

# The Role of the Geodetic Profession in Linking the Land Registry and Book of Deposited Contracts

Marija BRAJKOVIĆ

Istarski vodovod d. o. o., Sv. Ivan 8, HR-52420 Buzet  
marija.brajkovic@pu.t-com.hr

**Abstract:** A large majority of apartment tenures for apartments acquired at the beginning of the 1990s in Croatia have not yet been entered in the Land Registry. The reason for not entering ownership in the books is the same or almost the same as during purchase: the *inconsistency* of official data on lots on which buildings have been built, i.e. data from the Cadastre and the Land Registry, *incomplete building documentation* for completed structures and *unresolved ownership* issues regarding cadastre lots (e.g. those still owned by a local authority, companies which no longer exist, unknown proprietors, etc.). The Act on Ownership and the Regulations on Linking the Book of Deposited Contracts and the Land Registry prescribe the entry of apartment ownership, as recorded in the Book of Deposited Contracts, in the Land Registry. Taking into consideration the complexity of the issue, this paper elaborates the facts, obstacles and proposals in the process of linking the Land Registry with the Book of Deposited Contracts, from the surveyor's point of view with regard to analysing the problem. Surveying is the profession competent to link and coordinate the state of data on cadastre lots on which buildings containing apartments with tenancy rights have been built. Using specific information provided by three building managers, the facts on ownership entry in the Land Registry and the Book of Deposited Contracts of actual buildings are presented in this paper. Furthermore, an overview is provided of the preliminary actions required, in the form of producing suitable surveying plans to give building managers direction and some guidance as to which steps to take in successfully tackling the issue of linking the Land Registry with the Book of Deposited Contracts.

**Keywords:** Land Registry, Book of Deposited Contracts, cadastre, ownership

## 1 Introduction

In the Republic of Croatia, the construction of apartment buildings in the 1980s was not accompanied by proper building documentation (the non-existence of legal building permits and usage permits). Structures built in this way could not be entered in the Cadastre of Lots and the Land Registry, which further widened the gap between reality and the information on cadastre lots entered in official documents (Land Registry and Cadastre).

The procedure of purchasing apartments with tenancy rights in the Republic of Croatia began in 1991, pursuant to the Act on Apartment with Tenancy Rights Sale (NN 27/91). The same Act prescribed that ownership was confirmed by entry in the Land Registry. However, due to the lack of coordination and the gap between reality and data in the Land Registry, it was

impossible to enter ownership of purchased apartments with former tenancy rights.

In order to bridge the gap between reality and the Land Registry, the Ordinance on the Establishment and Management of Contracts Registry was introduced (NN 42/91). The Ordinance referred exclusively to entering ownership rights for apartments with former tenancy rights. The Ordinance regulated the procedure for depositing contracts and buying and selling apartments in situations in which property was not entered in the Land Registry (LR) as well as the establishment and management of the Book of Deposited Contracts (BDC).

The Act on Ownership and other Proprietary Rights (NN 91/96) stipulates that property owners (owners of apartments) must consign property management jobs to the property manager according to a previously signed contract. The Act confirmed

# Uloga geodetske struke u povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

Marija BRAJKOVIĆ

Istarski vodovod d. o. o., Sv. Ivan 8, HR-52420 Buzet  
marija.brajkovic@pu.t-com.hr

**Sažetak:** Veliki postotak vlasništva nad stanovima sa stanarskim pravom, kupljenih početkom devedesetih godina prošlog stoljeća u Hrvatskoj, nije upisan u zemljišne knjige. Razlog neupisanog vlasništva je isti ili gotovo isti kao i pri kupovini: *neusklađenost* službenih podataka o katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade sa stanovima u naravi, katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi, zatim, *manjkava građevinska dokumentacija* izgrađenih zgrada i *neriješeno vlasništvo* nad katastarskim česticama (još u vlasništvu Jedinica lokalne samouprave, tvrtki koje više ne egzistiraju, nepoznati vlasnici i sl.). Upisivanje vlasništva nad stanovima u zemljišnu knjigu, koji su još u knjizi položenih ugovora, propisano je Zakonom o vlasništvu i Pravilnikom o povezivanju knjige položenih ugovora i zemljišne knjige. S obzirom na kompleksnost problema u radu su elaborirane činjenice, prepreke i prijedlozi u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, proizišli nakon analize problematike s gledišta geodetske struke, kao mjerodavne u postupcima usklađivanja stanja podataka o katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade u kojima su kupljeni stanovi sa stanarskim pravom. S konkretnim podacima triju upravitelja zgrada dan je presjek činjeničnog stanja upisanog vlasništva u zemljišnoj knjizi i knjizi položenih ugovora nad zgradama kojima upravljaju. Također je naveden i pregled predradnji koje se ogledaju u potrebi izrađivanja odgovarajućih geodetskih elaborata što upraviteljima može dati smjer postupanja i uspješnost pokretanja postupaka spajanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

**Ključne riječi:** zemljišne knjige, knjige položenih ugovora, katastar, vlasništvo

## 1. Uvod

Izgradnju stambenih objekata osamdesetih godina prošlog stoljeća u Republici Hrvatskoj nije pratila uredna građevinska dokumentacija (nepostojeća valjana građevinska dozvola, nepostojeća uporabna dozvola). Tako izgrađeni stambeni objekti nisu se mogli upisati u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi, što je dovelo do neusklađenosti stanja u naravi i stanja upisanih podataka o katastarskim česticama u službenim upisnicima (zemljišne knjige, katastar).

