

UPIS JAVNIH CESTA U KATASTAR NEKRETNINA I ZEMLJIŠNU KNJIGU PO ZAKONU O CESTAMA REPUBLIKE HRVATSKE – MOGUĆA PRIMJENA U BOSNI I HERCEGOVINI

Jakov Maganić¹, Ivan Lesko², Marko Zrakić³

¹Livnopotovi d.o.o. Livno (e-mail: jmaganic@gmail.com)

²Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove HNŽ, Mostar (e-mail: ivan.lesko@tel.net.ba)

³Trafficon d.o.o. Zagreb (e-mail: trafficon@trafficon.hr)

Sažetak

U ovom radu obraditi će se primjena 8. Direktive Vijeća 2013/22/EU od 13. svibnja 2013. o prilagodbi određenih direktiva u području prometne politike Republike Hrvatske radi kojih je došlo do izmjena i dopuna Zakona o cestama. Direktiva nalaže evidentiranje svih javnih cesta koje nisu bile evidentirane u Katastru i Zemljišnoj knjizi. Javne ceste će se upisivati kao javno dobro, neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom bez obzira na postojeće upise u Zemljišnoj knjizi. Obraditi će se tehnički uvjeti i pravila kojih se treba pridržavati u izradi elaborata izvedenih stanja javne ceste, rezultat primjene ovih mjera na lokalnom stanovništvu s obzirom na stanje vlasništva javnih cesta, pogodnosti i olakšice koje proizlaze iz sređivanja imovinsko-pravnih odnosa nad javnim cestama, klasifikacija javnih cesta itd. U radu će se skrenuti pozornost na postojeće stanje javnih cesta u Bosni i Hercegovini i mogućnost primjene ove direktive u Bosni i Hercegovini. Primjena ovakvog načina upisa javnih cesta uvelike bi pomoglo razvitku geodetske struke u Bosni i Hercegovini i pomoglo joj u njenom putu ka punopravnoj članici Europske unije.

Ključne riječi:

javne ceste, katastar, zemljišna knjiga, upis, zakon o cestama.

1. UVOD

Dugogodišnji nemar i sustavno neprovođenje promjena u katastar i zemljišnu knjigu odrazio se na sustav upisa javnih cesta u spomenute evidencije. Takvih je cesta u Republici Hrvatskoj veliki broj. Prema našim saznanjima nisu upisane, primjerice, određene dionice autoceste A1 („Dalmatina“), određene dionice autoceste A5 (Bregana – Zagreb – Lipovac), Jadranske magistrale i slično (*Kontrec i dr., 2014.*). Pri projektiranju i izgradnji javnih cesta provoden je postupak eksproprijacije (izvlaštenja) dijelova ili cijelih katastarskih čestica u privatnom vlasništvu. Naknade za dijelove ili cijele katastarske čestice isplaćivane su u dijelovima ili u potpunosti. Provođenje tih ugovora u katastar i zemljišnu knjigu nije obavljeno na odgovarajući način. Rezultat toga je mnoštvo neupisanih javnih cesta u katastar i zemljišnu knjigu. Dijelovi parcela ili cijele parcele na kojima se nalazi cesta, a koji nisu upisani u katastar i zemljišnu knjigu nisu od koristi ni vlasniku ni državi ni jedinici lokalne samouprave, ovisno od njihove nadležnosti nad cestama. Samo odgovarajućim upisom može se pravilno gospodariti, odnosno održavati javnu cestu. Riješeni imovinsko - pravni odnosi osnova su za bilo kakvo ozbiljnije rekonstruiranje javnih cesta koje je potrebno sustavno provoditi radi sigurnosti prometa.

Dana 28. srpnja 2011. godine stupio je na snagu Zakon o cestama (NN 84/2011) (u daljnjem tekstu: Zakon). Člancima od 123. do 133. Zakona propisan je postupak upisa javnih i nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu i katastar. Započelo je sustavno snimanje i upisi javnih cesta u katastar i zemljišnu knjigu. Međutim, taj postupak je obavljan jako sporo iz više razloga, a najveći je mali ili gotovo nikakav interes nadležnih javnih poduzeća i jedinica lokalne samouprave, koje bi trebale brinuti o cestama. Rezultat toga su mala ili nikakva financijska sredstva osigurana za taj posao.

