



UREĐENA ZEMLJA
Nacionalni program sređivanja
zemljišnih knjiga i katastra

Studija društvenog utjecaja

Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra

Pripremljeno za: Ministarstvo pravosuđa i Državnu geodetsku upravu
Pripremio: PULS d.o.o.
Datum: 11.12.2009.



IZDAVAČ:



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa
Državna geodetska uprava

Za izdavača - kontakt:

Igor Kreitmeyer
Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra
Jedinica za provedbu projekta
Nazorova 50 – 10 000 Zagreb
piu@zikprojekt.hr
www.uredjenazemlja.hr

Autor:

Dragan Bagić
Puls d.o.o.
Šime Ljubića 37 – 21000 Split

Tisak:

LDK promet d.o.o.
2010. godina

Naklada: 320

CIP: 740281
ISBN: 978-953-7761-03-5

SADRŽAJ

Uvod	5
Studija društvenog utjecaja	6
Sažetak	6
1 Društvena studija	11
1.1 Uvod i metodologija	11
1.2 Rezultati istraživanja	14
1.2.1 Pregled vlasništva nekretnina kućanstava i poduzeća te aktivnosti na tržištu nekretnina	14
1.2.2 Institucionalni okvir	21
1.2.3 Postupak uknjižbe	25
1.2.4 Procjena projekta Uređena zemlja	27
1.2.5. Potencijalno ugrožene skupine	28
2 Institucionalna studija	29
2.1 Uvod i metodologija	29
2.2 Osnovni institucionalni okvir: katastarski uredi i zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova	29
2.2.1 Zadaće i aktivnosti katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela	29
2.2.2 Pобољшanja i napredak u posljednjih nekoliko godina	31
2.2.3 Ograničenja kod uspostave prava vlasništva i transakcija	33
2.2.4 Karakteristike i zadovoljstvo korisnika	37
2.2.5 Suradnja među institucijama	40
2.3 Ključni institucionalni korisnici: jedinice lokalne samouprave	41
2.3.1 Jedinice lokalne samouprave: Zagreb, Rijeka i Osijek	41
2.3.2 Ostale jedinice lokalne samouprave (Split, Virovitica, Pula)	45
2.4 Specifični institucionalni korisnici: udruge koje se bave vlasničkim pravima	46
2.4.1 Hrvatska udruga vlasnika otuđene imovine za vrijeme fašističkog i komunističkog režima	46
2.4.2 Udruženje stanara grada Osijeka	47
2.4.3 Udruga vlasnika nekretnina Republike Hrvatske	48
2.4.4 Srpsko narodno vijeće: zastupnici srpske manjine u Hrvatskoj	49

Uvod

Rast tržišta nekretnina u posljednjih petnaest godina uz promjene zakonodavne regulative stvorio je snažan pritisak na sustav registracije nekretnina u Republici Hrvatskoj, katastar i zemljišne knjige, koji je s obzirom na povijesno nasljeđe stanja evidencije i nizak stupanj tehnološke opremljenosti, postao prepreka nesmetanom razvoju tržišta nekretnina i pravnoj sigurnosti u prometu nekretninama.

Prepoznajući potrebe i značaj reforme za osiguranje pravne države i razvoj gospodarstva te društva u cjelini, Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava u posljednjih 8 godina zajednički i sustavno provode aktivnosti u cilju sređivanja stanja registracije nekretnina i modernizacije zemljišne administracije u Republici Hrvatskoj. Pored redovnih aktivnosti te brojnih bilateralnih projekata svakako najznačajniji dio reforme je sam Projekt sređivanja zemljišnih knjiga i katastra financiran zajmom Svjetske banke, državnim proračunom i darovnicama Europske unije.

Tijekom 2001. i 2002. godine, u fazi pripreme Projekta, izrađena je prva Studija Društvenog utjecaja koja je uz ostale analize zadala smjernice djelovanja Projekta u odnosu na trenutno društveno stanje. Ugovor o Zajmu potpisan u siječnju 2003. godine formalno završava 30. lipnja 2010. godine, stoga je krajem 2009. godine izrađena nova Studija Društvenog utjecaja kao rezultat neovisne stručne ocjene agencije Puls - istraživanje tržišta, medija i javnog mijenja d.o.o. u sklopu aktivnosti završnih procjena učinkovitosti, djelotvornosti i održivosti Projekta.

Studija društvenog utjecaja

Sažetak

Studija društvenog utjecaja predstavlja analizu stanja, problema, poboljšanja i mogućnosti u sustavu vlasništva nad nekretninama te kao glavnu svrhu ima identificiranje ključnih područja u vlasničkom sustavu i procjenu njihovih utjecaja na relevantne društvene skupine. Od posebnog su interesa ugrožene društvene skupine, za koje je utvrđeno ili pretpostavljeno da će projekt Uređena zemlja ili poboljšanje sustava evidencije vlasničkih prava općenito utjecati na njihovu životnu situaciju i kvalitetu života.

Studija predstavlja rezultate dvaju komplementarnih istraživanja:

- Kvantitativna društvena studija kojom su ispitani vlasnici nekretnina (odvojeno građani i poduzeća) iz sedam izabranih gradova o njihovim iskustvima s uknjižbom nekretnina, najvećim problemima u postupku uknjižbe, razlozima (ne)upisa nekretnina i percepciji promjena u gruntovnici i katastru. Istraživanje je provedeno metodom telefonske ankete.
- Kvalitativna institucionalna studija kojom su obuhvaćeni katastarski uredi i zemljišnoknjižni odjeli u sedam izabranih gradova, jedinice lokalne samouprave u istim gradovima te pojedine udruge građana koje se bave specifičnim problemima vlasnika nekretnina. Istraživanje je provedeno metodom dubinskog intervjua.

Studija društvenog utjecaja temelji se na sljedećim ciljevima istraživanja:

- Definirati potencijalne korisnike projekta, te potencijalne koristi za korisnike projekta
- Utvrditi kako korisnici i službenici percipiraju sustav vlasničkih prava i njegova ograničenja te poboljšanja nastala u posljednjih pet godina
- Utvrditi učinke Projekta na korisnike i identificirati mehanizme za poboljšanje ili povećanje pozitivnog učinka te eventualno smanjenje negativnih učinaka
- Identificirati bilo koji sadašnji ili potencijalni obrazac diskriminacije u vezi s upisom nekretnina, posebno na temelju nacionalne pripadnosti, spola ili prihoda

Visok udio kućanstava (oko 90%) u Hrvatskoj posjeduje nekretninu, što primarnu bazu korisnika katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela čini vrlo širokom. Iz tog je razloga i raznolikost sadašnjih i potencijalnih korisnika vrlo široka tako da se projekt koji želi unaprijediti vlasnički sustav nekretnina mora obraćati i donositi korist i skupinama koju tu korist teže ostvaruju.

Jedna od bitnih bazičnih informacija prikupljenih društvenim istraživanjem je aktivnost na tržištu nekretnina, odnosno jesu li ispitanici vlasnici nekretnina u posljednjih 10 godina kupili ili prodali neku nekretninu. Oko 30% ispitanika je prodalo ili kupilo nekretninu u posljednjih 10 godina. Od tog broja, oko 2/3 ispitanika je kupilo ili prodalo nekretninu između 2004. i 2009. godine, što indicira njihovu upoznatost s promjenama u gruntovnici i katastru.

Kao koristi od uknjižbe ispitanici najčešće navode pravnu sigurnost i legalizaciju općenito. Navođenje ovih koristi ukazuje na apstraktnu razinu promišljanja koristi, dok se konkretne koristi poput jednostavnije prodaje nekretnina ili mogućnosti podizanja hipotekarnog kredita rjeđe navode. Korisno bi bilo komunicirati konkretne, opipljive prednosti i pokazati da uknjižba donosi konkretnu korist svima uključenima.

Katastarski uredi i zemljišno-knjižni odjeli nalaze se među institucijama kojima vlasnici nekretnina u većoj mjeri vjeruju. Tako za katastarske urede oko 38% ispitanika smatra da im se može vjerovati, a isto vrijedi za 36% ispitanika kad ih se upita o zemljišnoknjižnim odjelima. Nešto više od polovice ispitanih vlasnika nekretnina ne vjeruje Službi za izdavanje građevinskih dozvola. Negativna percepcija ove institucije može predstavljati problem za percepciju funkcionalnosti čitavog sklopa institucija vezanog uz gradnju i trgovanje nekretninama.

Sličnim istraživanjem provedenim 2001. godine ustanovljeno je stanje u sustavu vlasničkih prava nad nekretninama, primarno kroz temeljitu analizu stanja katastra i zemljišnih knjiga. Ispitanici iz katastarskih ureda navodili su potrebu sustavnog rada na području novih izmjera, digitalizacije i usklađivanja sa zemljišnim knjigama. Zemljišnoknjižni suci navodili su da je situacija izrazito loša, pri čemu je najočitija posljedica toga bio velik broj zaostalih prijedloga za uknjižbu. Uknjižba nekretnina bila je izuzetno spora, posebno u većim zemljišnoknjižnim odjelima, a posljedica je bila vrlo neučinkovit sustav vlasničkih prava nad nekretninama.

Današnja je situacija, prema mišljenju ispitanika, mnogo bolja.¹ Uspješnost katastarskih ureda je od strane djelatnika ocijenjena pozitivno, a isto vrijedi i za gotovo sve zemljišnoknjižne odjele, osim zagrebačkog koji prema mišljenju ispitanika još nije postigao dovoljan stupanj ažurnosti. Poboljšanja u sustavu odnose se primarno na 3 aspekta:

1. poboljšanja u brzini izdavanja relevantnih dokumenata
2. poboljšanja u brzini rješavanja predmeta
3. poboljšanja u kvaliteti i dostupnosti informacija

Nerazumijevanje nove uloge vlasništva jedan je od ključnih problema koji pogađaju korisnike sustava vlasništva nekretnina, posebno starije osobe, koje su zbog niskih primanja ujedno i ugrožena skupina. Neusklađenost stvarnog stanja i stanja u zemljišnim knjigama osnovni je problem sustava vlasništva nad nekretninama, koji podjednako pogađa sve društvene skupine, ali ga osobe boljeg ekonomskog stanja i boljeg obrazovanja lakše rješavaju.

Kao najistaknutiji problem u postupku uknjiženja nekretnine, vlasnici nekretnina obuhvaćeni društvenom studijom koji su uknjižili nekretninu navode sporost postupka uknjiženja. Troškovi postupka uknjiženja rijetko su percipirani kao problem u postupku uknjiženja nekretnine. To potvrđuje i nalaz da se većina ispitanika niti približno ne sjeća koliki su bili troškovi postupka ili navode da su troškovi bili niži od 500 kuna.

Nove tehnologije su donijele veću transparentnost i lakši pristup postojećim podacima u katastarskim uredima i u zemljišnoknjižnim odjelima. Katastarskim uredima je ovo poboljšanje prvenstveno omogućilo brže izdavanje pojedinih potvrda i time omogućilo efikasniji rad. Zaposlenici zemljišnoknjižnih odjela u velikoj mjeri primjećuju kako se dostupnost informacija odrazila i na bolju informiranost korisnika, što je rad na evidentiranju nekretnina u zemljišne knjige učinilo kvalitetnijim. Ipak, najveći pomak u radu zemljišnoknjižnih odjela donijelo je zapošljavanje novih djelatnika čime je omogućeno rješavanje zaostalih predmeta.

Poboljšanja suradnje između katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela ostvarena su kvalitetnijom direktnom komunikacijom. Poboljšanja rada oba ureda utjecala su i na rad ureda s kojima surađuju, što se posebno odnosi na smanjivanje zaostataka u zemljišnoknjižnim odjelima, koje je omogućilo institucijama koje s njima surađuju bolje obavljanje zadaća.

¹ Usporedba se odnosi na posljednjih nekoliko godina, a ne eksplicitno na 2001. godinu

Ispitanici iz kućanstava obuhvaćeni društvenom studijom pozitivno ocjenjuju promjene kvalitete rada katastra i gruntovnice. 42% ispitanika smatra da se situacija poboljšava i u gruntovnici i u katastru, a tek 3% ispitanika smatra da se situacija pogoršava i u gruntovnici i u katastru. Iz navedenog zaključujemo da je percepcija promjene rada u gruntovnici i katastru pozitivna te da su poduzete mjere većim dijelom prepoznate u javnosti.

Za funkcioniranje sustava vlasničkih prava i transakcija kao najbitnije su izdvojene tri ključne teme:

1. uređene zemljišne knjige
2. dostupnost informacija iz zemljišnih knjiga
3. informirani i motivirani korisnici

Bitno je primijetiti povezanost ovih tema i njihov međusobni utjecaj. Ključni aspekt, uređenost stanja zemljišne knjige, bitno ovisi o informiranim i motiviranim korisnicima, za koje je uvjet laka dostupnost informacija. Internet je iz mnogih razloga optimalan medij za prikaz ovih informacija, ali valja obratiti pozornost na društvene skupine kojima je Internet teže dostupan: starije i slabije obrazovane osobe, te osobe slabijeg imovinskog stanja. Iz tog je razloga lak pristup informacijama u zemljišnoknjižnim odjelima i katastarskim uredima i dalje bitan.

Ključna posljedica ovih poboljšanja je lakše i brže obavljanje transakcija na tržištu nekretnina. Djelotvorno i sigurno tržište nekretnina nudi prilike svim društvenim skupinama da kroz razmjenu ostvare poboljšanja u kvaliteti života. Od ugroženih skupina možemo izdvojiti umirovljenike kao skupinu koja prodajom nekretnine može ostvariti napredak u kvaliteti života, kao i nezaposlene osobe kojima veća mobilnost može olakšati nalaženje posla.

Uz navedene ugrožene skupine određene socijalnim statusom, ispitanici u institucionalnoj studiji su identificirali još neke specifične društvene skupine koje imaju problema s ostvarivanjem prava vlasništva nad nekretninama:

Korisnici koji imaju neki od sljedećih problema s vlasništvom: neriješeno etažno vlasništvo, suvlasnici stanova, korisnici koji su podnijeli zahtjev za denacionalizaciju i vlasnici koji se evidentiraju u knjizi položenih ugovora.

Korisnici na područjima od posebne državne skrbi (primjerice, u Kninu): to su uglavnom starije osobe, slabijeg imovinskog statusa i nižeg obrazovanja.

Poljoprivrednici su skupina koja često posjeduje zemljište. Da bi to zemljište optimalno koristili i bili u mogućnosti primiti subvencije to zemljište mora biti ispravno evidentirano u katastru.

Institucionalnom studijom nismo uspjeli utvrditi klasične oblike diskriminacije prema bilo kojoj društvenoj skupini. Problemi neusklađenosti katastra i zemljišnih knjiga, nepostojanja jedinstvene sudske prakse te opći nedostatak kvalitetne evidencije nekretnina uzrokuju teškoće u ostvarivanju vlasničkih prava za pripadnike srpske manjine u Hrvatskoj. Prema mišljenju ispitanika, ove teškoće nisu vezane uz srpsku manjinu prema kriteriju nacionalnosti, već do njih dolazi zbog lošije ekonomske situacije, slabijeg obrazovanja i nedostatka resursa za vođenje sudskog postupka u Hrvatskoj.

Nenamjeravana posljedica ove situacije je da bi bolja uređenost sustava vlasničkih prava na njih kao manjinu mogla značajno utjecati, omogućavajući im u nekom slučajevima povratak u nekadašnje domove.

Građani srpske nacionalnosti obuhvaćeni društvenim istraživanjem, kao potencijalno ugrožena skupina, ne razlikuju se od ostatka ispitanika prema svojim navikama i iskustvima vezanima za proces uknjižbe. Čini se kako su građani srpske nacionalnosti koji žive u Hrvatskoj u proteklih desetak godina uspjeli većim dijelom riješiti svoja imovinsko-pravna pitanja, iako to ne može sa sigurnošću tvrditi na temelju obuhvaćenog uzorka.

Ono što jest primjetno je latentna diskriminacija osoba koje se slabije služe modernim tehnologijama, ne posjeduju znanja ili svijest o važnosti vlasničkih prava te ne posjeduju ekonomske ili socijalne resurse za uspješno vođenje postupka u vezi vlasničkih prava na sudu. Ovaj nalaz potvrđuje društvena studija: Stopa uknjižbe je niža u siromašnim kućanstvima, tj. onima s prihodom kućanstva manjim od 2500 kn. Ovoj ranjivoj skupini očito treba posvetiti dodatnu pozornost, od objektivnih olakšica za ova kućanstva do komunikacije važnosti i koristi od uknjižbe vlasništva nekretnina.

1 Društvena studija

1.1 Uvod i metodologija

Društvena studija sastoji se od prikaza rezultata istraživanja koje je provedeno na vlasnicima nekretnina u sedam gradova u Republici Hrvatskoj. U sklopu istraživanja prikupljena su iskustva i stavovi kako kućanstava tako i poduzeća iz sedam gradova. Istraživanje je provedeno na 400 kućanstava i 153 trgovačka društva u sedam odabranih gradova. Istraživanje je provedeno telefonskom anketom između 23.10. i 28.10. 2009. godine.

