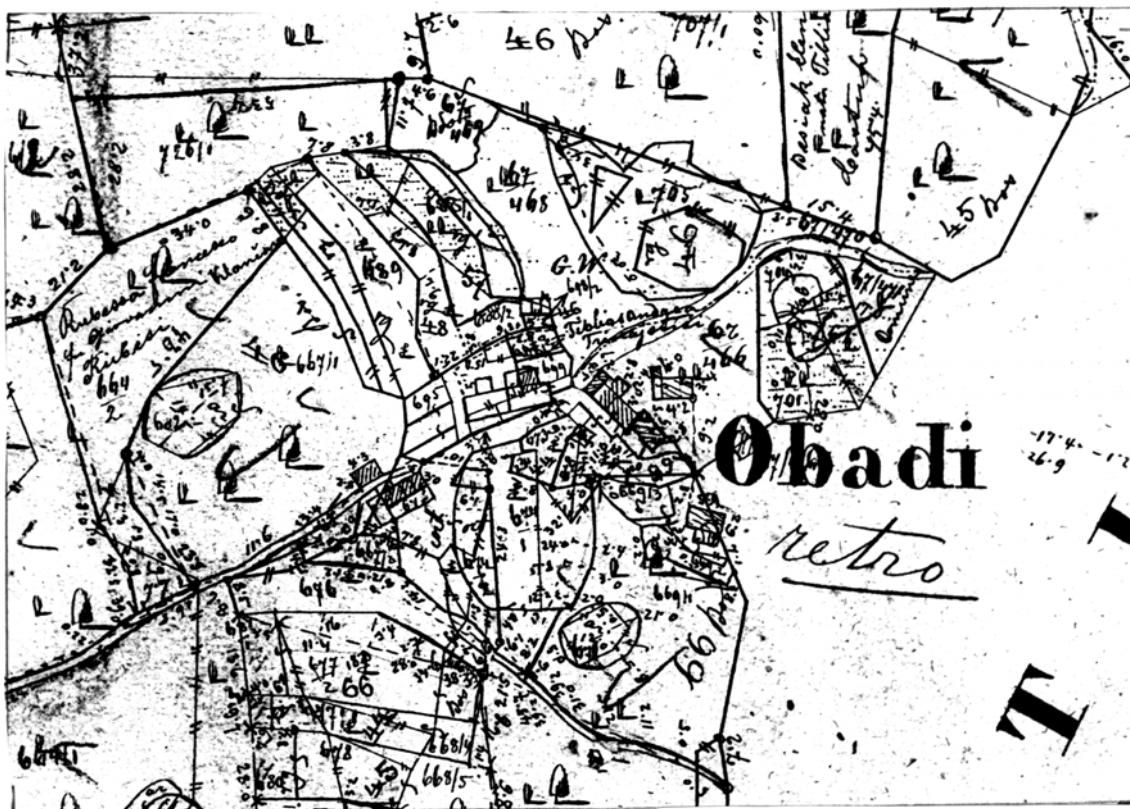


ZORAN PUCIĆ, dipl.ing.geod.
Državna geodetska uprava
Ured za katastar
Ispostava Opatija

Površina parcele – što je to ?

