

"UDRUŽENJE IZBEGLIH, RASELJENIH I DOSELJENIH SRBA OPŠTINE BAČKA
PALANKA"

BAČKA PALANKA



**SPORNE ODREDBE NOVOG HRVATSKOG ZAKONA O
POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU-NAČINI PRAVNE I DRUGE
POMOĆI IZBEGLIM I PROGNETIM LICIMA**

PROJEKAT JE FINANSIRAO KOMESARIJAT ZA IZBEGLICE I MIGRACIJE REPUBLIKE SRBIJE

SADRŽAJ PUBLIKACIJE PREDSTAVLJA ISKLJUČIVU ODGOVORNOST "UDRUŽENJA
IZBEGLIH RASELJENIH I DOSELJENIH SRBA OPŠTINE BAČKA PALANKA " BAČKA
PALANKA I NI U KOM SLUČAJU NE ODRAŽAVA STAVOVE KOMESARIJATA ZA IZBEGLICE
I MIGRACIJE REPUBLIKE SRBIJE

AUTOR DR ALEKSANDAR BOŽIĆ

BAČKA PALANKA, AVGUST 2018.GODINE

SPORNE ODREDBE NOVOG HRVATSKOG ZAKONA O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU-NAČINI PRAVNE I DRUGE POMOĆI IZBEGLIM I PROGNAJIM LICIMA

Dana 16. 02. 2018.godine Hrvatski sabor doneo je nov Zakon o poljoprivrednom zemljištu. Isti Zakon objavljen je u "Narodnim novinama" 01. 03. 2018.godine, a stupio je na snagu 09. 03. 2018.godine. Stupanjem na snagu novog Zakona o poljoprivrednom zemljištu, prestao je da važi Zakon o poljoprivrednom zemljištu iz 2013.godine, koji je menjan i dopunjavan 2015.godine ("Narodne novine" 39/13 i 48/15). U ovom radu ćemo opisati opšte odredbe novog Zakona o poljoprivrednom zemljištu, ali i odredbe koje se suštinski, najvećim delom tiču izbeglih i prognanih lica iz Hrvatske (lica koja su velikom većinom stekli i državljanstvo Republike Srbije).

Ovim Zakonom se uređuje održavanje i zaštita poljoprivrednog zemljišta, korišćenje poljoprivrednog zemljišta, promena namene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske (u vlasništvu države) i Zemljišni fond. Poljoprivredno zemljište je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njenu posebnu zaštitu. Nosioći prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu ne mogu biti strana pravna i fizička lica, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drugačije određeno. Izuzetno, strana pravna i fizička lica mogu sticati pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu nasleđivanjem uz uslov reciprociteta.

Poljoprivrednim zemljištem, u smislu ovog Zakona, smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu upotrebe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinjaci, vinogradi, ribnjaci, trstine i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju smatra se sprečavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim rastinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti. Vlasnici i posednici poljoprivrednog zemljišta dužni su održavati postojeću funkcionalnost podzemne odvodnje na poljoprivrednom zemljištu gde je ona izgrađena. Vlasnici i posednici poljoprivrednog zemljišta dužni su poljoprivredno zemljište obrađivati primenujući potrebne agrotehničke mere koje propisuje ministar poljoprivrede, ne umanjujući njegovu vrednost.

Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, poljoprivredno zemljište u privatnom vlasništvu koje se ne održava pogodnim za poljoprivredu proizvodnju u skladu sa zakonom, a vlasnici su nedostupni ili nepoznatog boravišta, Ministarstvo poljoprivrede može radi zaštite tla, okoline ili ljudi dati u zakup fizičkom ili pravnom licu na rok od deset godine. Početna zakupnina za zakup utvrđuje se prema površini i kulturi katastarske čestice te jediničnoj zakupnini prikazanoj po županijama, katastarskim opštinama i katastarskim kulturama, a za Grad Zagreb po katastarskim opštinama i katastarskim kulturama. Jediničnu zakupninu i način izračuna početne zakupnine za zakup Vlada Republike Hrvatske propisuje uredbom, kao i za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države. Konačni iznos zakupnine određuje se na javnom nadmetanju posle odluke Ministarstva poljoprivrede o davanju ovakvog poljoprivrednog zemljišta u zakup. Izuzetno, početna zakupnina za poljoprivredno zemljište na kojem su izgrađeni objekti uvećava se za iznos zakupnine za te objekte, a iznos zakupnine za objekte utvrđuje stalni sudski veštak za procenu nekretnina ili stalni sudski procenitelj u skladu sa posebnim propisima o proceni nekretnina.

