



TREBA LI SE KATASTROM PROVODITI ZEMLJIŠNA POLITIKA

Miodrag Roić i Ivan Lesko





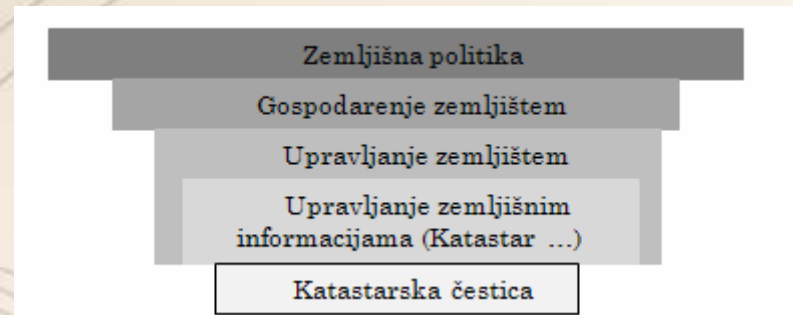
Sadržaj

- Uvod
- Katastar nekad
- Katastar danas
- Primjeri provedbe zemljišne politike
 - BiH
 - RH
- Zaključak



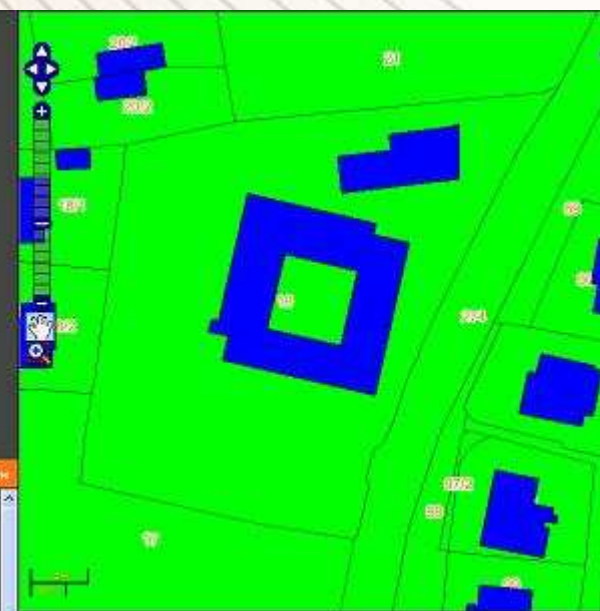
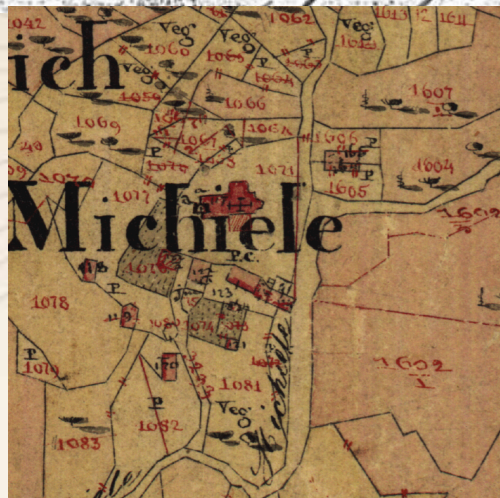
Uvod

- Uređenje zemljišta
 - Zemljišna politika
(eng. *Land Policy*)
 - Gospodarenje zemljištem
(eng. *Land Management*)
 - Upravljanje zemljištem
(eng. *Land Administration*)
 - KATASTAR (Zemljišna knjiga)
 - Upisuju ostvarena stanja