Nešto o povijesti katastra

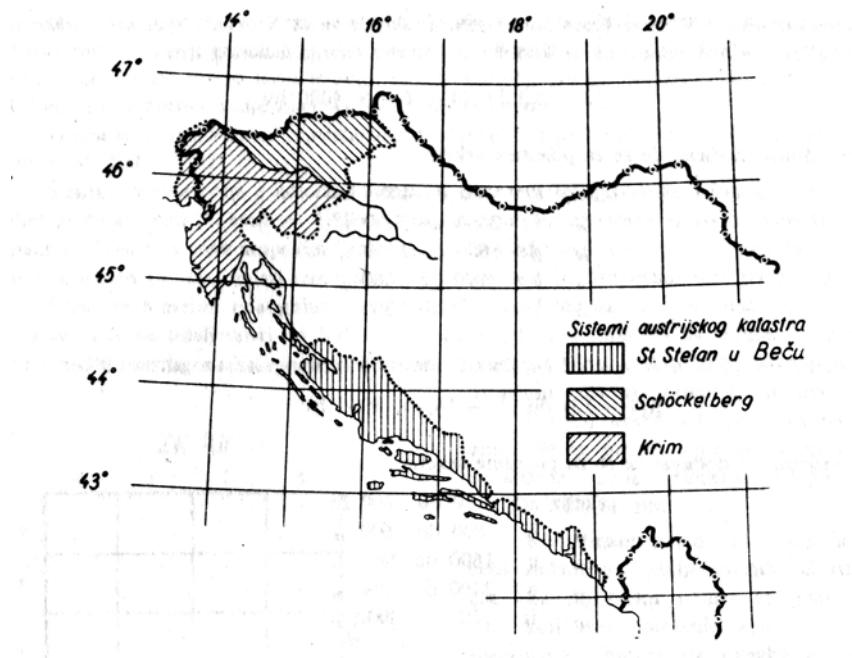
Počeci kataстра u našim krajevima vezani su za ime cara Franje II Habsburgovca koji je, (nakon nekih pokušaja Marije Terezije u osnivanju zemljišne evidencije) donio **23.12.1817.** godine Zakon o stabilnom katastru zemljišta. Zakon je donesen iz osnovnog razloga da se stvori pravična osnova za prikupljanje poreza sa osnova poljoprivrede i taj porezni sustav zadržao se do prije nekoliko godina u nas (porez od poljoprivrede na osnovu katastarskog prihoda).



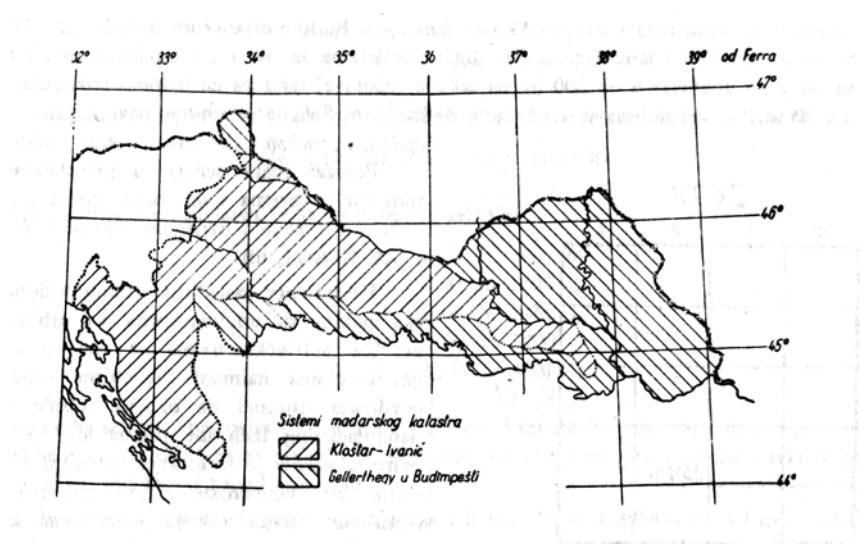
Slika 1 : Fotokopija originalne karte iz 1819 god. K.O.Jurdani (Opatija)

Odmah po donošenju Zakona započete su probne izmjere koje su se započele na području Istre, tako da je područje katastarskog kotara Volosko snimljeno 1818 i 1819 godine (današnje područje M.Drage, Lovrana, Opatije i Matulja te Istarske

Bistrice sve do Kozine u Sloveniji). Ishodište ovog koordinatnog sistema se nalazi u točki Krim kraj Ljubljane i po tome se naziva Krimski koordinatni sistem.