Po ulasku Republike Hrvatske u Europsku uniju pristupilo se prilagodbi određene legislative u području prometne politike, temeljem važećih direktiva. Primjenom 8. Direktive vijeća 2013/22/EU od

13. svibnja 2013 o prilagodbi određenih direktiva u području prometne politike radi pristupanja Republike Hrvatske (Narodne novine RH158/2013), (u daljnjem tekstu Direktiva) obavljene su izmjene i dopune Zakona koje su stupile na snagu dana 18. srpnja 2014. godine. Izmijenjeni su i dopunjeni članci: 124., 131. i 132. Zakona. Za razliku od osnovne verzije Zakona koja nalaže upis javnih cesta, evidentiranih u katastru i za koje je izrađena snimka izvedenog stanja u zemljišne knjige, izmjene i dopune Zakona nalažu upis svih javnih i nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu i katastar. Upis je potrebno obaviti bez obzira na postojeće upise u zemljišnim knjigama, kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske uz upis pravne osobe koja upravlja cestom. Za svaku cestu biti će potrebno obaviti identifikaciju parcele ili parcela na kojima se nalazi sagrađena javna ili nerazvrstana cesta, te izraditi snimku ili geodetski elaborat izvedenog stanja na osnovu čega će se upisi obaviti u katastru i zemljišnoj knjizi.

2. ZAKONSKA REGULATIVA

2.1. Zakon o cestama

Zakonom je propisan upis javnih i nerazvrstanih cesta u katastar i zemljišnu knjigu u okviru kojeg se izrađuje snimka izvedenog stanja javne odnosno nerazvrstane ceste i geodetski elaborat izvedenog stanja javne odnosno nerazvrstane ceste. Zakon propisuje klasifikaciju javnih cesta sukladno članku 107. Prema načinu uporabe javne ceste se dijele na: autoceste, državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste. Upravljanje javnim cestama povjereno je pravnim osobama (javnim poduzećima), a nerazvrstanih cesta jedinicama lokalne samouprave (*Zakon o cestama, 2011.*).

Zakon nalaže upis svih javnih cesta za koje je izrađena snimka izvedenog stanja i koje su evidentirane u katastru u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Za ostale javne ceste potrebno je izraditi snimku ili elaborat izvedenog stanja, nakon čega se provodi postupak upisa u katastar i zemljišnu knjigu. Objašnjenje izrade snimka i elaborata izvedenog stanja propisuje ravnatelj Državne geodetske uprave (u daljnjem tekstu: objašnjenje). Objašnjenje je objavljeno dana 24. listopada 2012. i sadrži upute kako izrađivati snimke, odnosno elaborate, te nalaže katastarskim uredima na koji način treba pregledavati i prihvaćati ih.

2.2. Izmjene i dopune Zakona

Primjenom odredbi Direktive izmijenjeni su članci Zakona koji definiraju upis javnih i nerazvrstanih cesta, koje do sada nisu bile upisane u katastar i zemljišnu knjigu i/ili nisu imale izrađen snimak ili geodetski elaborat izvedenog stanja (*Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o cestama, 2014.*). Izmjene i dopune se primjenjuju od 18. srpnja 2014. Izmjene i dopune su donijete gotovo godinu dana nakon ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju.