Gradovi koji su obuhvaćeni istraživanjem su: Zagreb, Rijeka, Osijek, Split, Pula, Virovitica i Knin.

Studija društvene procjene isključivo, sukladno ponudi, slijedi obrazac originalnih studija s početka projekta iz 2001. godine. Cilj ponavljanja Studije društvene procjene jest da se ocijeni učinak projekta na socijalne i institucionalne aktere koji su identificirani kao ključni u inicijalnoj studiji.

U odnosu na početno istraživanje koje je provedeno 2001. godine nešto je izmijenjena metodologija tj. način prikupljanja podatka. Istraživanje koje je provedeno 2001. godine rađeno je metodom osobnog intervjua dok je ovo istraživanje iz 2009. godine rađeno telefonskom anketom.

Izveštaj istraživanja podijeljen je u nekoliko cjelina koja prate problematiku istraživanja:

- Opis konteksta – pregled vlasništva nekretnina kućanstava i poduzeća te aktivnosti na tržištu nekretnina
- Institucionalni okvir: povjerenje u institucije, poznavanje gruntovnice/katastra, poznavanje koristi od uknjižbe
- Opis postupka uknjižbe: stanje uknjiženosti nekretnina, razlozi uknjižbe, trajanje i troškovi postupka, poteškoće kod uknjižbe
- Procjena projekta Uređena zemlja – ocjena kvalitete usluge i načina funkcioniranja katastra i gruntovnice

Tablica 1. Struktura uzorka – kućanstva

		N	%
Cijeli uzorak		400	100%
Spol	Muški	150	38%
	Ženski	250	63%
Dob	Do 35 godina	26	7%
	Od 35 do 44 godina	52	13%
	Od 45 do 54 godine	91	23%
	Od 55 do 65 godina	118	30%
	Više od 65 godina	113	28%
Obrazovanje	Osnovna škola	33	8%
	Srednja škola	220	55%
	Viša škola/Fakultet	147	37%

		N	%
Cijeli uzorak		400	100%
Prihodi kućanstva	Do 2500 kn	55	14%
	2501-5500 kn	120	30%
	5501-8500 kn	88	22%
	8501 i više	92	23%
	Ne zna/Odbija	45	11%
Grad	Zagreb	100	25%
	Osijek	50	13%
	Virovitica	52	13%
	Rijeka	50	13%
	Pula	53	13%
	Split	49	12%
	Knin	46	12%
Nacionalna pripadnost	Hrvati	332	83%
	Srbi	30	8%
	Ostali	38	10%

Tablica 2. Struktura uzorka – poduzeća

		N	%
Cijeli uzorak		153	100%
Veličina poduzeća	Mala	82	54%
	Srednja	41	27%
	Velika	30	20%
Grad	Zagreb	87	57%
	Osijek	11	7%
	Virovitica	8	5%
	Pula	12	8%
	Rijeka	15	10%
	Knin	2	1%
	Split	18	12%
	Broj stalno zaposlenih osoba	Manje od 10	14
10 do 49		67	44%
50 do 99		14	9%
100 do 249		20	13%
Više od 250		38	25%

		N	%
Cijeli uzorak		153	100%
Ukupni prihod poduzeća	Do 5 mil. kuna	29	19%
	Od 5 mil. do 25 mil. kuna	23	15%
	Više od 25 mil. kuna	29	19%
	Ne zna/odbija odgovoriti	72	47%
Glavna djelatnost poduzeća	Prerađivačka industrija	25	16%
	Građevinarstvo	24	16%
	Trgovina na veliko i malo; popravak motornih vozila i motocikala	41	27%
	Prijevoz, skladištenje i veze	9	6%
	Poslovanje nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge	9	6%
	Ostale društvene, socijalne i osobne uslužne djelatnosti	15	10%
	Nešto drugo	27	18%
	Nepoznato / bez odgovora	3	2%
Pravni oblik poduzeća	Dioničko društvo	43	28%
	Društvo s ograničenom odgovornošću	107	70%
	Ostalo	3	2%

1.2 Rezultati istraživanja

1.2.1 Pregled vlasništva nekretnina kućanstava i poduzeća te aktivnosti na tržištu nekretnina

Pregled vlasništva nekretnina kućanstava

Na samom početku bilo je važno dobiti uvid u same nekretnine koje su u vlasništvu kućanstava i poduzeća. Potrebno je naglasiti kako je istraživanje provedeno u sedam gradova sukladno ponudi te se podatke nikako ne smije generalizirati, odnosno preslikavati na cijelu populaciju.

Očekivano, u vlasništvu kućanstava su prvenstveno stambeni objekti, 97% ispitanika iz uzorka kućanstva u vlasništvu ima stambeni objekt. Sljedeća vrsta nekretnine po učestalosti posjedovanja je poljoprivredno zemljište koje posjeduje 28% ispitanih. Oko 10% ispitanih posjeduje i kuću za odmor. U većini kućanstva drugi ukućani ne posjeduju nekretninu.

Među ispitanicima koji posjeduju nekretninu najviše njih posjeduje stambeni objekt ili poljoprivredno zemljište. Ispitivanjem nije prikupljen podatak o suvlasništvu, tj. nije poznato da li su navedene nekretnine isključivo u vlasništvu jedne osobe ili više osoba. Što se tiče vlasništva drugih ukućana, može se uočiti kako su nešto češće vlasnici drugih nekretnina muškarci, ali to ne mora nužno ukazivati na neravnopravnost s obzirom da je uzorkom obuhvaćeno više žena nego muškaraca. Lako je moguće kako žene nisu vlasnici u formalnom smislu (na papiru), ali se osjećaju tako.

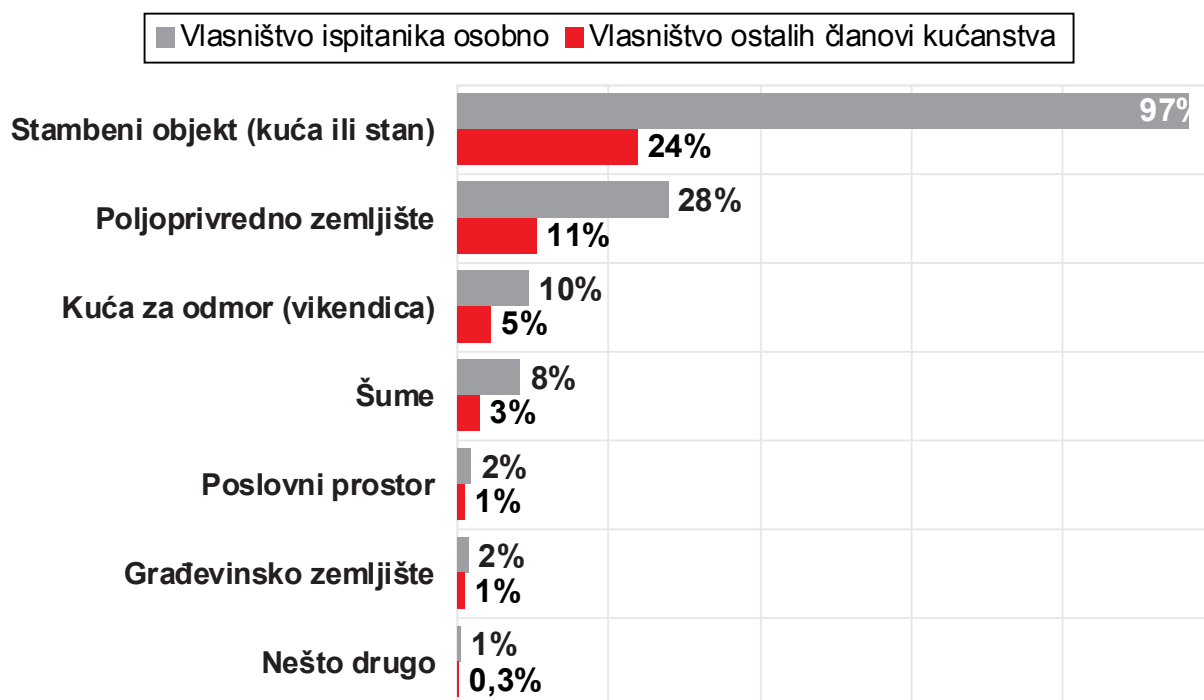
S druge strane, istraživanje je potvrdilo neka očekivanja: vlasnici nekretnina su rjeđe mlađe osobe te osobe s nižim prihodima. Ispitanici iz Zagreba rjeđe su od ispitanika iz ostalih gradova vlasnici poljoprivrednih zemljišta i šuma. Ujedno, ispitanici iz kućanstva s višim primanjima su češće vlasnici kuća za odmor. U kućanstvima s višim prihodima može se uočiti trend prema kojem oni češće od ostalih kućanstva imaju više nekretnina u posjedu, tj. osim ispitanika i neki drugi ukućan posjeduje nekretninu.

Nacionalnost ispitanika nije se pokazala ključnom za vlasništvo nad nekretninama.

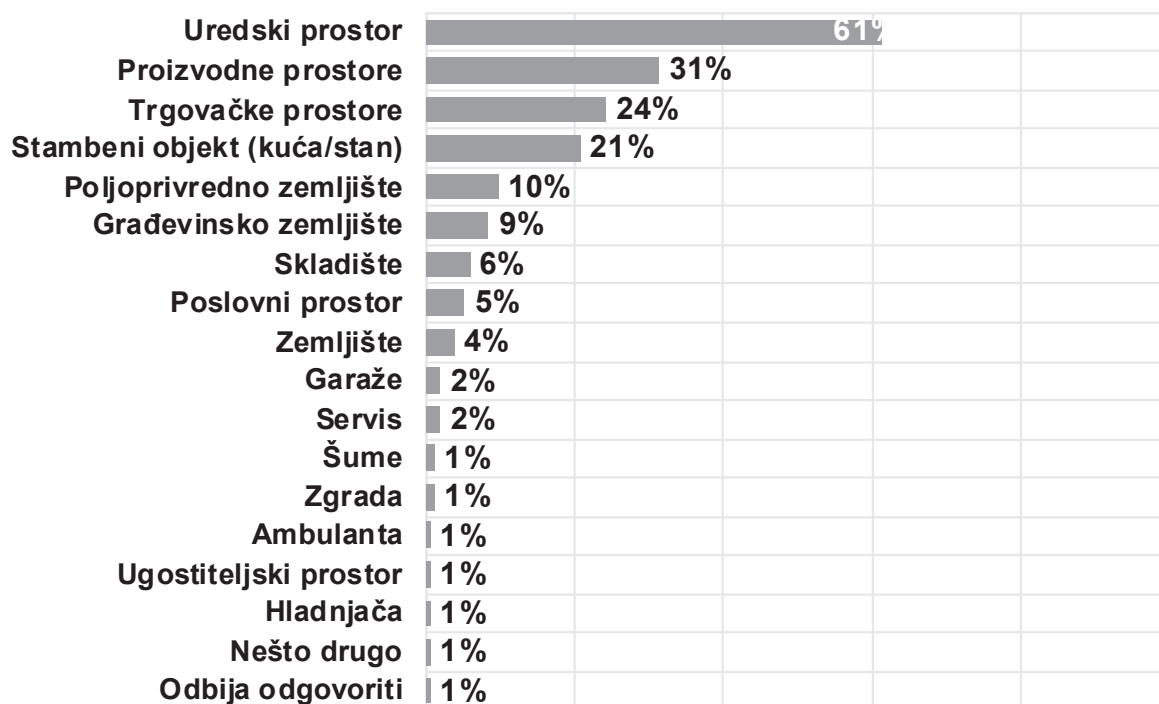
Ispitanici obuhvaćeni ovim istraživanjem u 58% slučajeva žive u stanu dok u kući živi 42% ispitanika. Očekivano češće ispitanici iz Virovitice i Knina žive u kućama. Ispitanici s nižim primanjima također češće žive u kućama. Ovo je prvenstveno posljedica uzorkovanja i činjenice kako je životni standard u Virovitici i Kninu nešto niži nego u ostalim gradovima iz istraživanja. Prosječna kvadratura stana je 64 m², a kuće 129 m².

Način stjecanja nekretnine se očekivano razlikuje s obzirom na vrstu stambenog prostora u kojem ispitanici žive. Stanove su ispitanici najčešće stekli otkupom stanarskog prava ili kupnjom na tržištu dok se kuće češće samostalno grade ili nasljeđuju.

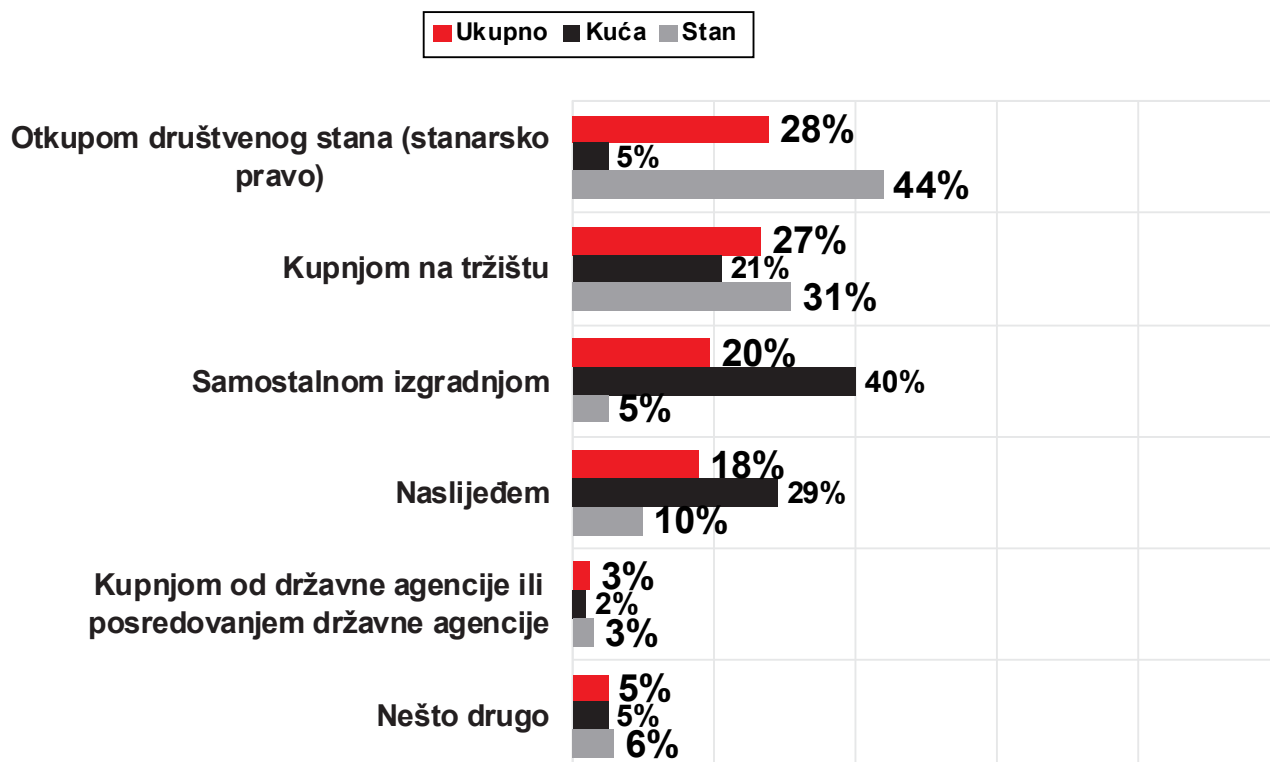
Slika 1. Koje sve vrste nekretnina su u Vašem osobnom vlasništvu? Koje sve vrste nekretnina su u vlasništvu ostalih ukućana? – kućanstva



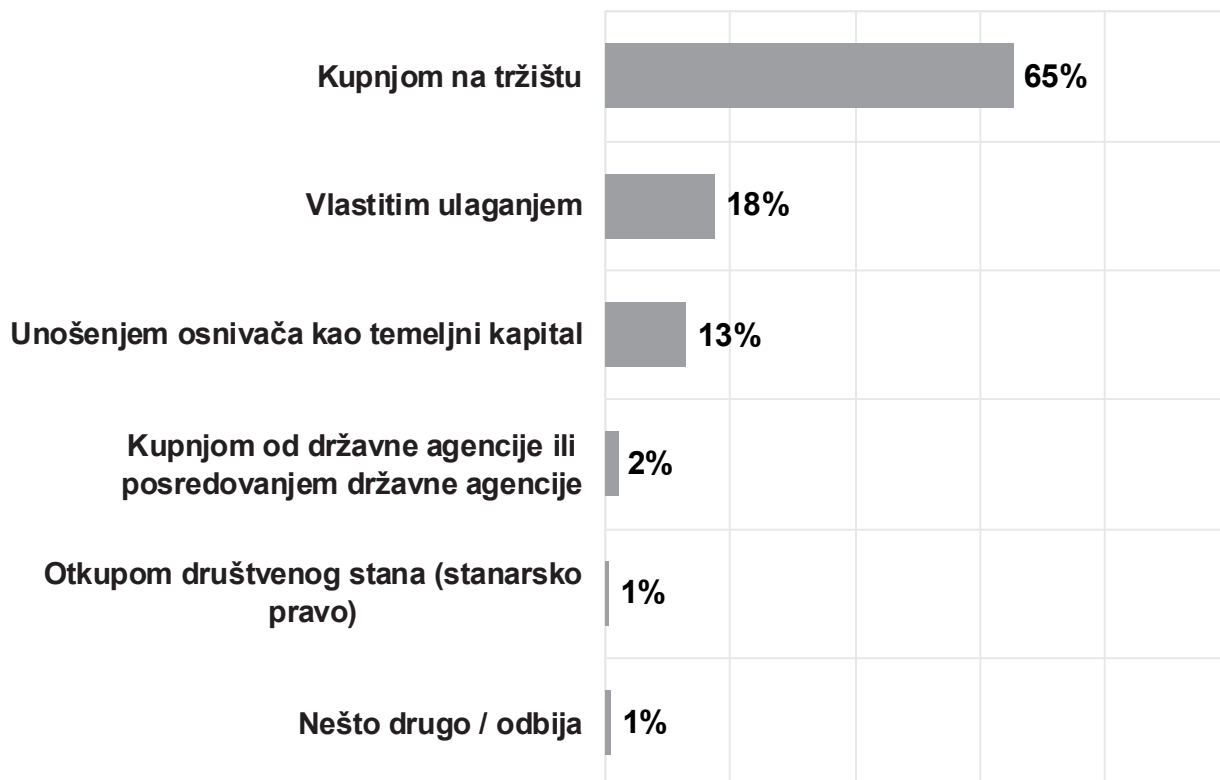
Slika 2. Koje sve vrste nekretnina posjeduje Vaše trgovačko društvo u vlasništvu ili suvlasništvu?