Podaci o gore navedenom poljoprivrednom zemljištu objavljuju se na oglasnoj tabli i internet stranici jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi. Evidenciju ovog poljoprivrednog zemljišta vodi Ministarstvo poljoprivrede na osnovu podataka koje jednom godišnje dostavljaju jedinice lokalne samouprave, za svoje područje. Evidencija se javno objavljuje na internet stranicama jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi. Zahtev za zakup ovog poljoprivrednog zemljišta Ministarstvu poljoprivrede može podneti fizičko ili pravno lice zainteresovano za obradu i korišćenje tog zemljišta. Ministarstvo poljoprivrede u ovom slučaju donosi odluku o davanju u zakup privatnog poljoprivrednog zemljišta. Na osnovu pomenute odluke ministar poljoprivrede i podnosilac zahteva zaključuju, u pisanom obliku, ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta koji ne može biti pravni osnov za promenu prava vlasništva (svojine) nad poljoprivrednim zemljištem koje je predmet ugovora. Na osnovu zaključenog ugovora o zakupu, zakupca uvodi u posed Komisija za uvođenje u posed (Povjerenstvo za uvođenje u posjed), u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, odnosno po skidanju useva. Komisiju za uvođenje u posed čine tri člana, i to: pravne, geodetske i agronomske struke, koje imenuje skupština opštine, odnosno grada, odnosno Grada Zagreba, na

čijem je području poljoprivredno zemljište. Prava i obaveze iz ugovora o zakupu teku od dana uvođenja u posjed. O uvođenju u posed sastavlja se zapisnik. Ako uvođenje u posed nije moguće jer dosadašnji posednik odbija izaći iz poseda ili odbija predati posed, Komisija za uvođenje u posed dužna je isto proslediti, s predlogom naplate zakupnine i predaje u posed poljoprivrednog zemljišta, nadležnom državnom odvjetništvu (tužilaštvu) na postupanje.

Sredstva ostvarena od zakupa poljoprivrednog zemljišta u privatnom vlasništvu do kog je došlo zbog toga što je vlasnik zemljišta nedostupan ili mu je nepoznato boravište pripadaju vlasniku zemljišta. Ako je vlasnik zemljišta nedostupan ili nepoznatog boravišta sredstva prikupljena davanjem zemljišta u zakup, uplaćuju se u korist vlasnika na poseban račun jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi. Ova sredstva umanjuju se za troškove u vezi sprovođenja postupka davanja u zakup, troškove održavanje računa i za porez na dohodak u skladu sa posebnim propisom o porezima. Navedene troškove, a koji se odnose na uvođenje u posed zakupca snose 50% vlasnik i 50% jedinica lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi. Porez na dohodak utvrđuje se i plaća u trenutku kada se stvarnom vlasniku zemljišta isplate uplaćena sredstva na ime zakupnine, o čemu su jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi dužne da obaveste i Ministarstvo finansija i Poresku upravu. Hrvatske šume d.o.o. na zahtev Ministarstva poljoprivrede procenjuju troškove stavljanja ovog poljoprivrednog zemljišta u funkciju poljoprivredne proizvodnje. Drvna masa koja ostane nakon krčenja ovog poljoprivrednog zemljišta i sredstva ostvarena od prodaje drvne mase pripadaju zakupcu. Vlasnik ovog zemljišta može u svakom trenutku zatražiti isplatu uplaćenih sredstava na ime zakupnine. Ako vlasnik zemljišta ne zatraži isplatu uplaćenih sredstava na ime zakupnine sa posebnog računa jedinice lokalne samouprave na čijem se području zemljište nalazi u roku od deset godina od dana uvođenja zakupca u posed, izdvojena sredstva raspoređuju se u državni budžet (25%), županijski (10%) i budžet lokalne samouprave ili Grada Zagreba (65%). Sredstva raspoređena na ovaj način koja su prihod jedinica lokalne i područne (regionalne, županijske) samouprave **namenjena su isključivo za programe katastarsko-geodetskog merenja zemljišta, za podmirenje troškova postupaka koji se vode u svrhu sređivanja imovinsko-pravnih odnosa i zemljišnih knjiga**, za podmirenje dela stvarnih troškova u vezi s sprovođenjem ovog Zakona, program razminiranja zemljišta, program uređenja ruralnog prostora izgradnjom i održavanjem ruralne infrastrukture vezane za poljoprivredu i akvakulturu, program

uređenja zemljišta u postupku komasacije i hidromelioracije, troškove održavanja sistema za navodnjavanje, program očuvanja ugroženih područja i očuvanja biološke raznovrsnosti i program sufinansiranja aktivnosti izrade programa, projekata i ostalih dokumenata neophodnih za sprovođenje mera podrške iz Programa ruralnog razvoja, a čija se izrada ne sufinansira kroz mere podrške iz tog Programa i druge podsticajne mere za unapređenje poljoprivrede i akvakulture