Izmjera ostalog dijela Hrvatske započeta je kasnije i shodno ondašnjim političkim pripadnostima pojedinih krajeva pripadaju Kloštar-Ivaničkom, Budimpeštanskom ili Bečkom (Sv.Stjepan) koordinatnom sistemu.



Mjerna jedinica za dužine bila je 1 hvat (1,896484 m).

Mjerilo katastarskih planova izračunato je na način da 1 palac na planu bude 40 hвати u naravi. Budući da se hват dijelio na 6 stopa a svaka stopa na 12 palaca mjerilo je bilo $1 : 40 \times 72 = 1 : 2880$. (Uvećanja su prikazivana u mjerilu $1 : 1440$.)

Poseban slučaj predstavlja područje Dalmacije koja je snimljena u sistemu Sv.Stjepana (Beč) ali je zbog pogreške u triangulaciji nastale zamjenom vrhova na otoku Cresu došlo do greške u izračunu koordinata triangulacijskih točaka za cijelu Dalmaciju. Greška je otklonjena na način da je naknadno izračunato mjerilo katastarskih planova i ono iznosi $1 : 2904,1672$.

Izmjera se vršila na način da se na osnovu triangulacije (mreže stalnih točaka u obliku trokuta sa određenim koordinatnim ishodištem i na osnovu mjerena sračunatim koordinatama) grafički (metoda geodetskog stola)



snimao detalj POSJEDA (poreskog obveznika) odnosno lomne točke posjedovnih međa, i to sa jedinim ciljem da stvarna površina parcele bude približno jednaka površini lika na karti (a koji prikazuje snimljenu parcelu) odnosno da **poreska obaveza izražena katastarskim prihodom ne odstupa više od dozvoljenih tolerancija.**

Jedinice za površinu bile su izvedene iz jedinice za dužinu:

$$\begin{aligned}1 \text{ čhv (četvorni hvat)} &= 3,596652 \text{ m}^2 \\1 \text{ j. (jutro)} &= 1600 \text{ čhv} = 0,5754642 \text{ ha} = 575,4642 \text{ m}^2 \\1 \text{ m}^2 &= 0,278036 \text{ čhv} \\1 \text{ ha} &= 1 \text{ j.} + 1180,364 \text{ čhv} = 2780,364 \text{ čhv}\end{aligned}$$

a radi izračuna katastarskog prigoda određene su kulture zemljišta koje i danas susrećete u katastru (šuma, pašnjak, maslinik, voćnjak, vinograd, livada, oranica, trstik, neplodno), a svaka kultura podjeljena je na osam klasa (ovisno o proizvodnim

karakteristikama tla (pedološke, prometne, osunčanost, poplavnost i sl.)) pri čemu je prva klasa najbolja a osma najlošija.

To znači da su zemljišta niskog katastarskog prihoda (pašnjaci i sl.) bila snimana sa manje pažnje i točnosti nego zemljišta velikog katastarskog prihoda (vinogradi, voćnjaci i oranice).

Tu treba naglasiti da zgrade (kuće, štale i sl.) nisu bile predmet oporezivanja po osnovu katastarskog prihoda, tako da su kuće snimane približno, a unutar zgusnutih naselja su bile prikazivane gotovo šematski.

Na slijedećoj stranici prikazano je mjesto Brseč optički svedeno u mjerilo 1: 2000 kako bi se uočila razlika između stare grafičke izmjere i nove izmjere .

Nadalje treba naglasiti da su putevi bili izuzeti iz oporezivanja, ali samo oni kojima se služila vojska i pošta, tako da su seoski putevi bili priključeni ili posjedu pojedinca ili posjedu sela (komunal).

Izmjera je završena do 1868 godine.

Treba napomenuti da su se podaci prikupljeni izmjerom (precrtavanje podataka iznjere, formiranje listova, obračun površina, popisi posjednika, izračun kat.prihoda i sl.) obrađivali u Beču i da je to trajalo godinama.