Postupak otkupa stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo u Republici Hrvatskoj započeo je 1991. godine temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo (NN 27/91). Isti je Zakon propisivao da se vlasništvo stana stjecalo upisom u zemljišne knjige. S obzirom na neusklađenost stanja u naravi i stanja upisanih podataka u zemljišnim knjigama bilo je

nemoguće uknjižiti vlasništvo kupljenih stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo.

Da bi se premostila neusklađenost stanja u naravi i stanja u zemljišnoj knjizi, donesen je Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (NN 42/91), koji se odnosio isključivo na upis prava vlasništva na otkupljene stanove sa stanarskim pravom. Pravilnikom je uređen postupak polaganja ugovora o kupoprodaji stanova u slučajevima kada nekretnina nije bila upisana u zemljišne knjige (ZK) te ustrojavanje i vođenje knjige položenih ugovora (KPU).

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) propisao je da su suvlasnici nekretnine (vlasnici stanova) dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom što ga s tim upraviteljem sklapaju. Upraviteljeve dužnosti i ovlasti koje su utvrđene tim Zakonom povećane su Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim

that the duties and powers of managers were increased in the sense that they could initiate proceedings before the competent state authorities and courts in order to enter the building, its lot and all its parts in the Land Registry. Amendments were added to organise the cadastre situation for property built before 1 January 1997 (NN 153/09).

## 2 Facts

A large number of buildings exist in which apartments with tenancy rights were sold in the early 1990s, for which ownership has still not been entered in the Land Registry, and which are the subject of connecting the Land Registry and Book of Deposited Contracts. The number of *sub partitia* in the Book of Deposited Contracts in Croatia amounts to about 290 000, of which the largest proportion, 123 069, is entered in the Municipal Court of Zagreb. The Municipal Court of Osijek has 20 891 *sub partitia*, the Municipal Court of Rijeka 43 451, the Municipal Court of Split 14 258, the Municipal Court of Vukovar 5559, while other Municipal Courts have about 30% of the total number (data for January 2013).

The possibility of consolidating data is governed by many regulations, and this makes the process of connecting the Land Registry with the Book of Deposited Contracts more difficult.

According to the Ordinance (NN 60/10), the manager or any tenant-owner may start the connection process once they obtain all the required documentation. However, problems often arise due to the lack of expertise among managers and owners.

The actual situation regarding information entered for cadastre lots on which there are buildings for which connection is required has improved since 1 January 1997. Positive circumstances have been created: data on cadastre lots with buildings could be coordinated, and the ownership of apartments can be registered i.e. the buildings could be converted into flats and the ownership of separate units registered.

## 3 Obstacles in Connecting the Land Registry with the Book of Deposited Contracts

Even twenty years later, registering ownership of apartments with tenancy rights in the Land Registry is not simple to resolve. The main impediment is still the inconsistency of information on cadastre lots on which buildings with the purchased apartments have been built, cadastre lots, the Land Registry and the actual situation.

Other difficulties which must also be borne in mind include:

