje više podataka o zemljištu i objektima na njemu, te se on može iskoristiti za različite svrhe. Ovakav katastar evidentira više različitih podataka o nekretninama: tehničkih, gospodarskih, poreznih, pravnih, a po potrebi i drugih.

Katastar se danas izrađuje na temelju numeričkih izmjera, a u prošlosti izrađeni katastri na temelju popisa najvažnijih podataka o zemljištu (*popisni katastri*) imaju ograničenu mogućnost upotrebe.

### 1.3 Stvarna prava u Katastru i Zemljišnoj knjizi

Zadatak institucija Katastra i Zemljišne knjige je evidentiranje tehničkih podataka o zemljištu (Katastar zemljišta), i prava na tom zemljištu (Zemljišna knjiga).

#### Imovinsko pravo

Odnosi u koje ljudi stupaju povodom stvari, činidaba ili imovine nazivaju se imovinskopravni odnosi, a regulirani su pravilima imovinskog prava. Imovinsko pravo pretvara određene društvene odnose u imovinskopravne odnose. Društveni odnosi daju imovinskom pravu sadržaj, a imovinsko pravo daje tim odnosima pravnu karakteristiku.

Činjenice za koje pravo veže postanak, promjenu ili prestanak pravnog odnosa, a u vezi s tim postanak, prestanak ili promjenu subjektivnih prava naziva se pravnim činjenicama.

Pravna činjenica za koju nije sigurno da li se doista dogodila zove se predmijeva ili presumpcija. Postoje dvije vrste presumpcije:

- *presumptio juris* (prava predmijeva) gdje se neka činjenica smatra tako dugo dokazana dok se ne dokaže protivno i
- *praesumptio juris et de jure* (neoboriva predmijeva) gdje se neka činjenica smatra kao dokazana, a protudokaz nije uopće dopušten.

Najbolji primjer, iz područja geodezije, za neoborivu predmijevu je poznavanje stanja u zemljišnim knjigama. Smatra se da je svakome stanje u zemljišnim knjigama poznato i nitko se ne može opravdati da nije znao za postojanje nekog prava koje je upisano u zemljišnim knjigama.

Imovinsko pravni odnosi su društveni odnosi to jest odnosi između ljudi, dok je odnos između čovjeka i stvari stvarni odnos.

#### Subjekti imovinskog prava

Sudionik u imovinsko pravnim odnosima naziva se pravni subjekt. Pravni subjekt je nositelj prava i obveza. Pravni subjekt može biti fizička osoba i pravna osoba. Čovjek je fizička osoba, a društvena tvorevina (tvrtka, institucija, ustanova, poduzeće itd.) je pravna osoba.

Pravni subjekt mora imati pravnu i poslovnu sposobnost. Ako se fizičkoj osobi oduzme pravna sposobnost ona ne bi mogla biti nositelj prava i obveza, postala bi stvar, kao što su u prošlosti bili robovi. Ako se pravnoj osobi oduzme pravna sposobnost, tada pravna osoba prestaje postojati.

Poslovna sposobnost je sposobnost da se očitavanjem svoje volje, stječu prava i obveze. Svaki pravni subjekt mora imati pravnu sposobnost, ali ne mora imati poslovnu sposobnost.

---

## Objekti imovinskog prava

Objekti imovinskog prava jesu, stvari, činidbe i imovine povodom kojih pravni subjekti stupaju u imovinskopravne odnose.

- a) Stvari su materijalni dijelovi prirode, koji su prostorno ograničeni i postoje u sadašnjosti. Stvari se dijele na: pokretne, nepokretne, zamjenjive, nezamjenjive, potrošne, nepotrošne, djeljive, nedjeljive, jednostavne, sastavljene.
- b) Činidba je svaka pozitivna ili negativna ljudska radnja koju je dužnik obvezan izvršiti vjerovniku.
- c) Imovina kao gospodarska kategorija jest skup dobara koje pripadaju određenom subjektu, a imovina kao pravna kategorija je skup subjektivnih imovinskih prava predstavljenih jednim nositeljem (npr. u obliku prava vlasništva, služnosti, uživanja itd.).

## Stvarno pravo

Stvarno pravo je skup pravnih pravila kojima se uređuju odnosi koji nastaju među ljudima povodom stvari. Stvarna prava dijelimo na:

- pravo vlasništva,
- pravo služnosti,
- založno pravo,
- realni tereti.

Stvarna se prava mogu podijeliti na:

- a) stvarna prava na vlastitoj stvari (pravo vlasništva),
- b) stvarno pravo na tuđoj stvari (pravo služnosti, založno pravo, realni tereti i pravo građenja).

Od stvarnih prava najistaknutije mjesto zauzima pravo vlasništva gdje vlasnik ima istodobno i pravo na stvar i prisvaja njezina uporabna svojstva.

## Vlasništvo

U svakom pravu vlasništva mora doći do izražaja **društveni i stvarni odnos**.

Pod društvenim odnosom podrazumijeva se pravo vlasnika da isključi druge osobe od utjecaja na predmet vlasništva, a stvarni odnos su ovlaštenja koja pripadaju vlasniku u odnosu na predmet vlasništva: posjed, upotreba, korištenje i raspolaganje.

U životu postoje slučajevi kada netko tko nije vlasnik, ima stvarni odnos prema određenoj stvari. Takvo pravo za razliku od vlasničkog prava naziva se

posjedovanje. Prema tome treba lučiti da li se radi o vlasništvu na nekoj stvari ili samo o posjedu neke stvari. Iz spomenutog potječe razlika uloge katastra i zemljišne knjige. U zemljišnoj knjizi evidentira se vlasništvo i ostala stvarna prava, a u katastru zemljišta samo posjednik bez ikakvih drugih prava.

#### *Oblici prava vlasništva*

- Individualno vlasništvo,
- Suvlasništvo,
- Zajedničko vlasništvo (skupno vlasništvo),
- Etažno vlasništvo.

Individualno vlasništvo je isključivo vlasništvo pojedinca na nekoj stvari. Nositelj vlasničkih ovlaštenja je samo jedan subjekt (NN 1996b).

Suvlasništvo je vlasništvo više osoba na istoj fizički nepodijeljenoj stvari po dijelovima koji su idealno (alikvatno) određeni. Ako je stvar u suvlasništvu, nijedan od suvlasnika ne može reći ili tvrditi da je on isključivi vlasnik bilo kojeg realnog dijela stvari. Svaki od suvlasnika istodobno je suvlasnik cijele stvari i svakog njenog najmanjeg dijela. Ako bi zajednička stvar bila realno podijeljena, tako da svakoj od više osoba pripadne fizički odvojeni dio, ne radi se o suvlasništvu. Kod suvlasništa, svaki suvlasnik bez obzira na veličinu svog suvlasničkog dijela može tražiti diobu. Dioba može biti dobrovoljna ili uz pomoć suda. Sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari samo ako je fizička dioba nemoguća.

Zajedničko vlasništvo (skupno) je pravno vlasništvo više osoba na istoj stvari po udjelima koji nisu određeni (ni realno, ni idealno) ali su određivi.

Zajedničko se vlasništvo pojavljuje u tri temeljna oblika:

- kućne zadruge (seljačke radne zadruge),
- zajednička imovina bračnih drugova,
- nasljednička zajednica.

Zajedničko vlasništvo razlikuje se od suvlasništa po tome što nijedan od sudionika ne može sam raspolažati svojim dijelom već jedino zajedno i sporazumno dok kod suvlasništa svaki suvlasnik može raspolažati svojim suvlasničkim udjelom.

Etažno vlasništvo je vlasništvo na stan ili poslovnu prostoriju kao posebnog dijela zgrade sa stanovitim pravom na cijeli objekt (zgradu) kao npr.: podrum, tavan, stubište, hodnici, krov, kao i na zemljištu na kojem se zgrada nalazi.

#### *Stjecanje prava vlasništva*

Vlasništvo se može steći originalno (izvorno) ili derivatno.

Originalno (izvorno) se stječe pravo vlasništva na stvar koja u času stjecanja nema vlasnika, jer je izvorno ničija ili napuštena.

---

Pojedini slučajevi originalnog stjecanja prava vlasništva (osim izvlaštenja, komasacije i sl., koji se stječu na temelju odluke tijela vlasti) jesu:

1. Dosjelost (usucapio) je stjecanje prava vlasništva na temelju posjedovanja stvari kroz zakonom određeno vrijeme. Bitni preduvjet za stjecanje vlasništva dosjelošću su: stvar, posjed, poštenje posjednika (savjesni posjed) i proteklo vrijeme (npr. 20 godina za nekretnine kod poštenog (savjesnog) posjeda).
2. Stjecanje prava vlasništva od nevlasnika: okupacija. Traži se savjesnost odnosno dobra vjera stjecatelja, a ne otuđivatelja, jer otuđivatelj u pravilu nije u dobroj vjeri.
3. Stvaranje nove stvari-preradba (specificatio): naplavljivanje.

Odvajanje plodova - Odvajanjem plodovi postaju samostalne stvari, u tom trenutku na njima se može steći pravo vlasništva. Uvjet je da netko posjeduje tuđu stvar (plodouživaoc) kao savjesni posjednik.

Derivatno stjecanje prava vlasništva je stjecanje kod kojeg stjecatelj svoje pravo vlasništva izvodi iz prava svog prednika.

Za to su potrebne tri prepostavke:

1. vlasništvo prednika; ako se radi o derivatnom stjecanju vlasništva na nekretnini potrebno je da onaj koji prenosi vlasništvo i sam bude u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnine (knjižni prethodnik),
2. pravni temelj stjecanja je pravni posao u kojem je došlo do iznošenja stranačke volje da se prenese vlasništvo,
3. način stjecanja vlasništva razlikuje se kod pokretnih stvari. Kod pokretnih stvari, pravo vlasništva stječe se predavanjem stvari u posjed stjecatelja ili pravni posao može biti zaključen u usmenoj formi. Kod nekretnina pravo vlasništva sječe se upisom, uvijek u pismenoj formi kao npr. uknjižba prava vlasništva u zemljišnu knjigu u korist stjecatelja.

### *Prestanak prava vlasništva*

Pravo vlasništva prestaje:

- kad druga osoba stekne pravo vlasništva na istoj stvari,
- napuštanje stvari (kad vlasnik nedvojbeno izrazi volju da je ne želi više posjedovati),
- propašću stvari.

### *Stvarna prava na tuđoj stvari*

U jednu grupu idu stvarna prava na vlastitoj stvari (Pravo vlasništva, koje je do sada obrađeno) i na drugoj strani su stvarna prava na tuđoj stvari: a) služnosti, b) založno pravo, c) realni tereti i d) pravo građenja.

---

### a) SLUŽNOSTI (servitutes)

Služnosti su stvarna prava na tuđoj stvari na temelju kojih se ovlašteniku dopušta određeno korištenje tom stvari. Služnosti se dijele na stvarne služnosti i osobne služnosti (personalne).

Stvarna služnost je pravo vlasnika jedne nekretnine da za potrebe te nekretnine obavlja određene radnje na nekretnini drugog vlasnika. Stvarne služnosti se dijele na poljske ili zemljišne (služnost puta, služnost voda, služnost paše) i na kućne ili gradske (pravo nasloniti teret svoje zgrade na tuđu zgradu, pravo staviti gredu svoje zgrade u tuđi zid, pravo provoditi dim kroz susjedov dimnjak).

Osobne služnosti su stvarna prava na tuđoj stvari na temelju kojih ovlašteniku pripada upotreba tuđe stvari ili korištenje njome, osobne služnosti se dijele na:

1. Pravo plodouživanja (ususfructus). Ovlaštenik ima pravo upotrebljavati tuđu stvar i crpiti njene plodove. Stvar se ne smije uništiti (npr., srušiti kuća niti se promijeniti kultura, vinograd u livadu),
2. Pravo upotrebe (usus). Stvar se koristi isključivo za potrebe ovlaštenika i njegove obitelji,
3. Pravo stanovanja. Ovlaštenik se koristi tuđom zgradom ili njezinim dijelom za stanovanje.

Stvarna služnost može se steći pravnim poslom (ugovor ili oporuka), odlukom državnog tijela (Zakon o izvlaštenju, Zakon o vodama, Zakon o nužnim prolazima itd.) i dosjelošću (posjedovanjem stvari kroz vrijeme od 20 godina uz uvjet da se vlasnik tome nije protivio i posjednik do stvari nije došao silom ili prijevarom).

Osobne služnosti stječu se u pravilu na temelju pravnog posla, a potreban je i način stjecanja kao npr. za nekretnine upis u Zemljišne knjige, a za pokretne stvari predavanje u ruke korisniku. Stvarne i osobne služnosti prestaju: propašću stvari, odreknućem, istekom vremena, sporazumom (ako je pravo služnosti bilo upisano u Zemljišne knjige, potrebno je izvršiti upis brisanja iz zemljišnih knjiga; slučaj komasacije).

### b) ZALOŽNO PRAVO

Založnim pravom vjerovnik dobiva ovlaštenje namiriti se iz vrijednosti založenog objekta ako dužnik o dospjetku ne ispuni preuzetu obvezu. U založnom pravu su uvijek dvije stranke kao subjekti, založni vjerovnik i založni dužnik, a objekt založnog prava je založena stvar (zalog). Predmet zalogu mogu biti pokretne i nepokretne stvari. Založno pravo na pokretnini zove se pignus ili ručni zalog, a založno pravo na nekretnini hipoteka. Založno pravo prestaje: utrnućem duga, prestankom potraživanja, odreknućem, propašću zalogu, sjedinjenjem vlasnika založne stvari i založnog vjerovnika u istoj osobi.

### c) STVARNI TERETI

Stvarni tereti su stvarno pravo na tuđoj nekretnini s ovlaštenjem na određene, u pravilu periodičke činidbe od njezina svakodobnog vlasnika. Oni obvezuju svakog

vlasnika na periodična davanja ili vršenje izvjesne radnje. Tereti mogu biti različiti kao što su:

- a) davanje u novcu, kod npr. renta (renta u svrhu uzdržavanja određene osobe doživotna ili na određeno vrijeme),
- b) davanje u naravi npr. davanje određene količine prirodnih plodova, proizvoda, obrada zemlje itd.,
- c) obavljanje izvjesnih radnji npr. pružanje njege u vrijeme bolesti.

Stvarni tereti mogu se osnovati voljom stranaka, oporukom, sudskom presudom.

#### d) PRAVO GRAĐENJA

Pravo građenja kao element stvarnog prava ima svoje korijene u rimskom pravu. Moderan pojam prava građenja rađa se početkom dvadesetog stoljeća, kada dolazi do migracije stanovništva iz sela u grad, te se stvara potreba za većim brojem stambenih objekata. Dopušta se razdvajanje zemljišta i zgrade u dva zasebna objekta vlasništva. Definicija prava građenja glasila bi "Pravo građenja je stvarno pravo na tuđoj stvari sadržaj kojeg je, ovlaštenje izgraditi i imati u vlasništvu građevinu na tuđem zemljištu". Oblik stjecanja je pravni posao, kao npr., ugovor zaključen između stjecatelja prava građenja s vlasnikom zemljišta.

Pravo građenja se upisuje u zemljišne knjige. Pravo građenja redovito prestaje istekom roka na koji je temeljeno. U tom slučaju vlasnik zemljišta postaje vlasnik građevine. Pravo građenja prestaje i odricanjem ili kao i svako drugo stvarno pravo sjedinjenjem.

U jugoslavenskom imovinskom pravu nije postojao institut pod nazivom pravo građenja, već samo pravo korištenja izgrađenog građevinskog zemljišta dok objekt na njemu postoji, to znači imati pravo podignuti objekt na tuđem zemljištu i imati pravo korištenja tog zemljišta. Ovlaštenik prava građenja nije stjecao pravo vlasništva na zemljištu, pa je bilo irelevantno u čijem je ono vlasništvu.

#### POSJED

Posjed je stvarno stanje zaštićeno pravom, a znači pravo osobe da obavlja stvarnu vlast na stvari. Osobe mogu biti fizičke i pravne, a posjedovati se mogu samo one stvari na kojima se može steći pravo vlasništva.

Neposredan posjed ima osoba koja neposredno, osobno vrši stvarnu vlast na stvari.

Posredan posjed ima osoba koja stvarnu vlast na stvari obavlja preko druge osobe, kojoj je na temelju plodouživanja, ugovora o korištenju stana, zakupa, čuvanja, posudbe ili drugog pravnog posla dala stvar u neposredan posjed.

Značajan je tabularni posjed, a ima ga osoba koja je upisana u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnina, a na njoj nema stvarne vlasti. Npr. jedna osoba je upisana kao vlasnik vinograda, a druga ga obrađuje i ubire plodove.

Drugi karakteristični posjed je posjed prava stvarne služnosti, koji ima osoba koja stvarno koristi nekretninu druge osobe u opsegu koji odgovara sadržaju te služnosti.

Postoji nekoliko podjela posjeda:

- a) zakonit i nezakonit - zakonit se zasniva na valjanoj pravnoj osnovi.
- b) istinit i neistinit - Istinit je stečen na pravilan način. Neistinit je posjed stečen silom, prijevarom ili zloupotrebom.
- c) savjestan i nesavjestan - Savjestan posjed je ako posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduje nije njegova.

Nepošten posjed je kada posjednik zna ili mora znati da stvar koju posjeduje nije njegova.

Najvažniji pravni učinak posjeda jest njegova sudska zaštita u slučaju samovlasnog i protupravnog smetanja, a ostvaruje se tužbom zbog smetanja posjeda - posjedovnom tužbom. Tužitelj je onaj koji je u trenutku smetanja posjeda, bio posljednji mirni posjednik.

## **NASLJEDNO PRAVO**

Predmet nasljeđivanja su pokretne, nepokretne stvari i prava koja pripadaju pojedincima. Zakonom se predviđa ravnopravnost u nasljeđivanju kako za muške tako i za ženske osobe, a ostavina bez naslijednika postaje državno vlasništvo. Strani državljeni pod uvjetima primjene reciprociteta imaju ista naslijedna prava kao i domaći državljeni.

### **Nasljeđivanje na temelju zakona**

Na temelju zakona nasljeđuju umrloga zakonski naslijednici (SL 1965): svi njegovi potomci, njegovi usvojenici i njihovi potomci, njegov bračni drug, njegovi djedovi i bake i njihovi potomci i njihovi ostali preci. Ove osobe nasljeđuju po naslijednim redovima, naslijednici bližeg naslijednog reda isključuju iz naslijedstva osobe daljeg naslijednog reda.

Takvo stanovište prihvaćeno je iz razloga što se smatralo da ono više odgovara shvaćanjima naših ljudi i što time s više dosljednosti dolazi do izražaja režim zakonskog nasljeđivanja, čije posljedice mogu biti otklonjene oporučnim raspolaganjem od strane ostavioca. Naslijedni redovi su:

- a) **Prvi naslijedni red** - potomci i bračni drug umrloga.

Ostavinu umrloga nasljeđuju prije sviju, njegova djeca i njegov bračni drug. Oni nasljeđuju na jednake dijelove. Dio koji bi pripao prije umrlogom djetetu nasljeđuju njegova djeca na jednake dijelove i tako redom sve dok ima potomaka. Kada ima djece iz prijašnjih brakova ostaviočevih, a imovina njegovog bračnog druga iznosi više od dijela koji bi mu pripao prije podjeli na jednake dijelove, onda svakom ostavičevom djetetu bez obzira iz kojeg je braka, pripada dvaput veći dio nego bračnom drugu. Ovaj slučaj naziva se "umanjenje dijela bračnog druga".

**b) Drugi nasljedni red** - roditelji i bračni drug umrloga.

Ostavinu umrloga koji nije ostavio potomke nasljeđuju njegovi roditelji i njegov bračni drug. Roditelji nasljeđuju jednu polovinu ostavine na jednake dijelove, a drugu polovinu ostavine nasljeđuje bračni drug umrloga. Ako poslije umrloga nije ostao bračni drug, roditelji umrloga nasljeđuju cijelu ostavinu na jednake dijelove. Ako je jedan roditelj umro prije ostavioca nasljeđuju njegova djeca (braća i sestre ostaviočevi) i njegovi potomci. Ako su oba roditelja umrla prije ostavioca, dio ostavine koji bi svakome od njih pripao da je preživio ostavioca nasljeđuju potomci. Ostaviočeva braća i sestre po ocu nasljeđuju očev dio, a braća i sestre po majci nasljeđuju majčin dio na jednake dijelove. U slučaju kada je jedan roditelj umro bez potomstva njegov dio ostavine nasljeđuje drugi roditelj, a ako su oba roditelja umrla i nisu ostavila nijednog potomka, cijelu ostavinu nasljeđuje preživjeli bračni drug ostaviočev. To znači da u takvom slučaju preživjeli bračni drug isključuje iz zakonskog reda nasljeđivanja pripadnike trećeg i svih ostalih nasljednih redova.

**c) Treći nasljedni red** - djedovi i bake umrloga.

Ostavinu umrloga koji nije ostavio ni potomke ni roditelje, nasljeđuju njegovi djedovi i bake. Jednu polovinu ostavine nasljeđuju djed i baka s očeve strane, a drugu polovinu djed i baka s majčine strane. Kada su djed i baka jedne loze umrli prije ostavioca, a nisu ostavili ni jednog potomka, dio ostavine koji bi im pripao da su preživjeli ostavioca nasljeđuju djed i baka druge loze, njihova djeca, njihovi unuci i drugi potomci.

**d) Četvrti nasljedni red** - pradjedovi i prababe.

Ostavinu umrloga koji nije ostavio nasljednike prvog, drugog ni trećeg reda nasljeđuju njegovi pradjedovi i prababe.

**e) Ostale nasljedne redove** čine ostali preci.

Ostali preci nasljeđuju shodno pravilima po kojima nasljeđuju pradjedovi i prababe.

Djeca rođena izvan braka i njihovi potomci imaju na ostavinu svoga oca (svoje majke) ista nasljedna prava kao i bračna djeca. Usvojenici i njihovi potomci imaju prema usvojiocu ista nasljedna prava kao i usvojiočeva djeca i drugi njegovi potomci, osim ako pri usvajaju nisu ta prava ograničena ili sasvim isključena. Usvojenik i njegovi potomci ne nasljeđuju usvojiočeve srodnike, njegovog bračnog druga ni druge njegove usvojenike. Usvojilac i njegovi srodnici nisu zakonski nasljednici usvojenika. Usvajanjem ostaju nedirnuta prava nasljeđivanja između usvojenika i njegovih srodnika.

Pravo nasljeđivanja između bračnih drugova prestaje razvodom braka i poništenjem braka.

Povećanjem naslijednog dijela bračnog druga s naslijednicima drugog naslijednog reda nastaje kad bračni drug nema nužnih sredstava za život. U tom slučaju sud može odlučiti da bračni drug naslijedi i cijelu imovinu ako je ona male vrijednosti. Isto tako roditelji koji nemaju nužnih sredstava za život, ako to sud nađe za shodno mogu naslijediti i dio ostavine koji bi po zakonu pripao bračnom drugu.

*Nužni nasljednici* su: zakonski potomci umrloga, njegovi usvojenici i njihovi potomci, njegovi roditelji i njegov bračni drug. Ostali preci te braća i sestre umrloga jesu nužni nasljednici samo ako su trajno nesposobni za rad i nemaju nužnih sredstava za život. Svi oni su nužni nasljednici kad su po zakonskom redu nasljeđivanja pozvani na nasljedstvo.

Nužni nasljednici imaju pravo na dio ostavine kojim ostavilac ne može raspolažati, a koji se naziva nužni dio. Nužni dio potomaka, usvojenika i njihovih potomaka i bračnog druga iznosi jednu polovinu, a nužni dio ostalih nasljednika jednu trećinu od onog dijela koji bi svakom pojedinom od njih pripao po zakonskom redu nasljeđivanja. Ostatkom ostavine može oporučitelj raspolažati po svojoj volji i taj dio ostavine naziva se raspoloživi dio.

Pravo na nužni dio je naslijedno pravo po kojem nužnom nasljedniku pripada određeni dio svake stvari i prava koji sačinjavaju ostavinu, ali oporučitelj može odrediti da nužni nasljednik primi svoj dio i u određenim stvarima, pravima ili novcu.

Vrijednost ostavine na temelju koje se izračunava nužni dio utvrđuje se popisom i procjenom svih dobara koja je ostavio imao u času smrti, računajući i potraživanja. Od utvrđene vrijednosti dobara odbija se iznos dugova ostaviočevih, iznos troškova popisa i procjene ostavine i troškovi sahrane ostavioca.

Potomci ostaviočevi koji su živjeli u zajednici s ostaviocem i svojim radom, zaradom ili na neku drugi način pomagali mu u privređivanju, imaju pravo zahtijevati da im se iz ostavine izdvoji dio koji odgovara njihovom doprinisu u povećanju vrijednosti ostaviočeve imovine. Tako izdvojeni dio ne ulazi u ostavinu te se ne uzima u račun pri izračunavanju nužnog dijela, niti se uračunava nasljedniku u njegov nasljedni dio.

Oporučitelj može nasljednika koji ima pravo na nužni dio isključiti iz nasljedstva:

- ako se on povredom neke zakonske ili moralne obveze ogriješio prema ostaviocu,
- ako je s umišljajem učinio neko teže krivično djelo prema njemu ili njegovom bračnom drugu, djetetu ili roditelju,
- ako je učinio krivično djelo protiv nezavisnosti Republike Hrvatske,
- ako se odao neradu i nepoštenom životu.