Slika 3. Na koji od sljedećih načina ste stekli navedenu nekretninu? – kućanstva



Slika 4. Na koji od sljedećih načina je Vaša tvrtka stekla većinu nekretnina u vlasništvu?



Pregled vlasništva nekretnina poduzeća

Poduzeća iz sedam gradova u svojem posjedu imaju različite vrste nekretnina. Prvenstveno su to uredski prostori, koje posjeduje 61% poduzeća, oko 1/3 poduzeća posjeduje proizvodne prostore, a 1/4 trgovačke prostore. Većina poduzeća posjeduje više od 1 nekretnine, njih 1/3 posjeduje 2 ili tri nekretnine, a više od 3 nekretnine ima 31% poduzeća. Oko ¼ poduzeća posjeduje nekretnine koje imaju do 500m². 2/3 nekretnina je stečeno kupnjom na tržištu što ukazuje kako su poduzeća aktivnija na tržištu od kućanstva. Vrsta nekretnine u vlasništvu poduzeća blisko je povezana s vrstom djelatnosti koje poduzeće obavlja tj. trgovine češće imaju trgovačke prostore, a prerađivačka industrija proizvodne hale. Ujedno je i broj nekretnina povezan s veličinom poduzeća tj. mala poduzeća češće u svojem vlasništvu imaju samo jednu nekretninu.

Aktivnost na tržištu nekretnina

Aktivnost na tržištu nekretnina je izraženija kod poduzeća nego kod kućanstva u sedam gradova u kojima je provedeno istraživanje. Kućanstvima i poduzećima je zajedničko da je period najveće aktivnosti na tržištu nekretnina posljednjih 5 godina, što odgovara podacima iz drugih izvora o aktivnosti na tržištu nekretnina. Uz to, kod poduzeća je aktivnost na tržištu izuzeto naglašena u posljednje dvije godine. To je vjerojatno posljedica rasta standarda građana i bolje poslovne aktivnosti poduzeća u posljednjih 2 do 5 godina te lakše dostupnosti kredita.

Oko 23% građana je kupilo neku nekretninu u posljednjih deset godina, a njih 15% je prodalo neku nekretninu. 2/3 njih je transakciju napravilo u posljednjih 5 godina. S druge strane, 66% poduzeća je kupilo nekretninu, a 41% je nekretninu prodalo. Kod građana je zamijećena veća aktivnost u Osijeku što je sukladno aktivnostima gradnje² na tom području. Ujedno veću aktivnost pokazuju kućanstva s višim prihodima.

Nešto manje od polovice poduzeća je investiralo u gradnju nove nekretnine te je vidljivo kako je aktivnost bila pojačana u posljednje dvije godina.

Manji dio kućanstava ostvaruje prihode od iznajmljivanja nekretnine, njih 6%.

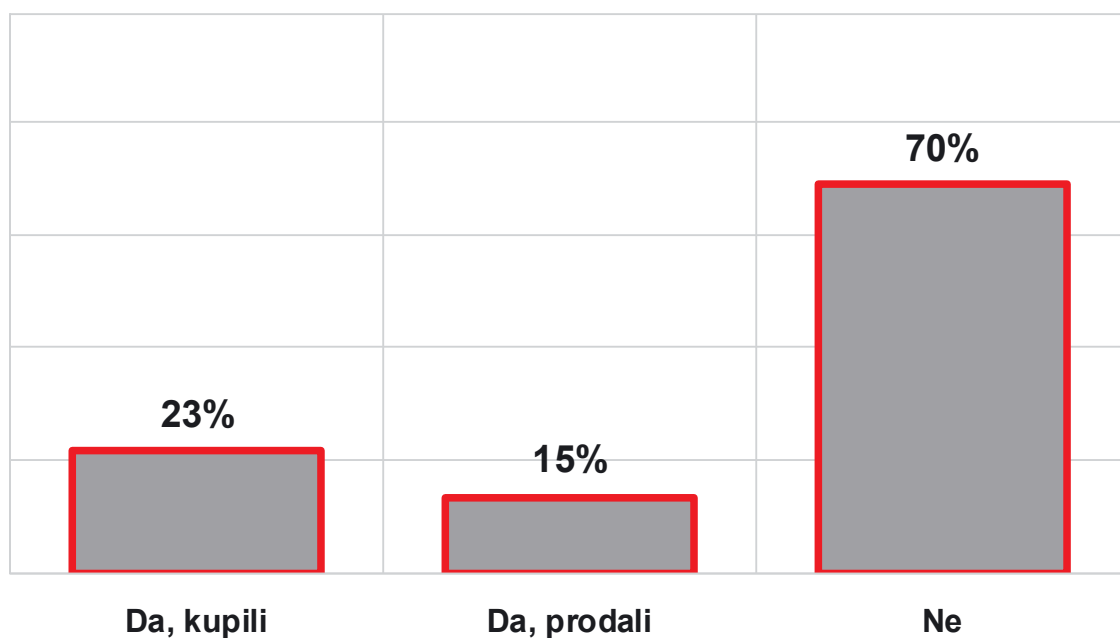
Hipotekarni kredit je vrlo važan dio projekta Uređena zemlja jer se na taj način, davanjem u zalog upisane nekretnine, aktivira kapitalna vrijednost imovine. Time se omogućuju investicije i kućanstvima i poduzećima.

² Izvor podatka je Državni zavod za statistiku, „Izdana odobrenja za građenje za zgrade prema namjeni, veličini i vrsti gradnje“

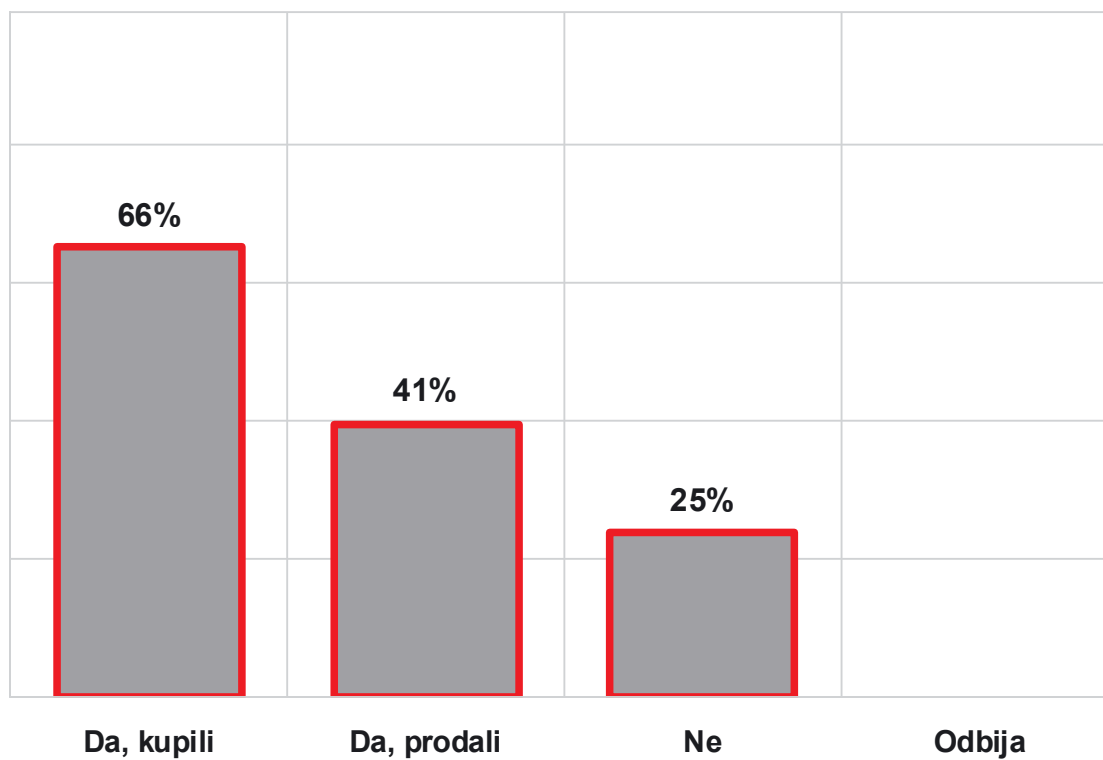
Hipotekarni kredit je podiglo svako peto kućanstvo. Učestalost podizanja hipotekarnih kredita porasla je u posljednjih pet godina, čime vjerno prati promjene aktivnosti na tržištu nekretnina. Hipotekarni kredit znatno češće dižu kućanstva s višim prihodima.

Hipotekarni kredit kao mehanizam puno češće koriste poduzeća što je sukladno i prethodnim pokazateljima o broju nekretnina i kupovini i prodaji nekretnina. Hipotekarni kredit su najčešće koristili za izgradnju novih nekretnina te investicije u razvoj poslovanja.

Slika 5. Jeste li Vi osobno ili drugi članovi kućanstva u posljednjih deset godina kupili ili prodali neku nekretninu?



Slika 6. Je li Vaše poduzeće u posljednjih deset godina kupilo ili prodalo neku nekretninu?



1.2.2 Institucionalni okvir

U ovom dijelu istraživanja prvenstveno je naglasak bio na građanstvo u sedam gradova, tj. da se dobije uvid na koji način građani percipiraju i poznaju funkcije katastra i zemljišnoknjižnih odjela Općinskih sudova te koje su koristi od uknjižbe nekretnina za samo građanstvo i za državu.

Katastarski uredi i zemljišno-knjižni odjeli nalaze se među institucijama kojima građanstvo u većoj mjeri vjeruje. Za katastarske urede oko 38% ispitanik smatra da im se može vjerovati, a isto vrijedi za 36% ispitanika kad ih se upita o ZK odjelima. U ovu skupinu spadaju još Policija i Porezna uprava. Građani gotovo u potpunosti vjeruju Matičnom uredu, dok je uvjerljivo najniže ocijenjena Služba za izdavanje građevinskih dozvola – nešto više od polovice ispitanika joj ne vjeruje. Negativna percepcija ove institucije može predstavljati problem za percepciju funkcionalnosti čitavog sklopa institucija vezanog uz gradnju i trgovinu nekretninama.

Građani Zagreba i Splita su nešto kritičniji prema radu zemljišnoknjižnog odjela i katastra što je vjerojatno posljedica veličine grada i nešto jačeg pritiska građana na te institucije. Ukoliko usporedimo odgovore uzorka opće populacije s vlasnicima nekretnina u 7 gradova, možemo primijetiti kako vlasnici nekretnina nešto bolje ocjenjuju rad institucija osim u slučaju službe za izdavanje građevinskih dozvola.

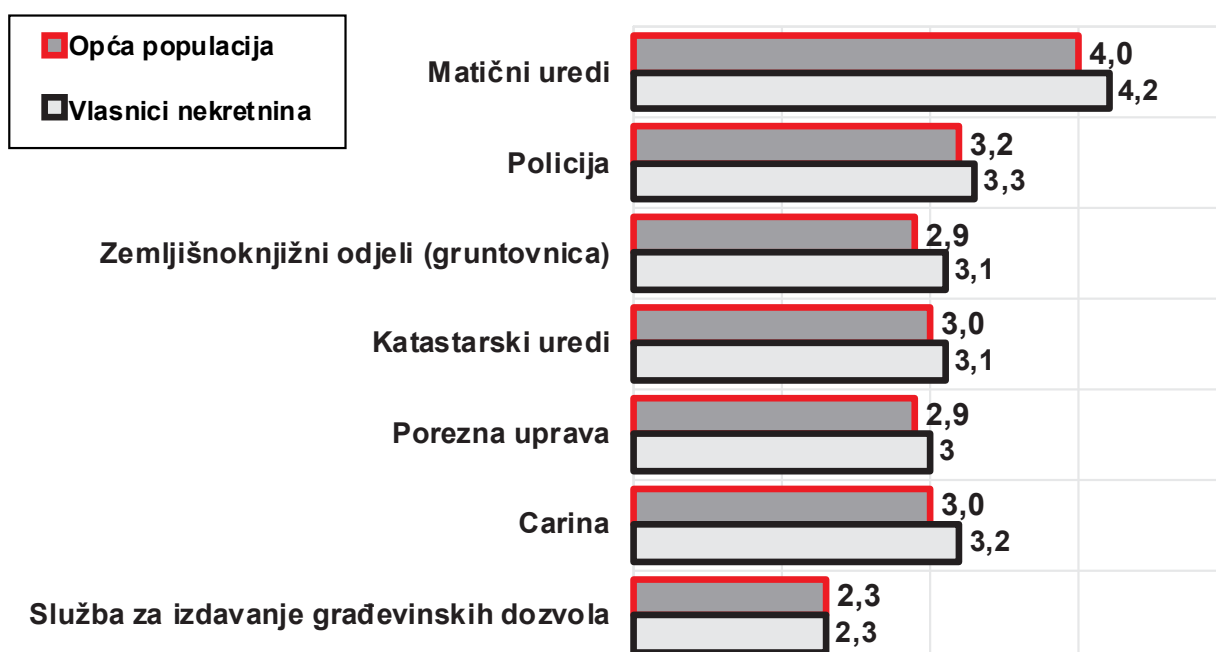
Poznavanje funkcija zemljišnoknjižnog odjela je relativno dobro među građanima koji su vlasnici nekretnina, gotovo polovica ih je ispravno navela kako zemljišnoknjižni odjel služi za upis prava vlasništva. Oko ¼ navodi kako zemljišnoknjižni odjeli služe za upis nekretnine u zemljišne knjige. Nešto je slabije poznavanje funkcija katastra, iako je većina navedenih odgovora ispravno povezana s katastrom. Kako ipak postoji nedovoljno poznavanje funkcija katastra i zemljišnoknjižnog odjela je vidljivo iz krivog navođenja koji dokument izdaje svaka od institucija. Iako većina ispitanika navodi ispravne dokumente, dio ispitanika navodi krive dokumente. Svakako je potrebno istaknuti kako je poznavanje na dobroj razini ali jei dalje potrebno informirati građane o funkciji i svrsi oba ureda. U usporedbi s općom populacijom nema bitnih razlika, tj. poznavanje je na istom nivou.