- Too short deadline for such a large task

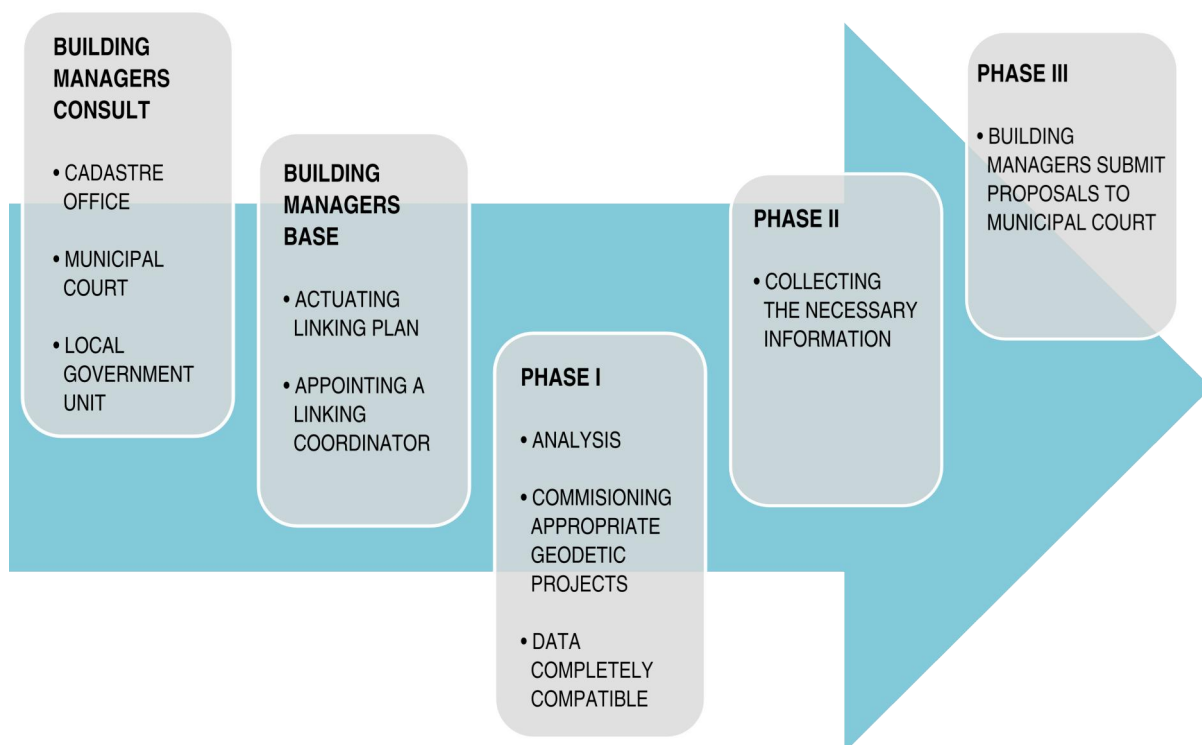


Figure1 Speeding up the linking process between Land Registry and the Book of Deposited Contracts

stvarnim pravima (NN 153/09) u pogledu pokretanja postupaka pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišne knjige. Te su izmjene i dopune namijenjene sređivanju zemljišnoknjižnog stanja na nekretninama koje su u naravi stambeno-poslovne zgrade izgrađene do 1. siječnja 1997. godine.

## 2. Činjenično stanje

Postoji veliki broj zgrada u kojima su stanovi sa starnarskim pravom prodani devedesetih godina prošlog stoljeća, čije vlasništvo još nije upisano u zemljišne knjige i koje su predmet povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Broj poduložaka u knjizi položenih ugovora u Hrvatskoj je oko 290 000, od čega je najviše, 123 069 poduložaka, upisano u Općinskom sudu u Zagrebu, u Općinskom sudu u Osijeku 20 891 poduložak, u Općinskom sudu u Rijeci 43 451 poduložak, u Općinskom sudu u Splitu 14 258 poduložaka, u Općinskom sudu u Vukovaru 5559 poduložaka, zatim slijede ostali općinski sudovi s ukupno oko 30% udjela u broju poduložaka (stanje podataka: siječanj 2013. g.).

Mogućnost usklađivanja podataka uvjetovana je s više propisa što otežava postupak pokretanja povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Upravitelji ili bilo tko od stanara, vlasnika stanova, prema Pravilniku (NN 60/10) može pokrenuti postupak povezivanja kada skupi svu potrebnu dokumentaciju. Otežavajuća je okolnost najčešće nedostatak stručnosti i jednih i drugih.

Stanje o upisanim podacima katastarskih čestica na kojima su izgrađene zgrade koje su predmet povezivanja nešto je bolje nakon 1. siječnja 1997. godine jer su stvoreni preduvjeti za povezivanje. Usklađivanjem podataka o katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade vlasništvo nad stanovima može se upisati u zemljišnu knjigu u idealnim dijelovima, odnosno zgrade se mogu etažirati i upisati vlasništvo nad posebnim dijelovima.

## 3. Prepreke u povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

Ni nakon dvadeset godina upisivanje u zemljišnu knjigu vlasništva nad prodanim stanovima na kojima je postojalo stanarsko pravo nije jednostavno rješivo. Glavna prepreka i dalje je neusklađenost podataka o katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade u kojima se nalaze prodani stanovi u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta sa stanjem u naravi.

Mogu se prepoznati i ostale prepreke:

- prekratki vremenski rok za tako veliki zahvat
- loše financijsko stanje stanara
- loše financijsko stanje Jedinica lokalne samouprave, koje su većinom upisani vlasnici nad katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade u kojima su stanovi s položenim ugovorima u KPU
- nedovoljna stručnost upravitelja i stanara za poslove pokretanja postupaka povezivanja
- upravitelji su educirani uglavnom od strane Ministarstva pravosuđa, a malo od Državne geodetske uprave (predradnje u povezivanju neizvedive su bez drugih struka i priječe tijek povezivanja)
- nepostojeći plan povezivanja i analiza stanja upisanih podataka o zgradama i katastarskim česticama na kojima su izgrađene u službenim upisnicima nekretnina.