Izklučenje iz nasljedstva može biti potpuno ili djelomično, a oporučitelj koji želi isključiti nekog nasljednika mora to izraziti u oporuci. Izklučenjem nasljednik gubi naslijedna prava u mjerilu kojih je isključen, a prava ostalih osoba koje mogu naslijediti ostavioca određuju se kao da je isključeni umro prije ostavioca.

Osim nasljeđivanja na temelju zakona, koje dolazi do primjene u slučaju ako ostavilac nije izrazio svoju posljednju volju (želju), zakon *priznaje nasljeđivanje na temelju oporuke*. Oporuka (lat. testamentum) je razredba posljednje volje, kojom ostavioč raspolaže svojom imovinom za slučaj smrti. Priznavajući institut

oporučnog nasljeđivanja, zakon je odredio i oblike u kojima ostavioc može izraziti svoju posljednju volju. Prema tome oporuka može biti:

- vlastoručna, ako ju je oporučitelj napisao svojom rukom i ako ju je potpisao,
- pismena pred svjedocima, koju oporučitelj koji zna čitati i pisati, potpiše u prisutnosti dva svjedoka, izjavljujući pred njima da je to njegova oporuka,
- sudska oporuka, koju po kazivanju oporučitelja sastavlja sudac nekog suda. U slučaju da oporučitelj nije u stanju pročitati oporuku koju mu je sastavio sudac, ovaj će je pročitati oporučitelju u prisutnosti dva svjedoka.

Usmena oporuka pred dva svjedoka priznaje se samo u izvanrednim prilikama, kada nema mogućnosti sastavljanja pismene oporuke. Ona prestaje vrijediti trideset dana od prestanka izvanrednih prilika u kojima je sastavljena. Privremeni karakter zadržavaju i ostala dva oblika izvanrednih oporuka, tj. oporuka sastavljena na brodu i oporuka sastavljena za vrijeme mobilizacija ili rata.

Oporuku može sastaviti svaka osoba sposobna za rasuđivanje koja je navršila šesnaest godina života, a ona je ništava ako je oporučitelj bio natjeran prijetnjom ili silom da je sastavi ili se odlučio da je sastavi zbog toga što je bio prevaren ili što se nalazio u zabludi.

Oporukom se može odrediti jedan ili više naslijednika, a naslijednik na temelju oporuke je osoba koju je oporučitelj odredio da naslijedi cijelokupnu njegovu imovinu ili dio imovine. Oporukom se može odrediti i osoba kojoj će pripasti naslijedstvo ako određeni naslijednik umre prije njega ili se odrekne naslijedstva ili bude nedosljedan naslijediti.

Oporučitelj može oporukom narediti da se neka stvar ili pravo ili dio imovine ili cijela ostavina upotrebi za postizanje neke dopuštene svrhe (npr. osnivanje zadužbine). Isto tako oporučitelj može opteretiti nekom dužnošću osobu kojoj ostavlja neku korist i ostavine.

Odredbe oporuke treba tumačiti prema pravnoj namjeri oporučitelja. U slučaju sumnje ili nejasnoće treba se držati onoga što je povoljnije za zakonskog naslijednika ili za osobu kojoj je oporukom naložena neka obveza. Oporuka može sadržavati i odredbe o legatu (zapisu) kojim oporučitelj ostavlja određenom licu (legatoru) na teret naslijednika pojedinu stvar ili pravo iz ostavine.

Ustupanje i raspodjela imovine za života pravovaljano je samo ako su se s tim suglasila sva djeca i drugim potomci koji bi po zakonu biti pozvani da naslijede ostavinu. Sporazum o ustupanju i raspodjeli imovine (*naslijedno pravni ugovor*) mora biti sastavljen u pismenom obliku i ovjeren od suca. Ustupanjem i raspodjelom može biti obuhvaćena samo sadašnja imovina, cijelokupna ili samo jedan njezin dio. Ustupljena imovina ne ulazi u ostavinu. Prilikom ustupanja i raspodjele ustupioc može za sebe ili za svog bračnog druga ili koju drugu osobu, zadržati pravo uživanja na ustupljenim dobrima ili ugovoriti doživotnu rentu u naravi ili u novcu ili kakvu drugu naknadu.

---

Ugovor o doživotnom uzdržavanju je takav ugovor kojim se jedan ugovornik obvezuje da uzdržava doživotno drugog ugovornika ili neku treću osobu, a u kome drugi ugovornik izjavljuje da mu ostavlja svu svoju imovinu ili jedan dio imovine u nasljedstvo. Ugovor o doživotnom uzdržavanju ustvari je ugovor o otuđivanju uz naknadu nepokretnih stvari koje pripadaju primaocu uzdržavanja u vrijeme zaključivanja ugovora, čija je predaja davaocu uzdržavanja odgođena do smrti primaoca uzdržavanja.

Pod nepokretnim stvarima podrazumijevaju se i one pokretne stvari koje služe za upotrebu i korištenje nepokretnih stvari, kao što su poljoprivredni strojevi, alat i stoka. I ovaj ugovor mora biti sastavljen u pismenom obliku i ovjeren od suda.

Raskid ugovora o doživotnom uzdržavanju na bazi sporazuma moguć je i nakon što je počelo njegovo izvršenje. Ako prema ugovoru o doživotnom uzdržavanju ugovornici žive zajedno, pa se njihovi odnosi toliko poremete da zajednički život postane nepodnošljiv, svaka strana može tražiti od suda raskid ugovora. Svaka strana može tražiti raskid ugovora i u slučaju kada druga strana ne izvršava svoje obveze.

U postupku ostavinske rasprave sud utvrđuje tko su nasljednici umrloga, koja imovina sačinjava njegovu ostavinu i koja prava iz ostavine pripadaju nasljednicima, legatarima i drugim osobama. Postupak (*ostavinska rasprava*) se pokreće po službenoj dužnosti čim sud sazna da je neka osoba umrla ili da je proglašena za umrlu.

Za ostavinsku raspravu sud određuje ročište. U pozivu za ročište sud će zainteresirane osobe obavijestiti o pokretanju postupka i postojanju oporuke, ako postoji. Ujedno će zatražiti od zainteresiranih osoba da odmah dostave sudu pismenu oporuku ili ispravu o usmenoj oporuci, ako se kod njih nalazi. Nadalje sud će u pozivu upozoriti pozvane osobe da mogu do završetka postupka dati sudu izjavu o primanju nasljedstva ili se nasljedstva odriču. Za osobe koje ne dođu na ročište ili ne dadu izjavu, sud će o njihovom pravu odlučiti prema podacima kojima raspolaže.

O pokretanju postupka za ostavinsku raspravu, ako je umrli ostavio oporuku, sud će obavijestiti i na ročište pozvati i one osobe koje bi mogle po zakonu polagati pravo na nasljedstvo. U slučaju kada se ne zna ima li nasljednika, sud će oglasom pozvati osobe koje polažu pravo na nasljedstvo da se prijave u roku od godinu dana od objave oglasa u narodnim novinama. I na kraju kad sud utvrdi kojim osobama pripada pravo na nasljedstvo proglašiti će te osobe za nasljednike rješenjem o nasljeđivanju.

## 1.4 Katastar zemljišta na području Hrvatske

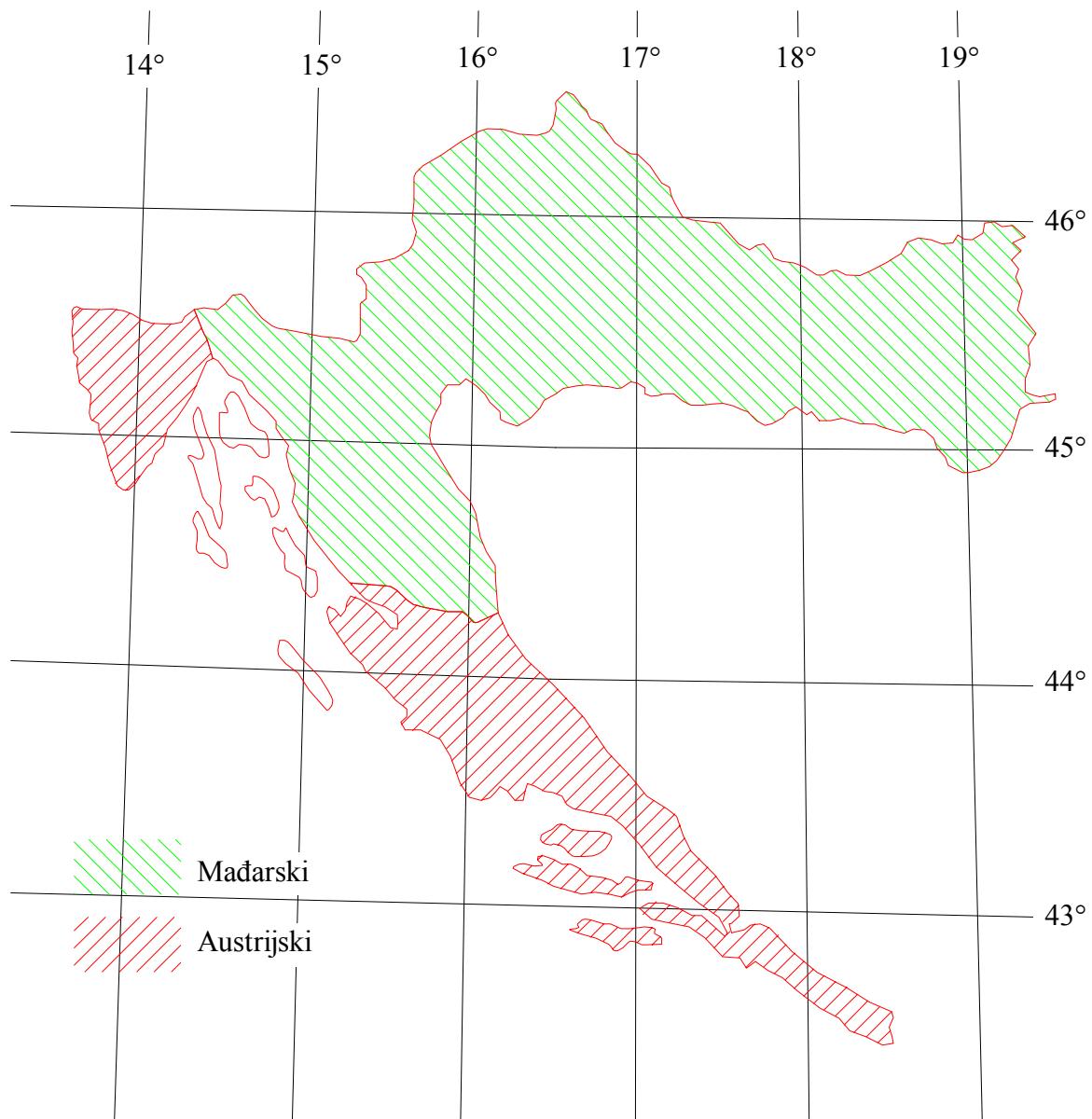
Pojedini dijelovi Hrvatske bili su u prošlosti u sastavu različitih država i zbog toga se proces uspostavljanja katastra zemljišta odvijao u različitim vremenskim razdobljima i pod različitim uvjetima. Prvi katastar zemljišta je uspostavljen tijekom XIX. stoljeća, kada su Hrvatska i neke susjedne joj zemlje bile u sastavu Austro-Ugarske monarhije, koja je u više navrata pristupala izradbi kataстра zemljišta.

Ako zanemarimo ranije pokušaje, kao što je bio Jozefinski katastar, osnivanje katastra zemljišta počelo je nakon proglašenja Carskog patenta od 23. prosinca 1817. godine, kojim je bilo određeno da se odmah pristupi katastarskoj izmjeri i klasiranju zemljišta te izradi katastarskog operata u svim zemljama Carevine. Čitav posao oko uspostavljanja katastra zemljišta na našem području trajao je od 1818 do 1884. godine.

Katastarska izmjera zemljišta u Hrvatskoj razlikuje se prema vremenskom razdoblju u kojem je obavljena i kakva je metoda mjerena primijenjena pri izmjeri terena. Na dijelu zemlje koji je bio izmјeren u XIX. stoljeću, primijenjena je grafička metoda mjerena (geodetski stol), pa se taj oblik izmjere naziva grafičkom izmjerom. Na drugom dijelu koji je mјeren poslije prvog svjetskog rata, primijenjene su numeričke metode (ortogonalna i polarna), a u novije doba i fotogrametrijska metoda, pa se takva izmjera naziva numeričkom izmjerom.

Katastarska izmjera na našem području obavljena je u nekoliko vremenskih razdoblja, a katastarski planovi izrađeni su u raznim referentnim sustavima, te se cijeli teritorij Hrvatske obzirom na postojeće katastarske planove može podijeliti na područja:

1. Austrougarskog katastra (slika 1)
2. Jugoslavenskog katastra (slika 9).



Slika 1. Austrougarski sustavi katastra na području Hrvatske

#### 1.4.1 Područje Austrijskog kataстра

Već 1806. godine utemeljena je posebna komisija s zadatkom da prouči mogućnost izvršenja detaljne izmjere i osnivanja Katastra zemljišta. Komisija je nakon što je proučila načine rada u osnivanju katastra zemljišta u drugim evropskim zemljama, posebno u Francuskoj i Bavarskoj, predložila trigonometrijsku mrežu kao temelj izmjere. Preporuka komisije bila je prihvaćena i ozakonjena Carskim patentom od 23. prosinca 1817. godine kojim je određeno da se odmah priđe izvršenju izmjere zemljišta, ustanovljavanju kultura, klasiranju zemljišta i sastavljanju katastarskih operata. Ova izmjera je počela na našem području 1818. godine, a završena je 1839. godine.

Temelj izmjere činila je trigonometrijska mreža 1., 2., 3., i 4. reda. Točke 1, 2 i 3 reda određene su numerički, dok su točke 4 reda određene grafički. Radovi na trigonometrijskoj mreži 1. reda počeli su 1810. godine i trajali su do 1816. godine.

To je trokutna mreža koja polazi od Beča i ide do našeg područja preko Koroške, Štajerske, sjeverne Hrvatske i Dalmacije, a povezana je preko Kranjske s tada postojećom Francusko-talijanskom mrežom na području Venecije. Dužina stranica trigonometrijske mreže 1. reda iznosila je 15 do 30 km. Mreža je oslonjena na četiri mjerne baze koje su se nalazile izvan našeg područja. Na mrežu 1. reda oslonjena je mreža 2. reda sa stranicama od 9 do 15 km, a zatim mreža 3. reda sa stranicama od 4 do 9 km i konačno mreža 4. reda sa stranicama od 1 do 4 km.

Trigonometrijska mreža 4. reda određena je grafički na sekcijama mjerila 1:14400, a zatim je prenijeta na listove mjerila 1:2880 za detaljniju izmjeru. Stabilizacija ovih točaka, kao i točaka viših redova bila je vrlo loša, što je veliki nedostatak ove mreže.

Cjelokupno područje tadašnje Austrije bilo je podijeljeno na sedam koordinatnih sustava, a naše područje je preslikano u dva koordinatna sustava (slika 2):

1. Sustav s ishodištem u tornju crkve Sv. Stjepana u Beču, s geografskim koordinatama:

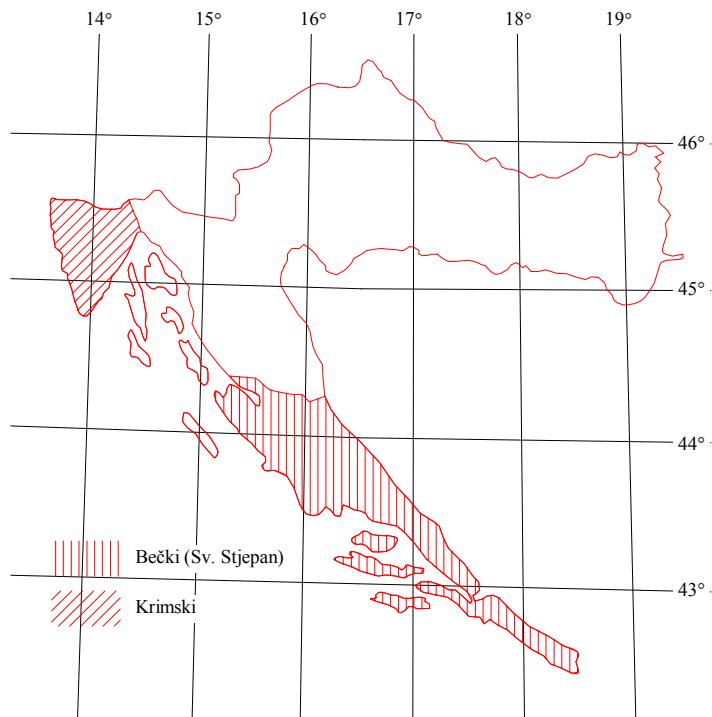
$$\varphi = 48^\circ 12' 31''54 \quad \lambda = 34^\circ 02' 27''32 \text{ od Ferra}$$

U ovaj sustav preslikano je područje Dalmacije.

2. Sustav s ishodištem u trigonometrijskoj točki Krim kod Ljubljane, s geografskim koordinatama:

$$\varphi = 45^\circ 55' 43''75 \quad \lambda = 32^\circ 08' 18''71 \text{ od Ferra}$$

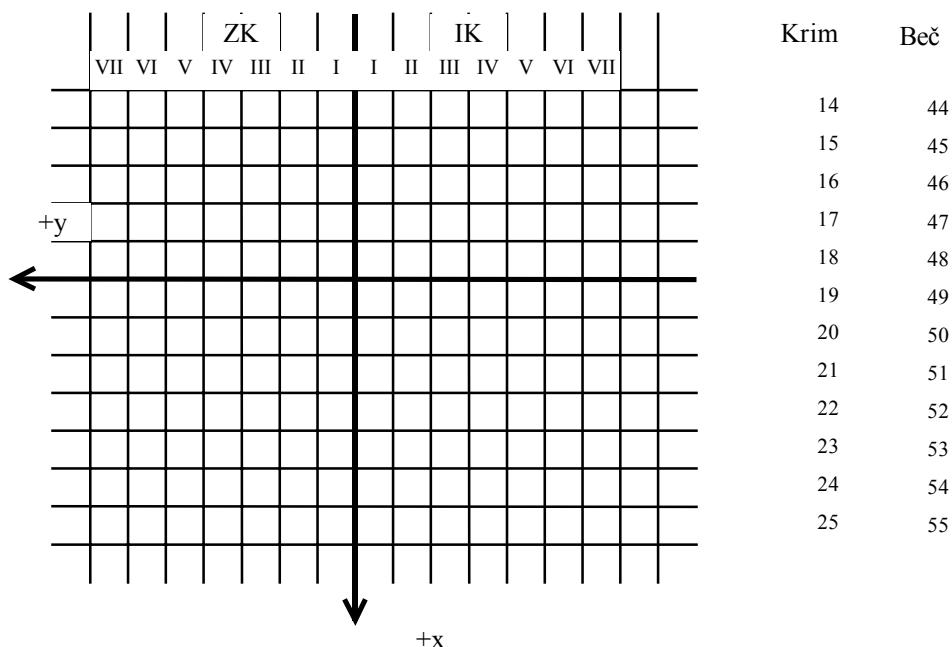
U ovaj koordinatni sustav preslikano je područje Istre.



Slika 2. Referentni sustavi austrijskog katastra

Os x svih koordinatnih sustava je meridian kroz ishodište s pozitivnim smjerom prema jugu. Os y je pravac okomit na sliku meridijana s pozitivnim smjerom prema zapadu. Prema tome je prvi kvadrant jugozapadni, drugi kvadrant sjeverozapadni, treći kvadrant sjeveroistočni i četvrti kvadrant jugoistočni. Smjerni kut se ovdje naziva još i južni kut.

U svim sustavima područje preslikavanja podijeljeno je paralelama s osi x u kolone, a paralelno s osi y u zone,



Slika 3. Podjela na zone i kolone (hvatići sustav)

Širina i visina zona i kolona (dimenzije tzv. temeljnog triangulacijskog lista ili kvadratne milje) je 4000 hvati (1 hv = 1.896484 m). Kolone su označene rimskim brojevima istočno i zapadno od osi x, a zone arapskim brojevima počevši od najsjevernije zone. U Bečkom sustavu os y se nalazi između 48 i 49 zone, a u Krimskom između 18 i 19 zone.

Svaki se temeljni triangulacijski list dijeli na 20 sekcija (listova mjerila 1:2880) veličine 1000 x 800 hvati s površinom svakog lista od 500 katastarskih jutara (Slika 4).

ZK II				
	d	c	b	a
e				
f				
g				
h				
i				

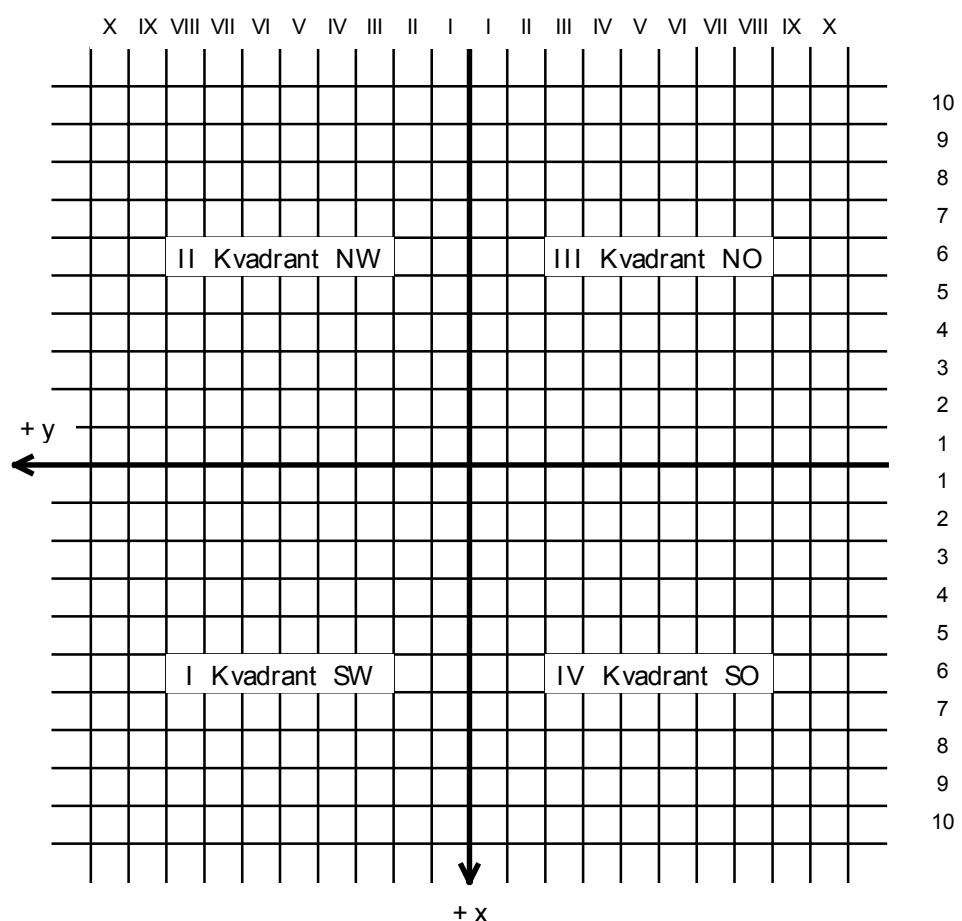
18

Jedinica za dužinu u toj izmjeri bila je 1 hvat. Prvotno mjerilo plana je  $1''=40^\circ$  tj. jedan palac na planu je jednak 40 hvati u naravi. Budući da se je hvat dijelio na 6 stopa, a svaka stopa na 12 palaca (1 hvat=72 palca), mjerilo je tih planova  $1:40 \times 72 = 1:2880$ .

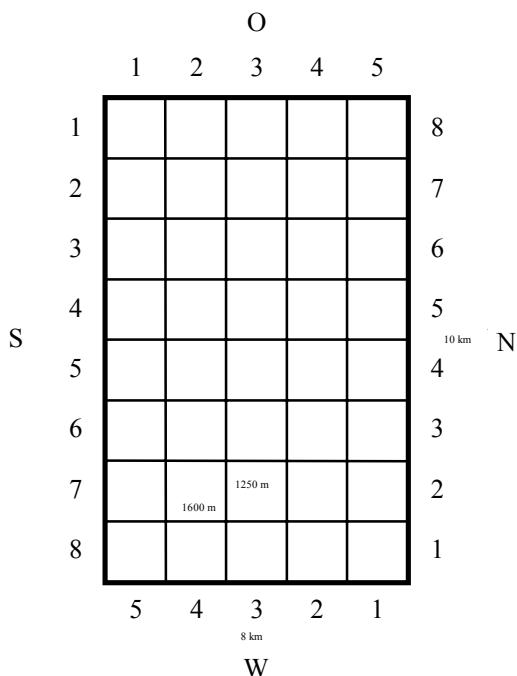
Jedinica za površine je ovdje četvorni hvat (1 čhv=  $3.596652 \text{ m}^2$ ). Veća jedinica za površinu je jutro ili ral, koje ima 1600 čhv (1 jutro=5754.542  $\text{m}^2$ ).

Godine 1873. odlučeno je da se na projekcijskim područjima Austrije uvede metarski sustav, te je izvršena nova podjela na zone i kolone (Slika 5).