Kao koristi od uknjižbe, ispitanici najčešće navode pravnu sigurnost i legalizaciju općenito. Navođenje ovih koristi ukazuje na relativno apstraktnu razinu promišljanja koristi, dok se konkretne koristi poput jednostavnije prodaje nekretnina ili mogućnosti podizanja hipotekarnog kredita rjeđe navode. Korisno bi bilo komunicirati konkretne, opipljive prednosti i pokazati da uknjižba donosi konkretnu korist svima uključenima. Osviještenost vlasnika nekretnina od koristi uknjižbe za njih osobno i za državu na boljoj je razini nego kod opće

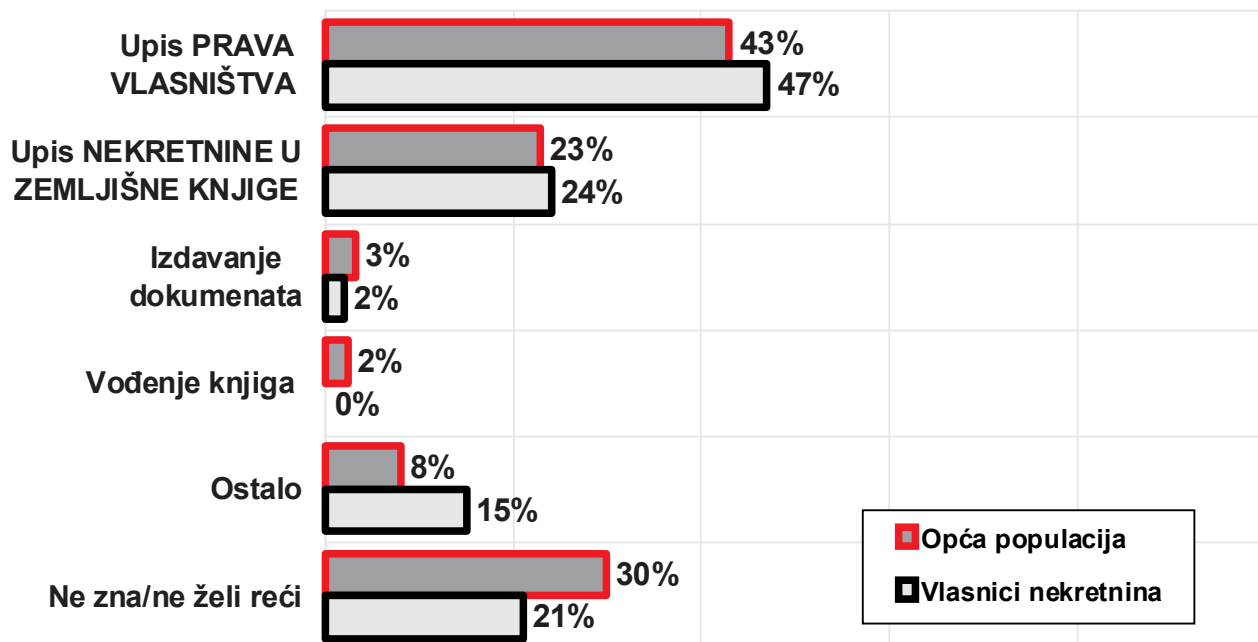
populacije. To može biti indikator kako je prepoznavanje tih koristi građane moglo navesti i na uknjižbu nekretnina.

Kao najveću korist za državu građani vide prije svega u smislu prihoda od poreza i naknada, a ne kroz opću pravnu sigurnost i stvaranje preduvjeta za nesmetan promet nekretninama, a time i razvoj.

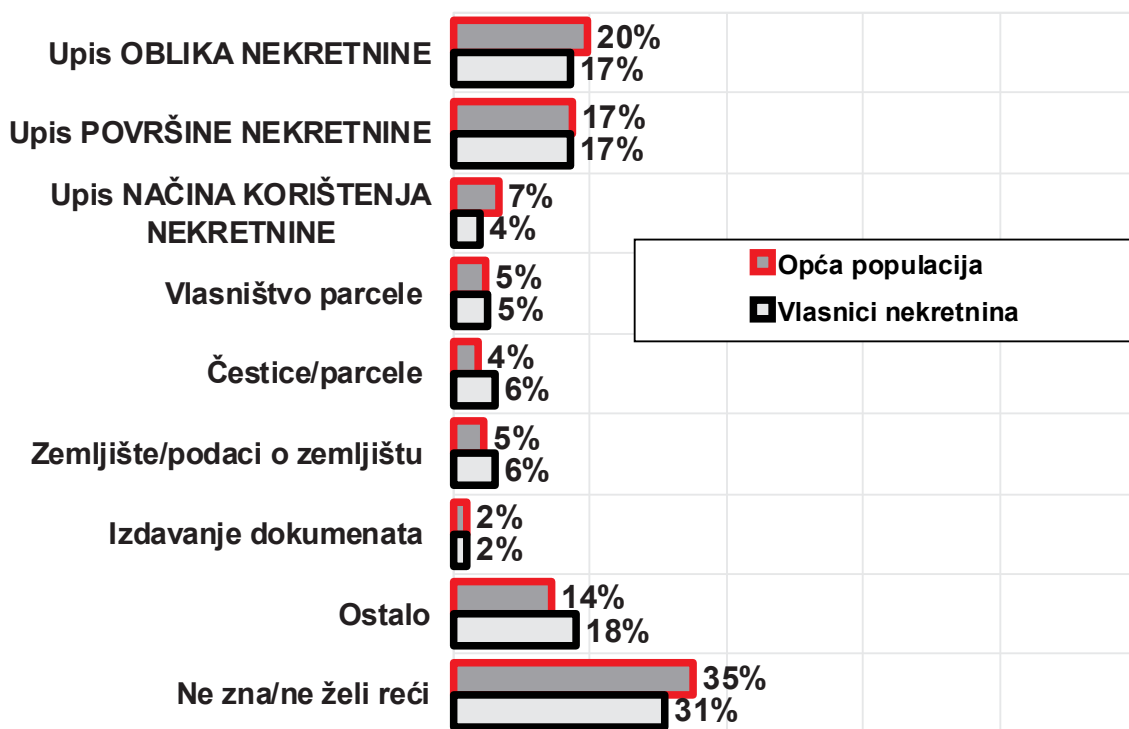
Slika 7. Molim Vas da ocijenite koliko se svakoj od sljedećih institucija može vjerovati da svoj posao radi u skladu sa zakonom i bez korupcije ili drugih oblika izbjegavanja zakona.



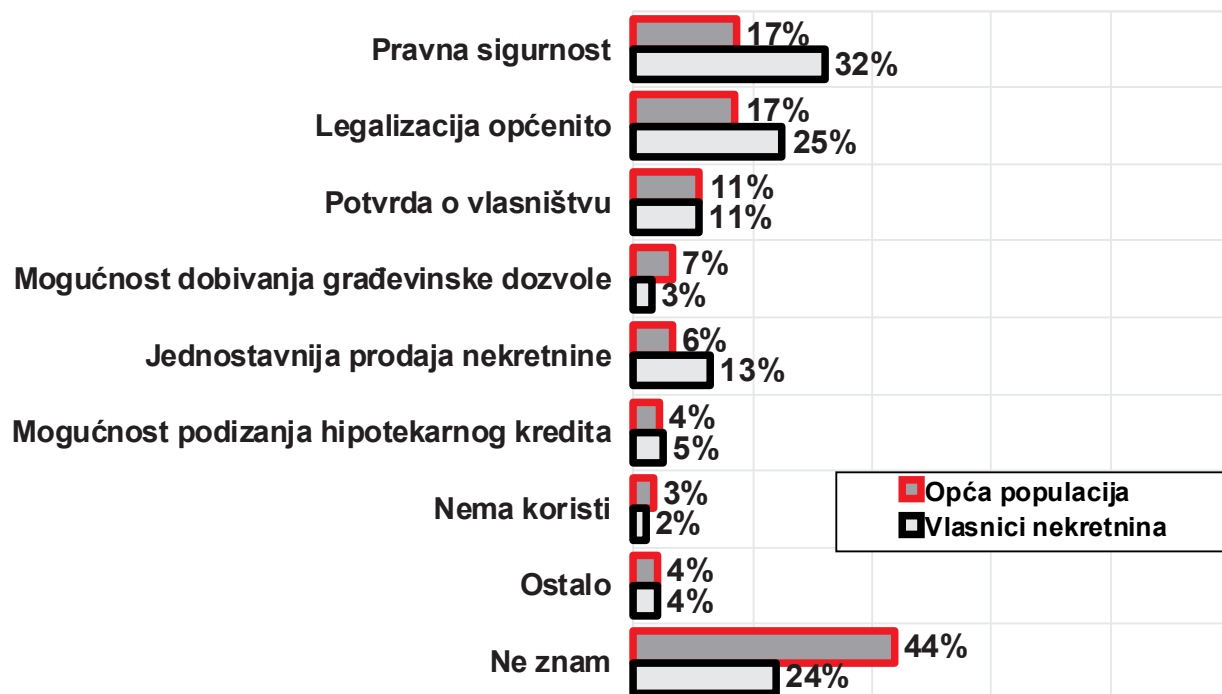
Slika 8. Čemu služi zemljišno-knjižni odjel / gruntovnica odnosno koje su sve funkcije gruntovnice?



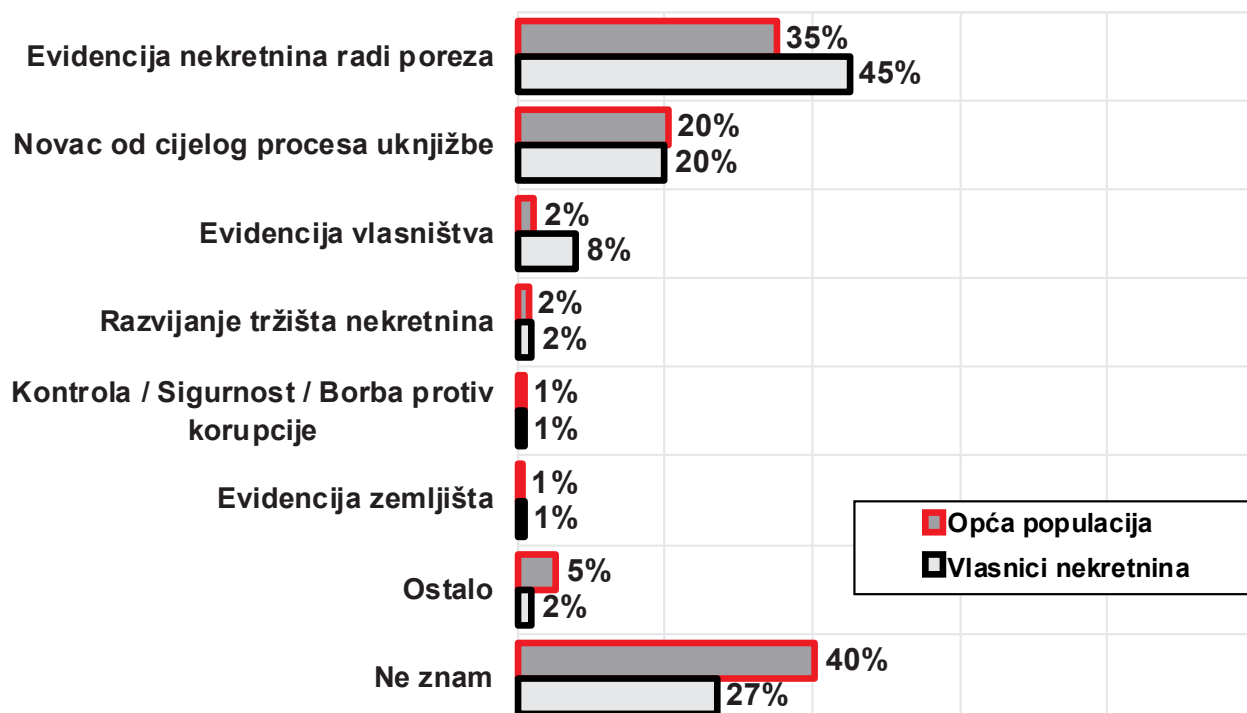
Slika 9. Čemu služi katastar odnosno koje su sve funkcije katastra?



Slika 10. Koje su sve po Vašem mišljenju koristi građana od uknjižbe nekretnine?



Slika 11. Koje su sve po Vašem mišljenju koristi države od uknjižbe nekretnine?



1.2.3 Postupak uknjižbe

Uknjižba nekretnina kod kućanstava

Svakako je pozitivan pokazatelj uočen istraživanjem činjenica kako velika većina vlasnika nekretnina iz sedam gradova ima uknjiženu nekretninu u kojoj žive (89%). Oko 5% njih je u postupku uknjižbe. S druge strane, svega 5% ispitanih nema uknjiženu nekretninu u kojoj žive. Nije uočeno bitno odstupanje ni kod opće populacije, tj. podjednaki udio građana ima uknjiženu nekretninu. Iako razlika nije statistički značajna, može se uočiti trend kako kućanstva s nižim primanjima u nešto većoj mjeri nemaju uknjiženu nekretninu u kojoj žive. Razvoj mehanizama olakšica pojedinim skupinama prilikom uknjižbe, mogao bi potaknuti i te skupine da uknjiže svoje nekretnine.

U Osijeku i Puli istraživanjem nije obuhvaćen niti jedan ispitanik koji nema uknjiženu nekretninu. Iako razlike nisu značajne može se uočiti kako je u Kninu, Splitu i Zagrebu nešto niži udio ispitanika koji imaju uknjiženu nekretninu.

Dio ispitanika, njih 1/3, je kupio ili naslijedio nekretninu koja je već bila uknjižena. Kao glavni razlog uknjižbe ispitanici navode zaštitu svojeg vlasništva ili poštivanje zakona. Manji dio ispitanika se na uknjižbu odlučio isključivo radi podizanja kredita ili radi podizanja bankovnih kredita. Ispitanici iz Osijeka i Virovitice češće navode kako su se odlučili za uknjižbu radi poštivanja zakona. Ujedno velika većina vlasnika koja je naslijedila ili kupila već uknjiženu nekretninu uknjižila je promjenu vlasništva.

Također je potrebno i naglasiti kako velika većina vlasnika ima uknjižene i ostale nekretnine koje su u vlasništvu. I među ispitanicima koji nisu uknjižili nekretninu gotovo polovica njih je pokušala uknjižiti svoju nekretninu, što ukazuje na razvijenu svijesti o potrebi uknjižbe nekretnina, ali i na činjenicu da je proces uknjižbe i dalje problematičan.

Gotovo polovica vlasnika je uknjižbu pokrenula još prije 2001. godine, aktivnost je bila nešto niža između 2001. i 2003. kako bi opet bila nešto izraženija u posljednjih pet godina što može biti indikator poboljšane komunikacije i pozitivnih učinaka projekta Uređena zemlja.

Duljina trajanja postupka je raznolika, vlasnici podjednako navode različite raspone trajanja procesa uknjižbe. 16% navodi kako je postupak trajao manje od mjesec dana, a 18% kako je trajao duže od dvije godine. S obzirom kako je više od polovice ispitanika uknjižbu radila prije 2001. godine ovu informaciju je potrebno uzeti s oprezom. Kako je prošlo dosta vremena od trenutka uknjižbe, preciznost davanja odgovora se smanjuje. Također je važno podsjetiti da vremenski rok uknjižbe prvenstveno ovisi o kompleksnosti situacije u kojoj se nalazi nekretnina. Podatak da su se uknjižbe provedene u zadnjih dvije godine rješavale brže nego

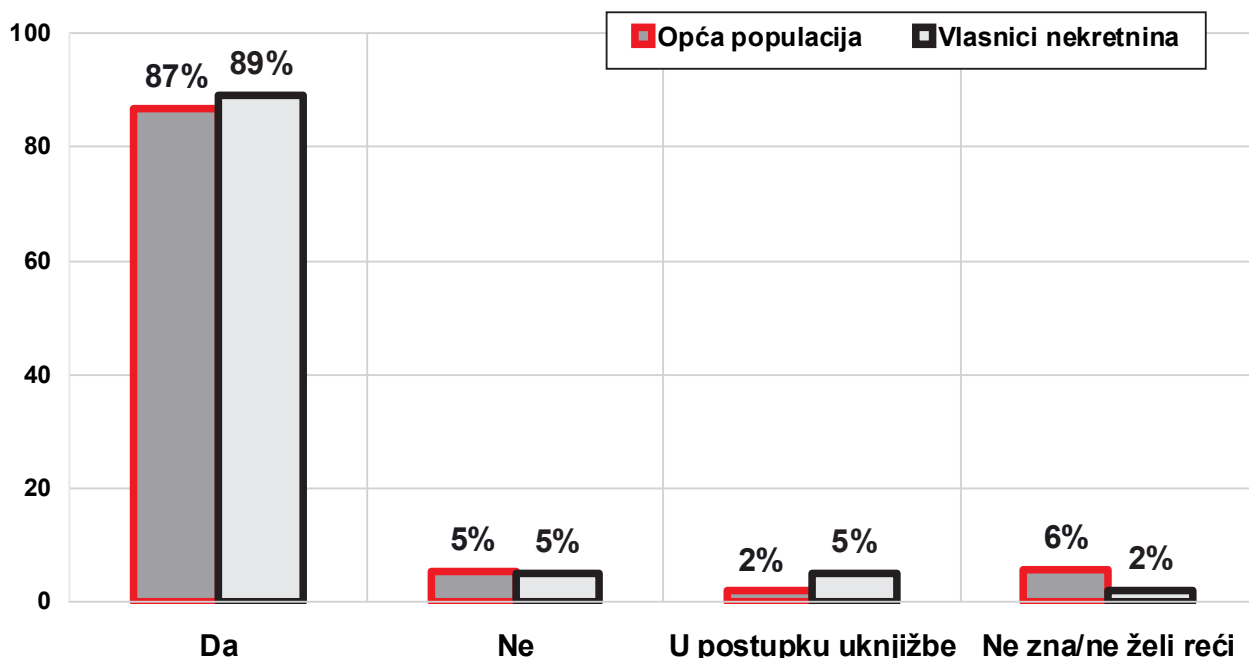
uknjižbe u ostalim razdobljima potvrđuje trendove egzaktno utvrđene procesom evaluacije i praćenja rada zemljišnoknjižnih odjela i svakako je vrlo važan pokazatelj napretka u radu uknjižbenog procesa.

