



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: 011-01/22-01/3
URBROJ: 507-22-4
Zagreb, 22.7.2022.

MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE
Kabinet ministrice

n/r ministrica mr. sc. MARIJA VUČKOVIĆ

Ulica grada Vukovara 78
10000 Zagreb

PREDMET: Zakon o poljoprivrednom zemljištu i Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta

- teme za raspraviti, dostavlja se

Poštovana ministrice Vučković,

Nastavno na zajednički sastanak predstavnika Ministarstva poljoprivrede (dalje: Ministarstvo), Državne geodetske uprave i Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije (dalje: Komora) održan 15.7.2022. godine u prostorijama Ministarstva poljoprivrede na kojem je dogovoreno da Komora ovom Ministarstvu pisanim putem dostavi probleme s kojima se susreću članovi Komore u primjeni Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19, 57/22, dalje: ZOPZ) i Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta (NN 46/22, dalje: ZOK), a koje Komora u nastavku i dostavlja.

Vežano uz ZOPZ, Komora je identificirala slijedeća pitanja koje smatra bitnima za raspraviti sa predstavnicima Ministarstva:

- Člankom 3 ZOPZ propisano je što se smatra poljoprivrednim zemljištem, te je stavkom 1 navedenog članka propisano kako se poljoprivrednim zemljištem u smislu ovog Zakona, smatraju poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu. Komora smatra kako je potrebno detaljnije objasniti odredbe „i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu“. Nadalje, Komora smatra i kako je potrebno sa Ministarstvom razjasniti odnosi li se citirana odredba na zemljišta koja su u prostornom planu navedena kao *osobito vrijedno obradivo tlo, vrijedno obradivo tlo, ostala obradiva tla ili slična zemljišta prema prostornim planovima*, a za koja nadležni Upravni odjeli za prostorno uređenje mogu izdati uvjerenje o statusu čestice u kojem se isto i navodi. Nadalje, Komora od Ministarstva moli i pojašnjenje u slučajevima kada su prema prostornim planovima područja svrstana pod *ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište*, u kojem slučaju nije jasno na koji način razlučiti koji se dio područja odnosi na

poljoprivredno zemljište, a koji dio područja se odnosi na građevinsko zemljište. Komora smatra jasnim, ali o tome želi dobiti i potvrdu Ministarstva da se zemljišta po prostornim planovima definirana kao šuma gospodarske namjene, zaštitna šuma i šuma posebne namjene ne smatraju poljoprivrednim zemljištem u smislu ZOPZ. Nadalje, Komora ističe kako se u praksi često susreće sa slučajevima kada su područja prostornim planovima navedena kao *obrađiva tla* a u naravi se radi o zemljištima koja nisu zapuštena poljoprivredna zemljišta te koja se ne mogu privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Da li se u ovim i sličnim slučajevima smatra da se radi o poljoprivrednom zemljištu u smislu ZOPZ ili se radi o nekoj drugoj vrsti zemljišta? Nastavno na sve navedeno, Komora smatra kako je nužno jasno i nedvosmisleno definirati koja se sve zemljišta u smislu ZOPZ mogu smatrati poljoprivrednim zemljištem. Konačno, po pitanju same definicije poljoprivrednog zemljišta, Komora smatra nužnim i da se pojasne odredbe članka 3 ZOPZ kojima se definira zapušteno poljoprivredno zemljište, budući da iz samog teksta ZOPZ nije potpuno jasno propisano tko, na koji način i u kojem postupku određuje vrijednosti troškova privođenja poljoprivrednoj namjeni