Slika 4. Triangulacijski list (hv)

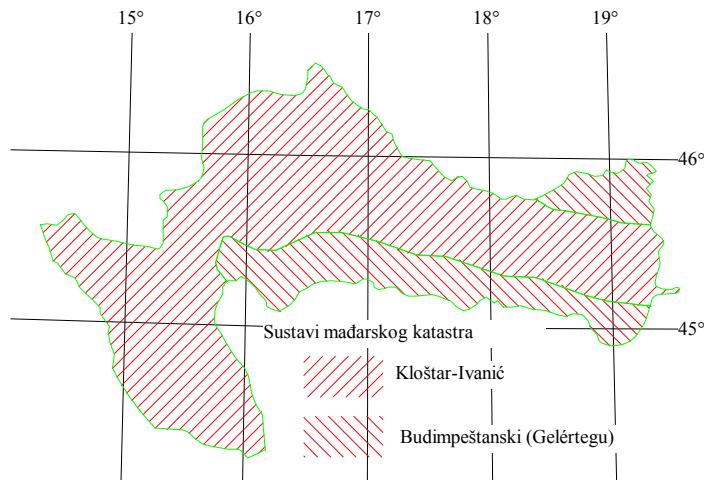


Slika 5. Podjela na zone i kolone (metarski sustav)



**Slika 6. Triangulacijski list (m)**

U referentnim sustavima mađarskog katastra izrađeni su planovi za onaj dio našeg teritorija, koji je prije 1918. godine bio u mađarskom dijelu Austro-Ugarske monarhije, tj. za Hrvatsku bez Istre i Dalmacije. Navedeni teritorij je preslikan u dva koordinatna sustava.



**Slika 7. Referentni sustavi mađarskog katastra**

1. Kloštar-Ivanički sustav s ishodištem u franjevačkoj crkvi u Kloštar-Ivaniću, s geografskim koordinatama:

$$\varphi = 45^\circ 44' 21''25$$

$$\lambda = 34^\circ 05' 09''16 \text{ od Ferra}$$

2. Budimpeštanski sustav s ishodištem u trigonometrijskoj točki Gelérthegu u Budimpešti, s geografskim koordinatama:

$$\varphi = 47^\circ 29' 09''64$$

$$\lambda = 36^\circ 42' 53''57 \text{ od Ferra}$$

Ovako dobiveni temeljni listovi imali su dimenzije 8 km po osi y i 10 km po osi x. Svaki temeljni triangulacijski list podijeljen je na 40 dijelova, dimenzije 1600 x 1250 m (Slika 6).

Budući da se temeljni triangulacijski list iste oznake nalazi u svakom od 4 kvadranta, pored oznake zone i kolone upisuje se i oznaka kvadranta npr. NW, VII, 15. Numeracija listova na jednom triangulacijskom listu počinje po osi x i osi y od ugla s manjim apsolutnim vrijednostima koordinata.

Mjerilo planova je ovdje 1:2500. Daljnja podjela je na listove 1:1250 i listove 1:625.

#### 1.4.2 Područje Madarskog katastra

U referentnim sustavima mađarskog

Mađarska izmjera izvedena je na isti način kao i austrijska izmjera, pa je i podjela na triangulacijske i detaljne listove identična austrijskim sustavima prije prelaska na metarski sustav mjera.

Katastarska izmjera za ovo područje obavljena je između 1847. i 1877. godine. Zanimljivo je istaći da je Ugarska mnogo kasnije prihvatile metarsku konvenciju i nije pretvorila stare mjere u dekadske, pa se u Hrvatskoj i Vojvodini kao bivšim dijelovima Ugarske još i danas u većem dijelu katastarske i zemljišnoknjižne dokumentacije podaci o površinama iskazuju u četvornim hvatima i jutrima, a nažalost to nije učinjeno ni za vrijeme Jugoslavija.

#### **1.4.3 Austrijski katastar u Bosni i Hercegovini**

Austrija je nakon Berlinskog kongresa (1878) anektirala Bosnu i Hercegovinu te odmah pristupila osnivanju Katastra zemljišta. Taj Katastar zemljišta je izrađen u rekordno kratkom vremenu od 1880. do 1884. godine. Koncipiran je tako da istovremeno zadovolji vojne i upravne potrebe Monarhije.

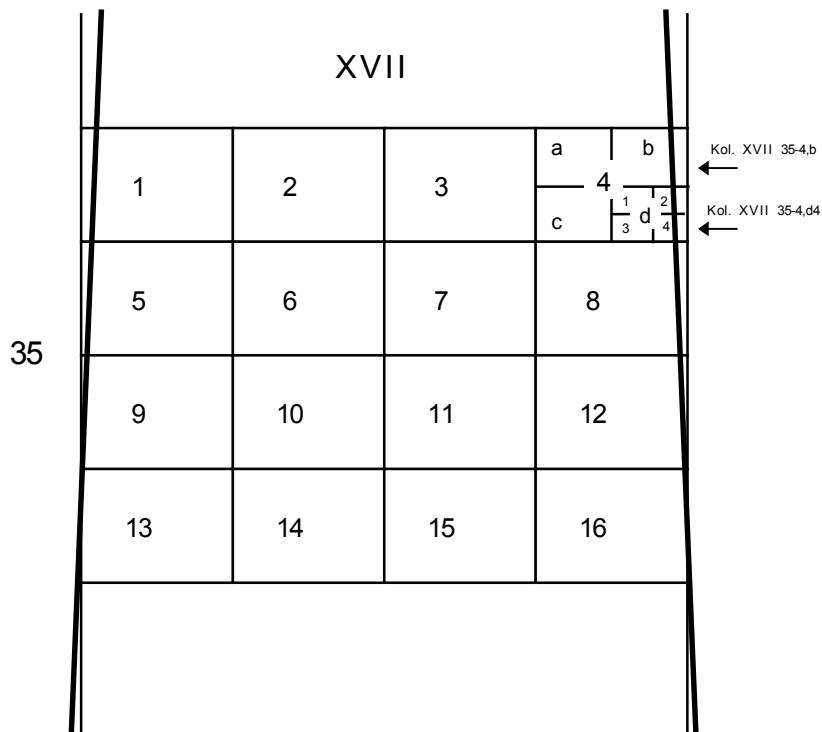
Ovo područje nema jedinstvene projekcijske plohe, već je to tzv. poliedarska projekcija. Čitavo područje je podijeljeno na stupnjevne listove s meridijanima na razmaku od 30' i paralelama na razmaku od 15'.

Numeracija stupnjevnih listova izvršena je prema temeljnoj podjeli austrijske vojne topografske karte, gdje su kolone označene rimskim, a zone arapskim brojevima, kontinuirano za cijelo područje Austro-Ugarske monarhije.

Na području svakog stupnjevnog lista zakrivljena površina zemlje zamijenjena je ravnnom koja dira tu površinu u sredini stupnjevnog lista. Budući su stupnjevni listovi trapezi različitih dimenzija, podjela je stupnjevnog lista na manje dijelove izvršena tako, da je širina donje baze svakog stupnjevnog lista uzeta kao normalna. Ta je širina podijeljena na četiri jednakaka dijela i kroz tako dobivene točke povučene su okomice na bazu tog stupnjevnog lista. Visina stupnjevnog lista podijeljena je također na 4 dijela, a svaki se stupnjevni list dijeli na 16 sekcija. (Slika 8).

Svaka sekcija dijeli se na 4 četvrtine, a svaka četvrtina na 4 šesnaestine. Sva ova dioba izvedena je na normalnoj širini stupnjevnog lista, tako da na jednom stupnjevnom listu ima 256 šesnaestina, od kojih su 224 normalne veličine, a 32 krajnje su krnje šesnaestine (Slika 8).

Triangulacija nižih redova izvedena je grafički u okviru sekcije u mjerilu 1:12500, pa su koordinate tako dobivenih točaka prenijete na šesnaestine, koje se izrađene u mjerilu 1:6250, a to je ujedno temeljno mjerilo katastarskih planova. U gradovima su planovi u mjerilu 1:3125 i u mjerilu 1:1562.5. Izmjera je izvršena grafičkim metodama u metarskim jedinicama, a kvaliteta planova vrlo je slaba. Na području BiH su za vrijeme SFRJ intenzivno provođene katastarske izmjere te je za više od 90% teritorija katastar obnovljen.

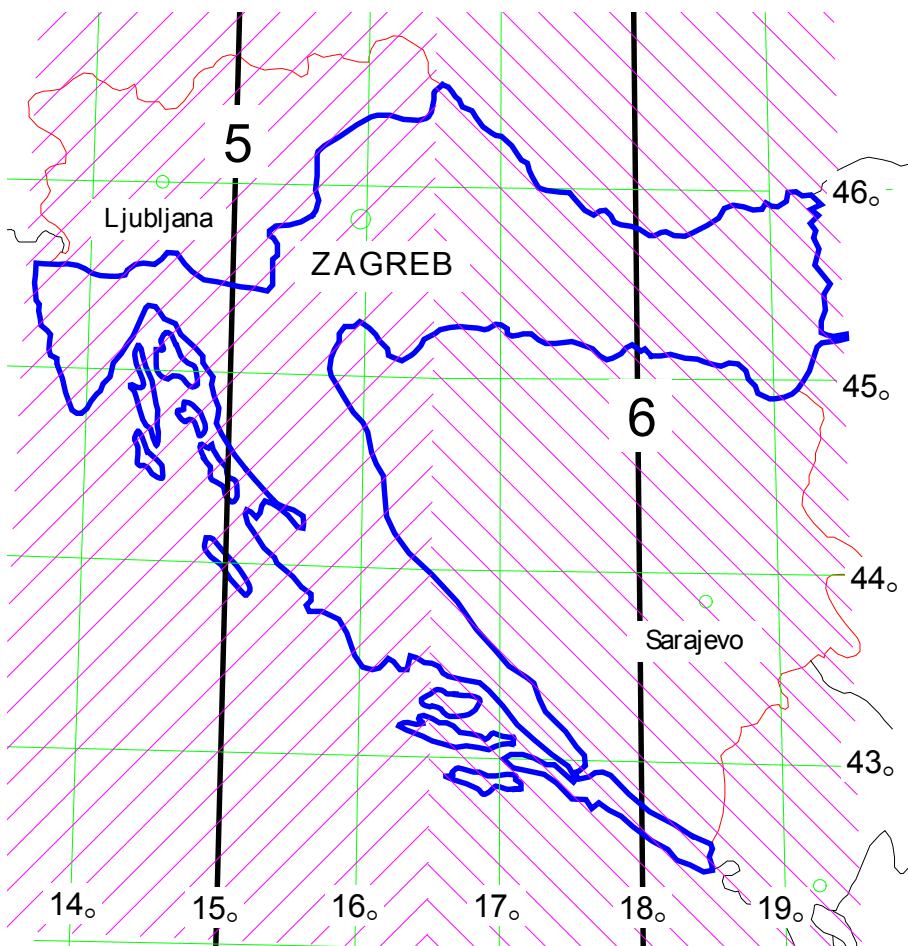


Slika 8. Podjela stupnjevnog lista

#### 1.4.4 Područje jugoslavenskog katastra

Bivša jugoslavenska država nastala poslije prvog svjetskog rata, imala je katastarsku izmjeru i instituciju Katastar zemljišta samo na području koje je do tada bilo u sastavu Austrougarske monarhije. Srbija, Makedonija i Crna Gora nisu imale katastarske operate, te se je odmah nakon I svjetskog rata pristupilo katastarskoj izmjeri neizmjerenih površina. Izmjera je započeta najprije u Srbiji na području Mačve i na području bivšeg Ramskog i Golubovačkog kotara. Međutim, kako do tada nije bilo riješeno pitanje projekcije, postupilo se na sličan način kao kod grafičkih izmjera. Izmjera spomenutih područja izvršena je do 1923 godine, a njezina tehnička vrijednost nije bila veća od ranije grafičke izmjere.

Za cijelo područje Kraljevine Jugoslavije uvedena je jedinstvena projekcija, Gauss-Krügerova projekcija meridijanskih zona. To su tri na elipsoid poprečno postavljena cilindra, po petnaestom, osamnaestom i dvadesetprvom meridijanu (Slika 9). Prema tome se naše područje preslikava u dva koordinatna sustava, koji se označavaju kao peti i šesti od početnog kroz Greenwichki meridijan. U svakom koordinatnom sustavu je dodirni meridijan os x koordinatnog sustava s pozitivnim smjerom na sjever.



Slika 9. Referentni sustavi jugoslavenskog katastra u Hrvatskoj

Paralelama s osi x na udaljenosti od 22.5 km dijeli se područje svakog sustava na kolone, koje su označene velikim slovima počevši od zapada, tako da os x (meridijan) pada između kolone F i G. Paralelama s osi y na udaljenosti od 15 km dijeli se područje na redove, koji su označeni arapskim brojevima počevši od najjužnijeg reda, koji zahvaća teritorij Hrvatske.

Da na području preslikavanja ne bude negativnih koordinata y, dodaje se osi x vrijednost od 500 000 m. Prema tome će sve koordinate y s vrijednošću manjom od ove biti zapadno, a s vrijednošću većom od ove istočno od osi x. Pred ordinatu y stavlja se na mjesto miliona broj sustava u kojem se točka nalazi, tako osi x imaju ordinatu y: 5 500 000 m u petom i 6 500 000 m u šestom sustavu.

Najjužniji, prvi red počinje s apscisom x:

$$\text{u sustavu } 5 \ x = 4\ 755\ 000 \text{ m}$$

$$6 \ x = 4\ 635\ 000 \text{ m}$$

Ovakvom razdiobom na zone i kolone dobiveni temeljni triangulacijski listovi, dimenzija 22.5 x 15.0 km, dijele se na detaljne listove u ovisnosti od mjerila u kome je izmjera na nekom dijelu kartirana.

Za listove osnovne državne karte 1:5000, temeljni triangulacijski list se dijeli na 50 listova dimenzija 2250 x 3000 m (Slika 10).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

Slika 10. Opće oznake sekcije i broj lista 1:5000 6K25-17

Za listove izmjere kartirane u mjerilu 1:2500, temeljni triangulacijski list dijeli se na 100 listova dimenzija 2250 x 1500 m (Slika 11).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

Slika 11. Opća oznaka sekcije i broj lista 1:2500 6K25-47

Za listove izmjere kartirane u mjerilu 1:2000, trigonometrijska sekcija dijeli se na 225 detaljnih listova dimenzija 1500 x 1000 m (Slika 12).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	16	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75
76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195
196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225

Slika 12. Oznaka sekcije i broj lista 1:2000 6K25-115

Za listove u mjerilu 1:1000 svaki se detaljni list mjerila 1:5000 dijeli na 18 detaljnih listova dimenzija 750 x 500 m (Slika 13). Za mjerilo 1:500 svaki se ovakav list plana 1:1000 dijeli na četiri dijela, svaki dimenzija 375 x 250 m (Slika 14).

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18

Slika 13. Opća oznaka lista 1:5000 i broj lista 1:1000 6K25-17-8

a 1	b 2	a 3	b 4	a 5	b 6
c d	c d	c d	c d	c d	c d
a 7	b 8	a 9	b 10	a 11	b 12
c d	c d	d d	c d	c d	c d
a 13	b 14	a 15	b 16	a 17	b 18
c d	c d	c d	c d	c d	c d

Slika 14. Opća oznaka lista 1:1000 i br. lista 1:500 6K25-17-8d

## 1.5 Geodetska izmjera i Katastar zemljišta

Geodetska izmjera zemljišta u svrhu izradbe Katastra zemljišta, te njihovo održavanje i obnova izvode se na način propisan zakonom (NN 1974a).

Izmjerom se utvrđuju mjerni i opisni podaci o zemljištu određenog sadržaja i oblika, radi korištenja tih podataka za izradu planova i karata, za potrebe prostornog uređenja i korištenja građevinskog zemljišta, za izradu Katastra zemljišta i drugih prostornih evidencija, za istraživačke radove i za druge potrebe.

Izmjera se izvodi po jedinstvenom postupku i obuhvaća:

1. postavljanje i određivanje mreže stalnih geodetskih točaka,
2. detaljna izmjera terena i
3. izradu planova i karata.

Temelj izmjere čini mreža stalnih geodetskih točaka, a dijeli se na osnovnu i dopunska mreža. Osnovnu mrežu čine astronomsko-geodetska, gravimetrijska, trigonometrijska i nivelmanska mreža stalnih točaka, a dopunska mreža stalne geodetske točke koje se postavljaju i određuju radi neposredne detaljne izmjere terena.

Detalnjom izmjerom terena prikupljaju se podaci o terenu potrebni za njegovo prikazivanje u horizontalnom i vertikalnom pogledu na planovima i kartama. Kad se teren detaljno mjeri za izradu Katastra zemljišta (katastarska izmjera), izmjerom se položajno utvrđuju katastarske čestice, način njihova iskorištavanja i njihovi posjednici. U dalnjem postupku izrađuju se: katastarski i topografsko-katastarski planovi u mjerilu 1:5000, 1:2500, 1:2000, 1:1000 i 1:500 te osnovna državna karta u mjerilu 1:10000 ili 1:5000.

Geodetska izmjera i Katastar zemljišta su od posebnog društvenog interesa i u nadležnosti su Državne geodetske uprave<sup>1</sup>.

Dokumentaciju izmjere i Katastra zemljišta čuvaju i održavaju tijela državne uprave nadležni za katastarsko-geodetske poslove. Dokumentacija obuhvaća: originalne podatke prikupljene detalnjom izmjerom, klasiranjem i bonitiranjem zemljišta, kao i planove, karte i niz popisa i pregleda izrađenih na temelju prikupljenih podataka (NN 1976b).

Uvid u dokumentaciju izmjere i Katastra zemljišta sloboden je, ako za pojedine podatke nije ograničen posebnim propisima. Uvid se vrši u službenim prostorijama tijela uprave nadležnog za katastarsko-geodetske poslove. Na traženje zainteresirane stranke izdaje se isprava o činjenicama koje proizlaze iz podataka izmjere i Katastra zemljišta, za što stranke plaćaju pristojbu.

## 1.6 Sadržaj i svrha Katastra zemljišta

Katastar zemljišta je dio sustava društvenog informiranja u kojem se prikupljaju podaci o zemljištu, kao i neke činjenice vezane za njega. Katastar zemljišta sadrži podatke o zemljištu u pogledu njegova položaja, oblika, površine, načina iskorištavanja, proizvodne sposobnosti, katastarskog prihoda i posjednika. Navedeni podaci se utvrđuju, obrađuju i evidentiraju u Katastru zemljišta u odnosu na katastarsku česticu zemljišta.

**Katastarska čestica je dio zemljišta koje se iskorištava na isti način i pripada istom korisniku.**

---

<sup>1</sup>Zakon o ustrojstvu i djelokrugu državnih .... NN. 72/1994.

---

Svaka katastarska čestica označena je brojem katastarske čestice i nazivom katastarske općine u kojoj se nalazi.

Položaj i oblik svake katastarske čestice i objekata koji se na njoj nalazi prikazani su na planovima. Na njima su katastarske čestice u jednoj katastarskoj općini predstavljene skupno u uzajamnom odnosu, a ne pojedinačno svaka za sebe kao što je to kod Thorrensovog katastra. Položaj svakog lista katastarskog plana na zemljinom elipsoidu točno je određen, pa je predstavljanjem katastarske čestice zemljišta na tom planu određen njen geografski položaj tj. njen položaj na zemljinom elipsoidu. Katastarski planovi nastali iza drugog svjetskog rata sadrže i visinske podatke terena, te prema tome daju predodžbu o reljefu zemljišta na kome se katastarska čestica nalazi. Ostali podaci o zemljištu, površina, način iskorištavanja, proizvodna sposobnost, katastarski prihod i posjednik, upisuju se u posebne popise i pregledе.

Planovi i odgovarajući popisi i pregledi u koje se upisuju podaci o katastarskim česticama na području jedne katastarske općine čine katastarski operat te katastarske općine. Dakle, katastarski operat čini cjelokupna dokumentacija, sastavljena od katastarskih ili topografsko-katastarskih planova te odgovarajućih knjižnih dijelova, i kao takav daje potpune podatke o zemljištu. Ovi podaci koriste se kao temelj za izradbu zemljišnih informacijskih sustava.

Svrha Katastra zemljišta je višestruka. Katastarski podaci se koriste za razne tehničke, upravne, ekonomске i statističke svrhe, za izradu Zemljišnih knjiga i kao podloga za oporezivanje prihoda od zemljišta.

U tehničke svrhe katastarski planovi služe kao podloga za projektiranje i izvođenje građevinskih radova. Katastarski planovi gradova i naselja koriste se za izradu urbanističke regulative i razna druga projektiranja. Na temelju podataka koje sadrži Katastar zemljišta, može se zaključivati o ekonomskoj snazi i poljoprivrednoj sposobnosti jednog područja ili jednog poljoprivrednog domaćinstva, te prema tim podacima planirati poljoprivredna proizvodnja. Statistički se mogu obrađivati podaci o površini zemljišta po pojedinim kulturama i klasama, o broju posjednika i veličini posjeda za bilo koje područje. Nadalje, katastarski planovi u izvornom obliku ili modificirani služe kao podloga za izradu ostalih vrsta katastara (Katastar vodova, Katastar zgrada). Zemljišna knjiga ne može se osnovati niti postojati bez Katastra zemljišta. Ona preuzima od Katastra zemljišta podatke o zemljištu, a koristi i katastarske planove. Ove dvije institucije, Katastar zemljišta i Zemljišna knjiga, dopunjavaju jedna drugu i jedna bez druge ne mogu u potpunosti postići svoju svrhu.

Osim u navedenim djelatnostima, Katastar zemljišta služi i u mnogim drugim. Tijela državne uprave pri rješavanju prava i obveza građana, koriste podatke Katastra zemljišta. Sve agrarne operacije koje su se u prošlosti izvodile ili koje se i danas izvode kao što su agrarna reforma, arondacija, izvlaštenje, nacionalizacija, komasacija, ne mogu se uspješno i bez velikih poteškoća i troškova provesti ako ne stoje na raspolaganju podaci koje sadrži Katastar zemljišta.

Katastar zemljišta imao je u početku samo dva zadatka reguliranje pravnih odnosa i poreznih (fiskalnih) obveza. Kasnije Katastar zemljišta služi zahtjevima tradicionalne namjene ali i za mnoge druge svrhe kao što je naprijed navedeno.

## 1.7 Poslovi i nadležnosti u vezi s Katastrom zemljišta

Da bi Kastar zemljišta mogao udovoljiti svojoj svrsi, mora se neprekidno održavati u suglasnosti sa stvarnim stanjem i po potrebi obnavljati. Poslovi u vezi s Katastrom zemljišta su

- izrada Katastra zemljišta,
- održavanje izmjere i Katastra zemljišta,
- obnova izmjere i Katastra zemljišta.

Poslovi izmjere i izrade Katastra zemljišta, poslovi obnove izmjere i Katastra zemljišta, poslovi održavanja osnovne mreže stalnih geodetskih točaka i poslovi održavanja osnovne državne karte u nadležnosti su Državne geodetske uprave, dok su poslovi održavanja izmjere i Katastra zemljišta u nadležnosti katastarskih ureda.

Poslovi izmjere i Katastra zemljišta iz nadležnosti Državne geodetske uprave, mogu biti stručni i upravni. Stručni poslovi su geodetski poslovi i poslovi klasiranja i bonitiranja zemljišta. Upravni poslovi su oni u kojima se, na temelju javnog ovlaštenja, rješava u pojedinačnim stvarima o pravima i obvezama pojedinaca ili se primjenjuju mjere prisile. Dakle, poslove izmjere i Katastra zemljišta iz nadležnosti Državne geodetske uprave, mogu obavljati tijela uprave i osobe ovlaštene za tu svrhu. Međutim, upravne poslove mogu obavljati samo tijela uprave nadležni za katastarsko-geodetske poslove. Prema tome, geodetske tvrtke, ako su za to osnovane i ako ispunjavaju zakonom određene uvjete, mogu obavljati samo stručne poslove izmjere i Katastra zemljišta. Stručne poslove mogu obavljati i organizacije koje obrazuju geodetske stručnjake, s tim da je za njih obavljanje stručnih radova izmjere i Katastra zemljišta uvjetovano još i postojanjem nastavne i znanstvene potrebe.

Pored navedenog državnog tijela za geodetske poslove (Državna geodetska uprava) obavlja i slijedeće poslove:

1. izrađuje prijedlog srednjoročnih i godišnjih programa radova na izmjeri i Katastru zemljišta,
2. izdaje planove i karte,
3. prikuplja, sređuje i arhivira originale planova i karata i ostalu izvornu dokumentaciju.

Državna geodetska uprava provodi nadzor nad radovima izmjere i Katastra zemljišta koje izvode ovlaštene tvrtke i utvrdi li kako se radovi ne izvode u skladu s propisima, određuje rok u kojem se nedostaci moraju ukloniti.

Tvrtka za izmjeru i izradu Katastra zemljišta može se osnovati ako pored općih uvjeta za osnivanje ispunjava i ove posebne uvjete: da ima za izvršenje stručnih poslova odgovarajuću tehničku opremu i da ima najmanje osam radnika s odgovarajućom stručnom spremom i položenim stručnim ispitom za obavljanje geodetskih radova. Uvjete utvrđuje Državna geodetska uprava.

## 1.8 Izrada Katastra zemljišta

Izrada Katastra zemljišta obuhvaća:

1. utvrđivanje katastarskih teritorijalnih jedinica,
2. katastarsku izmjерu,
3. katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta,
4. izlaganje na javni uvid podataka izmjere i katastarskog klasiranja zemljišta,
5. izradu katastarskog operata.

U postupku izrade Katastra zemljišta radovi se izvode po navedenom redoslijedu.

## 1.9 Katastarske teritorijalne jedinice

Katastarske teritorijalne jedinice jesu: katastarska općina i katastarski kotar (NN 1997).