## 4. Prijedlog za ubrzanje postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

Suradnjom svih nadležnih institucija: Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Ministarstva pravosuđa, Državne geodetske uprave, Jedinica lokalne samouprave i tvrtki koji upravljaju nekretninama, moguće je ubrzati postupak povezivanja, a time i umanjiti troškove postupka (slika 1).

Prijedlozi za ubrzanje i uspješnost povezivanja ZK i KPU:

- podići problem na razinu tijela javne vlasti (slično kao kod legalizacije)
- nikako ne odstupiti od potrebe usklađenja stanja na katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade koje su predmet povezivanja, jer je problem neusklađenosti i do sada priječio upis vlasništva nad stanovima
- donijeti izmjenu Pravilnika o povezivanju ZK i KPU u smislu definiranja rokova
- obvezna koordinacija i suradnja tijela javne vlasti s upraviteljima i vlasnicima zgrada upisanih u ZK koje su predmet povezivanja
- edukacija upravitelja od strane Državne geodetske uprave, za prvi potreban korak: usklađivanje stanja upisanih podataka o katastarskim česticama na kojima su zgrade u svim službenim upisnicima, tj. katastru zemljišta i zemljišnim knjigama
- postavljanje prioriteta kod pregleda, ovjere i provedbe izrađenih odgovarajućih geodetskih elaborata u nadležnim katastarskim uredima i zemljišnoknjižnim odjelima
- prihvaćanje nepravomoćnih građevinskih i uporabnih dozvola (zgrade su izgrađene u naravi), olakšano utvrđivanje nužne okućnice i sl.

- Tenants' poor financial situations
- Local Authorities' poor financial situations, as the main owners of cadastre lots with buildings with apartments tenancy rights
- Tenants and managers' lack of expertise in the tasks involved in starting the connection process
- Most managers have been trained by the Ministry of Justice and only a few by the State Geodetic Administration (the preliminary actions required for connection are impossible to fulfil without the help of other professions, obstructing the connection process)
- There is no connection plan as such or analysis of existing registered information on buildings and cadastre lots in official books.

#### 4 Proposal for Speeding Up the Linking Process between Land Registry and Book of Deposited Contracts

With the support of all the relevant institutions, the Ministry of Construction and Physical Planning, the Ministry of Justice, the State Geodetic Administration, Local Administrations and real estate companies, it should be possible to speed up the connection process and lower costs (Figure 1).

Suggestions for speeding up and successfully linking the Land Registry and Book of Deposited Contracts are:

- Bringing the problem to the level of government bodies (as with legalisation)
- Insisting upon the need to harmonise the situation for cadastre lots with buildings, as the issue of inconsistencies prevents ownership of the apartments which are the subject of connection from being entered
- Amending the Regulations on Linking Land Registry and the Book of Deposited Contracts in terms of deadlines
- Implementing mandatory coordination and cooperation between government bodies and managers and owners of buildings which are the subject of connection, and with tenants
- Training managers under the State Geodetic Administration for the first essential step: harmonising the state of information entered on cadastre lots with buildings in all official books i.e. Cadastre and Land Registry
- Setting priorities while surveying, verifying and implementing geodetic plans in cadastre offices and land registry offices
- Accepting non-legally binding building permits and usage permits (if buildings have actually been

completed), making it easier to establish the necessary surrounding area, etc.

- Producing surveyors' analyses of registered information on cadastre lots with, according to which managers may produce a connection plan and the number of documents stipulated in the Ordinance (NN 60/10)
- Establishing an executive connection plan on the part of building managers
- Appointing a connection procedure coordinator in the person of a manager/lawyer
- Simplifying the production of appropriate geodetic projects in order to align information on cadastre lot harmonisation more quickly and efficiently
- Employing surveying companies and chartered engineers by the State Geodetic Administration in order to harmonize information on cadastre lots with buildings which are the subject of connection (joint tenders with other government bodies and competent managers)
- Organising proper linking recommendations in the form of instructions provided by government bodies.

