



Hrvatska  
komora  
ovlaštenih  
inženjera  
geodezije

Ulica grada  
Vukovara 271/II  
10000 Zagreb  
Hrvatska

T + 385 1 5508-402  
F + 385 1 5508-408  
E hkoig@hkoig.hr  
www.hkoig.hr

MB 2532026  
OIB 10252280242  
IBAN HR9723600001102092351  
IBAN HR7023600001500187724

KLASA: 011-03/22-01/1  
URBROJ: 507-02-22-1  
Zagreb, 23.2.2022.

## HRVATSKI SABOR

PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA KLUBOVA ZASTUPNIKA  
- svima -

PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA RADNIH TIJELA:  
ODBOR ZA POLJOPRIVREDU  
ODBOR ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO  
ODBOR ZA PRAVOSUĐE

Trg sv. Marka 6  
10000 Zagreb

**PREDMET: Očitovanje na Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama  
Zakona o poljoprivrednom zemljištu  
- dostavlja se**

Poštovani,

slijedom ovlasti propisanih Zakonom o obavljanju geodetske djelatnosti (NN 25/2018) Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije (dalje samo: Komora) surađuje s tijelima državne uprave osobito u postupku izrade propisa iz područja geodetske djelatnosti i stručnih geodetskih poslova davanjem mišljenja, prijedloga i primjedaba na prijedloge zakona i podzakonskih akata te upućivanjem inicijativa za donošenje novih propisa od interesa za njezine članove.

Nakon provedene analize Konačnog prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, koji je Hrvatskom saboru uputila Vlada Republike Hrvatske dana 3. veljače 2022., smatramo potrebnim reagirati te ukazati na posljedice koje bi nastale donošenjem i primjenom ovakvih izmjena i dopuna predmetnog Zakona.

Konačnim prijedlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, između ostalog, predlažu se i postupanja koja se odnose na geodetske elaborate kojima se formiraju čestice na poljoprivrednom zemljištu izvan granica građevinskog područja, a koje izrađuju članovi Komore - ovlašteni inženjeri geodezije. Naime, člankom 44. ovih izmjena i dopuna, predložene su izmjene članka 83. važećeg Zakona, kojima se predlaže da se poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja ne može geodetskim elaboratima dijeliti niti formirati katastarsku česticu površine manje od 1 hektara, osim u slučaju izdvajanja

poljoprivrednog zemljišta radi izgradnje infrastrukturnih i drugih građevina određenih propisom kojim se uređuju prostorno uređenje.

Prije svega smatramo potrebnim ukazati na postupak kojim su navedene izmjene dospjele u ovaj Konačni prijedlog izmjena i dopuna Zakona. Dana 1. srpnja 2021. otvoreno je na mrežnim stranicama e-Savjetovanja savjetovanje o Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednom zemljištu. U navedenom Prijedlogu nisu navedene izmjene članka 83. važećeg Zakona na način na koji se mijenjaju Konačnim prijedlogom Zakona. Nadalje, uz navedeni Prijedlog nalazilo se i obrazloženje sa razlozima zbog kojih se donose izmjene i dopune Zakona. Navedeno obrazloženje gotovo se isključivo odnosilo na problem raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske, te niti u jednom svome dijelu nije spominjalo problem usitnjavanja zemljišta koje nije u vlasništvu Republike Hrvatske. Također, unutar spomenutog Prijedloga izmjena Zakona nalazilo se i poglavlje pod nazivom „Pitanja koja se ovim Zakonom rješavaju“, a unutar kojeg nije bilo spomena o problematici „devastacije poljoprivrednog zemljišta neumjerenim parcelacijama“, a što smatramo da je nužno trebalo biti sadržano. Na taj način bi se stručnoj geodetskoj kao i široj javnosti pravovremeno dalo do znanja o ovim namjerama predlagatelja, te bi se mogla provesti kvalitetna stručna rasprava kojom bi se sagledale sve pozitivne i negativne posljedice uvođenja takvih izmjena.