Katastarska općina je temeljna teritorijalna jedinica za koju se izrađuje Katastar zemljišta - katastarski operat. Ona u pravilu obuhvaća područje jednog naseljenog mjeseta s pripadajućim zemljištem. Naziv dotičnog naselja obično se uzima i kao naziv katastarske općine.

U krajevima gdje ne postoje grupirana sela, već pojedino selo ima više zaselaka, ovi zaseoci se obuhvaćaju u jednu katastarsku općinu, a naziv joj se daje prema jednom od zaselaka.

Područje velikih gradova obično se ne može obuhvatiti u jednu katastarsku općinu zbog toga što bi katastarska dokumentacija bila prevelika i neprikladna za rukovanje i održavanje. Zato se područje velikog grada dijeli na više katastarskih općina.

Katastarski kotar je teritorijalna jedinica za katastarsko klasiranje zemljišta. Područje katastarskog kotara čine teritorijalno povezane katastarske općine koje imaju približno iste prirodne i gospodarske uvjete za poljoprivrednu proizvodnju.

Pod prirodnim uvjetima za poljoprivrednu proizvodnju smatraju se klimatski, pedološki i hidrološki uvjeti, a pod gospodarskim uvjetima smatraju se prometni uvjeti, udaljenost od tržišta i potrošačkih centara te način i vrste ratarske i stočarske proizvodnje. Područje katastarskog kotara može se izmijeniti samo ako su se značajnije promijenili prirodni i gospodarski uvjeti poljoprivredne proizvodnje koji su utjecali na njegovo određivanje.

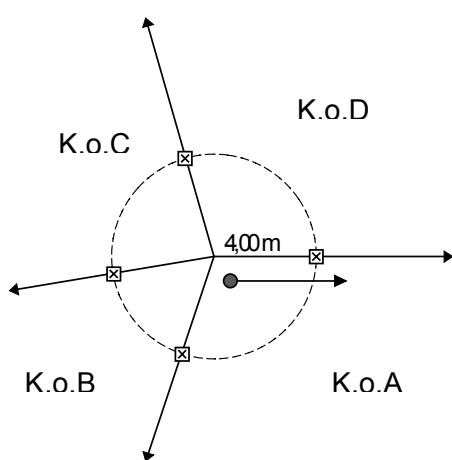
### 1.9.1 Omeđivanje katastarske općine

Katastarska općina se mora omeđiti identificiranjem njezinih granica i obilježavanjem na terenu graničnim oznakama te opisom u zapisniku o omeđivanju (NN 1980). Omeđivanje katastarske općine obavlja posebna komisija prema postupku koji je propisan zakonom.

Za obilježavanje graničnih točaka katastarske općine predviđaju se slijedeće oznake:

1. betonski stup dimenzija 20x20x70,
2. prirodni kamen dužine 70 cm s obrađenom glavom 20x20,
3. prirodna stijena s obrađenom glavom 20x20,
4. humka od zemlje ili nabačenog kamena visoka 2 m,
5. stablo koje se ne smije sjeći, odnosno mora ostati 1 m debla.

Omeđivanje katastarske općine počinje od jedne tromeđe (četveromeđe) i ide desno do druge tromeđe. Kod obilježavanja tromeđe postupa se kako pokazuje Slika 15, što znači da se oznake postavljaju tako da se nalaze na krugu promjera 3 do 4 metra, čiji je centar granična točka (tromeđa). Osim tromeđa na terenu se obilježavaju u pravilu i sve ostale točke u kojima se granična linija lomi. Ako granica na svojoj većoj dužini ide po pravcu, granične oznake ne smiju se postavljati na većoj udaljenosti do 500 m, uz međusobno dogledanje.



Slika 15. Četveromeđa

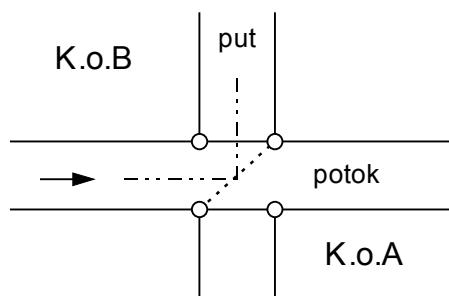
Ide li granična linija nekim stalnim objektom (put, željeznička pruga, vodotok), granične oznake se postavljaju samo na početku i na kraju objekta. Na mjestu gdje granična linija sječe neki stalni objekt, oznake se postavljaju s obje strane objekta.

Ako granična linija ide sredinom objekta (zajednički objekt), granična oznake se postavljaju s obje strane objekta. Ako se iz bilo kojeg razloga granične oznake ne mogu postaviti na ivici objekta, postavljaju se na udaljenosti, kako pokazuje Slika 16. Kod toga treba voditi računa da ih se postavlja na neku fizičku liniju (među posjeda).

Ako pak granična linija ide zajedničkim objektom, pa prelazi na drugi takav objekt, tada se na presjeku ta dva objekta moraju postaviti sve četiri oznake.



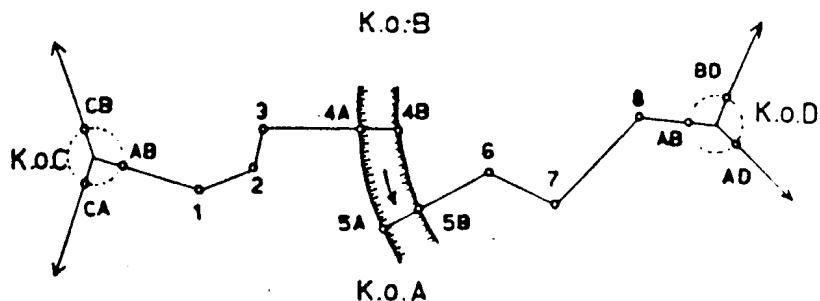
Slika 16. Sredina rijeke granica KO



Slika 17. Prijelaz granice KO

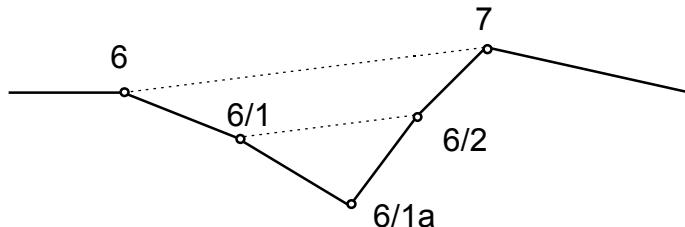
Površina zajedničkog objekta računa se do crtkane linije (Slika 17). Granična linija koje je obrasla živicom mora se posjeći u širini od 2 metra.

Granične točke numeriraju se od tromeđe do tromeđe, idući s lijeva na desno, arapskim brojevima. Kod dvostrukih graničnih točaka, svaka od njih dobiva isti broj s tim što se broju dodaje i početno slovo katastarske općine na čijoj teritoriji se točka nalazi, Slika 18.



Slika 18. Numeracija točaka granice KO

Ukaže li se potreba umetanja pojedinih točaka, postupa se kako pokazuje Slika 19.

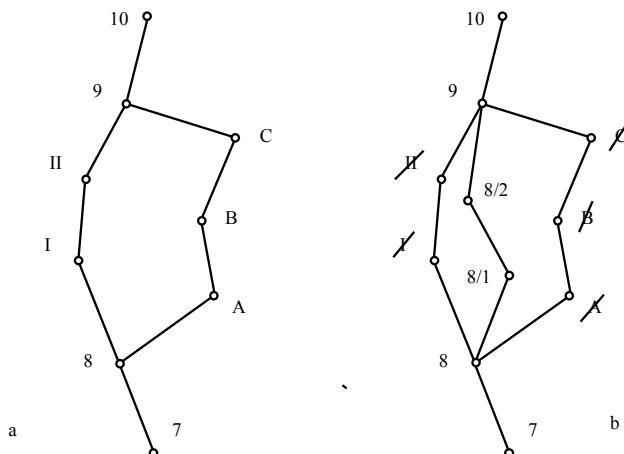


Slika 19. Umetanje točaka

Skica omeđivanja (razgraničenja) na topografskoj karti radi se u mjerilu do 1:25000, što zavisi o veličini katastarske općine. Skica treba sadržavati crtež glavnih prometnica, vodotoka i drugih važnijih objekata. Zatim konture naselja i skupine istoimenih kultura, nazive naselja, vodotoka i rudina, te nazive susjednih katastarskih općina.

Ako se predstavnici katastarskih općina ne suglase o graničnoj liniji, nastaje spor oko teritorije. Sporni dio granične linije obilježava se privremenim oznakama i to obje linije (Slika 20).

Način rješavanja sporova oko granica katastarskih općina propisan je zakonom.



Slika 20. Spor oko granice KO

Izvještaj o sporu treba sadržavati podatke o spornoj granici i to: površinu, kulturu, postotak posjednika iz jedne i druge katastarske općine, udaljenost od središta katastarskih općina, te opis jedne i druge granične linije. Numeracija se vrši kako pokazuje Slika 20 tj. na jednoj strani spornog zemljišta lomovi se numeriraju velikim slovima abecede, a na drugoj strani rimskim brojevima.

Ako se usvoji jedna od dvije sporne granice, nevažeća granična linija se poništi, a važeća se prenumerira. Na terenu se privremene oznake zamijene stalnim.

U slučaju da se ni jedna od spornih granica ne usvoji, nego neka treća, poništavaju se obje granične linije i umjesto njih postavlja nova granična linija (Slika 20b).

### 1.9.2 Omeđivanje katastarskih čestica i objekata

Prema Zakonu o geodetskoj izmjeri i Katastru zemljišta, vlasnici odnosno posjednici zemljišta, obvezni su prije izmjere zemljišta omeđiti svoje posjede. U vezi s tim tijelo uprave nadležno za geodetske poslove dužno je odrediti rok i način na koji će posjednici obilježiti međe zemljišta koje koriste. U javnom pozivu mora biti točno navedeno što je svaki posjednik dužan učiniti, na temelju kojeg zakonskog propisa kao i posljedice koje će snositi ako to ne učini.

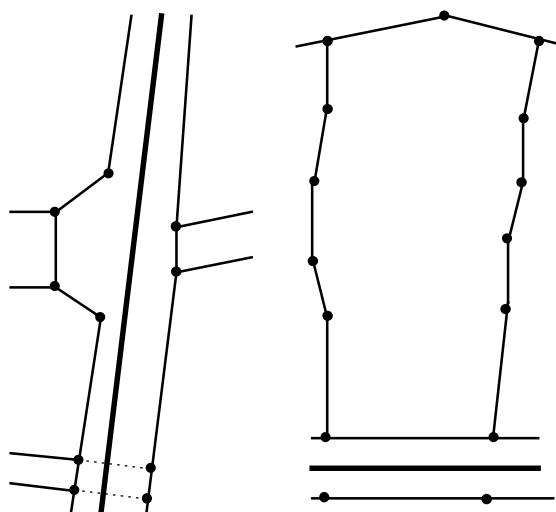
Ako omeđivanje ne bi bilo završeno do početka izmjere zemljišta, ili bi bilo izvršeno suprotno odredbama, poduzet će se odgovarajuće sankcije za neispunjavanje zakonskih obveza. Kao oznake na međama posjeda mogu se koristiti:

- betonski stup dimenzija 10x10x50,
- prirodni kamen grubo obrađen dužine od najmanje 50 cm,
- prirodna stijena s uklesanim znakom u vidu križa,
- stup od pečene zemlje kružnog ili kvadratnog presjeka dimenzija betonskog stupa,
- obična opeka (cigla) vertikalno ukopana 30 cm ispod zemlje, a da bi bila uočljiva iznad nje se postavlja kolac dužine 40 cm,
- čelični klin dužine 10 cm ako se radi o tvrdoj podlozi.

Pored navedenih oznaka priznaju se i one oznake koje su propisane za obilježavanje javnih objekata putova, željeznica, objekata vodnog prava i dr..

Međne oznake postavljaju se na svim prijelomima međne linije, kao i na točkama gdje se međne linije međusobno sijeku. Ako je međna linija pravac duži od 500 m, potrebno je umetanje međutočke.

Na linijama koje imaju oblik pravilne ili nepravilne krivine postavljaju se međutočke na takvom rastojanju da strijela luka ne prelazi veličinu  $0.2 \cdot M$ , gdje je  $M$  mjerilo plana. Na raskrsnicama objekata (željeznični-put) gdje se širina linije izvlaštenja mijenja, moraju se obilježiti sve točke kojima su predstavljene međne linije, Slika 21.

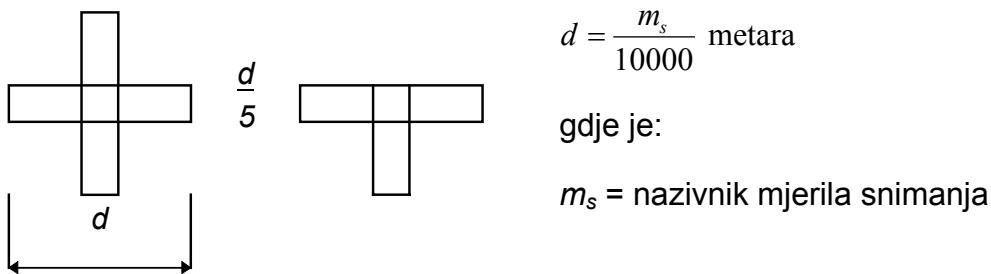


Slika 21. Omeđivanje objekata

Kod obilježavanja međnih točaka velikih posjeda, naročito ako se radi o šumama i šikarama, treba međnu liniju na prijelomima obilježiti jarkom dubine i širine 0.5 m i dužine od oko 2 m za svaki krak. Na području kamenjara umjesto jarka postavlja se humka od kamena.

Za fotogrametrijsko snimanje nije dovoljno obilježiti granice katastarske općine i međe posjeda trajnim oznakama, kako je to ranije opisano. Svaku međnu točku potrebno je još i foto-signalizirati. Foto-signalizacijom treba obuhvatiti: vezne i trigonometrijske točke, granice katastarske općine, te međe posjeda i granice kultura.

Foto-signalizacija trigonometrijskih i veznih točaka i foto-repera vrši se signalima u obliku križa ili križa bez jednog kraka ako to terenske prilike zahtijevaju. Oblik i dimenzije križa pokazuje Slika 22.



Slika 22. Signalizacija stalnih geodetskih točaka

Na obraslim i podvodnim terenima ili ako se foto-signal mora postaviti na stablu, umjesto križeva koriste se ploče u obliku kvadrata s dužinom stranice:

$$d = \frac{m_s}{20000} \text{ metara}$$

Ako se trigonometrijska ili vezna točka nalazi u šumovitom terenu onda treba posjeći šumu u krugu najmanje 0.5 m od ruba foto-signala. Osim toga od ruba toga kruga treba potkresati šumu tako da zenitni kut bude približno  $35^\circ$ .

Pri fotosignalizaciji točaka granice katastarske općine treba postaviti po dvije ili tri ploče u pravcu graničnih linija. Umjesto ploča može se i krečenjem dobiti isti oblik figura. Oblik i dimenzije figure pokazuje Slika 23.



Slika 23. Signalizacija granice KO

Foto-signalizacija za obilježavanje međa posjeda također su figure kvadratnog oblika. Približna veličina tih figura je:

- za stereo-fotogrametriju  $d = \frac{m_s}{40000}$  metara
- za fotogrametriju jedne slike  $d = \frac{m_s}{25000}$  metara

Najmanje dozvoljena veličina figure je  $0.25 \times 0.25$  m.

## 1.10 Katastarska izmjera

Katastarskom izmjerom utvrđuju se katastarske čestice, način njihova iskorištavanja i njihovi posjednici. Izmjerom treba obuhvatiti i sve izgrađene i prirodne objekte.

Katastarska izmjera mora se izvršiti tako da se na temelju ustanovljenih podataka (detaljne skice izmjere) može, u granicama točnosti izmjere, ustanoviti stanje kakvo je bilo u vrijeme izmjere. I geodetski radovi u postupku komasacije zemljišta smatraju se katastarskom izmjerom. Zbog toga se ovi radovi moraju izvoditi tako da se njihovi rezultati mogu koristiti za izradu Katastra zemljišta (Medić 1978a i Medić 1978b).

Dakle katastarska izmjera je takva izmjera zemljišta, pri kojoj se, pored izmjere objekata, granica kultura i konfiguracije terena ustanovljavaju i prostorne granice prava, ovlaštenja i tereta na zemljištu tj., ustanovljavaju se međe posjeda na zemljištu. Stoga se katastarska izmjera i razlikuje od ostalih izmjera gdje se ne traži ustanavljanje posjedovnih odnosa na zemljištu, kao što je npr. topografska izmjera ili izmjera u svrhu izrade projektne dokumentacije itd.

Katastarskom izmjerom ustanovljavaju se: položaj, oblik i površina svake katastarske čestice. Prilikom izmjere prikupljaju se osobni podaci o posjedniku i utvrđuju kultura svake katastarske čestice. Kultura utvrđena prilikom izmjere nije definitivna, nju konačno utvrđuje komisija za katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta. Pomorsko dobro (NN 1994) se evidentira i obilježava posebnim postupkom (NN 1998b).

Temelj izmjere je državna triangulacija i nivelman. Sva mjerena moraju biti oslonjena na državnu trigonometrijsku mrežu, a u pogledu apsolutnih visina na državnu nivelmansku mrežu. Planovi katastarske izmjere moraju sadržavati situaciju i konfiguraciju terena. Pripremni dio katastarske izmjere je obnova i uspostavljanje mreže stalnih geodetskih točaka, te podjela na detaljne listove i detaljne skice.

Obzirom na mjerilo u kojem se izrađuju planovi, zatim točnost koju treba postići, te metodu izmjere i način stabilizacije stalnih geodetskih točaka, predviđeni su slijedeći razredi<sup>2</sup>:

- Razred A: građevinski regioni većih i važnijih gradova. Planovi se izrađuju u mjerilu 1:500,
- Razred B: građevinski regioni srednjih i manjih gradova, industrijskih naselja i turističkih centara. Planovi se izrađuju u mjerilu 1:500 i 1:1000,
- Razred C: naselja u selima zbijenog tipa i manjim naseljima. Planovi se izrađuju u mjerilu 1:1000 i 1:2000,
- Razred D: neizgrađeno zemljište u mjestima razreda A i B i sva ostala neizgrađena područja. Mjerilo planova 1:2000 i 1:2500,
- Razred E: područja brdsko planinskog tipa. Mjerilo planova 1:2500 i 1:5000.

<sup>2</sup>Pravilnik za državni premer II i III dio.

Metode izmjere su: ortogonalna, polarna, i fotogrametrijska. Ova materija je detaljno obrađena u drugim kolegijima, pa se ovdje neće posebno tretirati.

Prije početka katastarske izmjere zemljišta sastavlja se Popis kuća. Brojevi stambenih zgrada predstavljaju najsigurnije podatke za identifikaciju posjednika zemljišta, kao i za povezivanje njihovih zemljišnih posjeda u više katastarskih općina. Ovaj se popis sastavlja na temelju postojećeg popisa koji se vodi kod tijela uprave za katastarsko-geodetske poslove. U stvari je to dopuna postojećeg popisa kuća.

Dopuna se vrši na licu mjesta idući od kuće do kuće prema njihovim brojevima. Za svaku kuću treba upisati točne i potpune podatke kao i mjesto stanovanja i kućni broj vlasnika kuće.

Pri izradi (dopuni) ovog popisa treba voditi računa o propisima koji važe za numeraciju kuća, kućnim brojevima. Zavisno od tipa naselja postoje dva slučaja numeriranja kuća. U naseljima izgrađenim u sustavu ulica, kuće se numeriraju na lijevoj strani ulice neparnim brojevima, a s desne strane parnim brojevima. Pri tome se polazi od centra naselja prema periferiji. U ostalim tipovima naselja, kuće se numeriraju kontinuirano od jedan pa na dalje, vodeći računa, da prijelaz od broja do broja bude što prirodniji. Ako je između dvije zgrade koje imaju svoje brojeve izgrađena nova zgrada, ona dobiva broj prethodne zgrade i dodatak veliko slovo A, B, C, zavisno o tome koja je po redu nova zgrada.

Prilikom izrade popisa kuća treba prikupiti i osobne podatke za sve posjednike zemljišta koji ne stanuju u katastarskoj općini za koju se sastavlja popis kuća.

Abecedni popis posjednika sastavlja se iz popisa kuća i popisa posjednika koji ne stanuju u dotičnoj katastarskoj općini.

Osobni podaci posjednika upisuju se u ovaj popis redom po prvom slovu prezimena kada se radi o fizičkim osobama ili po prvom slovu naziva kada se radi o pravnim osobama. Najprije se upisuju posjednici koji stanuju u mjestu za koje se sastavlja popis, zatim posjednici koji ne stanuju u mjestu i na kraju posjednici nekretnina u državnom vlasništvu.

Svrha izrade ovog popisa je kako bi se na temelju njega u detaljne skice izmjere i u ostali elaborat unijele točne indikacije o posjednicima odnosno vlasnicima.

Kada je završeno računanje površina čestica, sastavlja se popis površina (obrazac P-4). Obrazac ima slijedeće kolone: broj čestice, broj plana, broj grupe, kultura odnosno način upotrebe, površina dijelova čestice, ukupna površina čestice, površina pod zgradom, broj popisnog lista i rubrika za primjedbe.

Kako je popis površina temelj za izradu katastarskog operata, mora se izvršiti rekapitulacija površina po grupama, a zbroj svih grupa treba dati ukupnu površinu katastarske općine.

Površina pod zgradama, kao i površina dijelova čestica pod različitim kulturama i klasama iskazuje se zasebno, jer su ti podaci potrebni za izradu katastarskog operata. Kod površine pod zgradama treba naznačiti, broj koliko ima zgrada.

## 1.11 Katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta

Katastarskim klasiranjem zemljišta utvrđuje se za svako zemljište na koji se način iskorištava, te njegova proizvodna sposobnost za poljoprivrednu proizvodnju ili za šumarstvo (NN 1981 i NN 1982).

Pod katastarskim klasiranjem zemljišta u širem smislu, podrazumijevaju se svi radovi kojima je konačna svrha utvrđivanje katastarskog prihoda. U te radove ubrajamo:

1. određivanje katastarskih kotara,
2. određivanje kotarskih uzornih zemljišta,
3. izračunavanje katastarskog prihoda,
4. određivanje općinskih uzornih zemljišta,
5. određivanje kulture i klase svake katastarske čestice i
6. izračunavanje katastarskog prihoda za svaku pojedinu česticu.

Katastarsko klasiranje zemljišta u užem smislu je individualno klasiranje zemljišta tj. određivanje kulture i klase svake pojedine katastarske čestice.

Klasiranje zemljišta vrši se nakon dovršene katastarske izmjere u jednoj katastarskoj općini ili u dijelu njenog područja. Novo klasiranje zemljišta će se izvršiti i u slučaju, ako se izmjeni područje katastarskog kotara, u onim katastarskim općinama koje se pripajaju drugom katastarskom kotaru ili koje čine novi katastarski kotar. Osnovu klasiranja zemljišta čine uzorna zemljišta na području katastarskog kotara i to za svaku klasu postojećih kultura zemljišta, te okviri klase za svaku kulturu zemljišta za područje svake katastarske općine.

Klasiranje zemljišta u katastarskoj općini provodi komisija sastavljena od tri člana, od kojih je jedan poljoprivredni stručnjak, a druga dvojica su poljoprivredni proizvođači s područja katastarske općine za koju se obavlja klasiranje. Komisiju imenuje Državna geodetska uprava. Ova komisija prije nego pristupi klasiranju zemljišta u katastarskoj općini, dužna je unutar okvira klase zemljišta, odabrati uzorna zemljišta za svaku postojeću kulturu i klasu u toj katastarskoj općini.

Bonitiranjem zemljišta utvrđuje se plodnost zemljišta na temelju njegovih prirodnih svojstava, te ostalih prirodnih uvjeta za proizvodnju, bez obzira na postojeći način njegova iskorištavanja.

Bonitiranjem zemljišta sva se zemljišta, sposobna za poljoprivrednu proizvodnju, raspoređuju prema plodnosti, u osam bonitetnih klasa, na temelju mjerila koje utvrđuje Državna geodetska uprava. Osnovu za bonitiranje čine uzorna zemljišta na području Države za svaku bonitetnu klasu postojećih tipova tla.

### **1.11.1 Utvrđivanje i označavanje kultura i neplodnih zemljišta**

Zemljišta dijelimo na plodna i neplodna.

Svaka čestica plodnog zemljišta, prema načinu iskorištavanja, svrstava se u jednu od devet kultura: oranice, vrtovi, voćnjaci, maslinici, vinogradi, livade, pašnjaci, šume, te trstici i močvare. Zakonom o geodetskoj izmjeri i Katastru zemljišta uvedena je kultura maslinjak kao zasebna kultura (ranije su maslinici svrstavani u kulturu voćnjak).

1. Oranice su zemljišta na kojima se gaje stalno ili naizmjence: strna žita, usjevi koji se okopavaju, krmno bilje ili industrijsko bilje, bez obzira da li se na njima spomenuti usjevi gaje svake godine ili povremeno ostaju neobrađena.
2. Vrtovi su zemljišta na kojima se gaji povrće, a postoje prirodni uvjeti ili umjetni uređaju za navodnjavanje. U vrtove se ubrajaju i zemljišta na kojima su zasađene voćke, tako da voćke prevladavaju i daju najveći prihod s tog zemljišta.
3. Maslinici su zemljišta na kojima se gaji maslina, uz istu napomenu kao i kod voćnjaka.
4. Vinogradi su zemljišta na kojima je zasađena vinova loza kalemljena ili direktno rodna.
5. Livade su zemljišta na kojima rastu trave koje se redovito kose.
6. Pašnjaci su zemljišta na kojima rastu trave koje isključivo služe za pašu.
7. Šume su zemljišta na kojima raste šumsko drveće.
8. Trstici su zemljišta na kojima raste trska,
9. Močvare su zemljišta na kojima raste močvarno bilje koje služi za stelju stoci, za pletenje ili u neke druge svrhe.