Nadalje treba **zapamtiti** da su se planovi svakih desetak godina precrtavali i ponovo reproducirali čime se smanjivala njihova točnost.

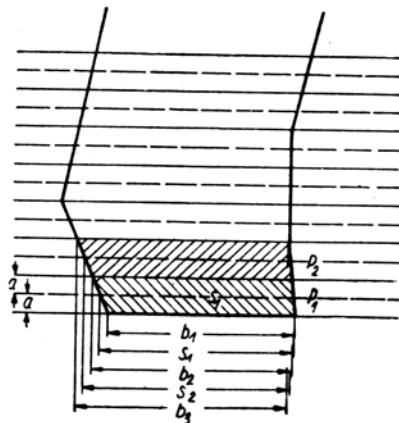
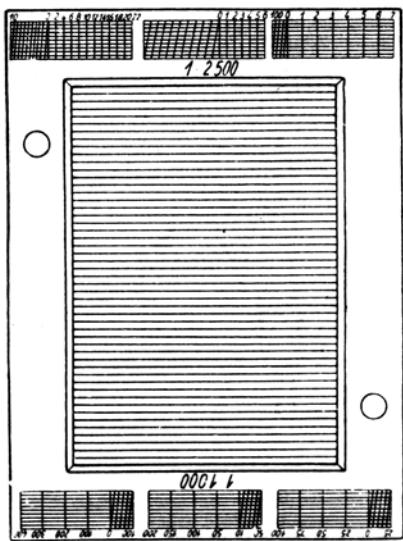
Točnost izmjere (metodom geodetskog stola) ovisila je jako o udaljenosti od stajališta instrumenta i naročito nagiba terena. Naime geodetski stol je stvarno stol (vidi sliku) ali oslonjen na vrlo malu površinu i koji je vrlo osjetljiv na opterećenja (čime mu se menjao nagib) pa se pri većim nagibima dobivao sistematski pogrešan rezultat mjerjenja, koji se iskazivao kao pogreška u mjerilu kartiranja. Budući da je svako stajalište stola nezavisno kartirano na samom stolu, pri spajanju detalja (međa uglavnom) dolazilo je do "natezanja" detalja pa su neke međe ispale duže ili kraće nego što su u naravi.



Pogreške mjerila nastale na taj način mogu biti vrlo velike tako da za primjer mogu navesti područje uvale Klančac u Brseču koje ima približno mjerilo 1 : 5500 iako je nazivna vrijednost plana 1 : 2880. Naravno da je točnost iskazanih površina parcela u tom dijelu katastrofalna.



Treba zapamtiti da **je izračun površina obavljen na katastarskom planu** (ne u naravi), te da su u površini sadržane sve pogreške mjeranja duljina i kutova, kartiranja, precrtavanja i održavanja, naravno podignute na kvadrat. Metoda izračuna površina u doba stvaranja evidencije (a pretežno i danas u održavanju stare izmjere) je analogna i radi se nitnim planimetrom



(sa dlakama od konjske strune), a dozvoljeno odstupanje je 1,1 pomnoženo sa korjenom površine.

Asocijativno: **ne prodaje se površina već zemlja omeđena stvarnim granicama.**

Sam sustav katastarskih ureda ustanovljen je radi održavanja ažurnosti evidencije katastra, pa su ustanovljene odredbe (pravilnici) kako se operat (pisani podaci) i planovi katastra održavaju. Samo održavanje promjena također je izvor svakakvih pogrešaka, jer se svaka promjena uklapala grafički na plan ili kartiranjem na samom planu, koje metode su sve samo ne točne, a greške se akumuliraju.