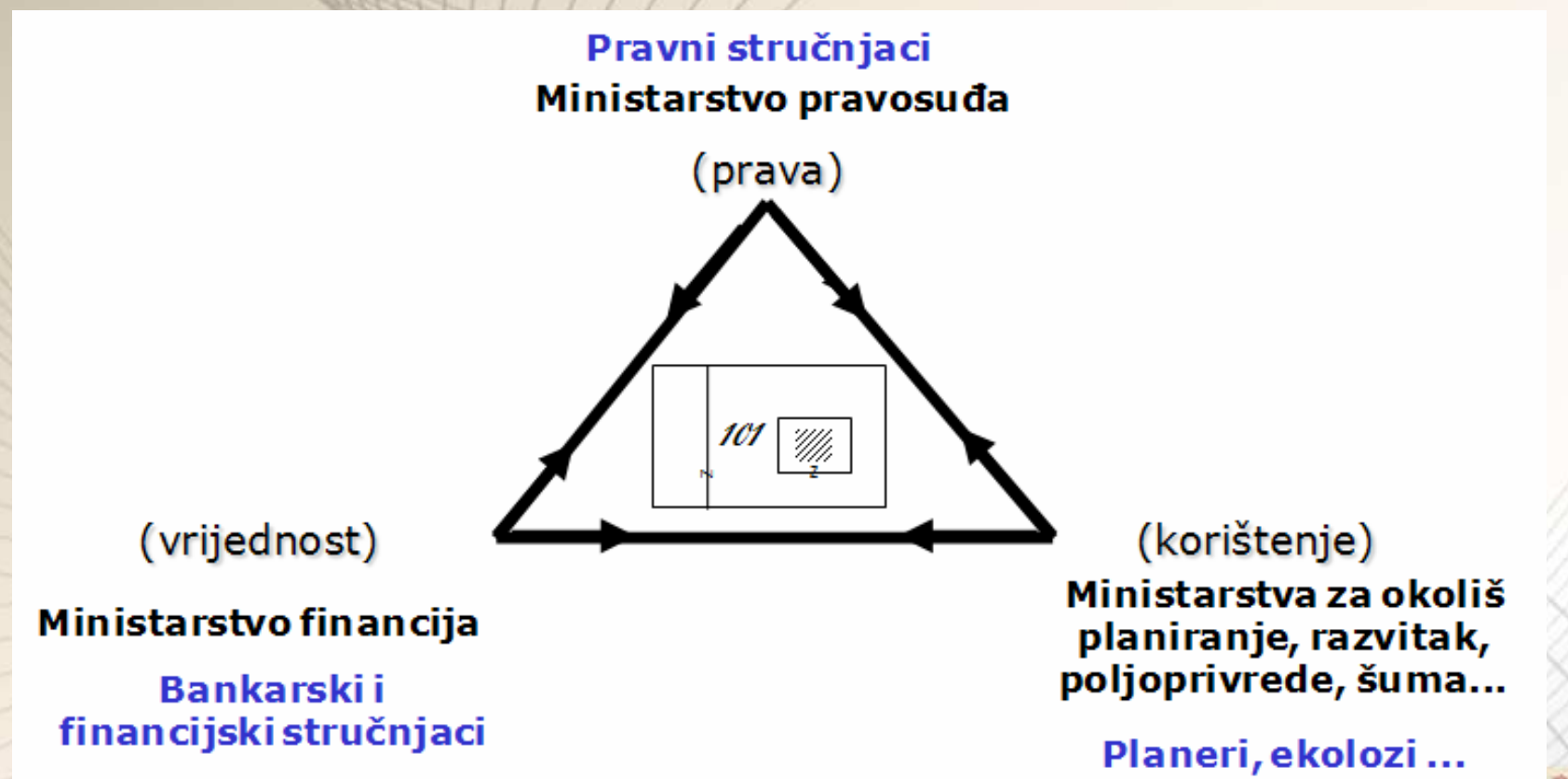


Opis zemljišta



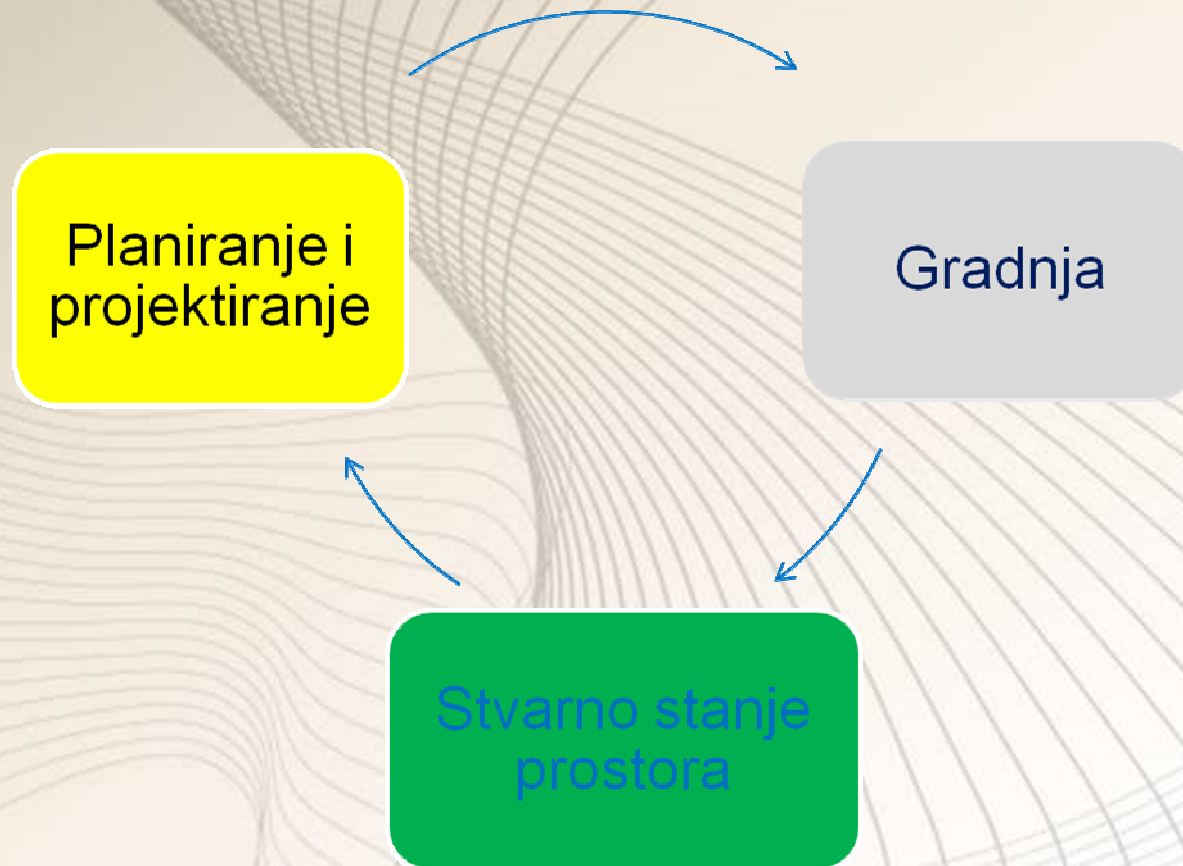


Korisnici







Promjene u prostoru





Uspostava katastra

• ir Franz der Erste, tandes, und der zweckmäßigsten Mittel ihm abzuhelfen, den Entschluß gefaßt, in Unseren sämtlichen Deutschen und Italienischen Provinzen ein in seinen Grundsätzen billiges, und in seiner Anwendung festes System der **Grundsteuer in Ausföhrung zu bringen**. Unsere leitenden Gesichtspuncte bey diesem allgemein nützlichen Unternehmen waren: die Anwendung des Begriffes der strengsten **Vertheiligkeit**, die vorzüglich durch eine richtige Ausmaß der Grundsteuer bedingte Aufmunterung der Landescultur,





Katastar danas

Katastar je na česticama utemeljen, zemljišni informacijski sustav koji sadrži zapise o interesima na zemljištu (npr. prava, ograničenja i obveze). U pravilu sadrži položaj zemljišnih čestica povezan s drugim zapisima koji opisuju prirodu interesa, vlasništvo ili upravljanje, i često vrijednost čestice te poboljšanja na njoj. Može biti uspostavljen za porezne potrebe (vrednovanje i pravedno oporezivanje), pravne potrebe (kupoprodaja i zalog), kao podrška upravljanju korištenja zemljišta (prostorno planiranje i druge upravne svrhe), a omogućava održivi razvitak i zaštitu okoliša.