Troškovi uknjižbe nisu u tolikoj mjeri izražen problem jer se gotovo polovica ispitanika uopće ne može prisjetiti troškova, a njih 28% navodi kako su oni iznosili manje od 500 kuna. Za manji dio ispitanika troškovi ipak predstavljaju problem jer se nedostatak financijskih sredstva navodi kao razlog zašto nekretnina nije uknjižena.

Sam proces uknjižbe za veliku većinu ispitanika nije predstavljao problem, tj. nisu se susreli sa teškoćama. Dio vlasnika se susreo s teškoćama, dio njih se žali na sporost procesa, dok se dio njih susreo s nekom administrativnom pogreškom, odnosno, dio podataka je bio krivo upisan.

Kao glavni razloge zašto nekretnina nije uknjižena vlasnici navode nedostatak dokumentacije te kompliciranu situaciju s vlasništvom.

Slika 12. Je li stan ili kuća u kojoj živite uknjižena u gruntovnicu (dakle na sudu)?



Uknjižba nekretnina kod poduzeća

I poduzeća u velikoj mjeri kao i kućanstva imaju uknjižene svoje nekretnine. Gotovo 2/3 njih ima uknjižene sve nekretnine, dok 30% ima uknjiženu barem jednu od nekretnina, tj. navode kako neke nekretnine jesu uknjižene, a neke nisu. Mali dio poduzeća uopće nema uknjižene nekretnine. Slično kao i građanstvo, poduzeća kao glavne razloge uknjižbe navode zaštitu vlasništva i poštivanje zakona. Podizanje hipotekarnog kredita očekivano češće navode nego kućanstva što je logična posljedica njihove veće aktivnosti na tržištu. Očekivano s obzirom i na veći broj nekretnina velika poduzeća su češće ta koja imaju djelomično riješeno pitanje vlasništva nad nekretninama. I poduzeća pokazuju visoku razinu osviještenosti o važnosti uknjižbe nekretnine jer su neuknjižene nekretnine također u većini slučajeva u postupku uknjižbe. Od 21% poduzeća koja su trebala uknjižiti promjenu vlasništava, sva su to i učinila.

Kao i kod kućanstava, najniža aktivnost uknjižbe bila je između 2001. i 2003. godine. Velika većina poduzeća koja nije uknjižila nekretninu prije 2001. učinila je to u periodu aktivnosti projekta Uređena zemlja.

I kod poduzeća je trajanje postupka uknjižbe raznoliko. Za 16% je proces još uvijek u tijeku, za 14% je postupak trajao više od dvije godine, a 13% je uknjižbu riješilo u manje od mjesec dana.

Poduzeća su u prosjeku imala nešto veće troškove uknjižbe što je vjerojatno posljedica kompleksnijih situacija uknjižbe i češćeg korištenja usluga odvjetnika za proces uknjižbe.

Indirektni pokazatelj veće kompleksnosti procedura su nešto češće navođenje poteškoća prilikom uknjižbe nego što se to javljalo kod građanstva. Prikupljanje dokumentacije je najčešće navođena poteškoća, za razliku od odgovora građana koji ističu sporost postupka. Možemo pretpostaviti kako građani osjećaju da bi se njihovi jednostavni i rutinski predmeti trebali uknjižavati brže.

1.2.4 Procjena projekta Uređena zemlja

Na samom kraju su ispitanici zamoljeni da procijene promjene i radu katastra i gruntovnica u posljednjih pet godina, tj. od početka trajanja projekta Uređena zemlja. Kod procjene rada katastra i gruntovnice kod kućanstva pitani su samo ispitanici koji su imali iskustvo s gruntovnicom ili katastrom u proteklih 5 godina. Iz subjektivne perspektive ispitanika može se uočiti pozitivan učinak projekta Uređena zemlja. Polovica ispitanika ocjenjuju kako se rad katastra u posljednjih 5 godina poboljšao, a 58% ispitanika to isto navodi i za zemljišnoknjižne odjele. Negativno smjer promjena navodi znatno manji broj ispitanika. Ispitanici iz Zagreba češće vide pozitivne pomake u radu katastra, a u Rijeci u radu zemljišnoknjižnog odjela. 42%

vlasnika nekretnina (kućanstva) pozitivno ocjenjuje rad oba ureda, mali dio ispitanika je nezadovoljan napretkom u oba ureda.

I poduzeća koja su vlasnici nekretnina češće uočavaju napredak u oba ureda, u prosjeku nešto više nego građanstvo. Pozitivne promjene navodi 65% poduzeća za gruntovnice, a 54% za katastre. 46% poduzeća pozitivno ocjenjuje rad oba ureda.

1.2.5. Potencijalno ugrožene skupine

Istraživanje nije posebno i jednoznačno izdvojilo niti jednu skupinu kao potencijalno ugroženu. Ali postoje naznake kako pojedine društvene skupine, prvenstveno siromašniji, su manje aktivni na tržištu nekretnina te pokazuju tendenciju ka tome da ne rješavaju svoj imovinsko-pravni status.

Pripadnici srpske nacionalne manjine koji žive u Hrvatskoj niti prema jednom pokazatelju se nisu izdvojili kao potencijalno ugrožena skupina. Više je razloga zbog kojih ovu informaciju moramo tretirati s posebnim oprezom. Prvi razlog je mala zastupljenost pripadnika srpske manjine u uzorku (N = 30). Drugi je razlog to što istraživanjem nisu obuhvaćeni oni pripadnici srpske manjine koji ne žive stalno u Hrvatskoj, a vlasnici su nekretnina. Institucijsko istraživanje ukazuje na to da su upravo ovi građani srpske nacionalnosti ugroženi, jer je vođenje sudskog postupka iz drugih zemalja skupo i složeno. Najgori scenarij, koji također ne treba zanemariti, je da upravo zbog neriješenog pravnog statusa imovine u Hrvatskoj neki pripadnici srpske manjine nisu ostvarili povratak u Hrvatsku.

Skupina koja uvijek zahtjeva dodatnu pažnju su osobe nižeg obrazovanja prvenstveno u pogledu dodatnog informiranja o načinu ostvarivanja uknjižbe i koristi koje uknjižba nosi.

Žene kao potencijalno ugroženu skupinu nije bilo moguće jednoznačno izdvojiti kao takvu. Nema jasnih pokazatelja koji upućuju na to da su žene ugrožena skupina. Postoji mogućnost kako se žene percipiraju kao suvlasnici nekretnina iako to formalno nisu, ali to nije bilo moguće utvrditi ovim istraživanjem.

2 Institucionalna studija

2.1 Uvod i metodologija

Institucionalna studija je dio studije društvenog utjecaja kojim se, komplementarno društvenoj studiji, prikupljaju podaci o istaknutim akterima sustava vlasničkih prava nad nekretninama. Pri tome ponajprije mislimo na osnovni institucionalni sklop, kojem pripadaju katastarski uredi i zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova; zatim jedinice lokalne samouprave kao istaknute korisnike katastra i zemljišne knjige, te na kraju udruge koje se bave nekim specifičnim problemima i skupinama u sustavu vlasničkih prava nad nekretninama.

Institucionalna studija obuhvatila je istih sedam gradova kao i društvena studija: to su Zagreb, Rijeka, Osijek, Split, Pula, Virovitica i Knin.

Na ovim su lokacijama obavljani dubinski intervjui s voditeljima katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela općinskih sudova. Uz njih, dubinski intervjui su na istim lokacijama održani i s predstavnicima jedinica lokalne samouprave³, koji se bave problemima vezanim uz vlasnička prava nad nekretninama. Posljednja skupina ispitanika nije vezana uz gradove, već uz specifične skupine koje imaju problema s ostvarenjem vlasničkih prava: u sklopu tog dijela obavljani su intervjui s udrugama koje se bave problemima vlasništva nad nekretninama općenito, problemima vlasnika nacionalizirane imovine, upravljanjem zgradama te društvenim posljedicama problema srpske manjine u sustavu vlasništva nekretnina.

Izveštaj istraživanja podijeljen je u cjeline koje prate problematiku istraživanja.

2.2 Osnovni institucionalni okvir: katastarski uredi i zemljišnoknjižni odjeli općinskih sudova

2.2.1 Zadaće i aktivnosti katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela

Osnovne zadaće katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela

Osnovne zadaće katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela možemo najpreciznije i najpotpunije definirati koristeći službene opise njihovih aktivnosti. Međutim, ovi su opisi prikupljeni i intervjui kako bi se uočilo na koji način voditelji katastarskih ureda i zemljišnoknjižni suci vide svoje osnovne zadatke, što može biti bliže realnom stanju nego službene definicije.

³ Predstavnici jedinica lokalne samouprave iz Knina nisu željeli sudjelovati u istraživanju

Tako voditelji katastarskih ureda glavnom zadaćom svoje institucije smatraju vođenje evidencije o promjenama na nekretninama, odnosno tehnički dio evidencije nekretnina. Vezano uz to, kao glavnu zadaću se vidi održavanje knjižnog i grafičkog prikaza parcela. Uz ovu glavnu zadaću, važan dio svakodnevne zadaće katastarskih ureda je prijem stranaka te izdavanje potvrda koje se temelje na njihovim podacima; tako voditelji katastarskih ureda navode izdavanje kopije katastarskog plana, izdavanje posjedovnog lista, izlaganje podataka na javni uvid i slično.

Ispitanici iz zemljišnoknjižnih odjela kao osnovnu zadaću svojih odjela sudova navode registraciju prava nad nekretninama. Aktivnosti koje najčešće provode su rješavanje predmeta, vođenje i verifikacija zemljišnih knjiga te izdavanje vlasničkih listova.

Promjene zadaća i prioriteta u posljednjih 5 godina: usporedni prikaz katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela

Duboke društvene promjene u Hrvatskoj odrazile su se na definiranje zadaća katastarskih ureda. Katastar je doživio duboke promjene u svojoj koncepciji, koje su se posljednjih godina kroz proces usklađivanja zemljišnih knjiga i katastra značajno odrazile na svakodnevne aktivnosti katastarskih ureda. Uloga katastra je u socijalističkom društvenom uređenju bila specifična: katastarski uredi su, osim tehničkog dijela evidencije nekretnina u prostoru, vodili brigu i o posjedovnom stanju. Na taj su način u sustavu koji nije vodio brigu o privatnom vlasništvu preuzeli i veći dio evidentiranja vlasničkog stanja. Zemljišnoknjižni odjeli su u tom smislu bili zanemareni, a sad trebaju preuzeti glavnu ulogu u evidentiranju vlasništva.

Uz ove promjene, važan utjecaj na rad katastra imala je digitalizacija karata i omogućavanje lakše dostupnosti ovih podataka, što će kao jedno od ključnih poboljšanja za zadovoljstvo korisnika biti prikazano u sljedećim poglavljima. Također, novi zakonski propisi su utjecali na zadaće i prioritete katastra, pri čemu je katastar preuzeo neke nove zadaće (primjerice utjecaj na sprečavanje bespravne gradnje).

Zanemarivanje zemljišnih knjiga odredilo je i promjenu prioriteta zemljišnoknjižnih odjela u posljednjih nekoliko godina. Novi prioritet su postali rješavanje zaostalih predmeta te digitalizacija i verifikacija zemljišne knjige, što kao konačni rezultat (koji još nije postignut) daje obnovu zemljišne knjige.

U katastarskim uredima su pojedini voditelji ureda dali mišljenje o novom odnosu između katastra i zemljišnih knjiga te iznijeli svoje dileme. Novi prioritet u katastru postalo je usklađivanje sa zemljišnom knjigom. Jedno od zapažanja o promjeni odnosa između ove dvije institucije jest da je katastar od registra promjena u prostoru postao registar prava na nekretninama te de facto izgubio svrhu svog postojanja. Drugi ispitanik navodi da se

usklađivanje ponekad provodi po svaku cijenu, čime se preuzimanjem nepreciznijih podataka iz zemljišnih knjiga kvare točniji podaci katastra.

2.2.2 Poboljšanja i napredak u posljednjih nekoliko godina

Skica situacije 2001. godine (posljednja institucionalna studija)

Kao uvod u temu poboljšanja i napretka u katastru i zemljišnoknjižnim odjelima u posljednjih nekoliko godina prikazat ćemo ukratko najvažnije nalaze odgovarajućeg dijela institucijskog istraživanja, koje je 2001. godine za U.K. Department for International Development, Svjetsku banku i MPULS provela agencija Target.

Prioriteti koje su 2001. godine navodili ispitanici iz katastarskih ureda odnosili su se na prikupljanje preciznijih, novih podataka pomoću novih izmjera, završavanje procesa informatizacije i digitalizacije te usklađivanje katastra sa zemljišnom knjigom. Problemi kod ostvarivanja vlasničkih prava te provođenja transakcija zapravo proizlaze iz ovih manjkavosti koje bi se trebale riješiti. Prema mišljenju svih ispitanika, ovi problemi podjednako pogađaju sve skupine korisnika.

Situaciju u zemljišnoknjižnim odjelima ispitanici su ocijenili bitno lošijom, odnosno da je stanje zemljišnih knjiga potpuno suprotno stanju u kojem bi one trebale biti; one su nesređene i neažurirane. Važan je podatak i da je veći dio aktivnosti zaposlenika zemljišnoknjižnih odjela sveden na pružanje informacija, zaprimanje novih predmeta i sličnoga te ima ostaje vrlo malo vremena za rješavanje zaostalih predmeta za uknjižbu. Rezultat ovakvog stanja je spor i kompliciran postupak registracije. Ovakva je situacija posebno izražena u Zagrebu i Splitu. Prijedlozi za poboljšanja kretali su se u smjeru bolje distribucije posla te informatizacije, koja bi korisnicima omogućila samostalni pristup informacijama te time ostavila zaposlenicima više vremena za rješavanje predmeta. Ispitanici također smatraju da je nužno povećati broj zaposlenika, kako bi se i time omogućilo ubrzano rješavanje zaostalih predmeta.

Kao što ćemo detaljno obrazložiti, promjene koje su ispitani zaposlenici katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela naveli u ovogodišnjem istraživanju, a koje su se dogodile proteklih godina, velikim su se dijelom kretale u smjeru ispravljanja problema ustanovljenih ranijim istraživanjem.

Evaluacija današnje situacije

Kod ispitanika se kod procjene uspješnosti njihove organizacije pojavila određena nesigurnost u smislu referentnog okvira kojim bi se mogli poslužiti kod davanja ocjene. Zbog toga nije moguće utvrditi generalnu ocjenu uspješnosti organizacija na nekoj vrsti ljestvice, ali je

moguće opisati razmišljanja ispitanika i time otkriti i njihova razmišljanja o okvirima u kojima njihova institucija djeluje.

Djelatnici iz katastarskih ureda ocjenu svoje institucije često baziraju na uspješnosti u okvirima mogućnosti (odnosno problema) s kojima su suočeni. Iz tog razloga uspješnost ocjenjuju pozitivno, ali naglašavaju da se to odnosi na okvire u kojima se nalaze, sugerirajući da smatraju da bi situacija mogla biti i bolja. Jedan ispitanik se referira na prošlo razdoblje, ocjenjujući da je situacija bolja nego prije. Još jedan ispitanik smatra da je institucija uspješna jer se uz redovan rad bave i dodatnim projektima.

Djelatnici zemljišnoknjižnih odjela uspješnost svoje institucije uglavnom mjere prema ažurnosti kojom uspijevaju riješiti predmete. Tako ispitanica iz zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zagrebu smatra da institucija nije uspješna jer nije dovoljno ažurna, odnosno još uvijek ima prevelike zaostatke. Ostali zemljišnoknjižnih odjeli smatraju se uspješnima, bilo zbog stvarne ažurnosti ili zbog napretka u ažurnosti koji su postigli u posljednjih nekoliko godina.

Pokazatelji napretka poslovanja u posljednjih nekoliko godina

Napredak poslovanja i u katastarskim uredima i u zemljišnoknjižnim odjelima može se načelno svesti na tri osnovne kategorije: poboljšanja u brzini izdavanja relevantnih dokumenata, poboljšanja u brzini rješavanja predmeta te poboljšanja u kvaliteti i dostupnosti informacija. Dodatni indikator napretka, procjenu povećanja zadovoljstva korisnika, prikazat ćemo u zasebnom poglavlju.