Osnivanje Zemljišnih knjiga

U to doba dolazi do građanske revolucije, u kojoj pojam vlasništva postaje dominantan pojam prava, pa "K und K" monarhija donosi Zakon o zemljišnim knjigama, ustanovljuje Zemljišno-knjižne uredi pri Sudovima (pravo!!), ali oslanja zemljišnu knjigu na **već postojeću evidenciju** katastra zemljišta (budžetske uštede carstva), te propisuje da su oblik i površina zemljišnih parcela u nadležnosti kataстра, tako da zemljišne knjige ne sadrže podatke o površini parcela, a praktičnosti radi (te kontrole) zemljišne knjige dobivaju zbirku katastarskih planova, za održavanje kojih su nadležni katastarski uredi. To održavanje svelo se da dostavu svježe reproduciranih planova po svakoj reprodukciji.

Treba biti svjestan (uvijek i u svako doba) da pri izradi katastarskog plana nije snimljeno vlasništvo već posjed i to točnošću dovoljnom za obračun poreza i ništa više.

Današnji upisi površina, koje se vode u zemljišnim knjigama, jesu rezultat relativnog svežeg prepisivanja podataka o površini parcela iz evidencije Katastra (u Opatiji 1966-67) i nisu nikakav izvorni podatak, pa se može dogoditi situacija da u Zemljišnoj knjizi parcela nema površine, jer je ista u katastru cijepana, pa nisu znali koju površinu upisati. Isto tako moguće su (i nalaze se svako toliko) najobičnije pogreške prepisa od tzv "pemaca" do preskočenih brojeva.

Godine 1873. uvodi se na području Carstva metarski sistem, pa se uvodi novo mjerilo katastarskih planova i to 1 : 2500 (sa uvećanjima 1:1250), što se susreće u pojedinim katastrima, jer se neke katastarske općine reambulirane (obnovljene) po novim propisima (kod nas u Opatiji su to K.O.Lovran, K.O.Oprić i K.O. Tuliševica).

Sredinom prve polovice 20 stoljeća dolazi se tehnološki na stupanj razvoja koji omogućuje kvalitetne izmjere u mjerilu 1 : 1000, dolazi se do novih projekcionih sustava (Gauss-Krügerova projekcija se usvaja za Kraljevinu SHS odnosno za Jugoslaviju) te dolazi do novog zamaha izrade katastarskih operata.

Na području Hrvatske snimaju se tek oko 1955 godine centri Općina da bi nakon toga sporadično bile vršene izmjere građevinskih područja prvenstveno za potrebe urbanizma (sa slabo ili nikako snimljenim posjedom a "vlasništvo je ionako društveno ili će biti").

Promjena stava države počinje se nazirati osamdesetih godina, kada se provode stvarne posjedovne izmjere sa tendencijom da se provedu i gruntovno, odnosno da se na osnovu njih obnove zemljišne knjige, što se i počelo događati unatrag zadnjih deset godina od kada postoji Hrvatska država.

Kako je danas?

Sadašnja situacija podloga može biti slijedeća:

	Katastarsko stanje planova	Gruntovno stanje planova
--	-----------------------------------	---------------------------------

1	Grafički katastar 1:2880	Grafički katastar 1:2880
2	Grafički katastar 1:2880 + tehnički dobra izmjera 1 : 1000	Grafički katastar 1:2880
3	Nova katastarska izmjera(1:1000) + uvećanje stare izmjere u 1:1000	Grafički katastar 1:2880
4	Nova katastarska izmjera(1:1000)	Grafički katastar 1:2880
5	Nova katastarska izmjera(1:1000)	Nova katastarska izmjera odnosno obnovljena zemljišna knjiga

U **prvom** slučaju nazivni podaci (katastarski kotar, katastarska općina, broj katastarske čestice, površina te oblik katastarske čestice) trebali bi biti istovjetni (što ne znači da su u suglasnosti sa stvarnim stanjem zemljišta), a odstupanja su moguća samo na nivou održavanja obih evidencija (nešto se provede u katastru a ne u ZK ili obrnuto). Ova situacija je najčešća u Hrvatskoj.