Novčanom kaznom od 2.000,00 do 30.000,00 kuna kazniće se za prekršaj fizičko lice koja ne održava katastarske čestice zemljišta unutar granice građevinskog područja površine veće od 500 m² i katastarske čestice zemljišta izvan granice građevinskog područja planirane dokumentima prostornog uređenja za izgradnju, koje su u evidencijama Državne geodetske uprave evidentirane kao poljoprivredno zemljište, a koje nisu privedene nameni, pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju, koja ima biljne ostatke od uzgoja kultivisanih biljaka ako su ostavljeni na poljoprivrednoj površini duže od jedne godine ili ne sprovodi zaštitu poljoprivrednog zemljišta od onečišćavanja i oštećenja. Međutim, ova odredba se ne može primenjivati na lica čije je boravište nepoznato ili su nedostupna, jer ovakvo zemljište se na osnovu odluke Ministarstva poljoprivrede i ugovora koje ministar poljoprivrede zaključi sa zakupcem. Zakupac je obavezan da ovo zemljište privede nameni, tj. učini ga pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju.

Koliko se vidi iz samog teksta Zakona, izbeglim i prognanim licima, tj. licima koja su nedostupna ili im je boravište nepoznato, tj. licima koja nisu u stanju da obrađuju svoje zemljište, trebalo bi biti zaštićeno pravo vlasništva (svojine). Ministarstvo poljoprivrede za ovo zemljište donosi odluku o davanju u zakup, a potom ministar poljoprivrede zaključuje ugovor o zakupu sa zainteresovanim licem. Da bi se izbeglo davanje ove zemlje u zakup "u bescenje", posebno na područjima gde praktično ne postoje tržišni kriterijumi za davanje ovakvog poljoprivrednog zemljišta u zakup, predviđeno je da za lica koja su nedostupna ili im je boravište nepoznato, visinu zakupnine određuje Vlada posebnom uredbom, kao i za državno zemljište. Međutim, ono što može biti sporno je da se u praksi nepravilno primenjuju odredbe zakona koje pominju "lica koja su nedostupna ili čije je boravište nepoznato". Ne može se uzimati u obzir prebivalište ili boravište ovih lica u Hrvatskoj, iako se zna da im centar životnih aktivnosti nije u Hrvatskoj, tj. mora se uzeti obzir da su ova lica upravo ona koja su nedostupna jer im je centar životnih

aktivnosti u Srbiji. Mora se, u cilju zaštite prava, kako je to i predviđeno, strogo voditi računa, o činjenici da ova lica jednostavno, zbog fizičkog odsustva nisu u stanju da obrađuju poljoprivredno zemljište i na njih se odredbe ovog zakona moraju odnositi, što bi trebalo biti i cilj Zakona. S druge strane, pravo vlasništva je neprikosnoveno i ova lica na osnovu bilo kakvog ugovora ili pravnog posla trećih lica, ne mogu biti lišena prava vlasništva (svojine) na poljoprivrednom zemljištu, što zakon i utvrđuje. Ali, ovu odredbu svakako treba tumačiti tako da se na osnovu uzurpacije zemljišta nikako ne može protekom bilo kog roka, steći pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu od strane uzurpatora.

Odredba koja utvrđuje da se nakon proteka roka od 10 godina, od dana stupanja u posed zakupca, na poljoprivrednom zemljištu, u slučaju da se vlasnik koji je nedostupan ili je nepoznatog boravišta ne javi lokalnoj samoupravi gde se zemljište nalazi, novac na posebnom računu (koji je prikupljan od zakupa), raspodeljuje u budžet. Ova odredba na određen način krši pravo svojine, koje ne zastareva. Drugim rečima, prihodi od nečije svojine, se raspodeljuju u budžet i oduzimaju vlasniku iako su i prihodi od svojine vlasnika, isto tako svojina vlasnika. Zakonodavac nije osim internet-prezentacija predvideo nijedan drugi način pojačanog obaveštavanja za ova lica niti se može naslutiti da će se to uraditi na drugi način (npr. putem elektronskih medija). Takođe, postavlja se pitanje, da li se nakon proteka roka od 10 godina, zemljište ponovo može dati u zakup na ovaj način. Zakonodavac nije izričito predvideo mogućnost novog davanja u zakup na 10 godina. S druge strane, ako se vlasnik zemljišta pojavi, samim tim više nije nedostupan i prestaju da se primenjuju zaštitne odredbe u pogledu cene pod kojim se zemljište izdaje u zakup (zakupnine utvrđene uredbom Vlade, kao za državno zemljište). Ovo vlasnika zemljišta stavlja u nepovoljan položaj, jer ga na određen način obavezuje da zemljište drži pogodnim za obradu. Kako je vlasnik fizički sprečen da zemljište sam drži pogodnim za obradu, moguće je da će biti prinuđen da ga izda u zakup za izuzetno nizak iznos zakupnine.