- Člankom 83. stavkom 4 ZOPZ propisano je kako se poljoprivredno zemljište izvan granica građevinskog područja ne može dijeliti na katastarsku česticu površine manje od 1ha, osim u propisanim slučajevima. Pravilnikom o geodetskim elaboratima (NN 59/18, dalje: POGE) propisana je vrsta geodetskog elaborata „*Geodetski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica*“ te je navedenim Pravilnikom propisano kako se citirana vrsta elaborata izrađuje za zemljišta koja su izvan građevinskog područja i zemljišta koja nisu građevinska. Obzirom da zemljišta koja se nalaze izvan granica građevinskog područja nisu nužno sva i poljoprivredno zemljište u smislu ZOPZ, Komora smatra kako je ovo potrebno izričito naglasiti, te razjasniti zajedno s prethodnom *točkom*. Člankom 83. stavkom 4 ZOPZ propisano je kako se poljoprivredno zemljište izvan granica građevinskog područja ne može dijeliti na katastarsku česticu površine manje od 1ha, osim između ostalog, i u slučaju nasljeđivanja. Obzirom na propisane odredbe, Komora smatra kako je potrebno razjasniti na koji način će zainteresirane stranke u geodetskim elaboratima dokazivati slučajeve nasljeđivanja obzirom da isto nije propisano. Komora pretpostavlja da se citirane odredbe odnose samo na one postupke regulirane Zakonom o nasljeđivanju (NN 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19, dalje: ZON), te da se pri izradi geodetskih elaborata pravo nasljeđivanja dokazuje prilaganjem Rješenja o nasljeđivanju u smislu ZON, međutim o ovome traži potvrdu Ministarstva. U vidu upravo navedenog, potrebno je razjasniti i načine postupanja sa rješenjima o nasljeđivanju koji su doneseni na temelju prethodno važećih Zakona o nasljeđivanju (primjerice Zakona o nasljeđivanju NN 52/71, 47/78 i 56/00), ili situacije kada postoji više rješenja o nasljeđivanju kojima se dokazuje pravni slijed, a koja rješenja nisu provedena u katastru i zemljišnim knjigama u pogledu diobe čestica. Također, potrebno je razjasniti da li je dopušteno formiranje samo onih i onakvih čestica koje su propisane rješenjima o nasljeđivanju, ili je u slučaju nasljeđivanja dopušteno formiranje čestica i koje nisu opisane rješenjima. Komora u ovom slučaju ukazuje i na slučajeve kada iz određenih razloga nije moguće formirati čestice koje su u skladu s izrekom Rješenja o nasljeđivanju, te za navedeno može biti niz opravdanih objektivnih razloga – npr. da je dio naslijeđene imovine spada pod

posebne pravne režime koji su provedeni prije nego je Rješenje o nasljeđivanju došlo u provedbu (recimo ceste, vodna dobra, komunalna infrastruktura i slični zahvati) ili da se dijelom radi o česticama u vlasništvu osoba koje nisu spomenute u Rješenju o nasljeđivanju i sl. Komora posebno ističe slučajeve kada se radi o već donesenim Rješenjima o nasljeđivanju u kojima nisu propisani oblici i veličine naslijeđenih čestica, nego su iste navedene opisno. Također, postoje i određena Rješenja o nasljeđivanju u kojima nisu navedeni niti brojevi čestica koje su predmet nasljeđivanja, pa je potrebno i postupanje u ovim slučajevima razjasniti.