U **drugom** slučaju imamo istovjetnost podataka katastra i zemljišne knjige, ali upotrebljavajući tehnički dobru izmjjeru terenska identifikacija posjedovnih (a samim time i najvećeg broja vlasničkih) međa postaje (uz pomoć geometara) pouzdana na zemljištu, odnosno dade se ustanoviti razlika između stvarnog posjeda i upisanih vlasništva.

U **trećem** slučaju u Katastru postoje dobri katastarski planovi nove izmjere (tehnički podaci imaju vrlo malu pogrešku (dužine +- 5 cm), posjedovne međe su relativno točno identificirane, položaj i oblik objekata je dobar), dok se gruntovni planovi (originalnih mjerila ili optički povećani u 1:1000) održavaju (provode se promjene). U tom slučaju zemljiše se identificira temeljem katastarskih planova, dok se vlasništvo utvrđuje na osnovi gruntovnih planova, nakon postupka identifikacije (određivanje broja parcele i Katastarske općine kojoj pripada) koji treba obaviti netko vičan tom poslu (obično geodeti u katastrima ili vještaci geodetske struke.). Treba napomenuti da se oblici (a time i površina) parcela naravno vrlo razlikuju (koji puta za laika do neprepoznatljivosti), te da je u identifikaciji (kako terenskoj tako i papirloškoj) potreban maksimalan oprez.

U **četvrtom** slučaju identifikacija zemljišta provodi se na osnovi katastarskih planova, a postupak identifikacije vlasništva provodi se identifikacijom zadnjeg održavanog stanja gruntovnih planova pa nakon toga "kopanjem" i rekonstrukcijama prema arhiviranim dokumentima Zbirke isprava zemljišne knjige. Postupak je krajnje zamoran, nesiguran i neprecizan, te treba biti povjeren specijaliziranim i školovanim osobama (obično geodetski sudski vještaci).

Peti slučaj je najjednostavniji, ali i u njemu se kriju koji puta zamke pogrešnih upisa nastalih pri provođenju postupka osnivanja Zemljišne knjige.

Promet nekretninama izaziva promjene upisa, kako vlasništva (i tereta) u Zemljišnim knjigama tako i posjeda odnosno oblika i površine parcela. Kako je promet nekretninama u svim državama podložan plaćanju poreza, **obrnuto je proporcionalno evidentiranje promjena u evidencijama katastra i ZK sa visinom davanja ili nametnutih ograničenja, odnosno direktno proporcionalno imućnosti stanovništva (kupaca i prodavaoca).**

Naime, ako je porez na promet nekretnina velik, a promet se desi (netko proda ili kupi nekretninu ili njen dio), evidentiranje promjene izostaje, jer su cijena izrade parcelacionog elaborata i porez preveliki, pa stranke to jednostavno zataje odnosno ne registriraju promjenu. Područje Istre je u doba Italije imalo takvu situaciju, te se dan danas vrlo često susrećemo sa neprovedenim prometom nekretnina.

Sjetimo se samo prometa nacionaliziranim (društvenim) vlasništvom, koji se uredno dešavao iako je bio zakonski nemoguć, a danas se uredno ti ,onda ništavi, ugovori provode.

Tu treba navesti, u cijeloj Hrvatskoj razvijen, seoski običaj davanja zemljišta u dotu (miraz prilikom ženidbe), a koji gotovo nikad nije bio zemljišno-knjižno proveden, jer je ostavinom po smrti vlasnika, vlasništvo otišlo drugim smjerom.

Iz tih i sličnih razloga postoji velik broj slučajeva vanknjižnog vlasništva, koje treba sanirati bilo tužbama na dosjelost ili naknadnim kupoprodajama, odnosno **prilikom prodaje treba paziti da se posjed i vlasništvo poklapaju, a mogućim neslaganjima pronaći uzroke**, te ih ukloniti. To se ne odnosi samo na osobe, već i na granice vlasništva i posjeda odnosno na oblik parcela.