Pored odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu, za pravo vlasništva (svojine) na istom (i na drugim nepokretnostima) u Hrvatskoj je posebno je bitan i Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60 /13 i 108/17). Pored toga potrebno je pomenuti i Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 09/17). U proceduri

usvajanja trenutno je nov Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina. Hrvatski sistem zemljišnih evidencija sastoji se od **katastra i zemljišnih knjiga** (tzv. gruntovnice). Katastar je evidencija koja sadrži **nacrte pojedinačnih nekretnina razvrstane po katastarskim parcelama (česticama)** i listove o posedu (posjedovne listove) iz kojih se vidi ko je korisnik nekretnina na pojedinoj parceli, odnosno ko je korisnik poljoprivrednog zemljišta na pojedinoj parceli. Svaka parcela pokriva određenu zemljišnu površinu i eventualno objekte izgrađene na toj površini. Zbir katastarskih četiva je **katastarski plan (karta)**, na kojem su katastarske čestice ucrtane po brojevima tako da se, u skladu sa situacijom u stvarnom prostoru, jasno vide njihove granice, oblik i položaj te eventualno, građevinski objekti koji su izgrađeni na njima. Katastarske planove izrađuju i njima upravljaju **državni uredi za katastar i geodetske poslove**, a oni ujedno izdaju javne isprave kojima se dokazuje stanje nekog poseda.

Prema starim propisima, u katastar su se upisivali korisnici zemljišta koji često nisu bili i vlasnici dok se po novim propisima u posjedovne listove upisuju vlasnici. Zato **katastar nije pouzdan za utvrđivanje vlasništva**, nego u prvom redu služi za utvrđivanje stanja nekretnina na pojedinoj katastarskoj čestici. Katastar u Hrvatskoj često nije usklađen s gruntovnicom. S druge strane, ni katastar ni gruntovnica često nisu usklađeni sa stvarnim stanjem. U Hrvatskoj imamo 3500 katastarskih opština, od njih 220 uopšte nema knjige, a 70% je ažurirano u 19. veku.

Katastarski podaci osnova su za zemljišne knjige (tzv. gruntovnice), koje pokazuju stvarno stanje vlasništva nad nekretninama. Zemljišne knjige vode zemljišnoknjižni sudovi, a u njima se, **uz podatke o nekretninama, upisuju stvarna prava nad tim nekretninama** (pravo vlasništva (svojine), pravo građenja, založno pravo, pravo službenost (služnosti)) na osnovu odgovarajućih dokumenata. **Izvadak iz zemljišnih knjiga (gruntovnice) ili zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list)** je zapravo dokaz vlasništva. **Iako je propisima o katastru navedeno da se u dokumentaciju koju vodi katastar upisuje vlasnik nepokretnosti, u suštini katastar označava posed (korišćenje), a zemljišne knjige (gruntovnica) vlasništvo, tj.svojinu.** Međutim, da bi zemljišne knjige bile pouzdane, za to nisu dovoljne samo aktivnosti države. Potrebno je da i svaki vlasnik koji poseduje vlasništvo nad nekretnina, poljoprivrednom zemljištu, učini sve da obezbedi pouzdanu dokumentaciju kao dokaz svog vlasništva.

Podaci u katastru i zemljišnim knjigama (gruntovnici) su javni. Podatke iz hrvatskog katastra mogu se proveriti na internet adresi: **katastar.hr**. Ako je nekom potreban overen dokument, u katastru može dobiti **kopiju katastarskog plana i prepis posjedovnog lista** koji pokazuje ko je korisnik pojedine čestice. Uz identitet korisnika, posjedovni list sadrži podatke o katastarskoj čestici: broj čestice, način korištenja, površinu i opis objekata koji se nalaze na čestici.

