

UPUTE VLASNICIMA ZEMLJIŠTA

O pravilnom učvršćenju i omeđavanju međa posjeda

U v o d

Poznato Vam je da su katastarski planovi Vaše katastarske općine izrađeni pred oko 130 godina, da su tehnološki zastarjeli i ne daju primjerenu osnovu evidencijske baze podataka o pravima vlasništva i drugim pravima korisničkom sustavu. Tijekom proteklih desetljeća nastale su mnoge promjene – izgrađena su nova naselja i provedene nove prometnice, infrastruktura i drugo. Mnoge čestice su promijenile vlasnika ili se koriste na drugi način u odnosu na stanje katastarskog operata i zemljišne knjige.

Nova izmjera katastarske općine s osnivanjem novih zemljišnih knjiga i sređivanjem vlasničkih odnosa je sveobuhvatni program ustanovljenja usklađene baze podataka nekretnina prema stvarnom stanju u prostoru.

Provedbom predmetnih djelatnosti dobivaju se:

- novi katastarski planovi sa sadržajem stvarnog stanja na terena, u klasičnom i tehnološki primjerenom digitalnom obliku.
- Novi katastarski operat sa svim novim česticama, oblicima, površinama, namjenom i pravima nad njima.
- Nove zemljišne knjige sa upisanim vlasničkim pravima prema stvarnom stanju na terenu
- Računalno održavanje svih korisničkih sustava takvim bazama podataka o nekretninama

Sveobuhvatne predmetne djelatnosti nužno uključuju, kako naše tako i Vaše potpuno zalaganje i stalnu suradnju za cijelo vrijeme trajanja izmjere i predmetnih postupaka – od pripremnih djelatnosti na terenu pa sve do konačne izradbe novih katastarskih i zemljišnih knjiga.

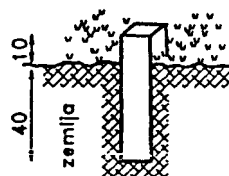
Vaše zadaće mogu se podijeliti kako slijedi

- 1. dio** – učvršćenje točaka lomova međa trajnim i vidljivim oznakama.
- 2. dio** – bojanje i pročišćavanje točaka lomova međa trajnim i vidljivim oznakama.
- 3. dio** – davanje podataka o posjedu te pregleda svega učinjenog na izlaganju, sudjelovanjem u postupcima osnivanja zemljišnih knjiga.

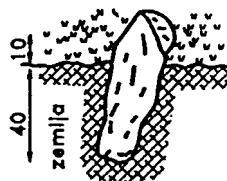
1. dio

Kao prvi i najvažniji Vaš zadatak biti će učvršćenje međa vašeg posjeda. Svrha učvršćivanja je da se svaka međa učini trajno čvrstom kroz dugi niz godina. Naši “stari” zidali su zbog iste svrhe gromače, ukopavali međna kamenja “međaše” ili su pak na neki drugi način učvrstili međe svoga posjeda. Na taj način izbjegli su sporove oko međa i naknadna skupa mjerenja. Opisat ćemo vam nekoliko načina kako trebate i Vi učvrstiti međe svoga posjeda. Naravno, tamo gdje su vam međe već učvršćene tako da je na njima sazidana gromača, betonska drvena ili žičana ograda, potrebno je samo pregledati međne oznake i nađena oštećenja popraviti.

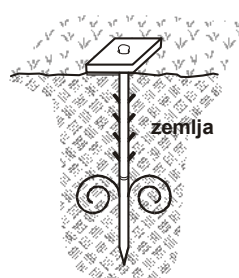
Ostale međe učvrstiti ćete najlakše tako da sva mjesta gdje se međa lomi ili križa s drugom međom učvrstite na jedan od slijedećih načina.



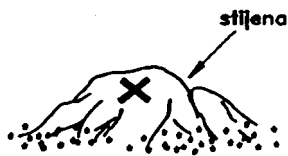
Ukopavanjem u zemlju armirano-betonskog stupića dimenzija 10x10x50 cm tako da ostane stršati iz zemlje 10 – 15 cm.



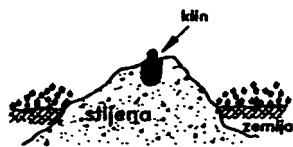
Ukopavanjem u zemlju prirodnog kamena koji ima približno oblik i veličinu kao stupić. Zakopava se isto kao stupić.