Primjenom izmjena i dopuna Zakona sukladno Direktivi nalaže se upis svih javnih i nerazvrstanih cesta u katastar i zemljišnu knjigu, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Suština izmjena i dopuna Zakona je u upisu javnih i nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu bez obzira na postojeće upise u njoj. Izmjenama navedenih članaka također je propisano da se prvo vrši upis u zemljišnu knjigu, na temelju prijavnog lista, koji se izrađuje na temelju elaborata izvedenog stanja, a da se po provedbi u zemljišnoj knjizi provode promjene u katastru. Potrebno je izraditi identifikaciju parcele ili parcela na kojima se nalazi javna cesta, potom izraditi snimke ili geodetske elaborate izvedenog stanja za sve ceste, te ih provesti u spomenutim evidencijama sukladno danom objašnjenju. Ukoliko se javna cesta nalazi unutar parcele koja je evidentirana kao put u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno Upravitelja nad javnom cestom – Javnog poduzeća, izrađuje se samo snimka izvedenog stanja. Ukoliko se javna cesta nalazi na više parcela koje nisu u vlasništvu Republike Hrvatske i ne vode se kao put, nego su vlasnici pravne ili fizičke osobe izrađuje se Elaborat izvedenog stanja. Temeljem tog elaborata obavlja se upis javne ceste u spomenute evidencije.

2.3. Objašnjenje o izradi snimka i elaborata izvedenog stanja

Ovim Objašnjenjem pojašnjava se način na koji se izrađuje snimka i geodetski elaborat izvedenog stanja, potvrđivanje tih elaborata, dostave prijavnih listova sa snimkom izvedenog stanja zemljišnoknjižnom uredu, osnivanje katastarskih čestica na kojima su izvedene javne ceste i nerazvrstane ceste, i evidentiranje istih u katastarskom operatu. Koristeći ovo objašnjenje potrebno je u prvom redu izvršiti izmjeru granica ceste (cestovnog zemljišta), a temeljem te izmjere prvo izraditi snimku izvedenog stanja za svaku cestu, a na kraju eventualno i elaborat izvedenog stanja kako bi se ona mogla upisati u katastar i zemljišnu knjigu. Geodetski elaborat izvedenog stanja izrađuje se tako da se jednim elaboratom formira jedinstvena katastarska čestica na kojoj je izvedena cesta unutar jedne katastarske općine. Snimku i elaborat izvedenog stanja izrađuju ovlašteni inženjeri geodezije koji stručne geodetske poslove obavljaju u uredu ovlaštenog inženjera geodezije, zajedničkom geodetskom uredu ili u pravnoj osobi registriranoj za obavljanje geodetskih poslova i imaju suglasnost Državne geodetske uprave (DGU, 2012.). Objašnjenjem je propisano što svaki geodetski elaborat mora sadržavati te je objašnjen postupak pregleda i ovjere.

3. REZULTAT PRIMJENE OVIH ODREDBI

3.1. Praktično postupanje kod upisa ceste

Postupak izrade geodetskog elaborata izvedenog stanja počinje Javnim pozivom u lokalnom glasniku kojim pravne osobe, koje upravljaju javnim cestama ili lokalna samouprava, obavještava sve nositelje prava na nekretninama, koje graniče sa cestom, s čijim postupkom evidentiranja započinje.

Javni poziv sadrži:

- Naziv vrstu i oznaku ceste koja je predmet evidentiranja
- Naziv k.o.
- Opis dionice ceste
- Datum započinjanja radova
- Naziv izvođača radova
- Obavijest i rok u kojem će se izvršiti obilježavanje međnim oznakama predmetne ceste
- Vrijeme, rok i mjesto gdje će nositelj prava na nekretninama moći obaviti uvid u Geodetski elaborat izvedenog stanja.

3.1.1 Postupak utvrđivanja stanja ceste

- Snimak postojećeg stanja:

Prvo se snimi postojeće stanje ceste (u mjerilu 1:1000), kompletnog cestovnog zemljišta sa susjednim parcelama i identičnim točkama¹. Cestovno zemljište predstavlja kolnik, parkiralište u razini ceste, nogostup, biciklističke staze u razini, usjeci, nasipi i ostalo što je predviđeno Zakonom da spada u cestovno zemljište. Omeđavanje cestovnog zemljišta predlaže izvođač u skladu sa pravilnikom o cestovnom zemljištu, a pregledava i odobrava predstavnik upravitelja ceste. Omeđavanje se vrši propisanim međnim oznakama. Izrađena snimka postojeće ceste (cestovnog zemljišta) preklapljenom ili uklopljenom na katastarski plan, koristi se da definira postupak upisa ceste. Ako je postojeća cesta (cestovno zemljište) unutar postojeće katastarske čestice radi se samo prijavni list, za katastar i zemljišnu knjigu, kojeg ovjerava nadležni katastar i s kojim se vrši upis načina uporabe na javnim ili nerazvrstanim cestama. Ako postojeća cesta (cestovno zemljište) nije unutar postojeće katastarske čestice tad se radi Geodetski elaborat izvedenog stanja.