Katastarski podaci su osnova za zemljišne knjige ili tzv. gruntovnice, koje pokazuju stvarno stanje vlasništva nad nekretninama. Zemljišne knjige vode zemljišnoknjižni sudovi, a u njima se, **uz podatke o nekretninama, upisuju stvarna prava nad tim nekretninama** (pravo vlasništva, pravo građenja, založno pravo, pravo službenosti (pravo služnosti) na osnovu odgovarajućih dokumenata. **Izvadak iz gruntovnice, tj. zemljišnoknjižni izvadak (vlasnički list)** pravi je dokaz vlasništva. Zemljišnoknjižni izvadak je javna isprava. Svako može tražiti uvid o vlasniku i drugim pravima uknjiženim na pojedinoj katastarskoj čestici. U gruntovnici se dobijaju i odgovori na nejasnoće vezane uz stanje nekretnina koje lice interesuju, kao i saveti na koji način rešiti neki problem. Podaci u vlasničkom listu mogu se proveriti odlaskom u gruntovnicu ili putem interneta. Vlasnički list (zemljišnoknjižni izvadak) je javna isprava, a dostupan je na internet stranici hrvatskog Ministarstva pravosuđa: **e-izvadak** upisom broja katastarske čestice.

Vlasnički list sastoji se od tri dela – popisnog lista (A), vlastovnice (B) i teretnog lista (C). U njemu se nalaze sve bitne karakteristike nekretnine: opis, adresa i površina katastarske čestice, identitet vlasnika i zabilježba ukoliko je nekretnina opterećena hipotekom ili nekim drugim teretom. **Pregled vlasničkog lista na internetu je besplatan,** ali odštampani vlasnički list ne priznaje se kao službeni dokument. Snagu javne isprave ima jedino **overeni izvadak nadležnog zemljišnoknjižnog odjela općinskog suda.**

Kako smo naveli, u praksi se često događa da su podaci iz katastra i gruntovnice neusklađeni. Pomenuta je razlika u evidenciji vlasništva. Međutim, često se događa i da je u katastru evidentirana jedna površina čestice, a u zemljišnim knjigama druga. Na primer, u katastru u posjedovnom listu je vidljivo da lice A koristite 1000 m² zemljišta, što je i realno

stanje na terenu. Međutim, u gruntovnici u vlasničkom listu navedeno je da LICE A ima u vlasništvu 500 m² zemljišta. Ako LICE a želi prodati česticu , prvo mora da uskladi stanje tako da se uknjiži i na preostalim 500 m². Do odstupanja dolazi zato što se u prošlosti nakon kupovine parcela često nije sprovodio upis u gruntovnici. Zato, da bi se LICE A upisalo kao vlasnik na celoj parceli koju poseduje, mora **pribaviti dokaze o vlasništvu** (kupoprodajni ugovor, darovni ugovor ili rješenje o nasljeđivanju). To može biti vrlo komplikovan proces jer zbog protoka vremena često više ne postoje verodostojni dokazi o kupovini npr. pa je potrebno pronaći prodavce i obnoviti kupoprodajne ugovore. Nakon pribavljanja dokumentacije potrebno je **angažovati ovlaštenog geodetskog stručnjaka** koji provodi usklađivanje katastarskog i gruntovnog stanja.

Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu, poljoprivredno zemljište i državno, a i privatno se može davati u zakup. Međutim, vrlo čest slučaj u Hrvatskoj je da pitanje titulara vlasništva (vlasnik) i stanje u katastru i zemljišnim knjigama nije rešeno. Jednim delom uzrok takvog stanja je da se u praksi čak razvila tradicija (iz)vanknjižnih prenosu. Dakle, prenosilo se faktičko pravo vlasništva ili bilo koje drugo pravo između građana, a to nije upisivalo ni u katastar ni u zemljišne knjige. Kao posledica činjenice da Državno odvjetništvo Republike Hrvatske (DORH, Javno tužilaštvo, prim.) već 15-ak godina ubrzano nastoji da upiše Republiku Hrvatsku kao vlasnika u zemljišne knjige (to se pre svega odnosilo na društvenu i opštenarodnu svojinu). Prema podacima DORH-a iz poslednjeg izveštaja koji je podnesen i Hrvatskom saboru od početka 2009. do 31.12. 2016. je Republika Hrvatska je uknjižena na 1 122 000 zemljišno-knjižnih čestica u zemljišnim knjigama. Upisivanje Republike Hrvatske kao vlasnika u zemljišnim knjigama, se vrši bez provere stanja. U postupku osnivanja i obnove zemljišnih knjiga prema Zakonu o zemljišnim knjigama (član 183), ako nije moguće utvrditi vlasnika na nepokretnosti, kao vlasnik se upisuje Republika Hrvatska. Pored društvenog vlasništva i opštenarodnog vlasništva DORH identifikuje, dešava se da Sud (zemljišno-knjižni odjel) upiše na predlog DORH-a, kao vlasnika Republiku Hrvatsku, a u katastru je u evidenciju upisano neka fizičko lice. Ovakav upis potpuno anulira katastarsko stanje, što je jako loša praksa u pogledu zaštite privatne svojine.