Napuštene čestice koje se ne obrađuju, zadržavaju kulturu prijašnjeg načina iskorištavanja.

Zemljišta obrasla šikarama, klekom, makijom, trnom, glogom i opustošenom šumom na kojima je zabranjena paša, smatraju se šumama, a zemljišta na kojima nije zabranjena paša, pašnjacima.

Parkove u građanskom vlasništvu prema svojoj glavnoj namjeni, uvrštavamo u jednu ili više kultura. Ako je u parku pretežno drveće uvrštava se u šumu, iako u parku ima i drugih kultura. Ako su u parku pojedine kulture izdvojene svaka za sebe, tada se svaki dio uvršćuje u odgovarajuću kulturu.

Šumski, lozni i voćni rasadnici, dudare, kultivirani vrbici, rižina polja i jagodnjaci uvrštavaju se u oranice.

Plodna zemljišta koja se privremeno ili povremeno ne koriste u poljoprivredi, svrstavaju se u kulturu okolnog zemljišta jednake ili slične plodnosti. Zemljišta na kojima se prolazno mijenja kultura svrstavaju se u onu kulturu za koju su ta zemljišta stalno namijenjena prema plodnosti i načinu iskorištavanja.

Ako su na zemljišnoj čestici izmiješani neplodno i plodno zemljište tako da se izmjerom ne mogu izdvojiti u posebne čestice, neplodno zemljište se izdvaja procjenom u postocima od ukupne površine čestice.

Dvorišta do propisanog maksimuma površine ( $500 \text{ m}^2$ )<sup>3</sup>, koja služe isključivo za potrebe zgrada za stanovanje, ne uvrštavaju se ni u jednu kulturu. Dio površine preko propisanih maksimuma uvrštava se u kulturu okolnog zemljišta jednake ili slične plodnosti.

Zemljišta koja se ne koriste u poljoprivredi nego za neku drugu svrhu trajnog karaktera (majdani, ciglane i sl.) svrstavaju se u neplodne površine.

Sportska igrališta, javni parkovi, sajmišta, ulice, trgovi, putovi, kanali, željezničke pruge, školska dvorišta, javni parkovi, ekonomski dvorišta, dvorišta crkava, vojni objekti, aerodromi itd. ne svrstavaju se ni u jednu kulturu, nego se samo označava njihova upotreba,

Kulture se označavaju i upisuju u svaku česticu na detaljnoj skici ili kopiji plana skraćenicama, i to:

oranice, njive	<i>or, nj</i>
vrtovi	<i>vr</i>
voćnjaci	<i>vć</i>
maslinici	<i>msl</i>
vinogradni	<i>vg</i>
livade	<i>l</i>
pašnjaci	<i>pš</i>
šume	<i>š</i>
trstici	<i>t</i>
močvare	<i>m</i>

dok se neplodne površine označavaju skraćenicom “*np*” kraj koje se upisuje uzrok neplodnosti.

Rižina polja, hmeljnici i dudare koje se uvrštavaju u kulturu oranica, dobivaju oznake:

rižino polje	<i>orp, npj</i>
hmeljnjak	<i>orhm, njhm</i>
dudara	<i>ord, njd</i>

Utvrđene kulture upisuju se i zaokružuju u detaljnim skicama crnim tušem. Dvorišta uz zgrade označavaju se s “*dv*”, a kod dvorišta čija je površina veća od propisanog maksimuma uz “*dv*” upisuje se i oznaka kulture najbližeg zemljišta.

---

<sup>3</sup>Maksimalna površina koja se priznaje kao dvorište i koja je oslobođena poreza na dohodak od samostalnog obavljanja poljoprivredne djelatnosti utvrđena je Zakonom o porezu na dohodak. Narodne novine br. 25/1995.

### **1.11.2 Osnove klasiranja**

Radi utvrđivanja jedinstvenih mjerila za katastarsko klasiranje u katastarskom kotaru, utvrđuju se osnove klasiranja koju čini:

1. odabiranje i određivanje uglednih zemljišta na području katastarskog kotara za svaku postojeću kulturu i klasu,
2. utvrđivanje klase koje su zastupljene kod svake postojeće kulture na području svake katastarske općine.

Odabiranje i određivanje kotarskih uglednih zemljišta.

Za svaku kulturu utvrđuje se koliko njenih klasa postoji u katastarskom kotaru. Kultura koja ima najbolje prirodne i ekonomске uvjete proizvodnje uvrštava se u prvu klasu, kultura koja ima neposredno slabije prirodne i ekonomске uvjete - u drugu klasu, i tako do najviše osme klase. Pri tome nije dozvoljeno preskakanje rednih brojeva klasa.

Kod utvrđivanja klasa za svaku kulturu, utvrđuje se i broj varijacija u pojedinim klasama. Pod varijacijom jedne klase podrazumijevaju se slučajevi kad se za zemljišta pod istom kulturom ostvaruju jednak katastarski prihodi iako pod različitim prirodnim ili ekonomskim uvjetima proizvodnje. Za sve klase i njihove varijacije u svakoj kulturi odabiru se kotarska uzorna (ugledna) zemljišta.

Za kotarsko uzorno zemljište odabire se:

- a) čestica koja je srednje veličine i srednje plodnosti,
- b) čestica koja se nalazi u većem kompleksu čestic iste kulture i klase,
- c) čestica koja na cijeloj svojoj površini ima istu plodnost.

Čestica uglednog zemljišta označava se na detaljnim skicama ili kopijama planova kvadratom izvučenim crnim tušem oko kruga u kojem je upisan znak za kulturu i njegovu klasu.

#### **Utvrđivanje klasa za svaku kulturu na području katastarske općine.**

Za svaku kulturu treba utvrditi koje klase i koje varijacije tih klasa postoje na području katastarske općine. One moraju po prirodnim osobinama i ekonomskim uvjetima proizvodnje odgovarati kotarskim uglednim zemljištim. U katastarskim općinama klase ne moraju biti zastupljene u neprekidnom redu. Na primjer, oranice u istoj katastarskoj općini mogu biti zastupljene s 1,3,4,6 itd. klasom.

Po završetku terenskih radova sastavlja se elaborat koji sadrži slijedeće podatke:

- karakteristike katastarskog kotara,
- popis kotarskih uglednih zemljišta,
- pregled s opisom kultura i klasa i njihovih varijacija, po katastarskim općinama.

### **1.11.3 Katastarsko klasiranje u katastarskoj općini**

Katastarskom klasiraju prethodi utvrđivanje općinskih uglednih zemljišta. U svezi s time, komisija za katastarsko klasiranje, mora se prethodno upoznati s elaboratom osnova klasiranja.

Za općinsko ugledno zemljište jedne klase odnosno njene varijacije, određuje se ona čestica koja po svojim prirodnim i ekonomskim uvjetima proizvodnje, uz uobičajeni način obrade, najviše odgovara podacima kotarskog uglednog zemljišta iste klase. Za općinsko ugledno zemljište odabire se čestica prema istim kriterijima kao i za kotarsko uzorno zemljište. Ako je neka čestica na području katastarske općine izabrana za kotarsko ugledno zemljište, tada je te iste čestice ujedno i općinsko ugledno zemljište za istu klasu.

Općinska ugledna zemljišta označavaju se u detaljnim skicama kao i kotarska ugledna zemljišta, kvadratom izvučenim crnim tušem oko kruga u kome je upisan znak kulture i broj za odgovarajuću klasu.

Katastarskim klasiranjem (detaljno klasiranje) se za svaku česticu plodnog zemljišta određuje klasa onog općinskog uglednog zemljišta koje toj čestici najviše odgovara po prirodnim i ekonomskim uvjetima proizvodnje.

Ako čestica iste kulture nije iste plodnosti (boniteta) na cijeloj svojoj površini, uvrstiti će se u dvije ili više klase. Granicu boniteta mjeri agronom odmjeravanjem od međnih točaka i podatke unosi u detaljne skice zelenim tušem. Granica boniteta izvlači se na katastarskim planovima u olovci i treba ostati na planu samo dok se ne izračunaju površine. Otpadajući dio površine za pojedine klase može se utvrditi i procjenom u postocima ( $70\% \text{ or } 2$  i  $30\% \text{ or } 3$ ) ili u dijelovima ( $3/4 \text{ or } 2$  i  $1/4 \text{ or } 3$ ).

Klase utvrđene detaljnim klasiranjem upisuju se crnim tušem u detaljnim skicama, arapskim brojevima kraj oznake kulture.

### **1.11.4 Utvrđivanje katastarskog prihoda**

Porezi građana služe za financiranje općih društvenih potreba i za provođenje ekonomske i socijalne politike. Mjerama porezne politike, utječe se na ublažavanje razlika u socijalnom položaju građana koje proizlaze iz nejednakih materijalnih i drugih uvjeta privređivanja. Zakonom je bio predviđen, između ostalog, i porez na dohodak od samostalnog obavljanja poljoprivredne djelatnosti, što je zahtijevalo da se utvrdi katastarski prihod od poljoprivredne proizvodnje (NN 1988).

Katastarski prihod je prosječan prihod kojega ostvaruje s zemljišta njegov vlasnik, posjednik ili uživalac, uz uobičajeni način gospodarenja. Katastarski prihod je prvenstveno služio kao osnovica za razrez i naplatu poreza na dohodak od samostalnog obavljanja poljoprivredne proizvodnje. Međutim, katastarski prihod se koristi i u niz drugih slučajeva kao mjerilo imovinske sposobnosti pojedinca. Naime, prema veličini katastarskog prihoda pojedinac ili domaćinstvo stječe ili gubi neko pravo socijalne zaštite (npr. prava na dječji dodatak) (NN 1973).

---

Katastarski prihod jednog zemljišta obuhvaća prihod od biljne proizvodnje i prihod od stočarstva. Prihod od biljne proizvodnje je novčana vrijednost prosječnog prinosa poljoprivrednih ili šumskih proizvoda, postignutog na jednom hektaru površine uobičajenim načinom proizvodnje i obrade zemljišta, a po odbitku prosječnih materijalnih troškova uloženih u proizvodnju. U materijalne troškove ulaze troškovi: obrade zemljišta, sjemena, umjetnog gnojiva, zaštite usjeva, prijevoza, amortizacije poljoprivrednih zgrada, poljoprivrednog inventara, voćnjaka i vinograda, kao i drugi uobičajeni troškovi. U materijalne troškove ne ulazi vrijednost uloženog ljudskog rada.

Prihod od stočarstva je novčana vrijednost priraštaja stočnog fonda, po odbitku prosječnih materijalnih troškova ishrane i njege stoke, kao i amortizacije zgrada i inventara. Prihod od stočarstva nikad se posebno ne utvrđuje za pojedinačno individualno domaćinstvo, već se taj prihod utvrđuje samo za širu regiju ili za cijelo područje Države. Na taj način se dobiva ukupna vrijednost koju treba postići na obuhvaćenom području povećanjem cijena odgovarajućih poljoprivrednih proizvoda.

Katastarski prihod utvrđuje se za svaku katastarsku kulturu i katastarsku klasu zemljišta na području katastarskog kotara. Za svaki katastarski kotar se utvrđuje i ljestvica katastarskog prihoda. Prijedlog ljestvica katastarskog prihoda za područje općine po katastarskim kotarima izrađuje posebna komisija za utvrđivanje katastarskog prihoda. Na temelju utvrđenih ljestvica katastarskog prihoda, katastarski prihod obračunava se za svaku katastarsku česticu plodnog zemljišta i upisuje u katastarski operat.

Ako se nakon utvrđivanja ljestvice katastarskog prihoda bitno izmijene uvjeti poljoprivredne proizvodnje i cijene poljoprivrednih proizvoda, može se pristupiti utvrđivanju novih vrijednosti ljestvica katastarskog prihoda. Prinosi, cijene i troškovi u okviru poljoprivredne proizvodnje, podložni su stalnoj promjeni, te je zbog toga u zakonodavstvu nekih zemalja određeno vremensko razdoblje u kojem se mora pristupiti novom utvrđivanju katastarskog prihoda. U našem zakonodavstvu nije određen vremenski rok ali se predviđaju uvjeti koji bi trebali da budu vremenski indikator za novo utvrđivanje katastarskog prihoda. U slučaju kada se nije bitno izmijenio obim poljoprivredne proizvodnje, već je došlo do izmjene u cijenama poljoprivrednih proizvoda, može se katastarski prihod izmijeniti odnosno valorizirati prema indeksu povećanja ili smanjena cijena ovih proizvoda. To znači, potrebno je iznaći faktor s kojim se mora množiti postojeći katastarski prihod, da bi se dobile nove vrijednosti.

Obračun katastarskog prihoda za pojedina domaćinstva putem faktora jednostavniji je i brži, nego kada je u pitanju nova ljestvica katastarskog prihoda, zbog velikog broja katastarskih čestica, za koje treba obračunavati katastarski prihod. Dakle, u slučaju valorizacije ukupna vrijednost katastarskog prihoda domaćinstva se množi faktorom valorizacije, a u slučaju nove ljestvice katastarskog prihoda, potrebno je izračunati novi katastarski prihod za svaku česticu (NN 1974b).

## 1.12 Izlaganje katastarskih podataka

Izlaganje na javni uvid podataka katastarske izmjere i klasiranja zemljišta poseban je postupak u kojem se zainteresiranim strankama priopćuju podaci, utvrđeni za njihovo zemljište izmjerom i klasiranjem (NN 1978a). Na taj im se način pruža mogućnost, ako nisu zadovoljni, zaštititi svoje pravo ili neki pravni interes. Istodobno, u postupku izlaganja uočavaju se i ispravljaju pogreške učinjene u tijeku izmjere i klasiranja zemljišta.

Državna geodetska uprava određuje termin za početak izlaganja, a tijelo uprave nadležno za katastarsko-geodetske poslove mjesto i vrijeme u kojem će se izlagati. Izlaganje obavlja nadležni ured za katastarsko-geodetske poslove prema Zakonu o općem upravnom postupku (NN 1991).

Na podatke utvrđene katastarskom izmjerom može se staviti prigovor u roku od osam dana. Prigovor može biti na netočno utvrđen oblik i površinu, na način iskorištavanja ili na ime i ostale podatke o posjedniku. Ako komisija za izlaganje ne uvaži prigovor dužna je izdati stranci rješenje o odbijanju prigovora i uputu o pravu na podnošenje žalbe.

Kad je nakon provedene komasacije obavljeno klasiranje zemljišta ili kad je klasiranje izvršeno bez obnove katastarske izmjere, primjenjuje se poseban postupak izlaganja na javni uvid podataka klasiranja zemljišta. Tijelo uprave nadležno za katastarsko-geodetske poslove pismeno priopćava posjednicima podatke utvrđene klasiranjem zemljišta i upute o pravu na podnošenje žalbe.

Podaci izmjere i klasiranja zemljišta koji se koriste pri izlaganju sadržani su u elaboratu koji ima ove dijelove:

1. popis kuća,
2. abecedni popis posjednika,
3. detaljne skice ili foto-skice,
4. originalne planove,
5. popis površina.

Izlaganje na javni uvid ima svrhu:

1. provjere izmjerom utvrđenih podataka o posjednicima,
2. dopune podataka koji nisu mogli biti utvrđeni prilikom izmjere detalja,
3. otklanjanja nepravilnosti u podacima izmjere i ispravke po prigovorima i žalbama posjednika.

### 1.12.1 Popisni list

Popisni list (obrazac br.1) služi za izlaganje i sadrži podatke utvrđene izmjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta. Izrađuje se posebno za svakog posjednika na području jedne katastarske općine iz podataka ranije spomenutog elaborata tj. abecednog popisa posjednika, originalnih planova i detaljnih skica izmjere.

Popisni list sadrži slijedeće podatke:

1. Naziv i sjedište organizacije odnosno osobne podatke posjednika, vlasnika ili držaoca, mjesto stanovanja i kućni broj.
2. Ulicu i broj vlastite kuće.
3. Podatke o česticama po njihovim aritmetičkom redu i to za svaku česticu: broj plana i broj skice, naziv rudine, kulturu i klasu iz detaljnih skica ili foto-skica, a površine čestica iz popisa površina.

Podaci za svaku česticu upisuju se u zaseban horizontalni red popisnog lista. Ako se neka čestica sastoji iz više dijelova, svaki dio upisuje se u zaseban red, a zatim se ti redovi spajaju zagradom.

Naziv rudine upisuje se prilikom popunjavanja popisnog lista, dok se naziv zvano mjesto upisuje u istu kolonu prilikom izlaganja prema izjavi stranke. U naseljima gdje postoje ulice, umjesto naziva rudine upisuje se naziv ulice.

Kultura se upisuje punim nazivom, a klasa arapskim brojem. Ako je u čestici iste kulture zastupljeno više katastarskih klasa, treba za svaku klasu izračunati pripadajuću površinu.

Ako se na čestici nekog posjednika nalazi stambena ili druga zgrada koja je vlasništvo druge osobe, površina koju ta zgrada pokriva dobiva zaseban broj čestice. Za ovu česticu osniva se i zaseban popisni list.

Ako se na čestici nalazi kuća, ekonomski zgrade i dvorište s površinom većom od propisanog maksimuma, podaci se upisuju u tri reda, i to: u prvom redu kuća i kućni broj, ukupni broj zgrada i ukupna površina pod svim zgradama, u drugom redu upisuje se dvorište i propisana maksimalna površina za dvorište i u trećem redu kultura i klasa te ostatak površine dvorišta preko propisanog maksimuma.

Kad su sve čestice u katastarskoj općini upisane u popisne listove, pristupa se privremenom sređivanju i numeriranju popisnih listova po aritmetičkom redu ili po ulicama. Ovako svrstani popisni listovi numeriraju se rednim brojevima od 1 nadalje.

### 1.12.2 Postupak izlaganja

Objava izlaganja mora uslijediti najmanje 15 dana prije početka izlaganja. Radi uvida u podatke katastarske izmjere i klasiranja, komisija za izlaganje dužna je pismenim putem pozvati svakog posjednika. Prilikom uvida u podatke koji se izlažu svaki posjednik mora biti obaviješten o pravu na prigovor i žalbu.

---

Prilikom izlaganja posebno treba obratiti pažnju na čestice koje su upisane kao suposjedničke te tražiti izjave od svih zainteresiranih osoba da li upisano stanje odgovara stvarnom stanju na terenu.

Ako su podaci izmjere za jednog posjednika upisani u dva ili više popisnih listova, treba pri izlaganju sve podatke upisati u jedan popisni list. Ako jedan posjednik ima dvije kuće, broj čestice s kućom u kojoj stanuje treba podvući.

Za čestice koje su upisane u popisni list pod nazivom "Nepoznati posjednik" treba utvrditi stvarne posjednike i te čestice upisati u odgovarajuće popisne listove.

Promjene posjednika za pojedine čestice u popisnom listu provode se prijenosom svih podataka o čestici iz dotadašnjeg u odgovarajući ili novi popisni list posjednika. Precrtavanje nevažećih podataka kao i sve promjene koje se unose u popisne listove prilikom izlaganja, vrše se crvenom tintom.

Komisija za izlaganje svakom posjedniku izdaje ovjereni prijepis njegovog popisnog lista.

Zainteresirane osobe mogu na izložene podatke podnijeti prigovor i izjaviti žalbu. Prigovori izjavljeni od strane posjednika i drugih zainteresiranih osoba, upisuju se u Popis prigovora na upis i površinu (obrazac 2), a žalbe u Popis žalbi na kulturu i klasu (obrazac 3).

Po završetku priopćavanja podataka svim zainteresiranim osobama, komisija za izlaganje pristupa rješavanju prigovora, upisanih u Popis prigovora na upis i površinu, za koje je potrebno izvršiti uviđaje ili naknadne izmjere na terenu.

Izmjere se vrše na skicama naknadne izmjere. Svaki slučaj izmjere povezuje se s prvočitnom izmjerom na taj način da se na skici detalja ili foto-skici uokvirи ljubičastim tušem detalj koji je predmet naknadne izmjere i naznači broj nove skice i broj slučaja.

Novoizmjereni detalj, novopostavljene geodetske točke i njihovi brojevi, kao i brojevi novih čestica izvlače se i ispisuju crvenim tušem. Podaci mjerena, indikacije posjednika zemljišta, kulture i klase, kao i crteži koji predstavljaju prijašnje stanje, upisuju se odnosno crtaju crnim tušem.

Skice naknadne izmjere numeriraju se brojevima koji slijede iza posljednjeg broja postojećih detaljnih skica ili foto-skica.

Sve promjene u indikacijama posjednika i brojevima kuća, utvrđene naknadnom izmjerom, unose se u popis kuća i tako dopunjeno popis kuća dostavlja se nadležnom tijelu. Novoizmjereni detalj i brojevi katastarskih čestica izvlače se i crtaju na originalnim planovima crnim tušem.

Nakon provođenja promjena u popisnim listovima i njihove provjere pristupa se definitivnom sređivanju i numeriranju popisnih listova.

Po završenom postupku izlaganja komisija za izlaganje dostavlja žalbe na podatke izmjere i na katastarsko klasiranje zemljišta, s Popisom prigovora, Popisom žalbi na upis i površinu i Popisom žalbi na kulturu i klasu, nadležnom državnom tijelu.

### 1.13 Izrada katastarskog operata

Katastarski operat izrađuje se za područje katastarske općine na temelju podataka dobivenih katastarskom izmjerom i klasiranjem zemljišta.

Topografsko-katastarske planove i dio katastarskog operata izrađuje geodetska tvrtka koja je obavila katastarsku izmjeru. Izrada ostalog dijela katastarskog operata može se povjeriti istoj tvrtki koja je obavila izmjeru, nekoj drugoj ovlaštenoj organizaciji ili tijelu uprave nadležnom za katastarsko-geodetske poslove.

Državna geodetska uprava, kad utvrdi da je katastarski operat izrađen prema postojećim propisima, dužna je svojim rješenjem potvrditi valjanost operata i odrediti početak njegove primjene. Tog dana prestaje vrijediti dokumentacija starog katastarskog operata, ako je postojala, i ona se mora arhivirati.

Nakon toga, Državna geodetska uprava dostavlja nadležnom суду kopije katastarskih planova i prijepise posjedovnih listova, a суд je dužan pokrenuti postupak za osnivanje ili ispravljanje zemljišne knjige za tu katastarsku općinu.

Katastarski operat dijeli se na tehnički i knjižni dio.

Tehnički dio katastarskog operata sadrži:

1. Zapisnik omeđivanja granica katastarske općine,
2. Detaljne skice izmjere ili fotoskice,
3. Kopije katastarskih planova (radni originali i indikacijske skice),
4. Popis koordinata i apsolutnih visina stalnih geodetskih točaka.

Zapisnik omeđivanja katastarske općine, opisan je ranije u poglavlju "Utvrđivanje katastarskih teritorijalnih jedinica".

Detaljne skice izmjere su sastavni dio katastarskog operata te služe i kod održavanja Katastra zemljišta. One sadrže originalne podatke izmjere, te su vrlo značajna dopuna katastarskim planovima. Svaka detaljna skica ima svoj broj i brojeve susjednih skica radi veze.

Broj čestice upisuje se crvenim tušem. Isto tako dijelovi zemljišta posebno izmjereni, a koji čine jednu česticu, povezani su znakom pripadnosti crvenim tušem.

Oznaka za vrstu kulture koja se upisuje skraćenicom, zaokružuje se kružićem crnim tušem.

Osobni podaci posjednika, mjesto stanovanja i kućni broj upisuju se u svaku česticu crnim tušem. Ako više susjednih čestica pripadaju istom posjedniku, a izdvojene su zasebno zbog različitih kultura, osobni podaci posjednika se upisuju samo u jednu česticu. Koje čestice pripadaju istom posjedniku vidi se iz skice po tome, što se međe posjeda izvlače debelim linijama.

Klasu zemljišta upisuje komisija za klasiranje pored skraćenice za kulturu, a oba znaka se okruže kružićem. Ako je čestica različitog boniteta pa je prilikom klasiranja za nju utvrđeno više klase, granica između klasa ucrtava se zelenim tušem. Podaci mjerena radi ucrtavanja granice boniteta u katastarske planove, pišu se na skici također zelenim tušem.

Ako je čestica mala, pa na njenoj slici na detaljnoj skici nema mjesta za upisivanje svih navedenih podataka, upisuje se u česticu zelenim tušem broj visine približno 2 mm i zaokruži. Na slobodnom prostoru skice izradi se tablica u koju se upisuju oni podaci koji nisu mogli upisati u samu česticu. Ispred ovih podataka upisuje se broj koji je upisan u česticu, a brojevi teku na svakoj detaljnoj skici od jedan nadalje.

Katastarski operat sadrži i dva primjerka kopija katastarskih planova (originali se čuvaju u arhivi). Jedan primjerak služi za kartiranje promjena i računanje površina i ima vrijednost originalnih planova.

Drugi primjerak je rezan i nalijepljen na karton, te služi za rad sa strankama i za rad na terenu. Ako su na njemu upisani posjednici i označene kulture, naziva se indikacijskom skicom.

Podaci Popisa koordinata i apsolutnih visina trigonometrijskih, poligonskih i malih točaka, koriste se za mjerena i kod održavanja Katastra zemljišta.