(FIG 1995)





BiH - gradnja

„Građevina za koju nije izdana uporabna dozvola ne može se upisati u zemljišne knjige“

– Građevine se u zemljišnu knjigu prepisuju
⇒ lažno stanje u katastru

– Prijedlog:

“Građevina za koju nije izdana uporabna dozvola ne može se upotrebljavati”





BiH – poljoprivredno zemljište

„Na obradivom poljoprivrednom zemljištu koje nije uređeno putem arondacije i komasacije, fizička dioba parcele može se obavljati samo ako se načini parcela najmanje od 0,5 ha, odnosno u kraškim krajolicima 0,2 ha, izuzev ako to zahtijeva opći interes utvrđen zakonom.“

- *“Na papiru” tj. u Katastru lažno stanje*
- *U naravi podjeljena zemljišta*





BiH - porez

- Županijski propisi: *“nema upisa vlasništva u zemljišnu knjigu bez plaćanja poreza na promet nekretnina”*
- Katastarski propis (1984): *“Upis prava na nekretninama: se ne može uvjetovati plaćanjem poreza na promet nekretnina i prava i drugih dažbina”*





RH - porez

Propis: *Bez dokaza o plaćenom porezu na promet nekretnina ne može se upisati prijenos prava vlasništva na nekretnini u zemljišnim knjigama*

Ustavni sud: ...Sve zapreke upisu u zemljišne knjige povećavaju raskorak između faktičnog i zemljišnoknjižnog stanja, slabe povjerenje u zemljišne knjige, slabe povjerenje u promet, ugrožavaju poduzetničku i tržišnu slobodu kao temelj gospodarskog ustroja Republike ...

Zapravo, ovakvo propisivanje sprečava (legalan) promet, a time i naplatu poreza.





RH – poljoprivredno zemljište

Propis: *Katastarske čestice poljoprivrednog zemljišta ne mogu se parcelacijom dijeliti, osim uz suglasnost Agencije*

- “Agencija” nije osnovana
- =>Odgoda primjene propisa





RH - gradnja

Propis: Katastarski ured evidentira građevinu u katastarskom operatu ako je za tu građevinu izdana uporabna dozvola za građevine za koje se izdaje građevinska dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta, završno izvješće nadzornog inženjera za građevine za koje se izdaje rješenje u uvjetima građenja, rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja, odnosno potvrda nadležnoga upravnog tijela da se za građevinu ne izdaje uporabna dozvola niti drugi navedeni akti, ako ovim Zakonom nije propisano drukčije

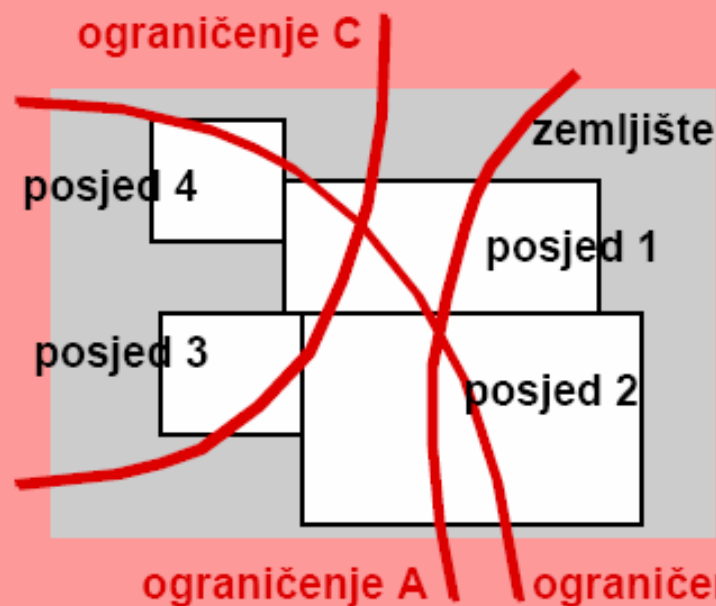
1968.



Vizija

Prvi zaključak o katastru 2014.

Katastar 2014. će prikazivati potpuni pravni položaj zemljišta, uključujući javna prava i ograničenja!