Dakle, potrebno je da se predloži način na koji način građanima pomoći npr. subvencijama, da krenu u rešavanje imovinsko-pravnih odnosa na svom zemljištu i što se tiče

katastra i zemljišnih knjiga i parcelacija. Građani, pravi vlasnici često se ne upuštaju u sudski postupak zbog visokih sudskih troškova i još većih geodetskih troškova. I u tom smislu Zakon o poljoprivrednom zemljištu obavezuje opštine i gradove da osmisle programe putem kojih će subvencionisati građanima rešavanje ovakvih problema.

Prema Zakonu o zemljišnim knjigama (član 10) oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti u skladu s njihovim oznakama u katastru zemljišta i katastarskim planovima, a naročito moraju biti navedeni katastarski brojevi čestica, njihova površina prema katastru, kao i zgrade i druge građevine koje trajno leže na zemljištu ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta). Odluke sudova i druge vlasti o knjižnim pravima (npr. pravo vlasništva, tj. svojine) moraju sadržati oznake i podatke o katastarskom broju i površini katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi. Ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta, merodavni su za zemljišnoknjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promenjeni u skladu sa istim Zakonom. Promena katastarskoga broja, oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta provodi se u zemljišnoj knjizi na osnovu rešenja koje zemljišnoknjižni sud donosi po službenoj dužnosti pošto mu organ nadležan za katastar dostavi prijavni list o toj promeni u katastru zemljišta. Zemljišnoknjižni će sud odmah nakon prijema prijavnoga lista katastra u posjedovnici učiniti vidljivim da je pokrenut postupak za promenu podataka. O promenama katastarskoga broja, oblika, površine ili izgrađenosti katastarske čestice organ nadležan za sprovođenje tih promena u katastru zemljišta dužan je bez odlaganja da obavesti zemljišnoknjižni sud. Zemljišnoknjižni sudovi će prijavljivati organu nadležnom za katastar zemljišta sve zemljišnoknjižne upise koji su važni za katastar zemljišta kao što su otpis, pripis, deoba itd. Poljoprivredno Zemljište kod koga oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi nisu biti u skladu s njihovim oznakama u katastru zemljišta, a kao vlasnik se npr. uknjižila Republika Hrvatska, ne može ući u plan zakupa, tj. Zemljišni fond. Iz Zemljišnog fonda Republika Hrvatska daje u zakup, u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, zainteresovanim pravnim fizičkim licima poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, na period od 25 godina, koji se može produžiti za još 25 godina. Ostaje da se vidi u praksi da li će se ove odredbe poštovati. Ako se odredbe o zemljištu koje se ne može davati u zakup od strane države, u smislu gore navedenog, stvarni vlasnici poljoprivrednog zemljišta na kom se kao vlasnik uknjižila Republika Hrvatska, zbog svoje odsutnosti doći u

situaciju, da im njihovo poljoprivredno zemljište bude od strane države kao zakupodavca izdato u zakup trećem licu. Ovo bi stvorilo velike komplikacije pravim vlasnicima da kasnije ostvare svoja prava na osnovu vlasništva na poljoprivrednom zemljištu.

Gore smo naveli da neretko postoji nesklad između toga ko je pravi-faktički savesni vlasnik katastarske čestice i podataka u katastru odnosno zemljišnim knjigama. Republika Hrvatska je često upisana kao vlasnik poljoprivrednog zemljišta jer je pravi tj. stvarni vlasnik zemljišta nepoznat. Jedini (iz)vanredni pravni lek koji mogu iskoristiti pravi vlasnici je pojedinačni ispravni postupak. Postupak se može provesti u odnosu na jedan ili više zemljišnoknjižnih uložaka. Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji ako stranka poseduje ispravu kojom se može učiniti verovatnim da joj pripada pravo koje nije u njenu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise (ugovor u kupoprodaji, darovni ugovor (ugovor o poklonu), rešenje o nasleđivanju itd.).

U predlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka obavezno je navesti sledeće podatke:

- a) tačnu naznaku u kojem se smislu zahteva ispravljanje zemljišnoknjižnog uložka,
- b) zemljišnoknjižni upisi koji bi se u tom ulošku trebali ispraviti, na koji način i u čiju korist
- c) činjenice na kojima se predlog zasniva (npr. osnov sticanja (ugovor o kupoprodaji npr, rešenje o nasleđivanju itd.), istorija sticanja i slično)
- d) može se podneti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uložka
- e) ime i prezime, adresu i OIB lica u čiju korist se traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi, pri čemu se ne moraju navoditi lica protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke).

Kada zemljišnoknjižni sud usvoji predlog, doneće rešenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka te će u delu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi, zabeležiti da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Kada sud donese rešenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, u uputstvu o pravnom leku naznačiće se da lica koje za to imaju pravni interes, svoja prava mogu ostvarivati u pojedinačnom ispravnom postupku podnošenjem prijava

ili prigovora u roku otvorenom za ispravak, odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim organom nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.

Po otvaranju postupka, sud će po službenoj dužnosti, na e-Oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave ili na drugi odgovarajući način (objavljivanje u “Narodnim novinama”), o trošku predlagača, objaviti oglas o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka. Danom objave oglasa zatvara se dotadašnja zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora (ako postoje), otvara se nova zemljišna knjiga. U roku za ispravak, koji ne može biti kraći od mesec dana ni duži od godinu dana od dana objave oglasa:

a) stranke mogu podnijeti prijave i prigovore,

b) zemljišna knjiga ne smatra se istinitom i potpunom,

c) do isteka roka na svim izvacima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovu podataka iz zemljišne knjige u pogledu koje taj rok teče učiniće se to vidljivim, uz tačnu oznaku zadnjeg kalendarskog dana toga roka.

Po isteku roka za ispravak, sud će po službenoj dužnosti zakazati i provesti raspravu za ispravak. Predmet rasprave su sve prijave i prigovori koji se odnose na određenu česticu. Raspravu za ispravak vodi sudija pojedinac ili sudski savetnik po pravilima izvanparničnog postupka. Ova odredba daje sudu široke mogućnosti utvrđivanja činjenica koje određuju stanje uloška koji je predmet rasprave. Na raspravu za ispravak pozivaju se :

a) lica koja su podnela prijave i prigovore,

b) lica protiv čijih su upisa te prijave i prigovori podneti, kao i

c) lica za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

Sud po potrebi može pozvati i predstavnika organa nadležnog za katastar u svojstvu stručnog pomagača. Neprisustvo pozvanih osoba ne odlaže održavanje rasprave za ispravak, niti znači da lice koje nije prisutno povuklo svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore. Sud donosi odluku na osnovu stanja spisa. Na raspravi za ispravak sud će izvesti dokaze koje smatra potrebnima. Prijava ili prigovor koji se odnose na stanje posjedovnice (

podatak o površini, obliku ili izgrađenosti katastarske čestice) neće se raspravljati, već će ih sud bez održavanja rasprave odbaciti kao nedopuštene, s obzirom da je reč o izvornom podatku katastra, te da su se prigovori na stanje čestice trebalo izjavljivati tokom postupka izlaganja na javni uvid katastarskih podataka. Ta zabeležba prijave/prigovora brisaće se po službenoj dužnosti nakon što rešenje o odbacivanju postane pravnožno. Ako su svi prisutni na raspravi postigli sporazum u odnosu na podnete prijave i prigovore, sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je sprovesti. Ako sporazum nije postignut, sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni. Zakasnele prijave i prigovori raspravljaju se samo ako se stranke pozvane na raspravu sporazume da će se s prijavom ili prigovorom koji je stigao do zakazivanja rasprave, postupati kao da su podneseni u roku za ispravak. Prijave i prigovore podneti nakon proteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta saglasnost da se s njima postupa kao da su blagovremeni, zemljišnoknjižni sud će odbaciti. Sud će raspravu za ispravak zaključiti kad oceni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će doneti i proglasiti svoju odluku kojom će, u potpunosti ili delimično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise.