Zabijanjem u zemlju posebno izrađene međne oznake od metala i plastike. Prednost ovakvim međnih oznaka je i u tome što se sastoje od podzemnog dijela koji ostaje u zemlji i u slučaju uništenja vidljivog dijela međne oznake.

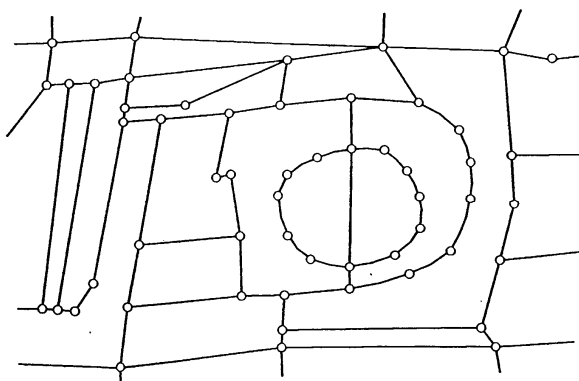


Ako se međna točka nalazi na živom kamenu, može se označiti tako da se na stijenu ukleše križ.



Ako se pak lomna točka međe nalazi na živom kamenu neprikladnom za klesanje križa u stijenu ćemo zabetonirati željezni klin.

Ako je međa ravna (u pravcu) dovoljno je učvrstiti samo krajnje točke. Međutim ako je međa zakrivljena potrebno je učvrstiti točke svakih 10 do 20 m zavisno o jačini zakrivljenosti. Na ovim crtežima, kružićima su označene međe koje morate učvrstiti u slučajevima kada čestice pripadaju različitim vlasnicima.



Mjesto na kojem će se učvrstiti međa, utvrđuju zajednički u dogovoru oba vlasnika susjednih čestica. Preporučuje se da i samo zakopavanje stupića ili kamena obave zajednički oba vlasnika.

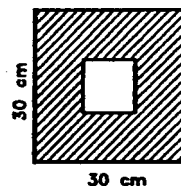
Vlasnici koji se ne mogu složiti kuda im ide međa jer svaki ima svoje mišljenje od kojeg ne odstupa, moraju učvrstiti svaki svoj prijedlog međe, a spor će riješiti nadležni sud uobičajenim postupkom.

Suvlasnici koji još nemaju podijeljene čestice, a željeli bi ih podijeliti mogu to sada učiniti samo tako da zajednički utvrde mjesto nove međe i učvrste među na jedan od ranije opisanih načina. U slučaju da je jedan od vlasnika odsutan, nepoznat ili nije u mogućnosti sudjelovati pri učvršćenju međe, učvršćenja mora izvršiti prisutni vlasnik na mjestu gdje on smatra da bi međa trebala biti.

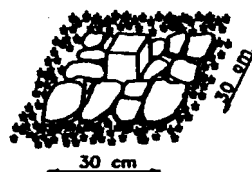
Preporučujemo vam da ne čekate zadnji čas i da izvršite učvršćenje čim prije.

Novi katastarski planovi izraditi će se na temelju avionskih fotosnimaka. Da bi se na zrakoplovnom fotosnimku vidjelo sve ono što treba biti nacrtano na budućim katastarskim planovima potrebno je izvršiti pripremu terena za avionsko snimanje na način da sve lomove međa učinimo vidljivim iz zraka i iz velike visine. To će biti vaš slijedeći zadatak.

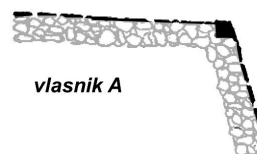
Da bi svi lomovi međa bili vidljivi iz zraka potrebno je sa svake strane točke obojiti kvadrat sa stranicama od 30 cm i to tako da stupić, kamen ili oznaka ostane u sredini kvadrata. S obzirom na to da je ovo bojanje privremenog karaktera samo radi snimanja, bojiti se može bijelom vapnenom bojom ali i za vrijeme suhog vremena da se boja dobro osuši.