Ističemo kako pojam „devastacije poljoprivrednog zemljišta neumjerenim parcelacijama“ kojim je Ministarstvo poljoprivrede najavilo ovaj Konačni prijedlog izmjena i dopuna Zakona, smatramo apsolutno neprikladnim. Naime, parcelacija nije postupak koji je svrha sam za sebe, već je parcelacija često jedan od nužnih koraka u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa koji mogu biti vrlo različitih naravi.

Ovakvim potpunim onemogućavanjem parcelacija na poljoprivrednom zemljištu za katastarske čestice manje od 1 ha – 10 000 m<sup>2</sup> (osim u slučaju izdvajanja poljoprivrednog zemljišta radi izgradnje infrastrukturnih i drugih građevina određenih propisom kojim se uređuje prostorno uređenje) bit će onemogućeni ili značajno otežani brojni postupci rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Možemo pretpostaviti da je jedan od razloga za predlaganje ovakve odredbe o zabrani parcelacija na katastarskim česticama manjim od 10 000 m<sup>2</sup>, otežana uspostava intenzivne poljoprivredne proizvodnje na usitnjenim česticama. Međutim, za primijetiti je da nadležno ministarstvo, Ministarstvo poljoprivrede, ima alat za okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta, i to u vidu Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta. Naime, osnovna svrha komasacije je upravo okrupnjavanje posjeda i katastarskih čestica u veće i pravilnije, radi njihova ekonomičnijeg iskorištavanja, stvaranja povoljnijih uvjeta za razvoj poljoprivredne proizvodnje, izgradnje poljoprivrednih puteva, vodnih građevina za melioracije i izvođenja drugih radova na uređenju zemljišta namijenjenog poljoprivredi.

Dakle, na onim područjima na kojima postoje preduvjeti za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju, predlažemo upravo provedbu komasacija kao najkvalitetnijeg rješenja.

Bitno je istaknuti da zbog niza razloga (nepovoljna konfiguracija terena, nedovoljna kvaliteta zemljišta, nedovoljno velike gromade poljoprivrednog zemljišta, povijesno-kulturoloških i drugih) određena poljoprivredna područja nisu pogodna za komasacije i okrupnjavanje. Na takvim područjima prevladava proizvodnja za vlastite potrebe, potrebe šire obitelji, te eventualno za manja poljoprivredna gospodarstva.

Smatramo da je Konačni prijedlog izmjena i dopuna Zakona propustio voditi računa o postojanju takvih područja na kojima bi zabrana formiranja novih katastarskih čestica manjih od 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>) mogla prouzročiti velike probleme u raspolaganju nekretninama. Naime, bez parcelacija, nije moguće ili je bitno otežano rješavati određene imovinsko-pravne odnose.

U prilog tome navodimo slijedeći primjer. Ukoliko vlasnik A posjeduje 4 ha, a vlasnik B koji graniči sa zemljištem vlasnika A želi otkupiti od njega 9 000 m<sup>2</sup> kako bi okrupnio svoj posjed na 2 ha, isti neće moći izraditi geodetski elaborat za rješavanje takve situacije, budući se prema trenutno važećim propisima kojima se uređuje državna izmjera i katastar nekretnina ne može jednim geodetskim elaboratom provesti dioba pa spajanje, već se moraju izraditi dva geodetska elaborata, od kojih prvi elaborat – dioba, ovim prijedlogom postaje zabranjen. Također, dva brata suvlasnika koji žele podijeliti vinograd od 19 000 m<sup>2</sup>, tako da svako zadrži polovicu, više neće to moći uraditi.

Svatko tko je u Republici Hrvatskoj rješavao imovinsko-pravne odnose na svojoj nekretnini zna koliko je potrebno uložiti napora i energije da se ti postupci uspješno provedu, prema važećoj zakonskoj regulativi. Ovakvim Konačnim prijedlogom izmjena i dopuna Zakona rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na velikom dijelu poljoprivrednog zemljišta će biti u potpunosti onemogućeno.