- Geodetski elaborat izvedenog stanja ceste:

¹ Identične točke su snimljene točke terena koje odgovaraju točkama katastarskog plana i koje se moraju istaknuti na snimku i na kopiji plana. Tim točkama se obavlja preklap snimljenog detalja i katastarskog plana

Ako postojeća cesta (cestovno zemljište) nije u potpunosti evidentirana u katastarskom operatu ili zemljišnoj knjizi radi se Geodetski elaborat izvedenog stanja ceste. Geodetski elaborat izvedenog stanja ceste radi se po katastarskim općinama, i u jednoj katastarskoj općini formira se jedna katastarska čestica za jednu cestu. Za jednu cestu u jednoj katastarskoj općini može se formirati i više katastarskih čestica, ako je presijeca objekt većeg ranga. Geodetskim elaboratom izvedenog stanja nerazvrstane ceste, unutar jedne katastarske općine, može se obuhvatiti više nerazvrstanih cesta. Sadržaj Geodetskog elaborata izvedenog stanja:

- Naslovnica
- Skica izmjere
- Snimak izvedenog stanja
- Popis koordinata
- Iskaz površina
- Kopija katastarskog plana za katastar
- Prijavni list za katastar
- Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu
- Prijavni list za zemljišnu knjigu
- Tehničko izvješće.

Na naslovnici geodetskog elaborata izvedenog stanja mora biti naziv javne ceste, a za nerazvrstane ceste mora biti naziv nerazvrstane ceste ili naziv ulice. Nazive javnih cesta donose svojim odlukama organi koji upravljaju javnim cestama, a nazive nerazvrstanih cesta ili nazive ulica donosi lokalna samouprava. Kroz prijavne listove za katastar i zemljišne knjige mijenja se način uporabe samo za katastarske čestice na kojima se nalazi cesta i cestovno zemljište, a na katastarskim česticama od kojih je izvršeno cijepanje navedenih parcela se zadržava ranije upisano stanje. Ako je stanje katastarske čestice u katastru i zemljišnoj knjizi različito, kopija katastarskog plana za zemljišne knjige radi se u dva odvojena prikaza katastarske čestice, stanje prije i stanje koje će biti nakon upisa ceste u zemljišne knjige. U tehničkom izvješću se iznose sve relevantne činjenice koje su utvrđene kroz kompletan postupak izrade Geodetskog elaborata izvedenog stanja

U iskazu površina prikazuje se staro stanje koje prikazuje površine katastarskih čestica prema stanju koje proizlazi iz pisanog dijela katastarskog operata, a u novom stanju površina katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta koja proizlazi iz koordinata lomnih točaka granica te čestice. Radna verzija katastarskog plana podrazumijeva verziju plana na kojoj se nalazi spomenuta javna cesta preklapljena s službenim katastarskim planom. Računaju se samo površine katastarskih čestica (prema novom stanju) čiji su dijelovi ušli u sastav katastarske čestice na kojoj je izvedena cesta (katastarske čestice koje ulaze u prijavni list). Ako se numeracija katastarskih čestica i njihove površine razlikuju u katastru i zemljišnoj knjizi, iskaz površina izrađuje se prema stanju katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi.

U prijavnom listu za katastar u novome stanju predlaže se upis vlasnika i ovlaštenika javne ceste: npr. REPUBLIKA HRVATSKA (vlasnik) - javno dobro u općoj uporabi - Hrvatske ceste d.o.o. (upravitelj). U prijavnom listu za zemljišnu knjigu u novome stanju predlaže se upis nositelja prava na javnoj cesti: npr. REPUBLIKA HRVATSKA - javno dobro u općoj uporabi - Hrvatske ceste d.o.o. (upravitelj).