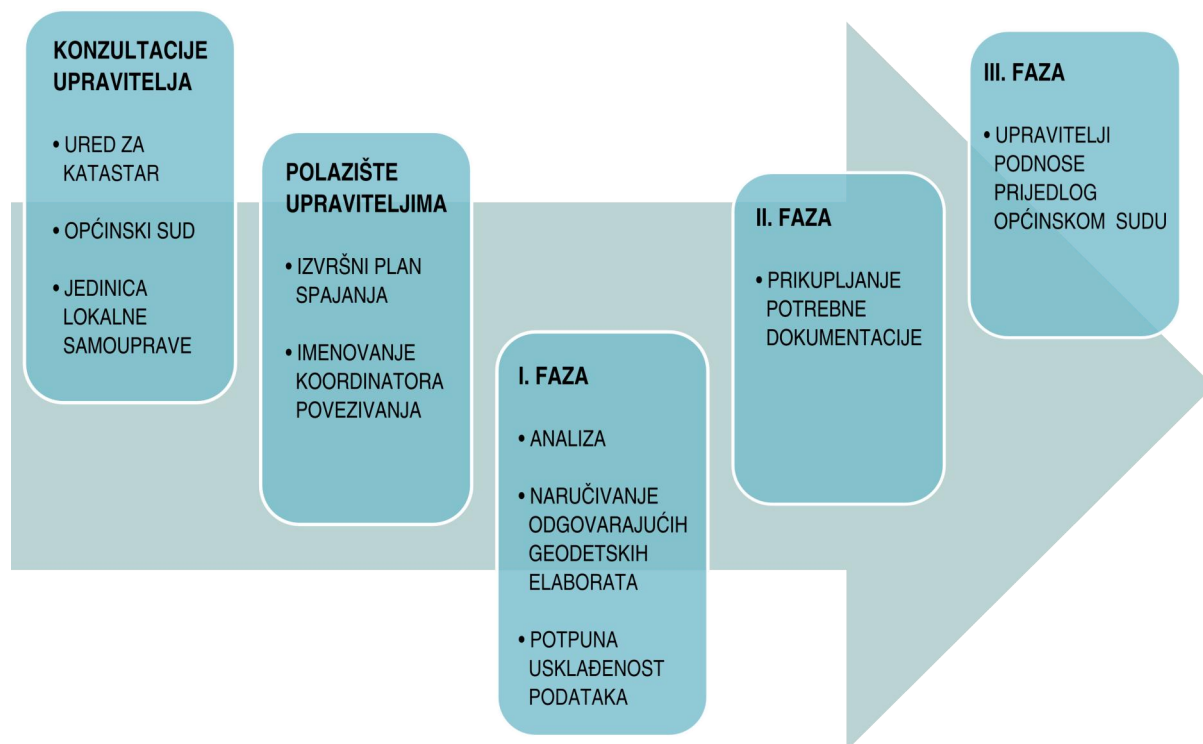
The result of linking the Land Registry and the Book of Deposited Contracts will be a harmonised situation regarding cadastre lots buildings in which apartments are already registered in the Book of Deposited Contracts (such cadastre lots are ready for inclusion in Land Information Systems, LIS). Linking the Land Registry and the Book of Deposited Contracts will achieve the following:

- Conditions for possible conversion into units, registration of ownership of separate and common parts of the building
- The reliability of the Land Registry
- The work of building managers will be made easier (apartment owners entered in the Land Registry will be the actual apartment owners)
- The ownership and the responsibility for maintaining the surroundings by local administrations or apartment owners will be determined.

#### 5 The Geodetic Profession in Linking the Land Registry and the Book of Deposited Contracts - Data Analysis of Three Building Management Companies

In order to start the linking process of the Book of Deposited Contracts with the Land Registry, it is necessary to establish complete harmonisation of the information entered in the official books of cadastre lots and buildings constructed on building lots. The tasks of





**Slika 1.** Pregled aktivnosti za ubrzanje pokretanja postupka povezivanja zemljišne knjige (ZK) i knjige položenih ugovora (KPU)

- izrada analize upisanih podataka o katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade od strane geodetske struke, prema kojoj je upraviteljima moguće izraditi plan povezivanja i potreban broj tzv. isprava iz Pravilnika o povezivanju (NN 60/10)
- utvrđivanje izvršnog plana spajanja od strane upravitelja
- postavljanje koordinatora za postupke spajanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora u osobi upravitelja/pravnika/odvjetnika
- pojednostavnjenje kod izrade odgovarajućih geodetskih elaborata, u svrhu bržeg i efikasnijeg usklađenja podataka o predmetnim katastarskim česticama
- angažiranje geodetskih tvrtki i ureda ovlaštenih inženjera od strane Državne geodetske uprave, za usklađenje podataka o katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade koje su predmet povezivanja (skupni natječaji uz suradnju ostalih tijela javne vlasti, te nadležnih upravitelja)
- organizirane preporuke za povezivanje u obliku naputaka od strane nadležnih tijela javne vlasti.

Rezultat povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora usklađeno je stanje katastarskih čestica na kojima su izgrađene zgrade sa stanovima koji su još uvijek u KPU (takve katastarske čestice spremne su za

upotrebu u zemljišnim informacijskim sustavima, ZIS). Povezivanjem zemljišne knjige i knjige položenih ugovora postiže se i sljedeće:

- stvaraju se uvjeti za moguće etažiranje, upisivanje vlasništva nad posebnim dijelovima i nad zajedničkim dijelovima zgrada
- postiže se potpuno povjerenje u ZK
- olakšava se rad upraviteljima (vlasnici stanova upisani u ZK vlasnici su stanova u naravi)
- utvrđuje se vlasništvo i obveza održavanja okoliša zgrade, lokalna samouprava ili vlasnici stanova.