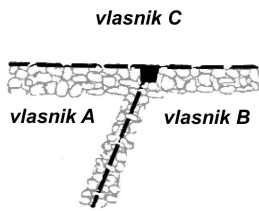
Ako je oko oznake zemlja ili trava, trebati će oko nje složiti pločasto kamenje, a zatim to kamenje obojiti kako je opisano ili postaviti bijelu plastičnu foliju jednake veličine.



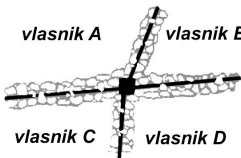
Kod gromača koje se najčešće nalaze na međama između čestica, potrebno je također obojiti međe točke ili linije. Ove gromače znaju biti široke i više od jednog metra, pa je potrebno označiti da li međa ide po sredini gromače ili pak po jednom od njenih rubova. Evo nekoliko primjera (međe su prikazane isprekidanom crtom, a mjesta koja treba obojati crnim kvadratićima).



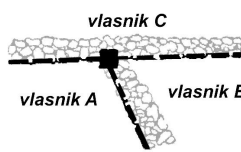
Obje gromače pripadaju vlasniku A. Međa ide po vanjskim rubovima gromače. Obojena je točka gdje se međa lomi.



Vlasnicima A i B pripada cijela gornja gromača a gromaču između njih dijele po pola, vlasnik C nema gromaču. Obojena je točka gdje se sijeku sve tri međe.

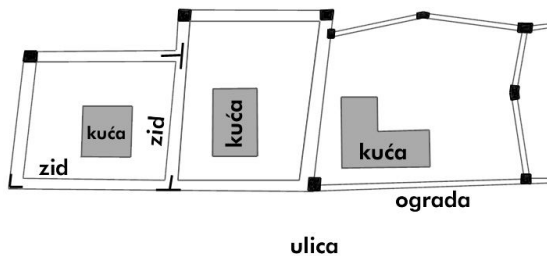


Ove gromače pripadaju svim susjednim vlasnicima. Međe idu po sredinama gromače obojena je točka gdje se one sijeku .



Gornja gromača pripada vlasniku C, donja gromača pripada vlasniku B. Vlasnik A nema gromače. Međa ide rubovima gromača.

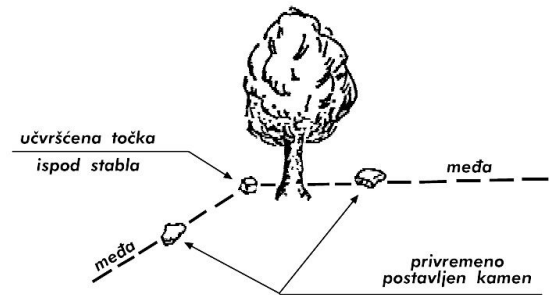
U naseljima gdje su okućnice obično ograđene zidovima i ogradama treba obojiti točke lomova međa. Boja se samo gornja površina zida vapnenom bojom. Evo primjera.



Već prilikom učvršćenja međa a napose pri bojanju, treba također obratiti pažnju na to da iznad točke loma nema grana obližnjih stabala koje bi zaklanjale pogled na točku iz aviona. Takve grane treba posjeći, a šikaru raskrčiti. Ako je gromača zarasla u kupinu ili neko drugo raslinje, treba ju pročititi a na lomovima barem dva metra oko točke.

Međutim ako se pored točke loma međe nalazi neka voćka ili ukrasno stablo, nije potrebno sjeći grane već će se umjesto točke na lomu obojiti druge dvije točke. Svaka točka mora se nalaziti na jednoj od međnih linija, dovoljno odmaknute od stabla da budu dobro vidljive. Te pomoćne točke ne

treba učvrstiti već na njih privremeno staviti veći kamen i obojiti ga.



3. dio

Slijedi izrada novih katastarskih planova. Računaju se površine čestica. Za svakog vlasnika ispisat će se na posebnom listiću sve njegove parcele s površinama i kulturama. Ti podaci izložiti će se na javni uvid, pa ćete i vi biti pozvani da određenoga dana dođete na javni uvid i pregledate sve podatke o vašem vlasništvu nad nekretninom. Tek tada kada se i posljednji podatak sredi i uskladi, izradit će se nove katastarske knjige koje će se čuvati i održavati u katastru.