Knjižni dio katastarskog operata izrađuje se i održava u ručnoj ili u automatskoj obradi podataka (NN 1978b). Za ručnu izradu i održavanje katastarskog operata koriste se obrasci br. 1, 2, 2A, 3, 4, 5, 6 i 7. Izrada i održavanje katastarskog operata u automatskoj obradi podataka mora sadržavati sve podatke koje sadrži i ručna obrada, što znači da zbog različitih mogućnosti i nemogućnosti nije propisan jedinstveni model.

Knjižni dio katastarskog operata sadrži:

1. Popis katastarskih čestica,
2. Posjedovne listove, (prilozi)
3. Sumarnik posjedovnih listova,
4. Pregled po katastarskim kulturama i klasama zemljišta,
5. Abecedni popis posjednika zemljišta.
6. Popis promjena.
7. Popis promijenjenih posjedovnih listova.

Popis katastarskih čestica izrađuje se na temelju podataka iz popisa površina, detaljnih skica, popisnih listova odnosno podataka o komasaciji zemljišta i registra klasiranja zemljišta. Ovako sastavljen popis katastarskih čestica služi kao temelj za izradu ostalih dijelova katastarskog operata.

---

Popis katastarskih čestica (obrazac br. 1) sadrži ove podatke: broj svake katastarske čestice, broj lista katastarskog plana, naziv rudine, broj posjedovnog lista, način korištenja odnosno katastarsku kulturu, proizvodnu sposobnost odnosno katastarsku klasu i površinu katastarske čestice.

Za katastarske čestice u državnom vlasništvu upisuje se u odgovarajuću kolonu i oznaka "DV", a za katastarske čestice građevinskog zemljišta upisuje se u odgovarajuću kolonu i oznaka "GZ". Za katastarske čestice koje predstavljaju uzorna zemljišta, u koloni za primjedbe, upisuje se "Uzorna čestica".

Ukupna površina zemljišta u popisu katastarskih čestica dobiva se rekapitulacijom zbrojeva površina svih stranica popisa i mora se slagati s ukupnom površinom katastarske općine.

Popis katastarskih čestica mora sadržavati i posebnu rekapitulaciju zbroja površina u državnom vlasništvu i površina građevinskog zemljišta.

Površine zemljišta koje se po svojoj dugoročnoj namjeni ne iskorištavaju za proizvodnju u poljoprivredi ili u šumarstvu nego za neku drugu svrhu trajnog karaktera i površine neplodnog zemljišta raspoređuju se u prilogu posjedovnog lista po vrstama iskorištavanja i to: zemljišta pod zgradama, dvorišta, željeznice, ceste i putovi, vode i ostala zemljišta.

Posjedovni list sadrži podatke o svim katastarskim česticama koje koristi pojedini posjednik s područja katastarske općine i podatke o posjedniku. Izrađuje se na temelju podataka iz popisnih listova ili iz podataka o komasaciji zemljišta.

Posjedovni list (obrazac 2) sadrži ove podatke: prezime ime i očevo ime u pridjevu odnosno naziv posjednika, broj katastarskih čestica, broj plana, način iskorištavanja odnosno kulturu, proizvodnu sposobnost odnosno klasu, površinu i katastarski prihod.

S obzirom na vrste posjednika u svrhu numeriranja, posjedovni listovi razvrstavaju se u pet skupina:

1. posjednici koji imaju prebivalište u katastarskoj općini za koju se izrađuje katastarski operat,
2. suposjednici od kojih prvoupisani ima prebivalište u katastarskoj općini za koju se izrađuje katastarski operat,
3. posjednici koji imaju prebivalište izvan područja katastarske općine za koju se izrađuje katastarski operat,
4. suposjednici od kojih prvoupisani ima prebivalište izvan katastarske općine za koju se izrađuje katastarski operat,
5. poduzeća, fondovi, društveno-političke zajednice, državna tijela, državne organizacije, udruženja građana i građanske pravne osobe.

Svaki posjedovni list ima svoj prilog (obrazac 2A) koji sadrži razvrstane podatke o:

- površinama katastarskih klasa pojedinih katastarskih kultura plodnog zemljišta,
- površinama zemljišta koje se po svojoj dugoročnoj namjeni ne iskorištava u poljoprivrednu ili u šumarsku proizvodnju, nego za neku drugu svrhu trajnog karaktera,
- površinama neplodnog zemljišta,
- katastarskom prihodu površina katastarskih klasa pojedinih kultura,
- ukupnoj površini i ukupnom katastarskom prihodu.

Sumarnik posjedovnih listova izrađuje se na temelju podataka iz posjedovnih listova. Sumarnik posjedovnih listova (obrazac br. 3) sadrži podatke o posjednicima, broju posjedovnog lista te ukupnoj površini i katastarskom prihodu svakog pojedinog posjedovnog lista. Ukupna površina sumarnika mora se slagati s ukupnom površinom u popisu katastarskih čestica. U sumarniku posjedovnih listova svaki posjednik upisuje se u poseban horizontalni redak i dobiva redni broj. Kod posjedovnih listova u koje su upisani suposjednici, broj posjedovnog lista upisuje se u sumarnik samo kod prvouписанog posjednika, a površina i katastarski prihod svakoga pojedinog suposjednika upisuje se prema veličini njegova suposjedničkog dijela.

Pregled po katastarskim kulturama i klasama zemljišta izrađuje se na temelju podataka sadržanih u prilozima posjedovnih listova. Površine se upisuju po redoslijedu posjedovnih listova, s time što se površine za ostale namjene iskazuju posljednje. Pregled po katastarskim kulturama i klasama zemljišta (obrazac br. 4) sadrži:

- razvrstane podatke o površinama pojedinih katastarskih kultura i klasa plodnog zemljišta,
- razvrstane podatke o površinama zemljišta koje se po svojoj dugoročnoj namjeni ne iskorištavaju za proizvodnju u poljoprivredi ili šumarstvu nego u neku drugu svrhu trajnog karaktera,
- razvrstane podatke o površinama neplodnog zemljišta,
- ukupnu površinu i ukupni katastarski prihod cijele katastarske općine.

Ovaj pregled pri izradi katastarskog operata služi kao kontrola podataka o površinama i katastarskom prihodu upisanih u sumarniku posjedovnih listova, te kao kontrola razvrstanih podataka upisanih u prilozima posjedovnih listova.

Abecedni popis posjednika zemljišta (obrazac br. 5) izrađuje se na temelju podataka iz posjedovnih listova, a sadrži osobne podatke svakog pojedinog posjednika zemljišta po abecednom redu i broj posjedovnog lista. Radi eventualnog upisa novih posjednika za svako slovo abecede mora se ostaviti odgovarajući broj praznih redova, a za neiskorišteno slovo jedan prazan list.

## 1.14 Održavanje izmjere i Katastra zemljišta

Dokumentacija izmjere i Katastra zemljišta mora se, u pogledu njenog sadržaja, trajno održavati u skladu sa stvarnim stanjem na terenu. Održavanje izmjere i Katastra zemljišta obuhvaća:

1. praćenje i utvrđivanje promjena nastalih na zemljištu koje utječu na podatke izmjere i Katastra zemljišta,
2. provođenje utvrđenih promjena u kartama, planovima i ostalim dijelovima katastarskog operata.

Izmjera promjena nastalih na zemljištu i njihova obrada mora se izvoditi najmanje istom točnošću koja je primijenjena prilikom izmjere i izrade Katastra zemljišta. Nije bitno koja će se metoda izmjere primijeniti, već je značajno da se postigne zadovoljavajuća točnost i tako održi sklad između stvarnog stanja na terenu i stanja prikazanog na planovima. Poslovi održavanja izmjere i Katastra zemljišta, pored praćenja i utvrđivanja promjena na zemljištu i njihova provođenja u planovima, kartama i ostalim dijelovima katastarskog operata obuhvaćaju i:

1. obnavljanje uništenih ili oštećenih oznaka mreže stalnih geodetskih točaka,
2. otklanjanje utvrđenih nedostataka u svim dijelovima katastarskog operata,
3. umnožavanje dotrajalih ili oštećenih planova i karata i ostalih dijelova katastarskog operata.

Posjednici zemljišta dužni su, u roku od 30 dana od dana nastale promjene, prijaviti tijelu uprave nadležnom za katastarsko-geodetske poslove svaku promjenu na zemljištu koja utječe na podatke upisane u katastarskom operatu.

Sudovi i druga tijela koji rješavaju o promjenama posjednika zemljišta dužni su, kao prijavu o nastaloj promjeni, dostaviti tijelu uprave nadležnom za katastarsko-geodetske poslove spise kojima rješavaju o tim promjenama odmah po njihovoj pravomoćnosti. Promjene koje ustanovi tijelo uprave ili za koje sazna na drugi način, uzimaju se u postupak kao da su prijavljene.

Kod izgradnje objekata (putova, željezničkih pruga, kanala, zgrada i sl.) u državnom vlasništvu, tijelo ili tvrtka koje se brine o njihovoj izgradnji, uz prijavu treba podnijeti i podatke na temelju kojih će se nastala promjena moći unijeti u katastarski operat. Ista obveza predviđena je i za fizičke i građansko-pravne osobe ako se radi o izgradnji stambene ili poslovne zgrade na vlastitom ili državnom zemljištu.

Promjena nastala na zemljištu može se provesti u katastarskom operatu samo na temelju rješenja tijela uprave nadležnog za katastarsko-geodetske poslove. Prema tome, na temelju rješenja koje donose sudovi ili nadležna tijela uprave, ne može se provesti promjena u katastarskom operatu. Ova rješenja treba smatrati prijavom o promjeni, po kojoj tijelo uprave nadležno za katastarsko-geodetske poslove mora provesti postupak radi utvrđivanja činjeničnog stanja i donijeti svoje rješenje.

Prijave o promjenama koje pristignu do 31. kolovoza, a za čija rješenja su potrebni uviđaji ili mjerena na terenu, tijelo uprave nadležno za katastarsko-geodetske poslove dužno je riješiti u tekućoj godini; dok se prijave koje stignu poslije tog roka mogu riješiti i naredne godine. Promjene koje je posjednik prijavio u tijeku godine, uzimaju se u obzir za razrez poreza iz osobnog dohotka od samostalnog obavljanja poljoprivredne djelatnosti od 1. siječnja naredne godine.

O promjenama oblika, površine i načina iskorištavanja zemljišta koje je proveo u Katastru zemljišta tijelo uprave nadležno za katastarsko-geodetske poslove dužno je obavijestiti nadležni sud.

Obavijest nadležnom sudu obavlja se dostavljanjem prijavnog lista, a ako se radi o promjeni u obliku i površini, nastaloj diobom, spajanjem ili mijenjanjem međa katastarske čestice, prijavnom listu potrebno je priložiti i kopiju plana na kojoj će biti vidljiva nastala promjena.

Na području katastarske općine, obuhvaćenom provedbenim planom prostornog uređenja, u načelu, ograničeno je provođenje u katastarskom operatu svake promjene nastale u obliku i površini katastarske čestice, ako se s promjenom nije suglasilo tijelo nadležno za poslove prostornog uređenja. Izuzetno, ako su na katastarskoj čestici već izgrađeni objekti trajnog karaktera, promjena se može provesti ali o tome treba obavijestiti tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja. Ograničenje se proteže i na području za koje nije donesen provedbeni plan prostornog uređenja, ali za koje su propisani urbanistički uvjeti građenja, kao i za ona područja za koja postoji odluka koja zamjenjuje plan.

Pored redovnog održavanja tijelo uprave nadležno za katastarsko-geodetske poslove dužno je, najmanje svake desete godine, a u gradovima svake pete godine, izvršiti uspoređivanje podataka izmjere i Katastra zemljišta sa stvarnim stanjem na terenu i utvrđene promjene provesti u katastarskom operatu.

Ako se prilikom uspoređivanja ustanovi da je na zemljištu izgrađena stambena zgrada ili neki drugi objekt, a posjednik nije na vrijeme prijavio promjenu, izvršit će se izmjera i ostale radnje na trošak posjednika.

Popis promjena (obrazac br. 6) je pomoćni register svih utvrđenih promjena na zemljištu u tijeku jedne kalendarske godine, služi za bržu i jednostavniju provedbu promjena u svim dijelovima katastarskog operata. Sastavlja se za svaku kalendarsku godinu i zaključuje se krajem godine.

Popis promjena sadrži dva stanja: dosadašnje (staro) stanje s podacima o dosadašnjem posjedniku i zemljištu, i novo stanje s podacima o novom posjedniku i zemljištu. Sve promjene koje nisu vezane za terenske rade unose se u popis promjena odmah po prispjeću odnosno po izvršenoj evidenciji o prispjeću. U ovoj skupini su promjene koje se odnose na posjednika zemljišta, kada jedna čestica ili više čestica ili cijeli posjed prelazi od jednog posjednika na dugog kupoprodajom, darovanjem, nasljeđivanjem, zamjenom, izvlaštenjem, konfiskacijom ili na temelju kojeg drugog pravnog posla. Ovdje pripadaju i promjene koje se odnose na ispravke prvobitnih pogrešaka u osobnim podacima posjednika kao i promjene obiteljskog imena (prezimena).

Promjene za koje je potreban uviđaj ili izmjera na terenu, upisuju se u popis promjena tek nakon što je izvršen uviđaj odnosno izmjera na terenu. Promjene na zemljištu za koje je potreban uviđaj ili izmjera na terenu, a predmet su održavanja Katastra zemljišta mogu nastati:

1. u granicama katastarske općine,
2. u obliku i veličini čestice,
3. u kulturi odnosno načinu uporabe zemljišta.

Promjene u granicama katastarske općine nastaju:

- kada se dio katastarske općine odvaja i pripaja drugoj katastarskoj općini,
- kada se postojeća katastarska općina cijepa na dvije ili više,
- kada se dvije ili više katastarskih općina spaja u jednu,
- kada se ispravlja pogreška prvobitne izmjere ili kartiranja granice.

Promjena u obliku i veličini čestice nastaje:

- kada se čestica cijepa na dva ili više dijelova,
- kada se jedan dio čestice bez posebnog numeriranja odvaja i pripaja drugoj čestici,
- kada se čestica jednake kulture i iste klase, koje pripadaju istom posjedniku, spajaju u jednu česticu,
- kada se ispravljaju uočene pogreške u prvobitnoj izmjeri, kartiranju ili određivanju površina,
- kada se sporazumom posjednika ispravlja međa između čestica.

Promjene u kulturi odnosno u načinu upotrebe zemljišta nastaju onda, kada se mijenja vrsta obrade odnosno kada se zemljište prestane upotrebljavati u poljoprivredne svrhe i počne koristiti u druge svrhe i obratno. To su i promjene zbog ispravke pogrešaka u pogledu kultura i klasa na temelju podataka upisanih u detaljnim skicama.

Promjena u kulturi ili načinu upotrebe može se odnositi na cijelu česticu ili na dio čestice. Ako se promjena odnosi na dio čestice, onda se može postupiti na dva načina: čestica se cijepa i dijelovi čestice dobiju zasebne brojeve ili se granice kulture samo ucrtaju u planove, a dijelovi pripoje znakom pripadnosti, bez zasebnog numeriranja.

U ovu vrstu promjene ubrajaju se i promjene koje nastaju izgradnjom ili rušenjem zgrada, jer se u ovom slučaju radi o promjeni načina upotrebe zemljišta. Ako sama zgrada ili zgrada s dvorištem pripada jednom, a ostalo zemljište drugom posjedniku, tada zgrada s dvorištem dobiva zaseban broj čestice.

## 1.15 Održavanje izmjere zemljišta

Radovi na održavanju izmjere zemljišta sastoje se od:

1. izmjera promjena,
2. kartiranja promjena na katastarske planove,
3. numeracija čestica,
4. određivanja površina.

### 1.15.1 Izmjera promjena

Za izmjeru promjena kod održavanja Katastra zemljišta važe slijedeća opća pravila:

- a) izmjera se mora izvršiti najmanje onom točnošću koja odgovara točnosti prvobitne izmjere i točnosti izrade postojećih katastarskih planova,
- b) osim novih i promijenjenih međa izmjerom treba obuhvatiti i nepromijenjene međe čestica koje se cijepaju odnosno čije se međe mijenjaju,
- c) izmjeru treba izvršiti tako, da se katastarski planovi ne samo dopunjavaju već i ispravljaju, barem u najbližoj okolini mjesta nastale promjene,
- d) propisi za izmjeru u pogledu omeđivanja, izmjere i dozvoljenih odstupanja obvezni su i za izmjeru kod održavanja Katastra zemljišta.

Metode izmjere koje se kod održavanja Katastra zemljišta primjenjuju su ortogonalna i polarna metoda, a u izuzetnim prilikama i fotogrametrijska metoda. Grafička metoda više se ne primjenjuje ni za slučaj kada je prvobitna izmjera izvršena grafičkom metodom.

Ako se čestica cijepa mora se mjeriti cijela čestica, a ne samo nove međe. Isto tako ako se mijenja međna linija između čestica, treba izmjeriti cijele čestice čije se međe mijenjaju. Od ovog pravila se odstupa u slučaju kada se od velike čestice odcjepljuje mali dio. Na primjer, ako se od neke velike čestice od nekoliko hektara odvaja relativno mali dio, jer ne bi imalo nikakve svrhe mjeriti cijelu česticu. Također, ako se mijere međe nekih čestica prema rjeci, ne treba izmjeriti cijelu rijeku. Izmjerom se moraju obuhvatiti ne samo one čestice koje se na temelju prijavljene promjene moraju mijenjati u obliku, već i čestice koje s tim česticama neposredno graniče. Ovo je potrebno zbog što točnijeg ucrtavanja novih linija u katastarske planove. Koliko će se izmjera proširiti zavisi o valjanosti planova.

Kod izmjere zbog diobe pravilnih čestica koje su nastale parcelacijom, položaj novih diobenih linija može se odrediti odmjeravanjem krajnjih točaka diobenih linija na međnim linijama čestice koja se dijeli. Osim toga treba izmjeriti frontove i kontrolne mjere koje su potrebne da se može ispitati, jeli čestica pravilno predstavljena na planu. Izmjera diobe nepravilnih čestica obvezno se mora izvršiti na geodetsku osnovu, a izuzetno s međnih točaka koje se moraju identificirati i provjeriti s najmanje tri odmjeranja od isto tako identificiranih točaka.

---

Općenito sve izmjere na održavanju Katastra zemljišta, moraju se osloniti na geodetsku osnovu tj., na trigonometrijsku, poligonsku i linijsku mrežu te na vezne točke kada se radi o planovima dobivenim fotogrametrijskom metodom.

Za područje grafičke izmjere gdje ne postoji geodetska osnova, izmjeru također treba osloniti na novoprojektiranu poligonsku mrežu. Kako se ovdje radi i o različitim koordinatnim sustavima, koordinate poligonskih točaka treba transformirati, u svrhu kartiranja detalja na planovima grafičke izmjere, Izuzetno, kada se radi o izmjeri manjih površina umjesto poligonskih točaka mogu se koristiti identične točke. Za izmjeru kako ortogonalnom tako i polarnom metodom potrebno je pronaći najmanje dvije identične točke. Ako se za stajalište instrumenata iz bilo kojeg razloga ne može uzeti tromeđa, tada se stajalište postavlja na takvom mjestu za koje se može odrediti položaj lučnim presjekom ili na neki drugi način.

### **1.15.2 Detaljne skice izmjere**

Za skice izmjere kod održavanja Katastra zemljišta upotrebljava se crtači papir dimenzija 210x297 mm ili 420x297 mm. Na jednoj skici smije biti predstavljen samo jedan slučaj izmjere.

Mjerilo skice je približno i proizvoljno. Izabire se tako, da se svi objekti i podaci mjerena mogu pregledno ucrtati i upisati. Skica mora sadržavati sljedeće podatke: broj skice, naziv katastarske općine, metodu izmjere, datum izmjere, broj prijavnog lista, broj katastarskog plana, zatim oblik čestica po starom stanju i njihove brojeve, podatke mjerena, nove međne linije i nove brojeve čestica, podatke o posjednicima i oznake za kulturu.

Nove međne linije i novi brojevi čestica crtaju se odnosno upisuju crvenim tušem. Isto tako crvenim tušem poništavaju se nevažeće linije i nevažeći brojevi čestica. Sve ostalo na skicama ispisuje se crnim tušem.

Skice se numeriraju posebno za svaku katastarsku općinu od broja 1 pa dalje (bez obzira na godine) i pod tim brojem se ulažu u posebne fascikle koji se obrazuju za svaku katastarsku općinu.

Upisivanjem podataka mjerena polarnom metodom, mjerena poligonskih strana i prijelomnih kutova te račun koordinata poligonskih točaka vrši se u odgovarajućim obrascima propisanim pravilnikom. Ovi se podaci prilažu skici izmjere.

Kod izmjere većih kompleksa zemljišta, u pogledu formiranja detaljnih skica i izmjere važe propisi o izmjeri.

### **1.15.3 Kartiranje promjena**

Ako su kod izmjere postavljene nove poligonske i male točke, one se nanose na planove isključivo pomoću koordinata od decimetarske mreže. Na planove izrađene grafičkom metodom izmjere, točke se nanose u granicama palčane mreže. Kako je palčana mreža označena samo na rubovima listova, prethodno je potrebno palčanu mrežu na planu konstruirati i ucrtati u olovci. Prije nanošenja točaka na planove grafičke izmjere, njihove koordinate prethodno treba transformirati.

Kod detalja mjerenog ortogonalnom metodom mora se prije kartiranja usporediti dužina apscisne linije izmjerena na terenu s istom dužinom očitanom s plana. Razlika sadrži pogrešku mjerenja, pogrešku očitavanja dužine s plana i pogrešku zbog usuha ili rastega papira (plana), a ako je dužina mjerena po kosom terenu treba uzeti u obzir i redukciju. Veličina usuha ili rastega papira i veličina redukcije mogu se odrediti, pa preostaju pogreške mjerenja i očitavanja. Ako je njihova veličina u granicama dozvoljenih odstupanja, može se pristupiti kartiranju, nakon što se izračunaju popravke apscisa za svaku detaljnu točku. Ako su krajnje točke linije izmjere identične detaljne točke, treba usporediti duljinu linije mjerene na terenu s duljinom očitanom s plana.

Kod kartiranja detalja mjerenog polarnom metodom, moraju se duljine vizura popravljati za popravku zbog usuha ili rastega papira. Pri tome treba voditi računa o smjeru vizure u odnosu na rub lista, jer popravka nije ista za smjer x i za smjer y. Položaj kartiranih točaka mora se još kontrolirati pomoću duljina frontova i drugih kontrolnih mjera.

Propisi o kartiranju za izmjeru obvezni su i za kartiranje kod održavanja Katastra zemljišta (NN 1976).

Ako je katastarski plan na jednom mjestu nejasan zbog mnogih promjena ili je potrebno da se mjereni detalj prikaže u krupnjem mjerilu, kartiranje treba izvršiti na zasebnom listu. Ovaj list se numerira istim brojem kao i glavni list uz dodatak slova A, B, C, itd. Okvir detalja koji je kartiran na prilogu mora biti kartiran na glavnem listu i obrubljen ljubičastim tušem, a u sredini tog okvira upisuje se broj novog lista također ljubičastim tušem. Na glavnem listu detalj unutar okvira ostaje nepromijenjen.

Nove linije i brojevi novih čestica ucrtavaju se u katastarske planove, indikacijske skice i zemljišnoknjižne planove isključivo crvenim tušem na način koji je propisan za izvlačenje planova kod izmjere. Nevažeće linije poništavaju se položenim križićem crvenim tušem, a nevažeći brojevi čestica precrtaju se jednom horizontalnom crtom također crvenim tušem.

#### **1.15.4 Numeracija čestica**

Kada se mjeri zemljište i izrađuju planovi radi osnivanja Katastra zemljišta i Zemljišne knjige, potrebno je izračunati površine svih čestica i objekata. Radi toga svaka čestica dobiva svoj broj. Numeraciji čestica prethodi podjela na grupe, a radi preglednosti izrađuje se i skica podjele na grupe čestica. Skica podjele na grupe čestica sadrži: granicu katastarske općine, granice grupa, brojeve grupa i brojeve čestica u grupi, podjelu na detaljne listove i nomenklaturu detaljnih listova. Oblik i veličina grupe uglavnom ovisi od oblika i veličine čestica koje čine grupu. U pravilu grupa ne bi trebala imati više od 50 čestica. Na planovima se grupe obilježavaju kružićima, mekanom olovkom, a na detaljnim skicama razrjeđenim žutim tušem.

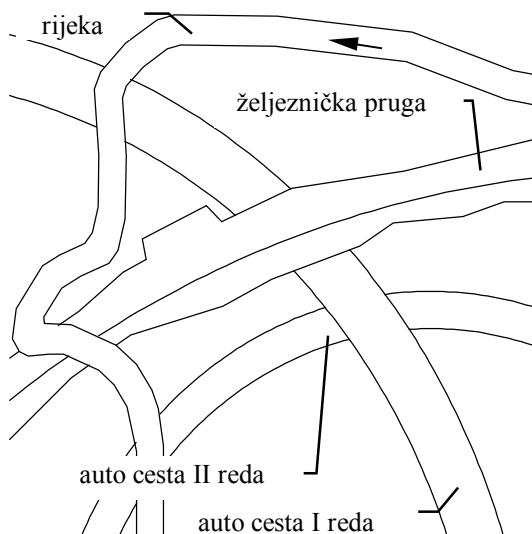
Nakon formiranja i numeracije grupa čestica, prelazi se na numeraciju čestica. Katastarske čestice se u pravilu numeriraju cijelim brojevima. Najprije se numeriraju čestice i objekti koji se nalaze u okviru grupe pri čemu treba posljednji broj čestice u prethodnoj grupi biti pored narednog broja u sljedećoj grupi, radi kontinuiteta brojeva. Posebno treba voditi računa o neprekidnom nizu brojeva ako

se radi o grupi čestica istog posjednika. Ako se na grupiranom posjedu nalazi kuća za stanovanje, onda u takvom slučaju najmanji broj dobiva dvorište s zgradom za stanovanje. Nakon numeracije čestica po grupama, numeriraju se čestice i objekti izvan grupe i na kraju granični (zajednički) objekti.