Nažalost, vlasnici u takvim situacijama potrebitih dioba, razvrgnuća suvlasništva i slično, svoje stvarno vlasništvo neće moći provesti u katastarskim i zemljišno-knjižnim evidencijama što će posljedično s vremenom negativno utjecati na kvalitetu i pouzdanost tih službenih evidencija o nekretninama. A upravo se problem evidencija katastra i zemljišnih knjiga koje ne odražavaju stvarno stanje vlasništva i prostora već dugo ističe kao jedan od glavnih kočnica u raspolaganju poljoprivrednim zemljištem. Stoga mogućnost parcelacija na takvim područjima vidimo upravo kao nužan preduvjet za održavanje poljoprivrednog zemljišta urednim i svrhovitim manjoj proizvodnji ili za vlastite potrebe.

Nadalje ukazujemo na još jednu situaciju koja bi nastupila usvajanjem ovog Konačnog prijedloga izmjena i dopuna Zakona. Naime, postoji veliki broj čestica poljoprivrednog zemljišta na kojima je Republika Hrvatska (dalje samo: RH) u suvlasništvu sa drugim osobama. Tim katastarskim česticama trenutno nije moguće raspolagati od strane jedinica lokalne samouprave upravo iz razloga jer su u suvlasništvu. Iako se iste nalaze u Programima raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu RH, za njih se ne raspisuju natječaji za zakup niti se raspolaze putem prodaje te su kao takve mrtvi kapital sve dok postoji suvlasništvo RH. Štoviše, Konačnim prijedlogom izmjena i dopuna Zakona, članak 15., propisuje se da poljoprivredno zemljište na kojemu je RH jedan od suvlasnika ne može biti predmet javnog natječaja za zakup. Prijedlogom se u pogledu razvrgnuća suvlasničke zajednice mijenja samo članak 75., stavka 3. važećeg Zakona i to na način da se iz stavke 3. briše riječ „Iznimno“, čime se želi dati mogućnost razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, ali samo za čestice gdje je suvlasnički udio RH manji od 50 % ukupne površine. Međutim, u situacijama u kojima je suvlasnički udio RH veći od 50 % ukupne površine, razvrgnuće je i dalje moguće postići samo diobom. A to sada neće biti moguće u onim slučajevima u kojima će jedna od katastarskih čestica koja bi nastala diobom imati površinu manju od 1 ha. Time se dodatno otežava rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na takvim česticama i onemogućuje raspolaganje istima, što će i dalje rezultirati neobrađenim zemljištima.

Zaključno, putem medija se proteklih dana intenzivno pisalo o razlozima i potrebama zabrane dioba poljoprivrednog zemljišta na katastarske čestice manje od 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>) u svrhu

sprečavanja nelegalne gradnje na poljoprivrednom zemljištu. Smatramo da Republika Hrvatska za potrebe sprečavanja nelegalne gradnje na raspolaganju već ima druge mehanizme koje je potrebno učinkovito koristiti. Naime, zaustavljanje nelegalne gradnje se neće spriječiti daljnjom zabranom diobe poljoprivrednog zemljišta već intenzivnijom suradnjom građana, jedinica lokalne samouprave i građevinske inspekcije. Nelegalna gradnja treba biti detektirana te sankcionirana na vrijeme. To je najbolji i jedini ispravan način za odvracanje nelegalnih graditelja. Ukoliko se u tom pogledu ne nađe prostor na napredak, nelegalna gradnja će se nastaviti bez obzira na eventualne zabrane provođenja parcelacija - dioba poljoprivrednog zemljišta na katastarske čestice manje od 1 ha .

**Slijedom svega navedenog smatramo jedinim ispravnim odustati od ovakvog prijedloga za ograničavanje diobe poljoprivrednog zemljišta.**

Za sva dodatna pojašnjenja i raspravu po ovom našem očitovanju stojimo na raspolaganju u želji donošenja kvalitetnog i primjenjivog zakonskog rješenja.

S osobitim poštovanjem,

Predsjednik

Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije



Adrijan Jadro, dipl.ing.geod.

Na znanje:

- Vlada Republike Hrvatske
- Ministarstvo poljoprivrede
- Državna geodetska uprava