### 5. Geodetska struka u povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora – analiza podataka triju upravitelja

Za pokretanje postupaka spajanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige potrebna je potpuna usklađenost upisanih podataka u službenim upisnicima na katastarskim česticama i izgrađenih zgrada na građevinskim česticama. Poslovi pri usklađivanju podataka na katastarskim česticama i poznavanje službenih upisnika katastra zemljišta i zemljišne knjige izravno su povezani s poslovima geodetske struke, te se ona nametnula kao neizbježna struka u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

aligning information on cadastre lots and knowledge of official books of cadastre and cadastre lots are directly connected with the geodetic profession, which is essential in the linking process between the Land Registry and the Book of Deposited Contracts. The geodetic profession is competent for:

1. Producing overall analyses of the data entered for cadastre lots with buildings with apartments whose owners have been entered in the Book of Deposited Contracts;
2. Carrying out preliminary tasks for the linking process, i.e. producing appropriate geodetic projects: subdivision, sketches, identification etc.

For the needs of three building management companies, Pazin d.o.o. of Pazin, Stan d.o.o. of Poreč and Komunela d.o.o. of Umag, data on cadastre lots with 565 buildings under their management were analysed in terms of the Land Registry and the Book of Deposited Contracts.

Cadastre lots on which the buildings were built were analysed according to official property records: the Cadastre, Land Registry and the Book of Deposited Contracts, according to lists of buildings under the companies' management.

The analysis produced is a basis and aid for starting the processes which lead to the linking process and shows the cadastre lots with buildings which will require:

- The production of appropriate geodetic projects (subdivision, sketches)
- The identification of cadastre lots in cases of doubly valid cadastre measurements
- The issue of rulings on minimal surroundings
- The compilation of lists of separate units in a building.

As part of the analysis, the following activities were carried out:

- Linking of land register folios with *sub partitia* from the Book of Deposited Contracts, as an aid for managers during comparison, but also to start the linking process
- Production of a map with official cadastre plan copies using the *Arkod* browser.

The analysis indicated the need to create a linking plan and act in accordance with it as, in order to become familiar with all the factors in the linking process the Land Registry and the Book of Deposited Contracts, the following are needed:

- Expertise (knowledge of several professions: law, geodesy, construction, etc.)
- Cooperation (managers, tenants, Municipal Courts,

the Cadastre, the Physical Environment Planning Office)

- Systematic organisation (obtaining the appropriate documents in the correct order).

**Table 1** Situation of information entered for cadastre lots with buildings run by managers participating in the analysis.

Situation	Building Management Companies		
	STAN d.o.o.	PAZIN d.o.o.	KOMUNELA d.o.o.
Managed buildings whose co-owners have been registered in LR for separate units (linking not needed)	53%	11%	15%
Managed buildings whose co-owners have been registered in LR for ideal parts, after or during the linking process	11%	–	7%
Managed buildings which require the linking process of the LR and BDC to be started	36%	89%	78%

**Table 2** Overview of the need to produce appropriate geodetic projects for each building manager for the buildings included in the analysis

Appropriate geodetic plans	Building Management Companies		
	STAN d.o.o.	PAZIN d.o.o.	KOMUNELA d.o.o.
Geodetic projects on building information entries	16%	10%	3%
Geodetic projects on Land Registry entries	19%	85%	–
Geodetic projects on entering previously entered lots	16%	–	53%