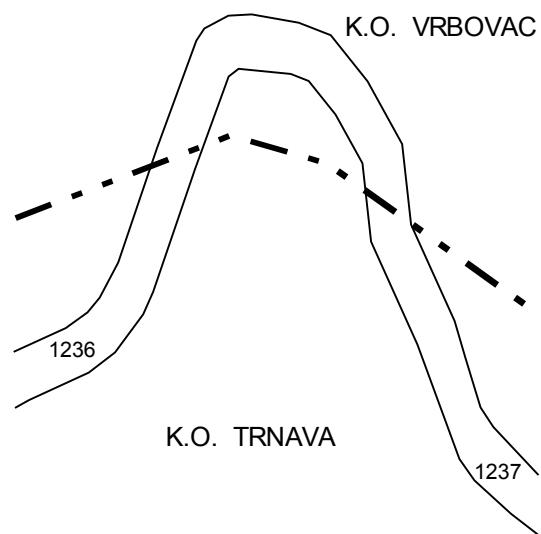
Ako neki objekt sječe grupu, onda se najprije numeriraju sve čestice s jedne strane objekta pa tek onda čestice s druge strane objekta.

Kada se objekti u jednoj katastarskoj općini sijeku, treba voditi računa o redoslijedu numeriranja tih objekata. Ako vodotok presijeca komunikaciju, prvenstvo ima vodotok i na tom se mjestu prekida komunikacija. Nadalje željeznička će pruga presjeći autoput, a autoput ima prednost u odnosu na cestu nižeg reda itd. (Slika 24).

Ako jedan isti objekt izide iz granica katastarske općine pa se u nju ponovo vrati, svaki će dio tog objekta unutar katastarske općine biti zasebna katastarska čestica i dobiti zaseban broj (Slika 25).



Slika 24. Komunikacije kč



Slika 25. Objekt u dvije KO

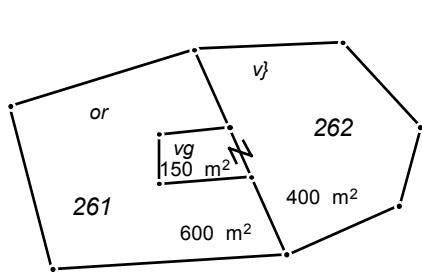
Po završetku numeracije čestica po grupama, upiše se u preglednu skicu crvenim tušem prvi i posljednji broj čestice svake grupe. U preglednoj skici se upišu i brojevi svih onih čestica koje prolaze kroz više grupe, također crvenim tušem.

Usporedo s numeracijom čestica vrši se povezivanje znakom pripadnosti onih zemljišta koja ne dobivaju posebne brojeve, a pripadaju istom posjedniku. Ovo se odnosi i na zemljišta koja nemaju uvjeta da dobiju posebne brojeve, kao npr. padine zemljjanog trupa kod saobraćajnica i slično.

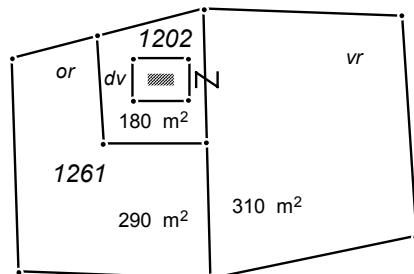
Ako je pri numeraciji neka čestica preskočena, onda ona ne može dobiti broj iza posljednjeg broja u katastarskoj općini, već treba dobiti broj susjedne čestice, a u nazivniku obje čestice dobivaju podbrojeve.

Pri numeriranju čestica različitih kultura istog posjednika treba voditi računa o površinama pojedinih čestica. Ako neka čestica pod kulturom ima manju površinu

od  $200 \text{ m}^2$  onda ona ne dobiva poseban broj, već se pripaja jednoj od susjednih čestica najsličnije kulture istog posjednika, Slika 26. Ova minimalna površina važi za sve čestice pod kulturom, neplodna zemljišta i dvorišta, Slika 27.

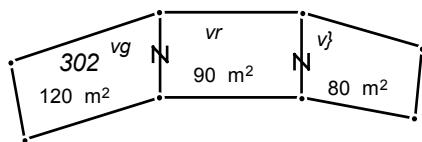


Slika 26. Minimalne površine

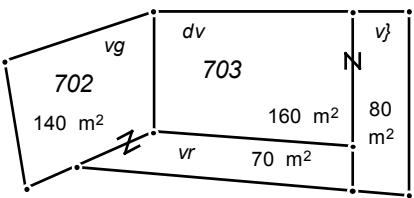


Slika 27. Dvorište manje od min.

Više čestica u jednoj grupi bez minimuma površine, ako pripadaju istom posjedniku, treba međusobno povezati kako bi zajedno činile česticu koja ima površinu veću od minimuma (Slika 28) ili ih možemo tako povezati da pojedinačno čine površinu veću od minimuma (Slika 29).



Slika 28. Više kč manje od min.



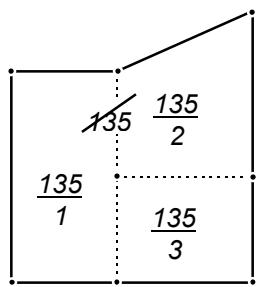
Slika 29. Povezivanje dijelova kč

Za površine zemljišta pod zgradama koje dobivaju zasebne brojeve (zgrada u parku) ne traži se minimum površine. To isto važi za male trgrove, putove, ulice, koji imaju posebne nazive. Međutim, bez obzira što pojedine čestice nemaju minimum površine ni svoje brojeve, treba za svaki pripojeni dio izračunati površinu i zasebno je iskazati u popisu površina s naznakom vrste kulture odnosno načina korištenja.

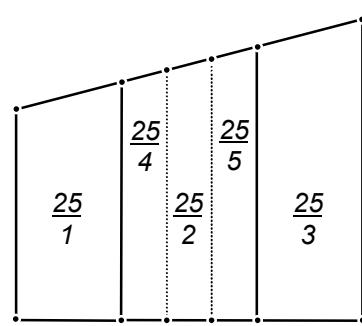
### Numeracija čestica kod održavanja izmjere i Katastra zemljišta

Numeracija novonastalih čestica kod održavanja Katastra zemljišta može biti brojevima u obliku razlomka i cijelim brojevima.

Numeriranje brojeva u obliku razlomka vrši se kod dioba čestica. Katastarskim česticama nastalim diobom od čestice koja još nije bila cijepana, te ima cijeli broj, daje se broj u obliku razlomka. U brojniku broj čestice od koje su nastale, a u nazivniku broj 1, 2, 3, .. prema tome na koliko je dijelova čestica cijepana, Slika 30.



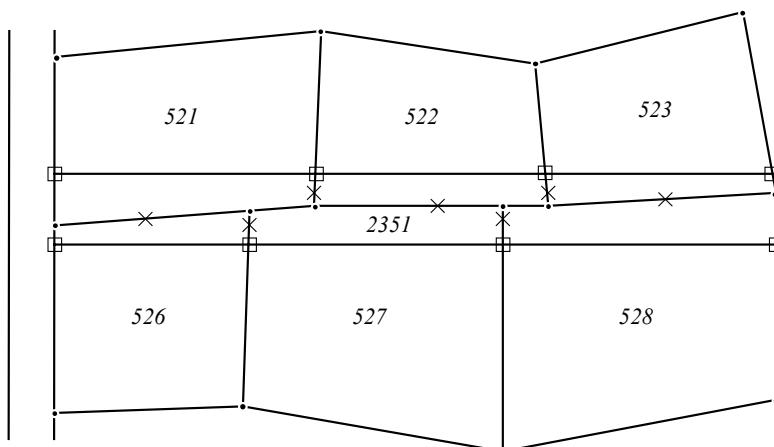
Slika 30. Dioba kč



Slika 31. Dioba dijeljene kč

Ako se čestica koja je nastala diobom ponovno dijeli, jedan dio zadržava dosadašnji broj, a ostali se dijelovi numeriraju brojem u obliku razlomka gdje u brojnik dolazi broj prvobitne čestice, a u nazivnik broj nastavno na već upotrijebljeni broj kod prve diobe, Slika 31.

Brojeve u obliku cijelog broja dobivaju katastarske čestice nastale od dijelova više čestica i čestice koje su pripojene od susjedne katastarske općine. Numeriranje se vrši brojevima koji slijede nastavno na zadnji upotrijebljeni broj u istoj katastarskoj općini. Čestice koje nastaju od dijelova više čestica su najčešće: ceste, željezničke pruge, ulice, kanali, nasipi i vodovodne instalacije. One dobivaju jedan broj ako nisu presječene potocima, rijekama ili nekom drugom javnom vodom, Slika 32. U protivnom, svaki dio dobiva svoj broj.

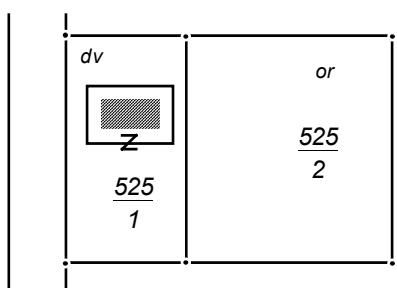


Slika 32. Katastarska čestica nastala od više dijelova

Ako se dvije ili više čestica jednakе kulture koje pripadaju istom posjedniku spoje u jednu, onda će nova čestica dobiti broj jedne čestice, a ostali brojevi se poništavaju bili oni u obliku razlomka ili cijeli i više se ne smiju upotrijebiti. Za povezivanje više katastarskih čestica u jednu, mora se zadovoljiti još i uvjet da se one nalaze u istom zemljšnoknjižnom ulošku, odnosno da čine jedno zemljšnoknjižno tijelo.

Kada se na nekom zemljištu izgradi zgrada, ona ne dobiva zaseban broj ako je zemljište i zgrada istog vlasnika. Ako zemljište i zgrada nisu istog vlasnika, onda zgrada dobiva zaseban broj i to bez obzira radi li se o samoj zgradi ili zgradi s dvorištem.

U slučaju kada se na čestici podigne zgrada s ograđenim dvorištem do  $500 \text{ m}^2$ , tada se to na katastarskom planu prikazuje ovako (Slika 33):

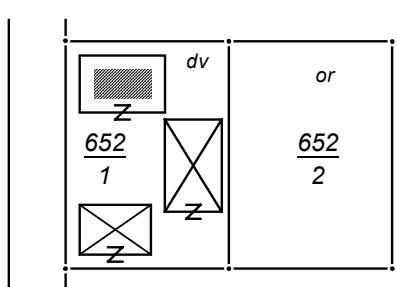


Staro stanje: kat.čest.br. 525 or 2470  $\text{m}^2$ .

Novo stanje: kat.čest.br. 525/1 kuća br. 6 površine  $125 \text{ m}^2$  i dvorište površine  $380 \text{ m}^2$ , te kat.čest.br. 525/2, or 1965  $\text{m}^2$ .

Slika 33. Zgrada s ograđenim dvorištem

Kada je dvorište veće od  $500 \text{ m}^2$ , postupa se kako pokazuje Slika 34.



Staro stanje: kat.čest.br. 652 or 2928  $\text{m}^2$ .

Novo stanje: kat.čest.br. 652/1 kuća br. 18 s 2 gospodarske zgrade  $385 \text{ m}^2$ , dvorištem  $500 \text{ m}^2$  i or  $200 \text{ m}^2$ . kat.čest.br. 652/2 or 1843  $\text{m}^2$ .

Slika 34. Dvorište veće od  $500 \text{ m}^2$

### 1.15.5 Određivanje površina

Površine čestica kod održavanja izmjere i Katastra zemljišta određuju se: iz originalnih mjera, iz mjera uzetih s plana, mehanički pomoći planimetara i iz koordinata međnih točaka. Manje površine od  $100 \text{ m}^2$  obvezno se računaju iz originalnih mjera utvrđenih na terenu.

Najprije se obrazuje grupa i utvrdi njena površina, zbrajanjem površina svih čestica u grupi. Ako se jedna čestica cijepa, a njene se prvobitne međe ne mijenjaju, onda ta čestica čini grupu. Sve one čestice koje su obuhvaćene jednim mjeranjem, tj. čije su zajedničke međe promijenjene, čine jednu grupu, a granicu grupe čine nepromijenjene međe čestica.

Prije nego što se pristupi računanju površina novih čestica, treba radi kontrole izračunati površinu cijele grupe. Ako je razlika u površini grupe dobivene računanjem i one utvrđene zbrajanjem dosadašnjih površina čestica u granicama dozvoljenih odstupanja, znači da su dosadašnje površine čestica dobro izračunate. Ako ova razlika prelazi granicu dozvoljenih odstupanja, znači da dosadašnje površine čestica nisu dobre, pa treba proširiti područje računanja sve dok se ne pronađe pogreška.

Kada je konačno utvrđena površina grupe, pristupa se računanju površina čestica. Ako je grupa velika, može se radi lakšeg računanja podijeliti na podgrupe. Tada se najprije izračunaju površine podgrupa i izjednače na površinu grupe.

Površina svake čestice računa se dva puta. Ako je razlika između dva računanja u granicama dozvoljenih odstupanja, aritmetička sredina iz ta dva računanja daje površinu čestice, a ako razlika prelazi granicu dozvoljenih odstupanja, računanje se mora ponoviti ( $\Delta = 0.7 * \frac{M}{1000} * \sqrt{P}$ ).

Zatim se izračuna razlika između zbroja izračunatih površina čestica i površine grupe. Ova razlika sadrži pogrešku računanja i pogrešku zbog promjene dimenzija plana. Pogreška usuha odnosno rastega papira (plana) može se utvrditi i oduzeti od ukupne pogreške, tako da ostane pogreška računanja. Ako je pogreška računanja u granicama dozvoljenog odstupanja, prelazi se na izjednačenje. Međutim ako pogreška računanja prelazi dozvoljeno odstupanje, računanje se mora ponoviti. Izjednačenje se izvrši tako, da se razlika između zbroja izračunatih površina čestica i površine grupe raspodijeli kao popravka na sve čestice proporcionalno njihovim površinama.

Dozvoljena odstupanja za računanje površina kod održavanja Katastra zemljišta ista su kao i dozvoljena odstupanja za računanje površina kod izmjere zemljišta.

Veličina usuha ili rastega plana utvrđuje se kod računanja površina radi utvrđivanja veličine pogreške računanja.

Na svakom listu katastarskog plana na kojem se računaju površine utvrdi se veličina linearног rastega ili usuha u pravcu zapad-istok, po gornjem i donjem rubu lista, zatim u pravcu sjever-jug, po lijevom i desnom rubu lista, te se izračuna veličina usuha ili rastega u površini izražena u postocima. Prilikom svakog računanja površina ovi se podaci moraju preispitati. Veličinu usuha ili rastega nije potrebno utvrđivati kada se površine računaju iz koordinata ili iz originalnih mjera.

Za računanje površina čestica čiji su dijelovi upotrijebeni za nove čestice, važe posebni propisi. Kod svake čestice čiji je dio upotrijebjen za novi objekt izračuna se posebno površina dijela koji ostaje bivšem posjedniku i dijela koji je upotrijebjen za novi objekt. Probnim zbrajanjem ovih dijelova kontrolira se točnost računanja ali bez izjednačenja. Kada su na ovaj način izračunate površine svih čestica čiji se dijelovi uzimaju za novi objekt, zbroje se svi dijelovi koji čine objekt. Zatim se izračuna površina cijelog objekta dva puta. Razlika između aritmetičke sredine iz dva računanja cijelog objekta i površine objekta dobivene zbrajanjem površina dijelova čestica od kojih je sastavljen, raspodijeli se s odgovarajućim predznakom na dijelove od kojih je objekt sastavljen proporcionalno njihovim površinama. Tek sada se izvrši izjednačenje i to na ukupnu površinu svake čestice, ali s popravljenom površinom dijela čestice koji se uzima za novi objekt. Nakon toga se izradi rekapitulacija u kojoj se iskazuje konačna površina objekta koja se dobije zbrajanjem izjednačenih dijelova čestica od kojih je sastavljen, kao i konačne površine dijelova čestica koje ostaju bivšem posjedniku.

### 1.15.6 Održavanje knjižnog dijela katastarskog operata

Temelj za provedbu promjena u katastarskom operatu je konačno rješenje tijela uprave nadležnog za katastarsko-geodetske poslove. Podaci iz rješenja i ostali podaci potrebni za provedbu utvrđenih promjena u katastarskom operatu unose se u popis promjena, kako je to već ranije rečeno, a zatim se početkom iduće godine provode u ostalim dijelovima knjižnog dijela operata.

Postojeći upisani podaci za koje su utvrđene promjene precrtavaju se u svim dijelovima katastarskog operata crvenom tintom, a novoutvrđeni podaci upisuju se iznad njih.

Nakon provedbe svih utvrđenih promjena nastalih u tijeku jedne kalendarske godine, dijelovi katastarskog operata međusobno se usklađuju u pogledu ukupne površine i ukupnog katastarskog prihoda te zaključuju sa stanjem te godine.

Utvrđene promjene podataka o katastarskoj čestici provode se u popisu katastarskih čestica na taj način što se u taj popis prenosi svaki takav promijenjeni podatak iz popisa promjena novonastale katastarske čestice upisuju se u dodatak popisa katastarskih čestica, koji se izrađuje za svaku kalendarsku godinu na slijedećoj prvoj stranici iza posljednje katastarske čestice upisane u popisu katastarskih čestica.

Promjene podataka u posjedovnom listu provode se precrtavanjem postojećih i upisom promijenjenih podataka, odnosno osnivanjem novih posjedovnih listova za nove posjednike zemljišta. Brojevi poništenih posjedovnih listova ne smiju se više koristiti, a novoosnovani posjedovni listovi dobivaju broj po redu koji slijedi iza posljednjeg korištenog broja.

Pri održavanju posjedovnih listova, sastavlja se radi kontrole, popis promijenjenih posjedovnih listova (obrazac br. 7) koji sadrži postojeće i promijenjene podatke o ukupnoj površini i katastarskom prihodu svakog promijenjenog posjedovnog lista, odnosno te iste podatke svakog novoosnovanog posjedovnog lista.

Razlika ukupne površine i katastarskog prihoda između dosadašnjeg i novog stanja u popisu promijenjenih posjedovnih listova mora biti jednaka takvoj razlici u popisu promjena.

Održavanje sumarnika posjedovnih listova sastoji se u provedbi podataka iz promijenjenih posjedovnih listova, upisu podataka novoosnovanih posjedovnih listova i zaključivanju sumarnika u pogledu ukupne površine i ukupnog katastarskog prihoda cijele katastarske općine sa stanjem na kraju kalendarske godine.

Provedba promjena u pregledu po katastarskim kulturama i klasama zemljišta vrši se samo u rekapitulacijama pojedinih površina katastarskih kultura i površina koja se po svojoj dugoročnoj namjeni ne iskorištavaju za proizvodnju u poljoprivredi. Nakon provedbe ovih promjena, sastavlja se posebna rekapitulacija za svaku kalendarsku godinu.

U abecednom popisu posjednika zemljišta, novi posjednici zemljišta upisuju se u odgovarajućem slovu abecede iza zadnje upisanog posjednika.

## 1.16 Obnova izmjere i Katastra zemljišta

Obnova izmjere i Katastra zemljišta poduzima se kada između stanja u katastarskom operatu i stanja u naravi nastanu neslaganja koja se ne mogu otkloniti redovitim održavanjem. Obnova izmjere i Katastra zemljišta, u pravilu, obuhvaća ponovnu izmjjeru i izradu Katastra zemljišta, a izuzetno samo obnovu katastarskog klasiranja i bonitiranja zemljišta.

U postupku komasacije zemljišta, obnovu izmjere i Katastra zemljišta treba provesti za onaj dio katastarske općine koji nije obuhvaćen u komasacijsku gromadu.

Odluku za obnovu izmjere i Katastra zemljišta donosi Državna geodetska uprava, a sredstva osigurava Država.

Kad se izmjera i Katastar zemljišta izvode odnosno obnavljaju u postupku komasacije zemljišta, Država osigurava sredstva za: postavljanje i održavanje stalnih geodetskih točaka, detaljnu izmjjeru naselja i stalnih objekata u javnoj upotrebi, izradi planova područja naselja, katastarsko klasiranje i bonitiranje zemljišta, umnožavanje i izradu knjižnog dijela operata za cijelu katastarsku općinu.

Pod stalnim objektima u javnoj upotrebi smatraju se putovi, kanali, i drugi vodoprivredni objekti, željezničke pruge s pripadajućim objektima, groblja, sajmišta, sportska igrališta i drugi slični objekti.

## 2. Zemljišna knjiga

### 2.1 Uvod

Zemljišne knjige su javni i vjerodostojni registri o nekretninama i pravima na njima, osnovani i održavani na temelju katastarske izmjere, kod kojih se samim upisom prava stiču, prenose, ograničavaju ili ukidaju (NN 1996a).

Javnost Zemljišne knjige ogleda se u tome što je svatko može razgledati u prisustvu zemljišnoknjžnog službenika i iz nje uzimati prijepise ili izvatke.

Vjerodostojnost Zemljišne knjige znači da se upisom pruža potpun i točan prikaz cijelog pravnog stanja na izvjesnoj nekretnini. Zemljišna knjiga je povjerena sudovima, koji su dužni paziti na zakonitost i ispravnost izvršenih upisa. Ono što je u Zemljišne knjige upisano važi kao istinito i korisnik upisanog prava ne mora dokazivati postojanje tog prava. To opet ne znači, da se postojanje upisanog prava ne smije i ne može osporavati. Ipak, upisano pravo postoji kao pravovaljano sve do kada se ne izbriše iz Zemljišne knjige.

Zemljišne knjige osnivaju se po službenoj dužnosti, ali se upisi načelno dozvoljavaju i provode na zahtjev zainteresiranih stranaka. Prava, koja su predmet upisivanja u zemljišne knjige su u svojoj suštini pretežno privatno-pravne prirode, te se njihovo upisivanje naređuje samo po molbi i pristanku stranaka. Međutim, Zemljišna knjiga je javna ustanova koja služi ne samo potrebama pojedinca, već i javno-pravnim potrebama zajednice, općoj sigurnosti pravnih odnosa na nekretninama i kao regulator realnog kredita. Zbog toga Zemljišna knjiga mora biti potpun prikaz imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama. U njoj moraju biti registrirane sve nekretnine i svi pravno važni odnosi obzirom na izvjesnu nekretninu (Pavić i dr. 1969). Iako prema važećim propisima sud u načelu neće narediti upise po službenoj dužnosti već samo po molbi stranaka, sud je ovlašten poduzeti mjere kod stranaka da zatraže upis, ako to same nisu učinile. Izričito je istaknuto, da se prava na nekretninama mogu steći, prenijeti, ograničiti ili ukinuti jedino upisom u Zemljišnu knjigu. Upisom u Zemljišnu knjigu se izvjesno pravo na nekretnini ne samo proglašava već se i konstituira.

Predmet upisa u Zemljišne knjigu su sva zemljišta, izuzev ona, koja su predmet upisivanja u posebne knjige (Z.k. željeznica, javnih kanala ili rudničke knjige). Kako u nas ne postoje posebne zemljišne knjige i ova se zemljišta upisuju u opće zemljišne knjige.

Zemljišna knjiga osniva se i održava na temelju katastra. Ove dvije ustanove se međusobno dopunjavaju i jedna bez druge nemaju prave važnosti. Zemljišna knjiga i Katastar zemljišta su javni registri o nekretninama, a razlikuju se po sadržaju i svrsi upisa. U Katastar zemljišta upisuju se nekretnine bez obzira na pravna ovlaštenja na njima. Upisom u Katastar zemljišta ne stvara se nikakvo pravo, već se samo evidentiraju posjedovni odnosi na zemljištu, dok je glavna zadaća zemljišne knjige konstituiranje i uređivanje prava i pravnih odnosa na zemljištu.

## 2.2 Dijelovi Zemljišne knjige

Zemljišna knjiga sastoji se od glavne knjige i zbirke isprava. Za svaku glavnu knjigu vodi se i zbirka katastarskih planova, popis zemljišta I, popis zemljišta II i abecedni popis vlasnika.

Katastarski planovi, popis zemljišta (registrovani čestici) te popis vlasnika su pomoći dijelovi Zemljišne knjige, služe radi lakšeg rukovanja i korištenja zemljišnom knjigom.