Ova su poboljšanja ostvarena zajedničkim djelovanjem nekoliko čimbenika koje ćemo opširnije raspraviti, ali najvažniji su kombinacija informatičke tehnologije i edukacije službenika te, posebno u zemljišnoknjižnim odjelima, zapošljavanje novih djelatnika.

U katastru je posebno izraženo djelovanje digitalizacije i informatičke tehnologije na poboljšanje vođenja evidencije nekretnina. Digitalizacija omogućuje lakši pristup podacima, primjerice ispis najčešće traženih dokumenata, a moguće je dobiti i grafički prikaz. Budući da je jedan od osnovnih zahtjeva korisnika katastarskih informacija brzina, ovaj čimbenik ima vrlo velik utjecaj na percepciju poboljšanja funkcioniranja katastarskih ureda. Jedan ispitanik navodi da uvođenje informatičke tehnologije odmah stvara pozitivne učinke i da je zbog toga opravdano i nužno pratiti nove tehnologije, kako opremom tako i organiziranjem seminara i radionica za zaposlenike.

Nešto drugačiju situaciju zatičemo u zemljišnoknjižnim odjelima. Osnovni problem zemljišnoknjižnih odjela bio je velik udio neriješenih predmeta, na koji je utjecao i relativno

dugotrajan postupak izdavanja službenih dokumenata, čime se gubilo mnogo vremena. Glavni uvjet za poboljšanje bio je zapošljavanje novih referenata na rješavanju slučajeva i usporedno prepisivanje i verifikacija zemljišnih knjiga u digitalni oblik. Ova poboljšanja stvaraju preduvjete za nova poboljšanja jer su brz pristup izvadcima i riješeni stari predmeti omogućili da se više vremena provede na kvalitetnom rješavanju novih ili zaostalih predmeta. Unaprijeđena je i interna komunikacija među odjelima, primjerice uvođenjem internog mrežnog foruma koji pomaže u tumačenju propisa.

Poteškoće s kojima se danas susreću katastarski uredi i zemljišnoknjižni odjeli

Poteškoće na koje su ukazali ispitanici u katastarskim uredima i zemljišnoknjižnim odjelima mogu se podijeliti u dvije osnovne skupine.

Prva skupina problema odnosi se na dugogodišnju nebrigu oko glavnih djelatnosti ovih institucija. Iz tog razloga ispitanici u katastarskim uredima nisu u potpunosti zadovoljni, unatoč velikim poboljšanjima iz posljednjih godina. Tvrdi da su problem same izmjere, odnosno koliko planovi koje imaju u svojoj bazi podataka točno održavaju stanje u stvarnosti. Prema njihovim navodima, za rješavanje ovog problema nužna su značajna sredstva i angažman mnogih geodeta, odnosno geodetskih tvrtki.

Ispitanici iz zemljišnoknjižnih odjela imaju slične probleme jer tvrde da su zemljišne knjige u lošem stanju zbog dugogodišnje nebrige te djelomično ne odražavaju pravo stanje vlasništva. Tvrdi da su poboljšanja moguća samo kroz suradnju s građanima, njihovu veću zainteresiranost za svoje vlasništvo, čime bi se stanje u zemljišnim knjigama počelo približavati stvarnom stanju.

Druga skupina problema odnosi se najčešće na resurse koji su na raspolaganju katastarskim uredima i zemljišnoknjižnih odjela. Gotovo svi katastarski uredi imaju izraženih problema s djelatnicima jer postoji velik odljev djelatnika koji prikupe određeno iskustvo u privatni sektor, gdje su znatno bolje plaćeni. Zemljišnoknjižni odjeli također navode probleme s manjkom djelatnika, ali češće navode i probleme s osnovnim sredstvima za rad, kao što su slaba informatička podrška ili neadekvatan prostor koji onemogućuje rad sa strankama.

2.2.3 Ograničenja kod uspostave prava vlasništva i transakcija

Ocjena trenutne situacije

Općom ocjenom trenutne situacije ispitanici su procjenjivali opće stanje prava vlasništva i mogućnosti transakcija, iz perspektive njihove institucije. U katastarskim uredima je odgovor na ovo pitanje obično zahtijevao referiranje na zemljišnik, koji su izravnije povezani s ovom

problematikom. Ipak, ispitanici su svjesni važnosti katastra: važnost se shvaća kroz kvalitetu podataka o realnom stanju na terenu, za koje neki ispitanici tvrde da su kvalitetnije evidentirani u katastru, nego što su prikazani u zemljišnoknjižnim odjelima. Često je i referiranje na usklađivanje s gruntovnicom: usklađivanje se percipira kao logičan cilj, ali ispitanici navode kako nisu zadovoljni time što kvalitetnije podatke o posjedovnom stanju u katastru moraju mijenjati manje kvalitetnim podacima o vlasništvu iz zemljišne knjige.

U zemljišnoknjižnim odjelima odgovori velikim dijelom variraju ovisno o perspektivi koju su ispitanici zauzeli kod odgovaranja na ovo pitanje. Jedan dio ispitanika navodi kako je stanje puno bolje nego ranije budući da se predmeti brže provode i informacije su dostupnije. Drugi dio ispitanika zauzima nešto drugačiji stav: smatraju da situacija nije dobra jer zemljišne knjige nisu sređene, u smislu da ne odražavaju realno stanje. Pri tome ni ova skupina ne poriče važnost smanjivanja broja zaostataka te lakšu dostupnost informacija, ali time nije zadovoljna. Često se ističe važnost suradnje s korisnicima, koji bi trebali aktivnije i ažurnije uknjižavati promjene vlasništva nad nekretninama.

Na ovaj način su se kao ključne teme izdvojila tri aspekta funkcioniranja sustava vlasničkih prava i transakcija:

1. uređene zemljišne knjige (podaci o zemljišnim knjigama odgovaraju realnoj situaciji)
2. dostupnost informacija iz zemljišnih knjiga
3. informirani i motivirani korisnici

Bitno je uočiti da su ove tri kategorije povezane i imaju bitne izravne i posredujuće učinke jedna na drugu. Uređene zemljišne knjige možemo promatrati kao polazišnu i kao krajnju točku ovog sustava. Naime, određena razina točnosti podataka u zemljišnim knjigama nužna je kako bi osigurala smislenost ovog sustava. U trenutku kad je određena razina točnosti uspostavljena, izuzetno je važno da su te točne informacije lako i brzo dostupne. Kako je Projekt uređena zemlja pokazao, idealan medij za brz i lak pristup ovoj vrsti podataka je internet. Nedostatak interneta kao medija je to što neke ugrožene društvene skupine, poput starijih građana, niže obrazovanih ili siromašnijih teže ostvaruju pristup internetu, odnosno podacima iz zemljišnih knjiga.

Rezultat ovog procesa su informirani i motivirani korisnici sustava prava vlasništva nad nekretninama. Osim što ovo samo po sebi predstavlja uspjeh, motivirani i informirani korisnici su zapravo ključni za povratnu spregu prema početnoj točki, odnosno podacima u zemljišnim knjigama. Ovu su činjenicu ispitanici višestruko naglašavali: svijest, znanje i motiviranost korisnika su izuzetno važni za uspjeh obnove podataka u zemljišnim knjigama. Svaka nova

uknjižba predstavlja poboljšanje sustava, kao što i svaka informacija i interes korisnika predstavljaju pomoć sustavu bez koje on ne može djelovati.

Najveći problemi u sustavu vlasništva nad nekretninama

Percepcija najvećih problema u sustavu vlasništva nad nekretninama u katastarskim uredima je raznolika. Dio ispitanika veliki problem vidi u netočnim podacima katastra, djelomično uzrokovanim novim propisima⁴, a djelomično u zastarjelim izmjerama. Međutim, više se ispitanika usmjerilo na odnos katastra i zemljišne knjige. Neki ispitanici smatraju da je najveći problem neusklađenost podataka iz katastra i zemljišne knjige i to što odnos katastra i zemljišnih knjiga nije u potpunosti definiran. Navode se i problemi zemljišnoknjižnih odjela, primjerice njihova neažurnost te problemi njihova zanemarivanja iz doba socijalističke Jugoslavije.

Odgovori ispitanika iz zemljišnoknjižnih odjela također su raznoliki i nemoguće ih je svesti u jednostavne kategorije. Osnovni problem zemljišnoknjižnih odjela je neusklađenost sa stvarnim stanjem nekretnina na terenu. Otklanjanje ovog problema dalo bi zemljišnim knjigama njihovu pravu funkciju. Jedan ispitanik također navodi kako ovaj problem ima snažan učinak na korisnike usluga zemljišnoknjižnih odjela jer rađa njihovo nepovjerenje. Kao problem se navodi i način razmišljanja korisnika zemljišnoknjižnih odjela, u smislu zanemarivanja važnosti uknjižbe nekretnina te davanje prevelike važnosti katastru, što su problemi naslijeđeni iz socijalističkog društvenog uređenja. Na nekim mjestima se pojavljuje i problem fizičkog propadanja zemljišnih knjiga, koje postaju nečitke i time neupotrebljive. Specifičan problem u Kninu je da se predmeti ne mogu dostaviti strankama: mnoge se ljude koji su nekad živjeli na području Knina i imaju upisanu imovinu u zemljišnim knjigama ne uspijeva kontaktirati.

Problemi u sustavu vlasništva nad nekretninama i njihov utjecaj na pojedine društvene skupine

Ključno je pitanje na koji način ovi problemi pogađaju pojedine društvene skupine, odnosno koje su to društvene skupine koje su zbog ovih problema teže pogođene nego ostale. Problem nerazumijevanja nužnosti ostvarenja vlasničkih prava na prvi pogled nije opipljiv, ali može biti izuzetno ozbiljan. Logična je pretpostavka da će prvenstveno stariji ljudi biti oni koji zbog naviknutosti na drugačiji sustav neće do kraja riješiti svoje probleme vezane uz sustav vlasništva. Kao što su ispitanici naveli, postoje osobe koje smatraju da je dovoljno upisati objekt u katastar, a da je uknjižba nekretnina u zemljišne knjige manje važna. Budući da su stariji ljudi upravo oni kojima, zbog malih redovnih primanja, nekretnina može predstavljati

⁴ Prema novim propisima, katastar ne evidentira bespravno sagrađene objekte

jedini sigurni materijalni oslonac, nužno je da im nekretnina bude uredno uknjižena i time sigurna.

Problem nemogućnosti kontaktiranja osoba problem je specifične skupine, odnosno osoba srpske nacionalnosti izbjeglih s područja Knina tijekom Domovinskog rata. Problemi ove skupine nešto su drugačiji od ostalih problema pojedinih skupina navedenih u ovom izvještaju: naime, on traži suradnju i dodatni angažman sa susjednim zemljama u vezi informiranja ovih osoba da svoje probleme s vlasništvom u Hrvatskoj mogu riješiti jednostavnije nego prije.

Moguća rješenja problema u sustavu vlasništva nad nekretninama

Rješenja navedenih problema traže se najčešće kroz postupak usklađivanja (ili spajanja) katastra i zemljišnih knjiga. Ovdje nalazimo dva konkretna prijedloga: kopiranje austrijskog iskustva (budući da se radi o izvornim austrijskim evidencijama) ili cjelokupna nova katastarska izmjera na kojoj bi se temeljile nove zemljišne knjige. Ispitanik iz Pule smatra da je rješenje u postupnom usklađivanju katastarskih izmjera sa zemljišnim knjigama, uz postupne nove izmjere (poboljšanje na strani katastra) te osvješćivanje građana o važnosti sređenog vlasništva (poboljšanje na strani zemljišnoknjižnih odjela). Ispitanici iz zemljišnoknjižnih odjela također smatraju da su informiranje građana o važnosti uređenja pitanja vlasništva i njihova volja da im se vlasništvo uredi izuzetno važni.

Ostvarena poboljšanja sustava i njihova značajnost

Osnovno poboljšanje sustava kako ga vide zaposlenici katastra je postupno sređivanje stanja evidencije vlasništva, koje je rezultate odmah pokazalo na tržištu nekretnina. Neizostavna tema kad su u pitanju poboljšanja su tehnološke mogućnosti. Lakši pristup informacijama putem interneta donio je, osim olakšanog funkcioniranja cjelokupnog ureda, i veću transparentnost i mogućnost provjera te time omogućio efikasnije razmjene na tržištu nekretnina. Zaposlenici katastra navode i poboljšanja u zemljišnoknjižnim odjelima kao vrlo značajna jer su tek nakon njih usklađenja katastra i zemljišnih knjiga dobila pravi smisao.

Poboljšanja se u zemljišnoknjižnim odjelima na općoj razini promatraju na isti način, ali je naglasak na nešto drugačijim čimbenicima koji su poboljšanja i omogućili. Za djelovanje zemljišnoknjižnih odjela je angažman građana od izuzetne važnosti, tako da u poboljšanjima vrlo često navode promjenu načina razmišljanja stranaka, koja je dovela do angažmana. Naravno, informatizacija, dostupnost informacija na internetu te informativne brošure i letci omogućili su ovu promjenu razmišljanja te ju učinili lakšom i smislenijom.

Značajnost ostvarenih poboljšanja sustava očituje se na nekoliko razina:

- Lakše funkcioniranje tržišta nekretnina: lakše i brže obavljanje transakcija te veća sigurnost za sve uključene.
- Lakše investiranje: kako bi investiranje bilo moguće, prije investiranja moraju postojati točni planovi
- Povećani prihodi jedinica lokalne samouprava: na česticama koje su uredno evidentirane u katastru prikuplja se komunalna naknada, a aktivnost na tržištu nekretnina omogućuje prihod od poreza na promet nekretnina

Brže obavljanje transakcija i veća sigurnost u tom postupku izuzetno su bitni za sve društvene skupine u Hrvatskoj. Jedan od razloga za to je izuzetno visok udio nekretnina u privatnom vlasništvu u Hrvatskoj. Transakcije nekretninama u toj situaciji nude važnu mogućnost izbora mnogim skupinama koje inače tu mogućnost ne bi imale. Primjerice, mnogi umirovljenici mogu značajno podignuti kvalitetu života na način da nekretninu u kojoj žive zamijene za pogodniju, u smislu lokacije, veličine ili blizine osobama koje im mogu pomoći. Djelotvorno tržište nekretnina im to može omogućiti.

Skupine koje se teže zapošljavaju također mogu imati velike koristi od djelotvornog tržišta nekretnina. Geografska mobilnost kod njih može biti izuzetno značajan faktor za lakše nalaženje posla. U slučaju da se transakcije na tržištu nekretnina odvijaju brzo i jednostavno, bez nepotrebnih troškova, ove bi se osobe mogle češće odlučiti na traženje posla u nekom drugom gradu i time si omogućiti veće šanse za zapošljavanje i kvalitetniji život.

2.2.4 Karakteristike i zadovoljstvo korisnika

Karakteristike korisnika i njihovi osnovni zahtjevi

Kako ističu i ispitanici iz katastarskih ureda i iz zemljišnoknjižnih odjela, njihovi su korisnici sve osobe, fizičke ili pravne, koje su na neki način uključene u pitanja vlasništva nad nekretninama. Među pravnim osobama, to su najčešće poduzeća koja su vlasnici ili suvlasnici nekretnina, jedinice lokalne samouprave, Općinsko državno odvjetništvo Republike Hrvatske, druge državne institucije, geodetske firme, agencije za promet nekretninama, građevinske tvrtke i slično. Među fizičkim osobama najčešće su to vlasnici ili suvlasnici nekretnina ili njihovi zastupnici.

Osnovni zahtjevi korisnika zemljišnoknjižnih odjela odnose se na predaju prijedloga za upisivanje prava vlasništva, izdavanje zemljišnoknjižnih izvadaka i uvid u zemljišne knjige. Uz

ove zahtjeve koji čine osnovni dio poslovanja zemljišnoknjižnih odjela s korisnicima, dio poslovanja odnosi se i na informiranje korisnika, što je za veće zemljišnoknjižne odjele težak zadatak.

U katastarskim uredima osnovni zahtjevi korisnika su dobivanje kopije katastarskog plana te izvodi ili prijepisi posjedovnih listova. Jedan od specifičnih zahtjeva ranjivih skupina, koje je naglasio ispitanik iz katastarskog ureda u Kninu, tiče se izdavanja uvjerenja o neposjedovanju nekretnine kojom se ostvaruju socijalna prava.

Zadovoljstvo korisnika kao odrednica uspješnosti

Zaposlenici katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela pokušali su dati opću ocjenu zadovoljstva korisnika njihovim uslugama. Ispitanici uglavnom procjenjuju da su korisnici zadovoljni, pri čemu je glavni razlog to što uglavnom uspješno zadovoljavaju ono što je korisnicima bitno, a to je točna i brzo isporučena informacija.