Nakon javnog uvida, trajanje kojeg nije propisano nego se određuje sukladno obuhvaćenom području od slučaja do slučaja) upravitelj javnih cesta ili lokalna samouprava daje očitovanje u dva primjerka jedan za ZK, a drugi za katastar u kojem navodi da je obavljena kompletno zakonom predviđena procedura oko izrade Geodetskog elaborata izvedenog stanja i da je definirana katastarska čestica ceste u skladu sa Zakonom. U tom očitovanju upravitelj javne ceste, odnosno, nositelj prava na nerazvrstanoj cesti, također iskazuje da je predmet geodetskog elaborata točno određena javna cesta koja je navedena o odluci o razvrstavanju javnih cesta te da se cesta koristila za promet vozila i bila pristupačna većem broju korisnika.

Izrađeni geodetski elaborat izvedenog stanja se dostavlja na pregled i ovjeru u nadležni ured za katastar. Nadležni ured za katastar nakon pregleda ovjerava navedeni geodetski elaborat izvedenog

stanja ceste sa ovjerom: „Ovaj geodetski elaborat izvedenog stanja odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebu provođenja promjena u katastarskom operatu.“

Za provođenje promjena, temeljem ovog elaborata, u katastarskom operatu potrebna je prethodna provedba u zemljišnoj knjizi. Za upis ceste u zemljišnu knjigu potrebno je dostaviti:

- Odluku o javnoj ili nerazvrstanoj cesti
- Odluka o nazivu ulice
- Očitovanje upravitelja javne ceste ili lokalne samouprave
- Prijavni list za zemljišnu knjigu
- Snimak izvedenog stanja iz Geodetskog elaborata izvedenog stanja ceste.

Ovaj neuobičajeni postupak da se promjena prvo provodi u zemljišnoj knjizi pa tek onda u katastru čini nam se neopravdanim, ali iz razgovora s kolegama u Republici Hrvatskoj rezultat su prakse u radu katastarskih i zemljišnoknjižnih ureda.

3.2. Utjecaj na lokalno stanovništvo

Zakon nalaže upis javnih i nerazvrstanih cesta bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Sigurno je da ovakav način upisa vlasničkih prava nad javnim i nerazvrstanim cestama ima velikog utjecaja na lokalno stanovništvo. Česti su slučajevi kako ni javne ceste nisu upisane u zemljišnu knjigu niti u katastar. Dijelovi ili gotovo cijele nerazvrstane ceste nalaze se na katastarskim česticama u vlasništvu privatnih osoba. Tijekom izvlaštenja zemljišta u privatnom vlasništvu nerijetko je dolazilo do sudskih tužbi i razilaženja u mišljenjima. Nažalost, za vjerovati je kako će ovakvim načinom upisa javnih i nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu imati za posljedicu slične situacije. Treba napomenuti kako te dijelove ili cijele katastarske čestice, na kojima se nalazi javna ili nerazvrstana cesta, privatna osoba ne može ni koristiti u drugu svrhu. Također će biti puno onih koji će rado prihvatiti ideju o ispisu tog dijela ili cijele katastarske čestice. Planira se uvođenje poreza na nekretnine ili neobrađeno poljoprivredno zemljište, te sukladno tome zašto plaćati porez na nešto što se ne može koristiti, nego koriste svi drugi kao cestu.