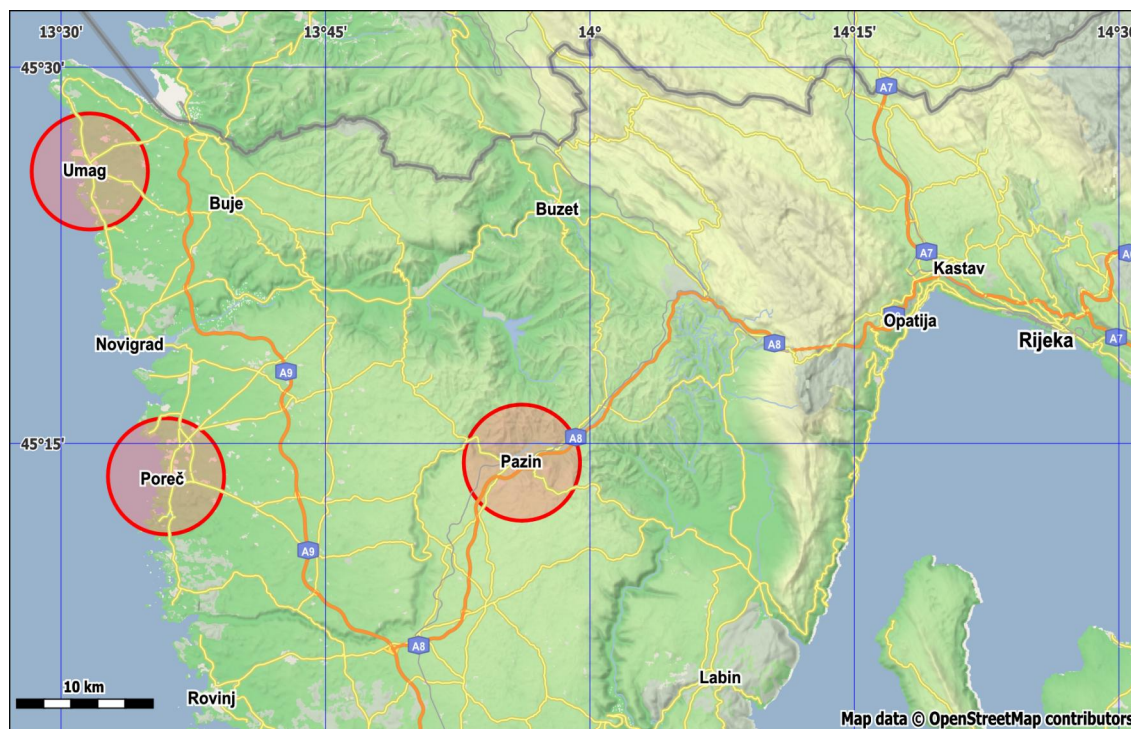


Figure 2 Locations of the buildings featured in the analysis

Slika 2. Područje položaja zgrada iz analize

Geodetska je struka pogodna:

1. za izradu sveobuhvatne analize upisanih podataka na katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade sa stanovima čiji su vlasnici upisani u podložke knjige položenih ugovora
2. za provođenje radnji koji prethode pokretanju postupka povezivanja, tj. izradu odgovarajućih geodetskih elaborata: parcelacije, urisa, identifikacija i sl.

Za potrebe triju tvrtki koje upravljaju zgradama, Pazin d. o. o. iz Pazina, Stan d. o. o. iz Poreča i Komunela d. o. o. iz Umaga (slika 2), analizirani su podaci katastarskih čestica na kojima je izgrađeno 565 zgrada kojima upravljaju.

Katastarske čestice na kojima su izgrađene zgrade analizirane su kroz službene upisnike nekretnina: katastar zemljišta, zemljišnu knjigu i knjigu položenih ugovora, prema popisu zgrada kojima upravljaju.

Izrađena analiza podloga je i pomoć za pokretanje postupaka koji prethode pokretanju postupka povezivanja, a pokazala je za koje će katastarske čestice na kojima su izgrađene predmetne zgrade biti potrebna:

- izrada odgovarajućih geodetskih elaborata (parcelacija, uris)
- identifikacija katastarskih čestica kod slučaja dvojnih važećih katastarskih izmjera
- donošenje rješenja o nužnoj okućnici
- izrada popisa posebnih dijelova zgrada.

U sklopu analize obavljene su i sljedeće aktivnosti:

- izvršeno je povezivanje zemljišnoknjižnih uložaka s podulošcima iz knjige položenih ugovora, kao pomoć upraviteljima za usporedbu, ali i pri pokretanju postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora
- izrađena je pregledna karta s pomoću preglednika *Arkod*, gdje se nalaze službene preslike katastarskog plana.

Analiza je ukazala na potrebu donošenja izvršnog plana spajanja i postupanja po njemu, s obzirom na to da je za poznavanje svih čimbenika u procesu podnošenja prijedloga za spajanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora potrebna:

- stručnost (poznavanje više struka: pravo, geodezija, građevinarstvo, ...)
- suradnja (upravitelji, stanari, općinski sud, katastar, uredi za prostorno planiranje)
- sistematičnost (pribavljanje potrebnih isprava po redoslijedu).

Za dio zgrada na upravljanju neće biti potrebno pokretanje postupka povezivanja, jer su njihovi vlasnici upisani u zemljišnu knjigu u idealnim dijelovima ili su te zgrade već etažirane, pa je vlasništvo upisano na posebnim dijelovima (stanovima). Za više od polovice zgrada kojima upravljaju dvije tvrtke bit će potrebno pokretanje postupka povezivanja (tablica 1).



For some of the managed buildings (Table 1) linking will not be necessary as their owners have already been registered in the Land Registry as owners of ideal parts, or the buildings have already been subdivided and ownership of separate units entered (apartments). For over half the buildings managed by two companies, the linking process will be necessary (Table 1).

The need for drawing up necessary geodetic projects will postpone the start of the linking process of the Land Registry with the Book of Deposited Contracts. Therefore it is recommended to start with it as soon as possible. The situation regarding building data entered in official books demonstrates the need to produce the various geodetic projects shown in the percentages relating to the overall number of data on cadastre lots analysed (Table 2).

The analysis results may well be used in planning costs, which need to be incorporated in the overall linking process of the Land Registry with the Book of Deposited Contracts.