Ova ocjena se ne može odvojiti od cjelokupne slike poboljšanja koju smo prikazali u ranijim poglavljima. Upravo su najčešće spominjana poboljšanja, poput digitalizacije katastarskih planova i zemljišnoknjižnih izvadaka, omogućila višestruko ubrzanje nekih rutinskih postupaka (poput uvida u zemljišne knjige) bez velikih gubitaka vremena za korisnika. U tom svjetlu valja promatrati i visoke ocjene zadovoljstva korisnika, posebno korisnika zemljišnoknjižnih odjela. Zbog velikog ubrzanja rutinskih operacija, korisnici su zadovoljniji nego prije. Slično vrijedi i za katastarske urede, gdje se pozitivne ocjene zadovoljstva korisnika najčešće vežu uz povećanje brzine usluge. Ispitanici iz katastarskih ureda su naznačili i daljnje moguće korake: pružanje dodatnih informacija i edukacije korisnika, ubrzanje rokova kod dugotrajnijih obrada, daljnji rad na točnosti podataka te omogućavanje dobivanja službene kopije katastarskog plana na internetu.

Od svih zemljišnoknjižnih odjela, jedino je ispitanik iz zagrebačkog Odjela zaključio kako ne smatra da su korisnici zadovoljni. Zbog još uvijek velikog broja neriješenih slučajeva, često nije moguće upisati nekretninu te korisnici moraju potražiti pomoć odvjetnika. Uz to, velik broj ljudi se suočava sa složenim problemima te traže pomoć osoblja zemljišnoknjižnih odjela, koju im oni nisu u stanju pružiti.

Promjene stavova, prioriteta i zahtjeva korisnika u posljednjih pet godina

Lakša dostupnost podataka kroz informatizaciju i digitalizaciju nije donijela samo veće zadovoljstvo korisnika kroz povećanja brzine izdavanja dokumenata i omogućavanje rutinskih uvida preko interneta, nego je u kombinaciji s intenzivnijim informiranjem djelovala i na promjene prioriteta i stavove korisnika prema sustavu vlasničkih prava nad nekretninama.

Ispitanici iz katastarskih ureda primjećuju da se zanimanje ljudi povećalo zbog lakšeg pristupa podacima. Korisnici mogu sami uočiti greške te se informirati o mogućim daljnjim procedurama. Drugi ispitanik navodi kako bolje informiranje i lakši pristup podacima dovode i do drugačijeg tipa upita korisnika, koje katastarski ured potom zbog boljeg pristupa podacima lakše rješava. Prioriteti korisnika u katastarskim uredima promijenili su se i zbog novih zakonskih propisa. Iz tog razloga mnogi službenici navode da je jedan od najčešćih upita postao je li objekt izgrađen prije 1968. godine ili kasnije. Također, jedan ispitanik navodi da brojni novi propisi znatno kompliciraju poslovanje.

Ispitanici u zemljišnoknjižnim odjelima navode kako se zbog općeg unaprjeđenja poslovanja povećalo zadovoljstvo korisnika, ali i njihova očekivanja. Uz poboljšano informiranje i dostupnost informacija promijenio se stav građana prema pitanjima vlasništva, a to je dovelo i do drugačijeg tipa upita u kojem građani pokazuju sve bolje poznavanje problema uređenja vlasništva.

Povećanje očekivanja korisnika proizvelo je probleme u pojedinim uredima, gdje građani očekuju da izvratke mogu dobiti odmah, što nije moguće ako izvadci nisu verificirani. Ispitanik iz Pule objašnjava kako nakon pokretanja procesa obnove zemljišnih knjiga dolazi do sve više uknjižbi, a to dovodi do općenitog poboljšanja stanja zemljišnih knjiga. U zagrebačkom odjelu primjećuju kako su korisnici postali oprezniji te pomoću interneta prate što se događa s procesom uknjižbe.

Specifične skupine korisnika, njihovi problemi i moguća rješenja

Među specifičnim skupinama korisnika koje su ispitanici primijetili u katastarskim uredima i zemljišnoknjižnim odjelima, najčešće se ističu korisnici koji imaju neki problem s vlasničkim stanjem nekretnina. Pri tome se ističu korisnici koji imaju neriješeno etažno vlasništvo, korisnici koji su podnijeli zahtjev za denacionalizaciju, suvlasnici stanova te vlasnici koji se evidentiraju u knjizi položenih ugovora. U ovim je slučajevima često jedina efikasna pomoć angažiranje odvjetnika, što je za siromašnije korisnike velik izdatak. U zagrebačkom zemljišnoknjižnom odjelu ističu kako se kao pomoć nude i tzv. „nadripisari“, stariji službenici iz zemljišnoknjižnih odjela, koji ne uspijevaju pomoći korisnicima zbog toga što ne razumiju moderne principe rada.

U Kninu su istaknute dvije specifične ugrožene skupine stanovništva. Prva od njih su stariji korisnici koje možemo promatrati kao djelomično isključenu skupinu u procesu obnavljanja katastra i zemljišnih knjiga. Osim što često ne posjeduju vještine kojima bi lako došli do digitaliziranih podataka, oni se teško prilagođavaju na novi način evidentiranja vlasništva u zemljišnoj knjizi jer misle da se vlasništvo evidentira u katastru. Druga ugrožena skupina su

vlasnici nekretnina na području Knina koji u njima više ne žive te do njih službenici ne uspijevaju doprijeti. Zbog toga njihovo vlasništvo nije uknjiženo i ne mogu ostvariti vlasničku sigurnost svoje imovine. Riječ je o osobama koje su nakon Domovinskog rata otišle u Srbiju te ostavile svoje nekretnine. Odlučna akcija informiranja u Srbiji mogla bi pomoći ovim korisnicima da ostvare svoja vlasnička prava. Više o ovom problemu je naveo ispitanik iz Srpskog narodnog vijeća, čije mišljenje navodimo u jednom od sljedećih poglavlja.

Specifična skupina u ruralnim dijelovima Hrvatske su poljoprivrednici. Oni su vlasnici zemljišta koje nema veliku razmjensku vrijednost, ali posjeduje uporabnu vrijednost koju oni mogu dodatno povećati registriranjem tipa površine u katastru čime dobivaju pravo na državne poticaje. Budući da ovaj postupak zahtijeva sređeno stanje vlasništva, on ujedno ponekad zahtijeva i znatna sredstva, koja ovoj skupini ponekad nisu dostupna, a potrebna su za dobivanje poticaja.

2.2.5 Suradnja među institucijama

Suradnja između katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih odjela, problemi, prijedlozi za poboljšanja i ostvarena poboljšanja

Katastarski uredi i zemljišnoknjižni odjeli su institucije koje najčešće surađuju međusobno, budući da su podaci kojima se služe komplementarni. Službenici iz katastarskih ureda uglavnom su zadovoljni suradnjom sa zemljišnoknjižnim odjelima, uz nekoliko prijedloga za moguća poboljšanja. Tako navode da je najvažnija uspostava direktne komunikacije, sa što više sastanaka ili telefonskih razgovora. Iz njihovih iskustava, na taj način su se brže riješili problemi koji nisu bili rješavani dopisivanjem. Jedan službenik navodi kako postoje određeni problemi kod usklađivanja tumačenja propisa sa zemljišnoknjižnim odjelima te objektivni problem nedostatka djelatnika u zemljišnoknjižnim odjelima.

Moguća poboljšanja djelatnici zemljišnoknjižnih odjela vide prvenstveno u boljoj koordinaciji s katastarskim uredima, kako korisnici ne bi morali ići više puta od jednog do drugog ureda. Kao i djelatnici katastarskih ureda, i djelatnici zemljišnoknjižnih odjela su primijetili djelomičnu neusklađenost propisa. Ispitanik iz Zagreba navodi kako je problem u tome što se komunikacija velikim dijelom odvija na temelju poznanstava između ureda jer se na sve predugo čeka ako se rješava redovitim kanalima. Iz tog razloga, velik dio poboljšanja komunikacije temeljio se na upoznavanju većeg broja ljudi, a ne na sustavnom poboljšanju komunikacijskih kanala.

Poboljšanja suradnje uzrokovana su dvama ključnim faktorima. Prvi od njih je veći naglasak na direktnoj komunikaciji, telefonskim razgovorima, zajedničkim razgovorima i sastancima koji su potaknuli suradnju, omogućili više dogovora i bolje tumačenje propisa.

Drugi je razlog izuzetno spoznajno vrijedan: ispitanici tvrde da je suradnja prije provođenja projekta obnove katastra i zemljišnih knjiga bila loša upravo zbog lošeg stanja u obje institucije. Obostrana ažurnost je sama po sebi povećala zadovoljstvo suradnjom. Posebno se to odnosi na zemljišnoknjižne odjele, u kojima je smanjenje zaostataka dalo novi smisao evidenciji prava vlasništva nad nekretninama te omogućilo i ostalim službama s kojima surađuju bolje obavljanje svojih zadaća.

2.3 Ključni institucionalni korisnici: jedinice lokalne samouprave

Analiza društvenog utjecaja iz perspektive jedinica lokalne samouprave mora imati nešto drugačiju strukturu nego analiza društvenog utjecaja zemljišnoknjižnih odjela i katastarskih ureda. Naime, zbog heterogenosti ispitanika iz ove skupine, smislene skupine su nešto drugačije. Veličina grada i različita struktura organizacije jedinica lokalne samouprave određuju i odgovore ispitanika, koji se naknadno ne mogu svesti u neki zajednički okvir.

Iz tog razloga, prvu cjelinu će činiti ispitanici iz gradova Rijeke, Zagreba i Osijeka. Ispitanici iz ovih gradova su se doticali sličnih problema, što je uvjetovano njihovim pozicijama u organizaciji lokalne samouprave i veličinom grada. Budući da je sadržaj njihovih intervjua vrlo informativan i ima veliku spoznajnu vrijednost za evaluaciju utjecaja na društvo, u ovom će poglavlju biti prikazani uglavnom njihovi pogledi, naznake problema i moguća rješenja.

Drugu cjelinu ovog poglavlja čini sadržaj intervjua s ispitanicima iz Pule, Virovitice i Splita. Ovi su sadržaji heterogeni, ali omogućavaju uvid u neke dodatne probleme i moguća rješenja, koja će biti nabrojana i interpretirana u okviru ostalih odgovora.

2.3.1 Jedinice lokalne samouprave: Zagreb, Rijeka i Osijek

Zagreb: Analiza prikupljenih podataka

Ispitanik iz Zagreba je član Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, koji upravlja i raspolaže nekretninama u vlasništvu grada Zagreba. Središnji dio djelatnosti ovog Ureda su nekretnine, a aktivnosti koje se provode su davanje u zakup ili najam nekretnina te transakcije nekretninama. Konkretnije, Ured se bavi osiguranjem potrebnog zemljišta za razne infrastrukturne projekte. Iz toga slijedi da moraju biti izuzetno dobro upoznati s problemima koje ovaj izvještaj ocrtava, a to su stanje vlasničkih prava te njihovo poštivanje u situacijama kad postoji pritisak da se ona prekrše.

Ispitanik iz Zagreba navodi kako je njegova opća ocjena rada Ureda da se radi osrednje. Njegove glavne zamjerke su da se aktivnosti odvijaju presporo, uz nedovoljno planiranja i

organizacije. Kao najveće probleme navodi unutarnju neorganiziranost, probleme sa sporošću zagrebačkog zemljišnoknjižnog odjela te latentni, ali duboki sukob s Državnim odvjetništvom oko državne imovine.

U slučaju poboljšanja unutarnje organizacije, navodi se potreba planskog projektnog pristupa, po uzoru na kvalitetan projektni menadžment, koji bi se vodio procjenama potrebnih resursa i troškova.

Ispitanik daje izuzetno opširne odgovore o problemima suradnje sa zemljišnoknjižnim odjelima. To je zasigurno dijelom uzrokovano i velikim očekivanjima koje grad Zagreb ima od zemljišnoknjižnih odjela, budući da honorarno plaćaju službenike tog zemljišnoknjižnog odjela kako bi rješavali predmete vezane uz vlasništvo Grada. Uz rješavanje sporosti zemljišnoknjižnih odjela, ispitanik smatra da je primarno uspostaviti suradnju koja bi se temeljila na povjerenju s Općinskim državnim odvjetništvom.

Kao srce problema navode se brojni teški neriješeni slučajevi iz prošlosti, koji opterećuju postojeću infrastrukturu, kao što su primjerice prometnice, koje nisu uknjižene u zemljišne knjige. Za ove slučajeve zalaže se za liberalizaciju propisa i za neku vrstu „konačne točke“, vremenske točke nakon koje bi prometnice morale biti upisane po određenoj proceduri.

Kod teme vlasničkih prava i ograničenja nad njima, ispitanik navodi kako je postupak izuzetno spor, uz brojne administrativne prepreke. Kao prijedlog poboljšanja navodi promjene u propisima (kroz bolju suradnju države i jedinica lokalne samouprave) te bolju komunikaciju. Ispitanik ističe i vrlo važan problem: grad se u ugovorima sklopljenim s investitorima zaštitio od mogućih tužbi građana, ali one i dalje ostaju latentna mogućnost. Taj su rizik tek preuzeli investitori, ali gospodarska aktivnost i radna mjesta stvorena na tim mjestima nisu pravno zaštićeni.

Kod ocjene projekta Uređena zemlja, ispitanik smatra da projekt u biti ne rješava ključne probleme, već da je izraz političke volje i ukazivanja na problem, ali ne i njegovo rješenje. Navodi i da je projekt rezultirao nešto bržim radom zemljišnoknjižnih odjela.

Ispitanik kao ugroženu skupinu identificira korisnike koji su do 2000. godine kupili zemljište od Grada. U tim situacijama ne mogu kupljeno zemljište uknjižiti u zemljišne knjige jer se ne priznaje prvotno vlasništvo Grada, koji bi prvo svoju kupovinu morao uknjižiti. Ispitanik tvrdi da u tim slučajevima pomažu savjetima, ali da ponekad pomoć zahtijeva i dogovor unutar gradskih službi, što nije uvijek moguće.

Što se tiče suradnje s institucijama, ispitanik naglašava da postoje pomaci unutar zemljišnoknjižnih odjela, da imaju kvalitetnu suradnju s katastrom, ali da je ključni problem izostanak suradnje s Općinskim državnim odvjetništvom.

Rijeka: Analiza prikupljenih podataka

Ispitanik iz Rijeke član je gradskog odjela čija je zadaća osiguravanje svih uvjeta za razvoj grada. Navodi da je unutar ove zadaće najteža faza uspostavljanje dogovora oko određivanja naknade za zemljište.

Kod ocjenjivanja rada vlastitog Odjela, ispitanik zaključuje da je unutar zakonskih okvira u kojima djeluje Odjel, njihovo djelovanje uspješno. Budući da je kod većih projekata ključan dio priprema zemljišta, u smislu dogovora s vlasnicima ili postupka izvlaštenja, velik dio uspješnosti se svodi na uspjeh pregovora s državom ili državnim institucijama. Zaključuje da je odnos tih institucija prema odjelu prilično loš.

Osnovni zadatak odjela u smislu ostvarivanja vlasničkih prava je evidentiranje ukupne gradske imovine. Kao najveće probleme u ovom postupku, ispitanik navodi sljedeće probleme:

- neusklađenost katastra i zemljišne knjige,
- određen broj nepoznatih vlasnika
- upis države na nekretnine na koje nema pravo upisa
- duljina trajanja postupka izvlaštenja

Ovi problemi jasno utječu i na tržište nekretnina: ispitanik smatra da tržište vrlo brzo prepoznaje kvalitetne projekte, kojih bi bilo i više kad bi ih poboljšanja u sustavu omogućila.

Projekt Uređena zemlja njegovom Odjelu donosi konkretnu korist u olakšavanju doticaja s informacijama o vlasništvu nekretnina, dok za glavni dio poslovanja Odjela projekt ne smatra bitnim jer su u njemu ključni pregovori s vlasnicima zemljišta.

Izravni utjecaj na korisnike ispitanikov Odjela ima u trenutku kad se događaju situacije izvlaštenja građana od njihove imovine, zbog javnog interesa. Ispitanik smatra da su u tim situacijama kompromisi nužni, a da kroz vrijeme i iskustva građana da u takvim postupcima nisu zakinuti ovi postupci postaju prihvatljiviji. Također smatra da se zadovoljstvo građana vremenom povećalo jer su se i cijene koje Grad nudi povećale.

Identificirane su sljedeće skupine koje imaju posebne probleme sa svojim nekretninama:

- osobe koje nemaju uređeno vlasništvo
- osobe koje su u nekom obliku suvlasništva, pri čemu je dogovor problematičan
- osobe do kojih se ne može doći

Kao olakšanje problema ovih skupina, navodi se mogućnost boljeg rada sudova za osobe koje nemaju uređeno vlasništvo te kvalitetnije procedure u slučajevima kad se do osobe ne može doći.