Na temelju prikupljenih podataka o vlasnicima čestica nadležni sud započet će s utvrđivanjem vlasnika čestica, te će se tako srediti gruntovno stanje i izraditi nove gruntovne knjige.

Da biste i Vi bili upoznati s propisima koji se odnose na vas kao vlasnika nekretnina, upoznati ćemo Vas sa nekim odredbama zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina, koji čine zakonski okvir za obavljanje poslova o kojima je ovdje riječ.

1. Odluku o katastarskoj izmjeri donosi Državna geodetska uprava u sporazumu s ministarstvom nadležnim za poslove pravosuđa.

Odluka se donosi u sporazumu koji osigurava da će se nakon provedene katastarske izmjere obnoviti i zemljišna knjiga.

2. Nositelji prava na zemljištu, dužni su označiti granice zemljišta na kojemu imaju prava, uz stručnu pomoć područnog ureda za katastar.

Nositelji prava na zemljištu su: vlasnici, nositelji drugih prava i upravitelji općih, javnih i drugih dobara. Ova ih odredba obavezuje da se aktivno uključe u postupak katastarske izmjere. Sudjelovanje nositelja prava u postupku osigurava, da ničije pravo neće biti povrijeđeno. Područni ured za katastar i izvoditelj radova dužni su pružiti stručnu pomoć i osigurati zaštitu prava u postupku.

3. Odluka o katastarskoj izmjeri objavljuje se u Narodnim novinama, drugim javnim glasilima i na način koji omogućava da se nositelji prava upoznaju s provođenjem katastarske izmjere.

Ova odredba osigurava javnost postupka te omogućuje svima da se uključe u postupak katastarske izmjere. Ovaj materijal sa uputama je jedan od načina upoznavanja nositelja prava iz te odredbe pa se nitko neće moći pozvati da o postupku nije bio obaviješten.

4. Odukom o katastarskoj izmjeri određuje se rok do kojeg su nositelji prava dužni označiti granice zemljišta.

Označavanje granica zemljišta treba obaviti do određenog roka, nakon kojeg počinju tehnička mjerenja. Nositelji prava koji ne bi do tog roka označili granice svog zemljišta, snose za to odgovornost. Na katastarskim česticama na kojima nositelji prava ne bi označili granice zemljišta, to će obaviti područni ured i ovlaštene osobe na trošak nositelja prava.

Da bi se postupak katastarske izmjere mogao nesmetano odvijati, službenici područnog ureda za katastar i ovlaštene osobe izvoditelja radova, **na temelju članka 110. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina**, imaju određene ovlasti i to:

- 1. ući u prostor svake katastarske čestice**
- 2. odstraniti u nužnom opsegu drveće, grmlje i ostalo raslinje**
- 3. postaviti na zemljištu ili građevinama sve potrebne oznake izmjere**

Na kraju, zakonodavac se pobrinuo kroz kaznene odredbe da postupak katastarske izmjere nesmetano teče. Navodimo kaznene odredbe koje se odnose na fizičke osobe.

Članak 156. Zakona propisuje:

- 1. Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 do 6.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba koja je nositelj prava na nekretninama, a koja ne izvrši obvezu određenu člankom 45. stavkom 3. ovoga Zakona.**
- 2. Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 do 6.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba koja je nositelj prava na nekretninama, a koja ne izvrši obvezu određenu člankom 57. stavkom 1. ovoga Zakona.**
- 3. Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 do 6.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba koja ne dopusti pristup na zemljište osobama koje rade na poslovima i zadaćama državne izmjere i katastra nekretnina, odnosno ne dopusti postavljanje potrebnih oznaka izmjere (članak 110. stavak 1. ovoga Zakona).**
- 4. Novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 35.000,00 kuna kaznit će se pravna osoba za prekršaj iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka.**
- 5. Novčanom kaznom u iznosu od 6.000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaj iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka.**

Naše dosadašnje iskustvo na katastarskim izmjerama govori da do primjene kaznenih odredbi dolazi vrlo rijetko, odnosno da nositelji prava u pravilu izvrše svoju obvezu označavanja granica. Stoga još jednom pozivamo nositelje prava da izvrše svoje obaveze kako bi se ta lijepa tradicija i dalje nastavila.