Kao što smo gore naveli sredstva sakupljena od davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta vlasnika čije je prebivalište nepoznato ili su nedostupni **namenjena su i za programe katastarsko-geodetskog merenja zemljišta, za podmirenje troškova postupaka koji se vode u svrhu sređivanja imovinsko-pravnih odnosa i zemljišnih knjiga. Takođe, opštine i gradove imaju dužnost subvencionisanja sređivanja stanja u zemljišnim knjigama.** Zakon o zemljišnim knjigama utvrđuje obavezu saradnje i obaveštavanja i unošenja promena po službenoj dužnosti između katastra i zemljišnih knjiga u Sudu, kao i obavezu da ovi podaci budu usklađeni. Međutim, tek je 5% zemljišta u Hrvatskoj usklađeno po podacima u katastru i zemljišnim knjigama. Kada se uzme u obzir i komplikovana, vrlo zahtevna procedura za pojedinačni ispravni postupak kojim neko lice može izvršiti promenu u zemljišnim knjigama čime je i u javnim ispravama definisan kao vlasnik zemljišta, jasno je da je potrebno osmisliti pomoć licima za sređivanje stanja svog poljoprivrednog zemljišta u zemljišnim knjigama. Posebno treba istaći da se Republika Hrvatska, uknjižila kao vlasnik u zemljišnim knjigama, ako je pravi vlasnik (zapravo lice koje je to trebalo biti upisano u zemljišnim knjigama) nepoznat i da se tu mahom radi o izbeglim i prognanim licima. Često se i pojedinačni ispravni postupak pokreće po službenoj dužnosti od strane suda. Oglašavanje na način kako se to radi (oglasne table suda, katastra, organa lokalne samouprave, objavljivanje u "Narodnim novinama), nisu

dovoljne da bi izbegla i prognana lica, imala blagovreneme informacije o otvaranju ispravnog postupka po službenoj dužnosti. Zato je potrebno i da mediji u Srbiji, prate stanje u Hrvatskoj, kada se u nekoj jedinici lokalne samouprave u Hrvatskoj, vrši ispravne postupke. Na ovaj način zainteresovana lica bi mogla blagovremeno reagovati. Ovim licima svakako je potrebna finansijska i pravna pomoć kako da ostvare svoje pravo u pojedinačnom ispravnom postupku i uknjiže se kao vlasnici na svom poljoprivrednom zemljištu. Kako su ova lica najvećim delom postali državljani i Republike Srbije, a Republika Srbija se po Ustavu Republike Srbije, brine o svojim državljanima u inostranstvu, to se svakako odnosi i na njihova svojinska prava. Za obaveštavanje o pravima u vezi poljoprivrednog zemljišta jedan od modela bi bilo pružanje besplatne pravne pomoći, posebno na lokalnom nivou. Potrebno je, ponavljamo i pojačano obaveštavanje kroz medije. Potrebno je kroz radionice, seminare i slično, u kojima bi eksperti za katastar, a po potrebi i eksperti iz drugih oblasti obučili kadar koji bi dao adekvatnu pravnu pomoć po ovom pitanju.

Osim toga, sređivanje stanja u zemljišnim knjigama, bez obzira što to načelno rešava sama Republika Hrvatska, dugotrajno je. A ponavljamo, često se i sama Republika Hrvatska uknjižila kao vlasnik zemljišta. Radi usklađivanja podataka u katastru i zemljišnim knjigama, vlasnik mora angažovati stručno lice godetske struke (geometra) čije su usluge, zbog visine svoje tarife nedostupne ogromnoj većini izbeglih i prognanih lica. Osim toga i sudske takse za ovu namenu su vrlo visoke i teško je očekivati da će ova lica moći da izdvoje sredstva za ove namene. Iz istog razloga, može se sugerisati da kroz određeni fond koji bi bio finansiran i od Republike Srbije ili npr. od strane Evropske unije obezbede sredstva za ove namene. U svakom slučaju načelo pravičnosti zahteva da ovo pitanje bude rešeno i da vlasnici poljoprivrednog zemljišta koji ne žive u Republici Hrvatskoj, nego su izbegla i prognana lica, mogu da daju poljoprivredno zemljište u zakup i da ne budu kažnjavani, ako do sad poljoprivredno zemljište nije privedeno nameni za poljoprivrednu proizvodnju, jer objektivno oni ga nisu ni mogli privedi toj nameni. Osim toga, važno je da na što lakši način (sprovođenjem aktivnosti od strane Republike Hrvatske ili pružanjem besplatne pravne pomoći i finansijske pomoći) bude usklađeno stanje u katastru i zemljišnim knjigama i da stanje u dokumentima odgovara stanju kakvo bi trebalo biti, tj. da pravi vlasnici budu upisani kao takvi u zemljišnim knjigama, a sve kako bi mogli ostvariti svoja neprikosnovena prava, tj. pravo svojine, koje obuhvata i pravo raspolaganja, tj. pravo prodaje.