3.3. Pogodnosti

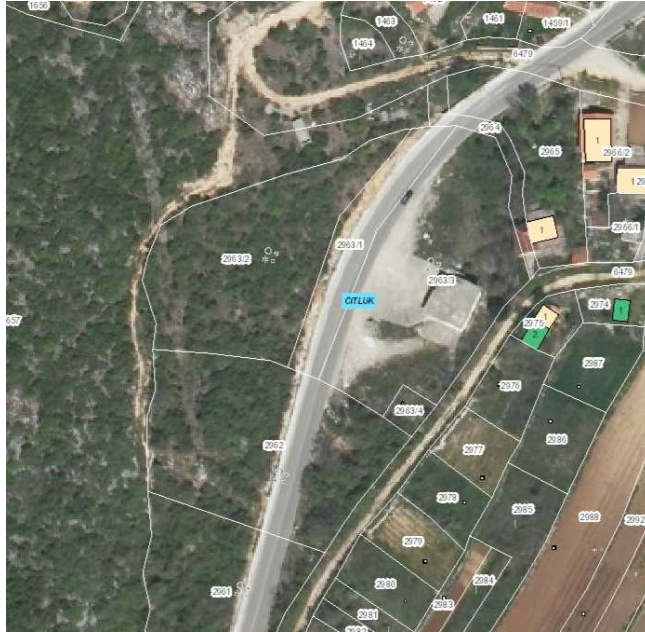
Treba napomenuti kako je ovakav način upisa jako brz i efikasan. Gotovo nakon nekoliko godina moguće je sve javne i nerazvrstane ceste upisati u državno vlasništvo s promijenjenim načinom uporabe. Riješeni imovinsko-pravni odnosi nad javnim i nerazvrstanim cestama od velike su važnosti. Omogućuju i pojednostavljuju rad nad javnim cestama, poput: neometane provedbe rekonstrukcije javnih cesta, iznajmljivanje ili davanje u koncesiju cijele ili dijela javne ceste itd. Aplikiranje projekata rekonstrukcije i/ili izrade javne ceste na bilo koji fond zahtjeva riješene imovinsko-pravne odnose koji će se ovakvim načinom upisa riješiti na jednostavniji način.

4. STANJE UPISA CESTA U BOSNI I HERCEGOVINI

4.1. Postojeće stanje

Kada je Bosna i Hercegovina u pitanju postojeće stanje upisa cesta u katastar i zemljišne knjige je slično ili još složenije nego u Republici Hrvatskoj. Veliki je postotak cesta, koje postoje na terenu i u današnjem obliku su izgrađene prije rata, a koje nisu upisane u katastar i zemljišne knjige (Slika 1. i 2.). Stanje je jednako od magistralnih do nerazvrstanih cesta. Da bi se ceste, sukladno postojećim zakonskim rješenjima, mogle upisati u katastar i zemljišnu knjigu potrebno je osigurati odgovarajuću dokumentaciju. Ovdje imamo različito stanje kod magistralnih i regionalnih cesta s jedne, i lokalnih i nerazvrstanih cesta s druge strane. Kada su ceste višeg ranga u pitanju (magistralne i regionalne), prije rata su se uglavnom vodili postupci izvlaštenja, te se na temelju njih stupalo u posjed zemljišta na

kojem su građene ceste. Nažalost, iz raznoraznih razloga od kojih valja istaći nezainteresiranost investitora i slabu kadrovsku i tehničku opremljenost katastarskih službi, ti postupci nisu okončavani do kraja, nego su najčešće prestajali u momentu kad bi buldožer nesmetano mogao početi probijati trasu ceste. To upućuje na činjenicu da u konkretnim slučajevima imamo dokumentaciju koja je izrađena do tog trenutka. Za lokalne i nerazvrstane ceste je stanje u pogledu postojanja dokumentacije na temelju koje bi se provele promjene u katastru i zemljišnoj knjizi je još lošije. Praksa je, naime, bila da se kod ovih cesta vrlo često nisu vodili nikakvi postupci nego se pitanje ulaska u posjed rješavalo „ad hoc“ postupkom pri čemu su vlasnici zemljišta zemljište davali bez naknade ili su dobivali različite kompenzacije koje nigdje nisu evidentirane.



Slika 1. Prikaz na pregledniku Geopotala magistralne ceste u općini Čitluk (URL-1)



Slika 2. Prikaz na pregledniku Geopotala magistralne ceste u općini Hadžići (URL-1)