- Komora nadalje smatra da je potrebno razjasniti da li se geodetskim elaboratima mogu cijepati čestice poljoprivrednog zemljišta i na manje površine od 1ha, ukoliko se radi o provedbi sudskih presuda, odluka ili rješenja? Komora u vidu sudskih postupaka posebno ističe i geodetske elaborate koji se prethodno provode u zemljišnoj knjizi, a koji u pravilu služe za pokretanje pojedinačnih ispravnih postupaka pri zemljišno-knjžnim odjelima sudova kojima se rješavaju imovinsko-pravni odnosi na zemljištu, a koje geodetske elaborate katastarski uredi pregledavaju i potvrđuju u sklopu svoje nadležnosti. Važno je istaknuti, da u trenutku kada katastarski uredi pokrenu postupak pregleda i potvrđivanja ovakvih geodetskih elaborata, sudska presuda/odluka ili rješenje još uvijek ne postoji, nego je geodetski elaborat temelj za pokretanje postupka. Obzirom da je provedba ovakvih elaborata uvjetovana prethodnom provedbom u zemljišnoj knjizi, a koja se osigurava odlukama, rješenjima ili presudama u već spomenutim sudskim postupcima temeljenim na podacima iskazanim u geodetskim elaboratima, te obzirom da su pojedina takva zemljišta površinom manja od ZOPZ-u predviđenih 1ha, Komora smatra da se i ovi slučajevi trebaju razjasniti odnosno unaprijed dogovoriti postupanja u navedenim slučajevima.
- U određenim katastarskim općinama postoje evidencije katastra i zemljišne knjige u kojima se broj, oblik i veličina čestica u katastarskom operatu ne podudara sa podacima zemljišnih knjiga. Kao jedna od vrsta geodetskih elaborata, prema POGE javlja se i „*Geodetski elaborat za provedbu u zemljišnoj knjizi*“ a kojim elaboratom se u slučaju da je neka katastarska čestica već evidentirana u katastarskom operatu katastra zemljišta, elaboratom predlaže provedba promjene samo u zemljišnoj knjizi, a sve u svrhu usklađenja stanja u katastru i zemljišnoj knjizi. Obzirom na odredbe ZOPZ, u slučajevima kada zainteresirane stranke žele uskladiti stanje katastra i zemljišne knjige, a neke od čestica koje su predmet usklađenja ne zadovoljavaju uvjete ZOPZ o minimalnoj površini od 1ha, ovi postupci prema odredbama ZOPZ nisu dozvoljeni. Komora međutim smatra kako se u ovom slučaju ne radi o usitnjavanju čestica poljoprivrednog zemljišta, jer se čestice u evidenciji katastarskih ureda ne usitnjavaju, već se čestice u zemljišnim knjigama usklađuju sa katastarskim česticama, međutim isto smatra bitnim usuglasiti sa Ministarstvom te Državnom geodetskom upravom.
- Geodetskim elaboratima predviđeno je i spajanje čestica u veće čestice (okrupnjavanje), te Komora o ovome zapravo traži potvrdu od nadležnog Ministarstva da je spajanje čestica u veće čestice dozvoljeno, bez obzira što su nastale čestice površine manje od minimalno propisanih 1ha prema odredbama ZOPZ.

- Geodetskim elaboratima često se dijele čestice koje se jednim svojim dijelom nalaze u građevinskom a jednim dijelom u poljoprivrednom području. Obzirom da je moguće, te u praksi vrlo često, da neke od čestica poljoprivrednog zemljišta nastale kao posljedica ovakvih dioba neće zadovoljiti minimalni površinski uvjet od 1ha propisan ZOPZ, Komora drži da se ovo pitanje treba razjasniti. Komora u ovim slučajevima smatra da se ne radi o usitnjavanju poljoprivrednog zemljišta, već samo o evidenciji čestica u odnosu na njihovu namjenu prema prostornim planovima. Nadalje, Komora smatra i kako su u navedenim slučajevima čestice poljoprivrednog zemljišta formirane onog trenutka kada je donesen prostorni plan, te su u sklopu postupka donošenja istog i utvrđene granice poljoprivrednog područja, pa se sukladno navedenom razlogu ovo ne može smatrati usitnjavanjem poljoprivrednog zemljišta. Komora posebno ističe da prema trenutnim propisima prostornog uređenja i gradnje, formiranje građevinskih čestica za potrebe gradnje nije moguće na poljoprivrednom zemljištu. Građevinska čestica ne može se sastojati od dijela čestice poljoprivrednog zemljišta, te iz ovog razloga za svaku česticu koja je položena dijelom u građevinskom a dijelom u poljoprivrednom zemljištu, za potrebe gradnje potrebno je prethodno geodetskim elaboratom odvojiti građevinsko od poljoprivrednog zemljišta.
- Zakonom o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20) propisano je da se komunalna infrastruktura izgrađena do stupanja na snagu Zakona o komunalnoj infrastrukturi koja nije evidentirana u katastru ili nije evidentirano njezino stvarno stanje evidentira na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja komunalne infrastrukture. Također, u istom Zakonu je navedeno i kako se na evidentiranje u katastru i upis u zemljišne knjige komunalne infrastrukture ne primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje prostorno uređenje o parcelaciji građevinskog zemljišta niti odredbe drugih zakona i propisa kojima se uređuje katastar zemljišta i nekretnina, vlasništvo, druga stvarna prava i zemljišne knjige. Za naglasiti je kako odredbe Zakona o cestama, Zakona o vodama i Zakona o željeznici, a koji Zakoni sadrže odredbe kojima se propisuje neprimjena drugih propisa pri evidentiranju u katastru i zemljišnoj knjizi u istim odredbama imaju navedene i druge propise (koji prema tome uključuju i ZOPZ). Komora ističe kako pri evidentiranju komunalne infrastrukture, u Zakonu o komunalnom gospodarstvu nije naznačeno da se na isto ne primjenjuju i odredbe ZOPZ-u, te je isto potrebno razjasniti s Ministarstvom.