Ispitanik navodi da najčešće surađuju s velikim tvrtkama, komunalnim društvima i javnim poduzećima. Probleme u suradnji navodi u trenutku kad je potrebna imovinsko-pravna priprema. U tom slučaju moraju kontaktirati Središnji ured za upravljanje državnom imovinom, za koji tvrdi da pokušaji komunikacije s njima ostaju bez uspjeha.

Osijek: Analiza prikupljenih podataka

Ispitanik iz Osijeka smatra da je u Osijeku stanje vlasničkih prava nad nekretninama prilično dobro, u smislu da grad ima dobru evidenciju o svojim nekretninama, koje velikim dijelom odgovaraju stvarnom stanju. To je rezultat kvalitetnih starih izmjera i dobre usklađenosti katastra i zemljišnih knjiga.

Osnovni problem je povrat nacionaliziranih nekretnina, odnosno nejasan status tih nekretnina. Nesigurnost uzrokuje to da vlasnici ne žele ulagati u te nekretnine dok se njihovo stanje ne razjasni. Poseban je problem to što su te nekretnine često u samom centru grada ili su spomenici kulture, zbog čega je gradu u posebnom interesu da se te nekretnine obnove. Međutim, zbog neriješenih vlasničkih odnosa, to se ne događa. Rješavanje ovih pitanja omogućilo bi gradu efikasnije planiranje na dobrobit građana.

Predstavnik lokalne samouprave iz Osijeka tvrdi da je doprinos Projekta Uređena zemlja velik, a ističe mogućnost lakšeg dolaženja do informacija. Ipak ističe nužnost daljnjeg sređivanja zemljišnih knjiga, odnosno konačni rezultat u kojem će stanje na internetu odgovarati stanju u stvarnosti.

Ispitanik nadalje ističe ulogu grada Osijeka u pomaganju rješavanja stambenog pitanja siromašnijim građanima grada Osijeka. Njih identificira kao ugroženu skupinu kojoj pokušavaju pomoći, dati prave informacije, uputiti ih kako da ostvare svoja prava i slično.

Uz njih, kao skupina s problemima navode se korisnici koji se nalaze u neizvjesnoj situaciji zbog nacionalizacije i povrata nekretnina. Među njih ispitanik ubraja i sam grad Osijek.

2.3.2 Ostale jedinice lokalne samouprave (Split, Virovitica, Pula)

Da je dugogodišnja nebriga o nekretninama u vlasništvu gradova jedan od najvećih problema s kojima se susreću jedinice lokalne samouprave, potvrđuju nam i ispitanici iz ostalih gradova od interesa. Tako ispitanik iz Virovitice tvrdi da je dugotrajna nebriga oko nekretnina u vlasništvu grada prouzročila nedostatak pravne evidencije nekretnina, tako da je poboljšanje te evidencije glavna zadaća novoosnovanog Odjela. Postojeća evidencija nekretnina je samo ekonomska, ali ne i pravna.

Ispitanik iz Splita dao nam je svoje mišljenje o glavnim razlozima problema u sustavu vlasničkih prava nad nekretninama. Po njegovom mišljenju, glavni uzrok je društveni sustav koji je zanemarivao vlasnička prava, zbog čega vlasnici nekretnina nisu upisivali svoje vlasništvo. Doprinos tom problemu dali su i postupci nacionalizacije i konfiskacije, koji su u sustav vlasništva unijeli dodatnu nesigurnost i probleme. Također, nerazvijenost tržišta nekretnina nije nudila poticaj vođenja brige o uknjižbi nekretnina.

Konačno, ispitanici se slažu da bi kvalitetne, usklađene i pristupačne evidencije omogućile velike uštede vremena i znatno efikasnije planiranje i poslovanje gradskih službi, primjerice kod izgradnje infrastrukture.

2.4 Specifični institucionalni korisnici: udruge koje se bave vlasničkim pravima

U okviru ovog dijela studije, ispitanici su bili predstavnici nekih istaknutih udruga koje se bave različitim aspektima prava vlasništva u Hrvatskoj. Te su udruge sljedeće: Hrvatska udruga vlasnika otuđene imovine za vrijeme fašističkog i komunističkog režima, Udruženje stanara grada Osijeka te Udruga vlasnika nekretnina Republike Hrvatske. Svaka od ovih organizacija ima vlastiti specifični predmet bavljenja, tako da su u sljedećem pregledu prikazane zasebno.

2.4.1 Hrvatska udruga vlasnika otuđene imovine za vrijeme fašističkog i komunističkog režima

Najkraće rečeno, ova organizacija djeluje na mogućnosti postupka povrata nacionalizirane imovine u Hrvatskoj.

Ova organizacija zastupa jasno određenu ciljnu skupinu: vlasnike imovine kojima je komunistički režim oduzeo tu imovinu. U tom procesu brane interese vlasnika koji pokušavaju doći do svoje imovine te daju savjete kako upravljati tom imovinom. Djelovanje udruge ograničeno je na pružanje informacija i savjetovanje građana, a funkcionira i kao mjesto na kojem skupine u istoj situaciji mogu razmijeniti iskustva.

Kako napominje ispitanik, udruga vrši neku vrstu socijalne funkcije. Naime, budući da se radi o pravnim problemima, logična adresa na koju bi se građani mogli obratiti su odvjetnici. Međutim, ispitanik navodi kako njihovi korisnici za to nemaju novca te da bi plaćanjem odvjetnika morali platiti i do 30% vrijednosti nadoknađene imovine. Budući da ti siromašniji slojevi nisu u stanju, udruga je mjesto na kojem građani mogu dobiti savjet o tome kako ostvariti svoja vlasnička prava.

Problemi s kojima se udruga susreće su sljedeći:

- ignoriranje problema od strane Ministarstva pravosuđa
- ignoriranje problema od strane medija
- utjecaj Državnog pravobraniteljstva koje se žali na sva rješenja, što rezultira bitno duljim trajanjem svih postupaka
- uknjižba denacionalizirane imovine

Zadovoljstvo korisnika je teško procijeniti, budući da u pravilu ne uspijevaju ostvariti svoja prava u razumnom roku. Ispitanik smatra da korisnicima daju korisne savjete, ali sudbeni sustav ne djeluje onako kako bi, prema njihovom mišljenju, trebao djelovati.

Ispitanik navodi dobru suradnju s Uredom OSS-a, a primjedbe su iznosili i predstavništvu Europske Unije u Zagrebu. Kao najveću zamjerku institucijama navodi izvješće iz 2003. godine, kojim je na razini službene politike u Hrvatskoj prihvaćeno da je denacionalizacija privedena kraju, što je Udruga oštro demantirala.

2.4.2 Udruženje stanara grada Osijeka

Udruženje stanara grada Osijeka je institucija koja primarno brine o kvaliteti življenja. Osnovne aktivnosti kroz koje provode ovaj cilj su radna tijela udruge, skupovi građana te edukativne tribine. Njihovi su najčešći korisnici vlasnici i suvlasnici kuća i stanova, osobe u podnajmu i socijalni slučajevi.

Najčešći oblik pomoći koji daju građanima su pravni savjeti te upućivanje na prave institucije.

Najveći problem su im nedovoljna sredstva za rad, zbog čega ne mogu na stalno zaposliti niti jednu osobu, a za što osjećaju potrebu. Potrebna im je veća briga lokalne zajednice te sponzori, kako bi mogli ostvariti ciljeve organizacije.

Što se tiče ograničenja u ostvarivanju vlasničkih prava, ispitanik smatra da su pitanja vlasništva općenito nedefinirana, a vlasnički odnosi su nesređeni, bez čega nema pravne sigurnosti. Kao razloge, ispitanik navodi nesređeno stanje, ali i širi problem koncepcije vlasništva, te prava i obaveza koje ona donosi. Kao moguća rješenja, predlaže sljedeće:

- pojednostavljenje zakonskih odredbi i procedura
- ažurnost državnih i ostalih tijela
- vlastita briga i odgovornost svakog vlasnika nekretnine

Projekt Uređena zemlja ispitanik smatra kvalitetnom početnom fazom koja u narednom razdoblju treba dati prave rezultate, u smislu pravog sređivanja vlasničkih odnosa. Poboljšanja su utjecala utoliko što prilikom transakcije nekretnina ljudi više brinu i više pažnje posvećuju dokumentaciji, što je u cijelom institucionalnom istraživanju naglašeno kao jedan od ključnih elemenata sređivanja stanja u zemljišnim knjigama.

Udruženje suradnju ostvaruje s udrugom Potrošač te s nizom osječkih gradskih tvrtki: Unikom, Toplana, Elektro-Slavonija, Vodovod i sl. Od ovih tvrtki očekuju veću dostupnost za davanje informacija, što bi značajno unaprijedilo suradnju i Udruženju omogućilo da svoju funkciju obavlja znatno kvalitetnije.

Kao indikator promjena nastalih osvješćivanjem dužnosti vlasnika nekretnina da brine o svom vlasničkom pravu, ispitanik navodi da su zahtjevi sve konkretniji, a korisnici sve bolje educirani te žele dobiti doista sva prava koja im vlasništvo donosi.

2.4.3 Udruga vlasnika nekretnina Republike Hrvatske

Osnovni cilj Udruge vlasnika nekretnina Republike Hrvatske je zaštita i unaprjeđenje vlasništva u Hrvatskoj. Prema mišljenju ispitanika, to znači poštivanje temeljnih ustavnih načela do kraja, a tek potom razvoj cjelokupnog pravnog sustava na tom temelju.

Osnovne aktivnosti Udruge mogu se sažeti kroz sljedeće tri funkcije:

- služi kao centar za razmjenu informacija o raznolikim slučajevima vezanim uz vlasništvo
- pronalaženje materijala o slučajevima vezanim uz vlasništvo nad nekretninama
- praćenje rada Ustavnog suda, ministarstva, vlade. itd.

Prioriteti ove Udruge se djelomično preklapaju s prioritetima prethodnih ispitanih institucija:

- pravna sigurnost
- poštivanje Ustava
- restitucija imovine oduzete '41. , '45. i za vrijeme Domovinskog rata

Osnovni problem u funkcioniranju institucije je slab odaziv građana. Ispitanik smatra da je u pitanju namjerna medijska blokada jer smatra da ova pitanja duboko zadiru u novo formirana vlasništva, koje zbog njihove temeljne nesigurnosti naziva paravlasništva.

Najveća prepreka djelovanju Udruge, odnosno najveći nedostatak prema mišljenju ispitanika je nedostatak političke volje da se poštuju temeljna ustavna načela. Ovo je ujedno i polazišna točka na kojoj se temelje zahtjevi Udruge; smatraju da je nužno uskladiti sve zakone s temeljima ustavnih zakona. Zakoni koje ispitanik pri tome navodi su svi zakoni zemljišne knjige, zakon o vlasništvu, zakon o naknadi, zakon o šumama, zakon o poljoprivrednom zemljištu. Ispitanik iznosi mišljenje da oni dozvoljavaju izravnu zloupotrebu političke moći.

U ocjeni ograničenja vlasničkih prava, ispitanik iznosi da je sustav kaotičan, da je povjerenje u zemljišne knjige odgođeno, a usklađenje zemljišnih knjiga i katastra nesuvislo. Glavna je teza da su poboljšanja samo vanjska, a da se ne provode supstancijalna poboljšanja, koja nužno moraju proizaći iz poštivanja Ustava. Nastavljajući se na to, i projekt Uređena zemlja smatra nužnim projektom, ali preuranjenim, jer smatra da prvo treba izvršiti restituciju, a onda uređivati katastar i zemljišne knjige.

Od posebnih skupina koje imaju problema ističe grupe s problemima restitucije: to se posebno odnosi na ljude srpske nacionalnosti koji ne mogu ostvariti vlasnička prava. Smatra da su se u posljednjih pet godina njihovi problemi smanjili, ali ne dovoljno.

Suradnju je Udruga ostvarila sa saborskim zastupnicima i strankama, kao i s međunarodnim institucijama za unaprjeđivanje demokracije. Međutim, smatra da je privid da je država uređena kontraproduktivan i da je pravo stanje zapravo nije izgrađeno na ustavnim osnovama nego na zloupotrebi političke moći.

2.4.4 Srpsko narodno vijeće: zastupnici srpske manjine u Hrvatskoj

Kao tijelo koje predstavlja manjine u uzorak je izabrano Srpsko narodno vijeće, izabrano političko, savjetodavno i koordinativno tijelo koje djeluje kao samouprava Srba u Republici Hrvatskoj u stvarima u koje pripadaju pitanja njihovih neotuđivih ljudskih, građanskih i nacionalnih prava, te u pitanjima njihova identiteta, njihove participacije i integracije u hrvatsko društvo.

Današnje stanje u vlasničkom sustavu nekretnina u Hrvatskoj ocijenjeno je kao generalno bolje nego prije pet godina. Kao pozitivni primjeri navedeni su digitalizacija, lakši pristup podacima te brže dobivanje zemljišnoknjižnog izvataka.

U sustavu vlasničkih prava nad nekretninama navedeni su sljedeći osnovni problemi:

1. neusklađenost katastra i zemljišnih knjiga, gdje je prema ispitanikovu mišljenju učinjeno premalo
2. nepostojanje jedinstvene sudske prakse, zbog čega sudovi na različit način rješava određene probleme
3. opći nedostatak kvalitetne evidencije, pri čemu se kao indikativan primjer navodi da pojedini veliki infrastrukturni projekti nisu evidentirani

Kod procjene današnjeg stanja u vlasničkom sustavu nekretnina koje se odnosi specifično na srpsku manjinu, ispitanik navodi kako se većina prognanih pripadnika srpske nacionalne manjine vratila u Hrvatsku, ali na različite načine:

- dio prognanih Srba se vratio samo da pokuša riješiti dokumentaciju, ali ne živi u Hrvatskoj
- dio prognanih Srba se vratio i stalno živi u Hrvatskoj
- dio prognanih Srba se vratio, ali ne žive stalno u Hrvatskoj

Kako ispitanik navodi, problemi srpske manjine u ostvarenju vlasničkih prava nisu bitno različiti od problema s kojima se susreću neke druge ugrožene skupine u Hrvatskoj, bez obzira na njihovu nacionalnost..

Najveći dio problema koji imaju pripadnici srpske manjine uzrokovan je nelegalno sagrađenim objektima (većinom su to starije kuće iz '50-ih i '60-ih godina), za koje je postupak legalizacije izuzetno kompleksan.

Drugi uzrok problema je manjkavost evidencije u zemljišnim knjigama i nedovoljna fleksibilnost u situacijama kad u katastru postaje kvalitetniji podaci nego u zemljišnim knjigama. Naime, u mnogim slučajevima su točniji podaci iz katastra zamijenjeni zastarjelim podacima iz zemljišnih knjiga, a na te odluke se korisnici nisu uspjeli žaliti zbog toga što nisu živjele na navedenoj adresi. Postupak ispravljanja ovog stanja je težak jer zahtijeva skupo angažiranje geodeta i potom parnicu protiv države.

Ovi problemi nisu nerješivi, ali sociodemografske karakteristike povratnike svrstavaju u identificirane ranjive skupine stanovništva, koje teže ostvaruju svoja vlasnička prava. Kako ispitanik navodi, povratnici su u velikom broju osobe u lošoj ekonomskoj situaciji, slabijeg obrazovanja i nemaju stalan smještaj u Hrvatskoj, što im na sljedeće načine otežava mogućnost ostvarivanja prava:

- nemogućnost plaćanja odvjetnika
- apriorno odbijanje vođenja parnica kao nečeg presloženog i odbojnog
- pozivi u mnogim slučajevima ne stižu na pravu adresu
- nedostatak smještaja u Hrvatskoj otežava i poskupljuje eventualne postupke

U svim je situacijama vezanim uz zemljišne knjige traženje vlasnika izuzetno važan dio postupka. Ovaj je problem često izuzetno složen jer zahtijeva traženje nasljednika osoba koje su upisane u zemljišne knjige, a u međuvremenu su umrle. Glavni uzrok ovog problema su zapuštene zemljišne knjige, koje sadrže stare i nerevidirane podatke.

Moguća poboljšanja stanja u evidenciji vlasničkih prava prema mišljenju ispitanik mogla bi se provesti na dva načina. Idealan način je tehnička reambulacija i utemeljenje zemljišnih knjiga na tim podacima. Ovaj je način najbolji, ali je izrazito spor i skup.

Drugi način kojim bi se situacija mogla poboljšati je pristup usklađivanja katastra i zemljišnih knjiga koji bi veće težište dao katastru, budući da su podaci katastra revidirani i bolje odgovaraju stvarnom stanju nego stanje u zemljišnim knjigama.

Prema mišljenju ispitanika, hipotetska situacija riješenog stanja u zemljišnim knjigama imala bi značajan utjecaj na povratak prognanih Srba, budući da oni, kao ugrožena skupina, teže ostvaruju svoja vlasnička prava od drugih (obrazovanijih, imućnijih) društvenih skupina.