Sukladno navedenom, veliki problem predstavlja upis cesta u katastar i zemljišne knjige po postojećoj proceduri propisanoj Zakonom o premjeru i katastru zemljišta i Zakonom o zemljišnim knjigama. Poteškoću predstavlja nekompletnost potrebne dokumentacije kod magistralnih i regionalnih cesta, odnosno nepostojanje bilo kakve dokumentacije kod lokalnih i nerazvrstanih cesta. Samo pokretanje postupka upisa u katastar, kao prvog koraka u proceduri, nosi sa sobom rizik povezan sa zahtjevima ranijih vlasnika ili njihovih nasljednika za plaćanje naknade za izuzeto zemljište, iako je ta naknada

uglavnom realizirana u postupcima koji su vođeni u momentu izgradnje. Ovaj rizik se jednostavno ne može izbjeći, jer se oni kao upisani posjednici moraju uključiti u postupak. Ovakvo postupanje ranijih vlasnika ili njihovih zakonskih zastupnika ima za posljedicu produženje postupka, a čak i nemogućnost njegovog okončanja. Također, postoji i rizik da se u slučaju okončanja spora sudskim putem dobije presuda u korist ranijih vlasnika ili njihovih nasljednika, zbog nepostojanja adekvatnih dokaza o realiziranoj naknadi. Ovo je posebno moguće kod lokalnih i nerazvrstanih cesta gdje je lako moguća slijedeća situacija: da je vlasnik prije rata dopustio da mu se zemljište izuzme u svrhu izgradnje ceste bez naknade imajući pri tomu i opći i svoj osobni interes (npr. da dobije asfaltni put do svoje kuće, da mu se zaposli član obitelji i sl.), a da se sada predomislio i da traži naknadu.

Radeći na realizaciji projekta Registracija nekretnina spoznala se sva težina ovog problema, kada su na pripremnim sastancima neke općine odustale od realizacije projekta usklađivanja katastra i zemljišnih knjiga, zbog apsolutne neažurnosti katastra kad su ceste u pitanju. Naime bilo bi pogrešno upisivati prava na cijelim parcelama preko kojih su prošle ceste u zemljišnu knjigu vođenu po podacima nove izmjere u korist privatnih osoba bez upisa javnog dobra.

4.2. Mogućnost primjene u BiH

S obzirom na naprijed opisano stanje u Republici Hrvatskoj, bilo bi maksimalno opravdano i u BiH donijeti slične propise koji bi omogućili upis cesta u katastar i zemljišnu knjigu. U prvom redu bi trebalo urediti upis cesta u katastar, a upis prava na tim cestama vršio bi se u zemljišnu knjigu u postupku uspostave ili zamjene zemljišne knjige. Donošenjem ovakvog propisa omogućio bi se upis cesta u katastar i zemljišnu knjigu bez pretjeranih troškova, a omogućilo bi se i državi (Federacija, županije i općine) da srede vlasništvo na nekretninama koje predstavljaju javno dobro, te na taj način daju dobar primjer ostalima da i oni to učine. Izbjegli bi se i nepotrebni troškovi jedinica lokalne samouprave u slučajevima sudskih presuda u korist ranijih vlasnika ili njihovih nasljednika.

Mišljenja smo da bi se kod donošenju ovakvih zakonskih rješenja valjalo voditi računa i o odredbama Zakona o stvarnim pravima o dosjelogosti. Naime većina cesta je izrađena prije rata, a zakonski rok za stjecanje prava vlasništva putem dosjelogosti savjesnog posjednika stječe se istekom roka od 20 godina (članak 58.) (Zakon o stvarnim pravima, 2013). Smatramo da su ovi uvjeti stečeni, te da se cesta može upisati kao javno dobro. Istovremeno, valja istaći činjenicu da se donošenjem ovakvih zakonskih rješenja štiti javni interes, te bi stoga njihovo donošenje bilo potpuno opravdano.

4.3. Prilika za geodetsku struku

Donošenjem sličnih zakona u BiH, predstavljalo bi veliku priliku za geodetsku struku. Kako za privatni sektor, koji bi se našao pred velikim povećanjem obujma svoga posla, tako i katastarski uredi koji bi dobili odraditi značajan posao u javnom interesu (prilika za dodatnu promociju katastra), koji bi ih istovremeno riješio dva velika problema neažurnosti registra kada su ceste u pitanju, i problema koje imaju u radu zbog te neažurnosti. Kada je privatni sektor u pitanju, uz uvjet obvezne primjene zakona, osigurala bi se značajna financijska sredstva koja bi omogućila njegov značajniji zamah i razvitak. Ovo je bitno za budućnost jer postojeće stanje privatnog sektora predstavlja veliku prepreku realizaciji značajnih projekata u sektoru zemljišne administracije.