Vežano uz ZOK, Komora je identificirala slijedeća pitanja za Ministarstvo:

- ZOK je predviđeno donošenje četiri Pravilnika kao i Program komasacije poljoprivrednog zemljišta. Obzirom da bi se navedenim programom kao i pravilnicima trebale propisati, između ostalog, planiranje provođenja komasacije na okvirnoj površini zemljišta za predviđeno razdoblje i u skladu s financijskim sredstvima, postupke i mjerila za provedbu komasacije koji definiraju kriterije odabira lokacija za komasaciju kao i druge bitne stvari za provedbu postupaka komasacija, Komora ovim putem Ministarstvo moli za informacije o donošenju već spomenutih podzakonskih akata.
- Prijelaznim i završnim odredbama ZOK-a nije predviđeno da se Pravilnik o obavljanju stručnih geodetskih poslova u komasaciji (NN 51/15), kojeg je donijela Državna

geodetska uprava, stavlja van snage. Komora smatra da Ministarstvo i Državna geodetska uprava moraju usuglasiti stav oko statusa ovog pravilnika, te ukoliko je to potrebno, staviti navedeni Pravilnik van snage.

- Komora smatra kako je stručne geodetske poslove, iz članka 37. ZOK-a potrebno detaljnije propisati podzakonskim aktima, međutim ističe kako ZOK nije predvidio donošenje ovih podzakonskih akata. Neovisno o donošenju navedenih, Komora predlaže da se o stručnim geodetskim poslovima u sklopu komasacija, u suradnji s Ministarstvom i Državnom geodetskom upravom organiziraju edukacije ovlaštenih inženjera geodezije. Obzirom da su posljednji postupci komasacije rađeni prije nekoliko desetljeća, postoji samo nekolicina ovlaštenih inženjera geodezije koji su aktivno sudjelovali u postupcima komasacija, te iz ovog razloga Komora smatra da su navedene edukacije neophodne kako bi se postupci Komasacija proveli kvalitetno i u predviđenom roku.

U očekivanju poziva na sastanak srdačno Vas pozdravljamo.

S osobitim poštovanjem,

Predsjednik

Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije



Darijan Jadro, dipl.ing.geod.

Dostaviti:

Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, ravnateljica :

Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, Sektor za poljoprivredno zemljište, načelnik sektora :

Ministarstvo poljoprivrede, državni tajnik :

Ministarstvo poljoprivrede, savjetnica Ministrice: .

Dostaviti na znanje:

Državna geodetska uprava, Kabinet glavnog ravnatelja, Gruška 20, 10000 Zagreb, putem elektroničke pošte: kabinet.glavnog.ravnatelja@dgu.hr