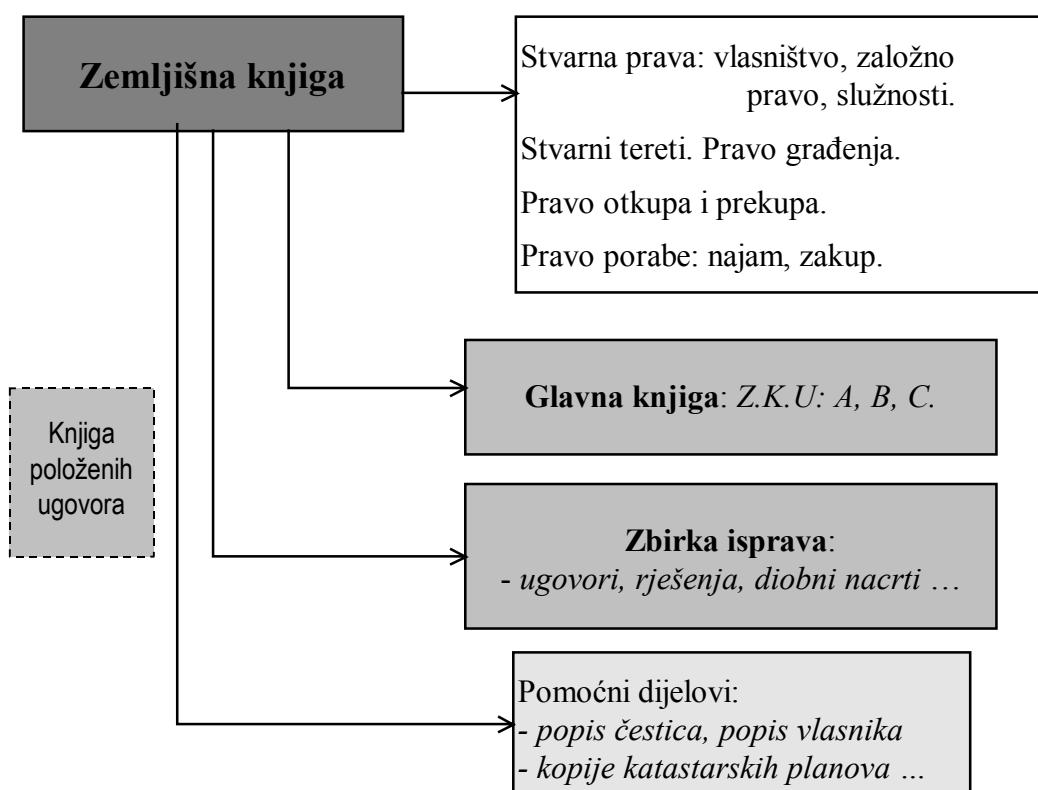
Za upis stanova osnovana je Knjiga položenih ugovora kao privremeno rješenje (NN 1994b).

Glavna knjiga je temeljni sastavni dio Zemljišne knjige, jer se samo upisom u glavnu knjigu prava na nekretninama mogu stići, prenijeti, ograničiti ili ukinuti. Ostali sastavni dijelovi zemljišne knjige su podređenog značaja.

Glavna knjiga se sastoji od zemljišnoknjizičnih uložaka, koji obuhvaćaju zemljišta jedne katastarske općine. Zemljišnoknjizični uložci su posebni listovi uvezani u knjige, koji služe za upisivanje nekretnina, te prava i tereta na njima. Svaki je zemljišnoknjizični uložak za sebe odvojena pravna jedinstvenost, a međusobno su povezani samo pripadnošću istoj katastarskoj općini.

U zemljišnoknjizične uložke se upisuju:

- zemljišnoknjizična tijela i promjene na njima,
- stvarna prava koja se odnose na zemljišnoknjizična tijela i promjene tih prava.



Slika 35. Dijelovi Zemljišne knjige

Jedan zemljišnoknjižni uložak može obuhvatiti samo jedno zemljišnoknjižno tijelo. U onim pravnim područjima u kojima je ranijim propisima bilo dopušteno da jedan zemljišnoknjižni uložak obuhvaća više zemljišnoknjižnih tijela, u postojećim ulošcima se to stanje neće mijenjati.

Zemljišnoknjižno tijelo može se sastojati od jednog ili više zemljišta prostorno odvojenih. Više zemljišta mogu sačinjavati jedno zemljišnoknjižno tijelo samo pod uvjetom:

- a) da se nalaze u istoj katastarskoj općini,
- b) da pripadaju istom(im) vlasniku(cima),
- c) da nisu različito opterećena,
- d) da u pogledu ograničenja vlasništva nema razlike.

Zemljišnoknjižno tijelo je pravno jedinstvena skupnost nekretnina istog vlasnika u istoj katastarskoj općini i svaki njegov dio ima zajedničku pravnu sudbinu s cjelinom. Ako se zemljišnoknjižno tijelo sastoji iz više zemljišta, tada se jedno zemljište samo za sebe ne može ni otuđiti ni opteretiti, a da se prethodno ne odvoji u zasebno zemljišnoknjižno tijelo.

Zbirka isprava obrazuje se iz izvornika ili prijepisa isprava, na temelju kojih je izvršen zemljišnoknjižni upis. Izvornici ili prijepisi isprava poredani prema brojevima dnevnika, uvezuju se u knjige.

Zbirka isprava vodi se zajednički za sve glavne knjige jednog suda.

Zbirka katastarskih planova koja se vodi za svaku glavnu knjigu služi za orijentaciju o položaju i obliku zemljišta (čestica). Zemljišnoknjižni planovi nisu dokaz o površini i mjerama dužina zemljišta, a također nije dokaz o površini ni sam upis površine u glavnu knjigu. Zemljišnoknjižni planovi su kopije katastarskih planova i oni čine zemljišnoknjižnu mapu.

Popis čestica vodi se za svaku katastarsku općinu odvojeno. U njemu su upisana sva zemljišta (čestice) po aritmetičkom redu. Uz svako zemljište upisuje se broj lista katastarskog plana i broj zemljišnoknjižnog uloška glavne knjige u kojem je zemljište upisano. Uz popis čestica vodi se i naknadni popis čestica u koji se upisuju čestice koje su nastale naknadnom diobom od matičnih čestica obuhvaćenih u popisu čestica. Mora se uspostaviti i veza između popisa čestica i naknadnog popisa čestica kako bi se omogućio lakši uvid u novonastale čestice.

Abecedni popis vlasnika sadrži imena vlasnika i drugih osoba u čiju je korist izvršen neki upis (založni vjerovnici, ovlaštenici itd.). Popis vlasnika vodi se po abecednom redu, a uz ime svake upisane osobe navodi se broj uloška u kojem je izvršen upis vlasništva, ili nekog drugog prava koje se tiče te osobe.

## 2.3 Zemljišnoknjižni ulošci

Svaki zemljišnoknjižni uložak sastoji se od popisnog lista (posjedovnice), vlasničkog lista (vlastovnice) i teretnog lista (teretovnice). Posjedovni list označava se slovom A, vlasnički list slovom B i teretni list slovom C.

Za svako zemljišnoknjižno tijelo postoji u pravilu po jedan popisni, vlasnički i teretni list. Odstupanje od pravila je upis etažnog vlasništva u E knjige.

Popisni list (A), sastoji se od dva odjeljka.

Prvi odjeljak obuhvaća natpis i sastavne dijelove zemljišnoknjižnog tijela. Natpis obuhvaća naziv katastarske općine i broj zemljišnoknjižnog uloška. Sastavni dijelovi zemljišnoknjižnog tijela (čestice) upisuju se po mogućnosti po aritmetičkom redu brojeva koje pojedine čestice imaju u Katastru zemljišta.

Zemljišta (čestice) se numeriraju rednim brojevima tako da se svako zemljište upisuje pod posebnim rednim brojem. Najprije se upisuje, pod rednim brojem jedan zemljište na kojem se nalazi kuća i dvorište, a zatim ostala zemljišta.

Za svako zemljište upisuje se: broj katastarske čestice, kultura, naziv i rudina, te površina. U pravnim područjima u kojima se površine ranije nisu upisivale (Istra, Dalmacija) u postojećim ulošcima se neće ništa mijenjati ali u novoosnovanim ulošcima se mora upisati i površina.

Zemljišta koja se pripisuju zemljišnoknjižnom tijelu upisuju se pod rednim brojem koji slijedi iza rednog broja zadnjeg upisa, a kada se zemljište otpisuje od zemljišnoknjižnog tijela podvlači se dotični upis crvenom tintom.

U drugi odjeljak popisnog lista upisuju se svi upisi koji se odnose na stanje dobra i to:

- a) stvarna prava koja su vezana za vlasništvo zemljišnoknjižnog tijela ili jednog njegovog dijela (npr. pravo prolaza preko drugog zemljišta),
- b) sve promjene koje se odnose na prvi odjeljak moraju se učiniti vidljivim i u drugom odjeljku,
- c) ograničenja, tereti i obveznosti koji su zasnovani na javnopravnim propisima i koji imaju učinka protiv svakog vlasnika i to bez obzira da li su upisani u Zemljišnu knjigu ili ne. Npr. zabrana podizanja zgrada na nekom zemljištu, obveza uzgoja šume radi zaštite od erozije. Ovakva ograničenja, tereti i obveznosti na snazi su iako nisu upisani u Zemljišnu knjigu, pa se upisom u Zemljišnu knjigu čine vidljivi radi evidencije.

Vlasnički list (B). U vlasnički list upisuje se pravo vlasništva i ona ograničenja kojima je vlasnik kao osoba podvrnut u pogledu slobodnog upravljanja imovinom ili u pogledu upravljanja zemljišnoknjižnim tijelom ili jednim njegovim dijelom. Ako ima više vlasnika za svakog se mora iskazati suvlasnički omjer. Od ograničenja u vlasnički list upisuju se ona kojima je vlasnik kao osoba podvrnut. Npr.: maloljetnost, produženje očinske ili skrbničke vlasti, otvaranje stečaja i slično.

U vlasničkom listu vidljivim će se učiniti zabrane opterećenja i otuđivanja, te ograničenja u pogledu raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili kojim njegovim dijelom, koja su predmet upisivanja u teretni list, a tiču se svakog vlasnika.

Teretni list (C). U teretni list upisuju se: sva stvarna prava kojima je zemljište opterećeno, pravo otkupa, prekupa i porabe (zakupa i najma), zatim ograničenja u raspolaganju zemljišnoknjižnim tijelom ili njegovim dijelom kojim je podvrgnut svaki vlasnik opterećenog dobra, te zabrana opterećivanja i otuđivanja.

Ovdje treba istaknuti da se stvarna prava koja proširuju pravo svakog vlasnika upisuju u popisni list, a ona prava koja sužuju i ograničavaju pravo vlasnika upisuju se u teretni list. Zato se pravo služnosti upisuje u popisni list povlasnog dobra, a u teretni list poslužnog dobra.

## 2.4 Zemljišnoknjižna prava

U Zemljišnu knjigu mogu se upisati samo stvarna prava i stvarni tereti, pravo otkupa i prekupa, pravo porabe, a u posljednje vrijeme i pravo korištenja. Navedena prava nazivaju se knjižna prava i druga prava nisu predmet upisa u Zemljišne knjige.

Stvarna prava jesu prava na stvar, koja nekoj osobi pripadaju. Stvari mogu biti pokretne i nepokretne. Pokretne stvari su one koje mogu mijenjati mjesto, a da im se vrijednost ne umanji. Nepokretne stvari (nekretnine) su zemljišta i sve ono što je sa zemljištem u čvrstoj, organskoj i gospodarskoj vezi (zgrade, biljke). Stvarna prava odnose se neposredno na stvar, a na osobu samo kao imaoca te stvari. U našem slučaju stvar na koju se prava odnose je zemljište. Stvarna prava koja su predmet upisa u Zemljišnu knjigu jesu: vlasništvo, založno pravo i služnosti.

Vlasništvo je vrhovna vlast osobe nad stvarima, po kojoj je vlasnik vlastan stvar po svojoj volji uživati, s njom po volji raspologati i svakog drugog od toga isključiti (opširnije vidi 1.3). Za stjecanje prava vlasništva mora postojati pored valjanog pravnog temelja i zakoniti način. Način stjecanja prava na nekretnine je upis u Zemljišnu knjigu. Bez upisa u Zemljišnu knjigu može se steći samo pravni temelj za stjecanje prava vlasništva, a samo pravo vlasništva stiče se tek upisom u Zemljišnu knjigu.

Zemljišno knjižno tijelo može pripadati jednoj ili više osoba. Ako ono pripada nekolicini osoba, tako da svaka od njih ima pravo na cijelo zemljišnoknjižno tijelo razmjerno svom imovinskom udjelu, tada među njima postoji suvlasništvo. Kod suvlasništva se pravo vlasništva pojedinog suvlasnika odnosi na cijelu stvar, a ne na određeni dio stvari, od kojeg bi jedan suvlasnik mogao isključiti druge suvlasnike. Udio svakog suvlasnika u pravu, određuje suvlasnički udio, a nazivnik ukupan broj zajedničkih dijelova.

Založno pravo predstavlja dvije različite (suprotne) strane, od kojih je jedna povjerilac s pravom da se radi nekog duga po dospjelosti prodajom naplati, a druga je vlasnik ili imalac založene stvari koji je dužan trpjeti da se po dospjelosti ne bude li dug vraćen povjeriocu naplati prodajom založene stvari. U založnom pravu stvar jamči za isplatu izvjesnog duga.

Zalaganje nepokretne stvari kao jamstva za isplatu duga i upis toga u Zemljišnu knjigu zove se hipoteka. Založno pravo može se upisati samo na cijelo zemljišnoknjižno tijelo, odnosno na udio svakog suvlasnika posebno, ako je vlasništvo upisano na više osoba kao suvlasništvo i to samo u pogledu novčane mase. Založno pravo ne može se upisati na pojedine dijelove zemljišnoknjižnog tijela.

Služnost je pravo po kojem ovlaštenik može tuđu stvar na neki način upotrebljavati ili uživati. Služnosti dakle ograničavaju vlasnika u njegovom pravu raspolaganja s njegovom stvari, tj. on mora trpjeti da se drugi služi nekim njegovim pravom ili uzdržavati se od onog što bi inače kao vlasnik imao pravo činiti.

Služnosti su stvarna prava, a mogu biti zemljišne i osobne. Zemljišne služnosti sastoje se u pravu korištenja tuđeg zemljišta na određeni način radi korisnijeg upotrebljavanja (iskorištavanja) vlastitog zemljišta tj. zemljišne služnosti služe interesima izvjesne nekretnine, a osoba je samo nosilac tog prava. Zemljišne služnosti (poljske i kućne) su trajne jer se odnose na svakog posjednika povlasnog dobra. Zemljišne služnosti upisuju se različito, prema tome radi li se o poslužnom ili povlasnom dobru, što je ranije objašnjeno.

Osobne služnosti (pravo porabe, pravo uživanja i pravo stana) služe interesima pojedinih ovlaštenika. One su neutuđive i nenasljedive tj. ne mogu se prenijeti na drugu osobu, a prestaju smrću ovlaštenika.

Služnost može biti upisana i na određeni dio zemljišnoknjižnog tijela, a ako se hoće da bude ograničena na određene prostorne granice, onda se one moraju točno označiti.

Realni tereti ili stvarni tereti su opterećenja vezana za stvar, a ne za osobu. Ona obavezuju svakog vlasnika opterećenog dobra na periodična davanja ili na činjenje neke radnje. Pravo na realne terete stiče se samo upisom u Zemljišnu knjigu, a prestaje samo ispisom iz Zemljišne knjige. Kao i kod služnosti, stvarni tereti se upisuju u teretni list poslužnog dobra. Pored toga moraju se učiniti vidljivim u zabilježbom u popisnom listu povlasnog dobra kao prava koja su vezana uz vlasništvo zemljišnoknjižnog tijela ili jednog njegovog dijela.

Realni tereti se mogu upisati samo na cijelo zemljišnoknjižno tijelo, a ne i na pojedine njegove dijelove, ali se mogu upisati na suvlasničke udjele pojedinih suvlasnika.

Pravo otkupa i prekupa. Pravo otkupa sastoji se u pravo prodavaoca da od kupca natrag kupi određenu nekretninu. Po pravu prekupa kupac je obvezan najprije ponuditi prodavaocu kupljenu nekretninu, pa tek onda drugim interesentima. Ova prava mogu se upisati samo na cijelo zemljišnoknjižno tijelo, ali i na suvlasničke udjele pojedinih suvlasnika ako je vlasništvo suvlasničko.

Pravo porabe je pravo najma i zakupa. Najam je davanje nekretnine drugome na upotrebu i korištenje na određeno vrijeme i uz utvrđenu cijenu, a vlasnik dobiva korist od iznajmljene nekretnine bez ulaganja rada. Međutim, ako za dobivanje koristi od upotrebe tuđe nekretnine treba uložiti izvjestan rad, tada je to zakup.

U pravilu uporabna prava ne bi se mogla upisati na suvlasnički udio pojedinog suvlasnika, jer se ona na idealnom dijelu ne bi mogla ostvariti, ali uporabna se prava često upisuju na određene dijelove zemljišnoknjizičnog tijela.

Pravo otkupa i prekupa, te pravo najma i zakupa nisu stvarna prava, već osobna, a sa nekretninama su vezana samo kao objekt tog odnosa.

Kako se u Zemljišnu knjigu načelno mogu upisati samo zemljišta i stvarna prava koja ovlaštenicima pripadaju, to se osobna prava kao što su pravo otkupa i prekupa te pravo najma i zakupa ne bi smjelo upisivati u Zemljišnu knjigu. Međutim, radi opće sigurnosti u prometu nekretnina i u težnji da Zemljišna knjiga pruži potpuni prikaz pravnih odnosa na nekretninama, razumljiv je propis da se i takva prava mogu osigurati upisom u Zemljišnu knjigu.

Ova se prava upisuju u teretni list, jer ograničavaju vlasnika u raspolaganju dotičnog nekretninom.

## 2.5 Zemljišnoknjizični upisi

Zemljišnoknjizični upis je činjenica koja izaziva postanak, promjenu, ograničenje ili utrnuće prava na nekretninama, a može se izvršiti samo po pismenom nalogu nadležnog suda. Sud će narediti upis nakon molbe stranke ili tijela, a samo izuzetno po službenoj dužnosti u slučajevima određenim zakonom. Molbi za upis mora biti priložena isprava kojom se dokazuje opravdanost traženja upisa tj. isprava mora sadržavati valjani pravni temelj (pravni naslov).

Pravo se može steći, promijeniti, ograničiti ili ukinuti na temelju izražene volje stranke, na temelju odluke nadležnog tijela ili po odredbi zakona.

U pravilu upisi su dopušteni jedino protiv onoga koji je u vrijeme podnesene molbe upisan u Zemljišnoj knjizi kao vlasnik zemljišta ili imalač prava u pogledu kojeg se vrši upis. Zemljišnoknjizični upisi mogu biti:

- a) uknjižbe (intabulacije ili ekstabulacije),
- b) predbilježbe (prenotacije),
- c) zabilježbe (adnotacije).

Uknjižbe su takvi upisi, kojima se stjecanje, prijenos, ograničenje ili prestanak knjižnih prava postiže bez posebnog opravdanja. Uknjižbom se za pravo postiže svrha zemljišne knjige, a uknjižba se može izvršiti jedino na temelju javnih isprava ili takovih privatnih isprava kojima je potpisao ovjerio sud. Kada uknjižba ne bi imala takvu pravnu snagu, odnosno kada bi uknjižbom stečena prava trebalo opravdavati, zemljišna knjiga ne bi imala svrhe.

Predbilježbe su upisi kojima se stjecanje prijenos, ograničenje ili prestanak knjižnih prava postiže jedino pod uvjetom naknadnog opravdanja. Na primjer: Ako netko ima kakvo pravo koje se može upisati u zemljišnu knjigu i ako ima ispravu o tome ali koja ne udovoljava svim uvjetima, može se ishoditi uvjetni upis i takav se upis naziva predbilježba.

Predbilježbe se mogu odobriti na temelju javnih i privatnih isprava. Na temelju privatne isprave dozvoljava se predbilježba, kada ta isprava ne odgovara svim posebnim uvjetima za uknjižbu, ali odgovara općim uvjetima za zemljišnoknjižni upis. Drugim riječima isprava mora sadržavati valjan pravni temelj. Ako je predbilježba izvršena na temelju odluke suda kojom je pravo dosuđeno, ali koja nije postala pravosnažnom, predbilježba se opravdava potvrdom da je nastupila izvršnost sudske odluke.

U slučaju kada se predbilježba opravlja, prvenstveni red se računa prema času podnošenja zahtjeva za upis predbilježbe, a ne prema času njenog opravdanja. U tome i jeste svrha predbilježbe.

Zabilježbe su upisi kojima se čine vidljivim osobni odnosi nosioca knjižnih prava ili se njima osnivaju izvjesni pravni učinci. Ti se upisi odnose ili na osobu imaoca knjižnog prava ili na nekretninu koja je objekt upisa u zemljišnu knjigu.

Zabilježbe koje se odnose na osobu imaoca knjižnih prava, imaju za svrhu evidentiranje osobnih odnosa koji su od važnosti za njihovo upisano pravo, a naročito ograničenje u pogledu upravljanja imovinom. Pravna posljedica ovih zabilježbi je, da se nitko, koji u dotičnom zemljišnoknjižnom ulošku ishodi upis, ne može pozvati na to da mu ovi odnosi nisu bili poznati.

Prvenstveni red upisa računa se od trenutka u kojem je podnesak stigao sudu, a prema redu upisa se postupa u slučaju realizacije ili sukoba s pravima drugih osoba. Stoga svi zemljišnoknjižni podnesci moraju imati bilješku o prijemu, pri čemu se mora navesti osim datuma i sat prispjeća. Prvenstveni red se može promijeniti ako na to pristane imalac prava prvenstva, a ako je pravo koje se upisuje hipoteka, potrebna je i privola vlasnika.

**Načela upisa.** U pravilu se upis u Zemljišnu knjigu ne određuje po službenoj dužnosti, već samo na temelju molbe stranaka. Po službenoj dužnosti vrše se upisi iza ostavina ako to naslijednici sami ne traže u roku od šest tjedana. Ako sud povodom ostavinske rasprave službeno sazna da neko stvarno pravo nije upisano ili ako katastar prijavi судu neku promjenu stvarnih prava, onda će sud stranku pozvati i odrediti joj pod prijetnjom novčane kazne, rok u kojem mora zatražiti upis.

Zemljišnoknjižni predmeti jesu svi podnesci i prijedlozi koji stižu судu, a kojima se traži od suda neki upis u Zemljišne knjige. To su: zemljišnoknjižne molbe, zamolnice drugih sudova, rekursi, rješenja o rekursima, tužbe koje se imaju zabilježiti u zemljišnim knjigama, prijavni listovi katastarskih tijela itd.

Zemljišnoknjižna molba je podnesak upućen судu, kojim se traži od suda neki upis u Zemljišne knjige. Može biti pismena i usmena. Ako je usmena, суд će o njoj sastaviti zapisnik. Za rješenje o molbi mjerodavno je stanje Zemljišne knjige u trenutku prispjeća molbe судu i na rješenje ne utječe promjene nastale od toga trenutka do konačnog rješenja te molbe.

Rekurs je pravno sredstvo protiv rješenja zemljišnoknjižne molbe. U rekursu se ne mogu iznositi novi navodi niti prilagati nove isprave koje ranije uz molbu nisu bile priložene.

---

**Literatura:**

- Medić, V. (1973): Osnovi katastra, skripta, Geodetski fakultet, Zagreb.
- Medić, V. (1978a): Agrarne operacije I dio. SNL, Zagreb.
- Medić, V. (1978b): Komisacija zemljišta, skripta, Geodetski fakultet, Zagreb.
- Narodne novine (1973): Zakon o utvrđivanju katastarskog prihoda (NN 44/73; 13/88; 108/95),
- Narodne novine (1974a): Zakon o geodetskoj izmjeri i katastru zemljišta (NN 16/74; 10/78; 41/78; 51/89)
- Narodne novine (1974b): Uputstvo o načinu utvrđivanja katastarskog prihoda (NN 54/74),
- Narodne novine (1976a): Pravilnik o kartografskim znakovima (NN 24/76; 52/89),
- Narodne novine (1976b): Uredba o načinu čuvanja i korištenja podataka geodetske izmjere i katastra zemljišta (NN 27/76),
- Narodne novine (1978a): Pravilnik o izlaganju na javni uvid podataka utvrđenih katastarskom izmjerom i katastarskim klasiranjem zemljišta (NN 41/78),
- Narodne novine (1978b): Pravilnik o izradi i održavanju knjižnog dijela katastarskog operata (NN 13/78),
- Narodne novine (1980): Pravilnik o omeđivanju katastarskih općina (NN 12/80),
- Narodne novine (1981): Pravilnik o katastarskom klasiranju zemljišta (NN 16/81),
- Narodne novine (1982): Pravilnik o bonitiranju zemljišta (NN 47/82),
- Narodne novine (1988): Zakon o utvrđivanju ljestvica katastarskog prihoda (NN 52/88),
- Narodne novine (1991): Zakon o općem upravnom postupku (NN 53/91),
- Narodne novine (1994a): Pomorski zakonik (NN 17/94),
- Narodne novine (1994b): Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (NN 42/91; 16/94),
- Narodne novine (1996a): Zakon o zemljišnoj knjizi (NN 91/96),
- Narodne novine (1996b): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96).
- Narodne novine (1997): Metodologija za uvođenje i vođenje jedinstvene evidencije i jedinstvenog registra prostornih jedinica (NN 104/97),
- Narodne novine (1998): Pravilnik o evidenciji i obilježavanju pojasa pomorskog dobra (NN 7/98),
- Pavić, Đ., Crnić, J., Duić, F. (1969): Prava na nekretninama, Informatorovi priručnici I, II i III. Zagreb
- Službeni list (1965): Zakon o nasljeđivanju (SL 42/65; 47/78).
- Službeni list (1970): Pravilnik o tehničkim propisima za izradu originala planova o određivanje površina parcela pri premjeru zemljišta (SL 8/70)