5. ZAKLJUČAK

Zbog ekonomskih razloga i recesije izostali su značajniji efekti primjene Zakona u Republici Hrvatskoj (RH), što ukazuje na činjenicu da samo donošenje Zakona, bez definiranja rokova za njegovu provedbu, definiranja obveza upravitelja javnih cesta da osiguraju sredstva za provedbu zakona, ili pak zakonskog definiranja izvora financiranja ovih poslova, nije dovoljno.

Iako postoje određene sumnje u ustavnost postupanja (upis prava u zemljišnu knjigu bez suglasnosti prednika), propisani postupak je apsolutno opravdan iz razloga što raniji vlasnici na cestama ne mogu konzumirati bilo kakva prava, a mali su ili nikakvi izgledi da bi ih ikada mogli konzumirati. Ovo pogotovu u svezi odredbi Zakona o stvarnim pravima o dosjelnosti (rokovi isti u Republici Hrvatskoj i BiH).

Provedba ovakvog rješenja u BiH bila bi značajno jednostavnija zbog postojanja kvalitetnijeg katastra (nova izmjera). Zakonom bi trebalo propisati da se upis u katastar vrši po sili Zakona kao u RH, a upis u zemljišne knjige bi se obavio kroz procese zamjene odnosno uspostave zemljišne knjige.

Poznato je kako je stanje u katastru i zemljišnoj knjizi nevidljivo široj populaciji ljudi. U skladu s tim nije interesantno vladajućim strukturama koje na račun vidljivih investicija skupljaju političke poene i glasove. Svjedoci smo nemalog broja slučajeva u kojima se javne ceste rekonstruiraju, te je jedino bitno da se izgradi određen broj kilometara javne ceste bez obzira na kojim i čijim se katastarskim česticama to nalazi. Ovakvo ponašanje je dugoročno neodrživo jer onemogućava kvalitetno i na zakonu zasnovano upravljanje cestama.

LITERATURA:

Zakon o cestama, Narodne novine NN 84/2011, Zagreb.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o cestama, Narodne novine NN 92/2014, Zagreb.

DGU(2012): *Objašnjenje za izradu snimaka i geodetskih elaborata izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta*, Državna geodetska uprava, Zagreb.

Kontrec D., Končić A.M., Končić F. (2014): *Vodič za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj u provedbi EU projekata*, Ministarstvo poljoprivrede, Hrvatske vode, Zagreb

Zakon o stvarnim pravima, Službene novine Federacije BiH 66/13, Sarajevo

URL-1: <http://www.katastar.ba/geoportal/preglednik> (22.11.2015.)

REGISTRATION OF PUBLIC ROADS IN CADASTRE AND LAND REGISTRY REGARD ON LAW ON ROADS OF REPUBLIC OF CROATIA - THE POSSIBILITY OF APPLYING IN BOSNIA AND HERZEGOVINA

Abstract

In this paper will be process the application of 8th Directive of Council 2013/22/EC of 13 May 2013 on the adaptation of certain directives in the field of transport policy of the Republic of Croatia for which there has been an amendment of the Law on roads. The Directive requires registration of all public roads which had not yet been registered in the cadastre and land register. Public roads will be registered as a public good, inalienable property of the Republic of Croatia with registered legal entity that operates a public road, regardless of the existing entries in the land registry. There will be described a technical conditions and rules which need to be followed in preparation studies of condition of public roads, the result of these measures on the local population with regard to the ownership of public roads, benefits and deductions arising from correct real property and legal issues of public roads, classification public roads and so on. The paper will draw attention to the current situation of public roads in Bosnia and Herzegovina and the possibility of application of this Directive in Bosnia and Herzegovina. Application of this method of registration of public roads would greatly

assist the development of geodetic profession in Bosnia and Herzegovina and helped her in its path towards full member of the European Union.

Keywords:

public roads, cadastre, land registry, registration, the law on the roads