Kako ne bi došlo do prodaje tuđeg, već se u davna vremena ustoličio kontrolni čin u prodaji nekretnina, a radi se u **činu uvođenja u posjed nekretnine**.

Vlasnik i posjednik (prodavaoc) pokazuje kupcu u prisustvu svjedoka ugovora i uz prisustvo međašnih susjeda (!!!!!) granice parcele te međne oznaće (uklesane križeve, kamene gomile, podzide, granična stabla i sl), a kupac zabacuje zemlju do granice posjeda sa svoje strane, čime simbolički ulazi u posjed te ujedno pokazuje susjedima međašima da je svjestan granica novokupljenog posjeda.

U tom postupku svaki pa i najmanji spor oko međa izašao bi na vidjelo i postupak kupnje bi ili izostao ili bi spor bio naknadno saniran uz puno saznanje svih upletenih.

Nadalje upisana površina parcella (u katastru ili ZK) je u takvom postupku prodaje ili kupnje potpuno irelevantna, jer je zemljište kupljeno u naravi (takvo kakovo jest), a cijena je bila određena stvarno, a ne računskim putem. Nikakvo pozivanje na eventualno različitu površinu kupljene parcele od one upisane u evidencije, nakon toga čina, nema više utjecaja na sadržaj i provođenje ugovora. Upisana površina tada služi upravo prvoj namjeni katastra zemljišta, a to je obračun poreza (na promet nekretninom).

Dalo bi se to usporediti sa kupnjom starog automobila , koji se kupuju i prodaju po sistemu **viđeno - kupljeno**, a naknadno utvrđenje da se u "novom" dizel pasatu nalazi stari benzinski motor od golfa, odnosno da je karoserija trula a samo popiturana, nema posljedica po prodavaoca.

Naravno da je situacija kod nove izmjere i nove zemljišne knjige sličnija kataloškoj prodaji automobila nego sajmu automobila, što znači da su granice parcella iskazane na planu zadovoljavajućom točnošću (**još to nije apsolutno točno** kako bi pravnicima pasalo) te da su površine obračunate digitalnim metodama neuporedivo točnije. Osim zoga prilikom osnivanja Zemljišnih knjiga samim postupkom čiste se

vlasništva od umrlih i nepoznatih osoba, starih tražbina i sl., a u postupku izmjere eliminiraju granični sporovi.

Kao zaključak, a obzirom da je u Katastru i Zemljišnim knjigama uglavnom u upotrebi evidencija nastala u prošlom stoljeću, trebalo bi navesti nekoliko mogućih pravila u prometu nekretnina:

1. Bez stručne identifikacije na terenu (usporedbe stvarnog stanja granica zemljišta sa ucrtanim međama na katastarskom planu) ne posredovati u kupoprodaji.
2. Ukoliko se **posjed** ne poklapa s **vlasništvom** utvrditi razloge i ukloniti ih
3. **Uvođenje u posjed** (po starim pravilima) ustoličiti kao nužnost koja sprečava prebacivanje krivnje (neslaganje stvarnog stanja sa upisanim) na leđa posrednika.
4. U posredovanju nekretnina u svakom slučaju nesuglasica između upisanih podataka i stvarnog stanja na terenu **zatražiti pomoć adekvatnog stručnjaka**.
5. **U kupoprodajnim ugovorima inzistirati da se nekretnina prodaje onakva kakva jest (što je viđeno i pokazano) a koja je označena kao zč (broj) i upisana u Zk ul (broj) neke Katastarke općine , a ne samo nekretnina upisana u ZK sa površinom i kulturom takvom i takvom.**
6. U slučaju parcelacije zemljišta, a koja se radi radi kupoprodaje, u kupoprodajni ugovor navesti vezu sa parcelacionom elaboratom (izvođač parcelacije i datum kada su prijavni listovi sastavljeni).