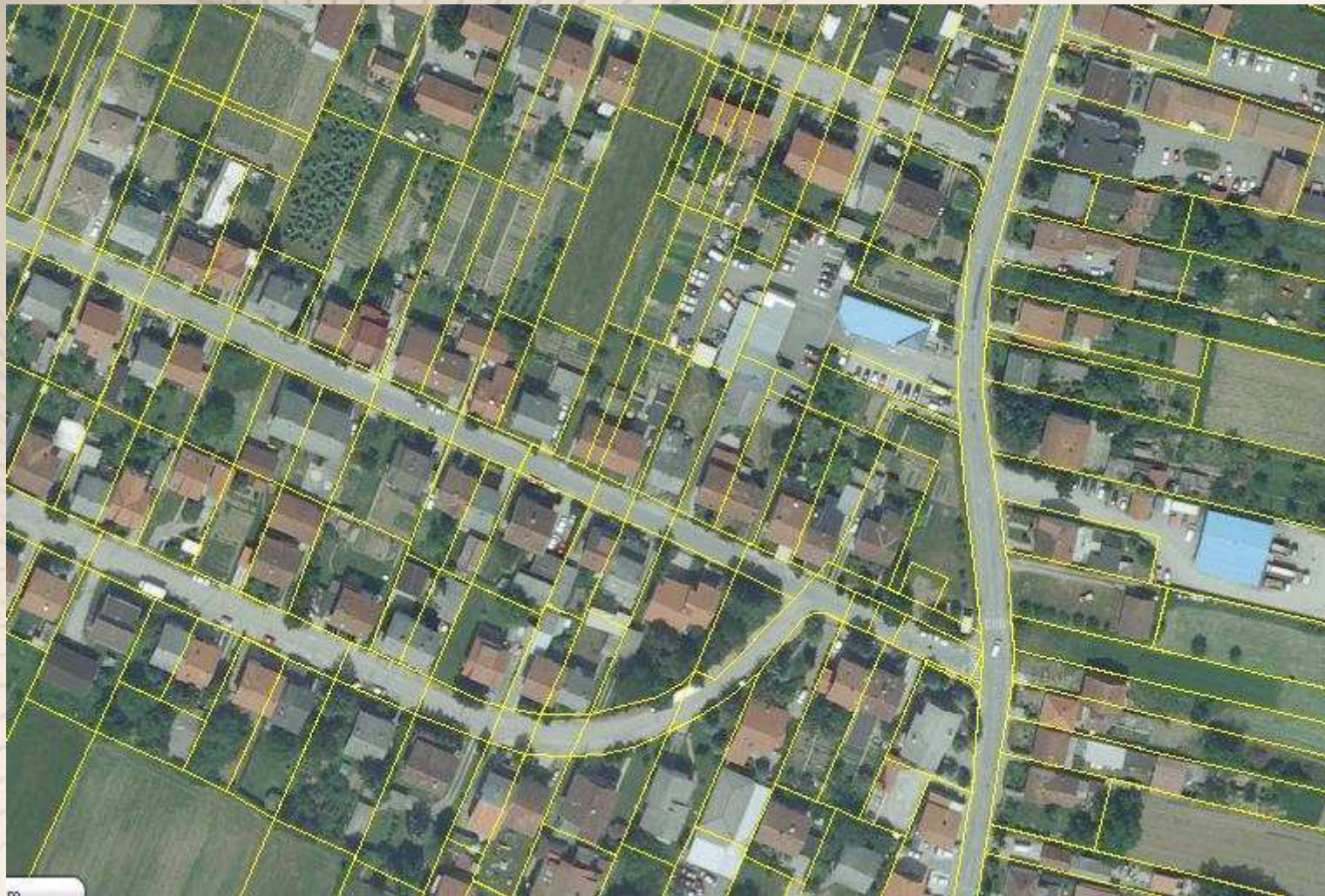
Komentar: Stanovništvo svijeta sve je brojnije. Potrošnja zemljišta raste. Apsolutnu kontrolu privatnih ili pravnih entiteta nad zemljištem sve više ograničava javni interes. Kako bi se omogućila sigurnost uživanja zemljišta, svi podaci o zemljištu moraju biti očiti u katastarskom sustavu budućnosti.

Posljedice: Neophodan je novi tematski pristup. Geodeti moraju uzeti u obzir javno pravo.





Posljedice





Zaključak

Građani najčešće ne poštuju propise, ne zato jer to ne žele već zato jer su propisi neprikladni

- Neučinkovitost javne vlasti potiče investitore na nepoštivanje propisa
- Pokušaji popravljivanja nastale štete neprikladnim propisima samo štete katastru – nitko ne treba “željeno stanje prostora”

Zemljišna politika se vodi drugdje