The analysis also showed that there is (sometimes over 50%) different ownership of cadastre lots on which the relevant buildings have been built (mostly owned by Local Authorities) and apartments in these buildings, which could cause problems when deciding and allocating land size and shape for everyday use. This issue needs to be resolved at the very beginning, as it could result in additional costs for tenants (producing subdivision projects for required building usage).

## 6 Conclusion

The task faced by building managers of linking the Land Registry and the Book of Deposited Contracts

according to regulations has proved a great opportunity to start the process of registering property (and parts) which have not yet been entered. The managers have information on owners and their separate units and, according to the Act on Ownership and other Proprietary Rights, it is their prerogative to manage the property on behalf of its owners.

The owners of separate units will be able to manage their property as they see fit once ownership has been registered with the Land Registry. Accordingly, both owners and managers need to work jointly and pro-actively in order to complete the linking process of the Land Registry and Book of Deposited Contracts as soon as possible.

In the process of starting the procedure of linking the Land Registry and Book of Deposited Contracts, the geodetic profession is absolutely necessary. It is directly connected to the harmonisation of data entered in official books (the Cadastre, Land Registry, Book of Deposited Contracts) for buildings containing apartments in the Book of Deposited Contracts. At a time when there is not enough work for an array of professions, surveyors could bridge the gap in the process of creating a completely reliable Land Registry (by 1 January 2015).

On the basis of the results obtained from the analysis of buildings managed by three managers (a relatively small amount of data) it is impossible to draw completely relevant conclusions on inconsistencies for the whole of Croatia. Nevertheless, there are good indications of the ways in which the geodetic profession could help link the Land Registry and Book of Deposited Contracts, if the private geodetic sector were to increase its efforts, and how the State Geodetic Administration could improve data held in the Land Registry.

## Literatura / References

- NN 27/91: Narodne novine. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 1991.  
 NN 42/91: Narodne novine. Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, 1991.  
 NN 91/96: Narodne novine. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 1996.  
 NN 153/09: Narodne novine. Zakon o izmjeni i dopuni zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 2009.  
 NN 60/10: Narodne novine. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, 2010.

**Tablica 1.** Stanje upisanih podataka na katastarskim česticama na kojima su izgrađene zgrade pojedinih upravitelja koje su ušle u analizu

Stanje	Upravitelj		
	STAN d.o.o.	PAZIN d.o.o.	KOMUNELA d.o.o.
zgrade na upravljanju suvlasnici kojih su upisani u ZK na posebnim dijelovima (nije potrebno spajanje)	53%	11%	15%
zgrade na upravljanju suvlasnici kojih su upisani u ZK u idealnim dijelovima, nakon povezivanja ili u tijeku	11%	–	7%
zgrade na upravljanju za koje je potrebno pokretanje postupka povezivanja ZK i KPU	36%	89%	78%

**Tablica 2.** Pregled potreba za izradom odgovarajućih geodetskih elaborata za pojedinog upravitelja za zgrade koje su ušle u analizu

Odgovarajući geodetski elaborati	Upravitelj		
	STAN d.o.o.	PAZIN d.o.o.	KOMUNELA d.o.o.
geodetski elaborati evidentiranja podataka o zgradama	16%	10%	3%
geodetski elaborati za provedbu u zemljišnoj knjizi	19%	85%	–
geodetski elaborati već evidentiranih katastarskih čestica	16%	–	53%

Potrebne predradnje u obliku izrade odgovarajućih geodetskih elaborata odgodit će pokretanje postupaka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, međutim one su nužan preduvjet, pa je preporučljivo ubrzati njihovo ugovaranje. Stanje upisanih podataka o zgradama u službenim upisnicima koje su na upravljanju

u tri navedene tvrtke ukazuje na potrebu izrade različitih vrsta geodetskih elaborata, što pokazuju postoci u odnosu na ukupan broj analiziranih podataka o katastarskim česticama (tablica 2).

Podaci iz tablica mogu poslužiti i za planiranje troškova koje je potrebno planirati u cijelom postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Analiza je pokazala da postoji (negdje i više od 50%) različito vlasništvo nad građevinskim česticama na kojima su izgrađene predmetne zgrade (većinom u vlasništvu Jedinica lokalne samouprave) i stanovima u zgradi, što bi moglo prouzročiti probleme pri određivanju ili usuglašavanju veličine i oblika zemljišta za redovitu uporabu zgrade. Ovaj problem potrebno je riješiti u samom početku, jer ako se odgodi, mogao bi prouzročiti dodatne troškove za stanare (izrada eventualnog elaborata parcelacije za nužnu uporabu zgrade).

## 6. Zaključak

Zadaća upravitelja da pokrenu spajanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora prema važećem propisu pokazala se i kao velika mogućnost pokretanja procesa neupisanih nekretnina i njihovih posebnih dijelova. Upravitelji posjeduju podatke o vlasnicima i njihovim posebnim dijelovima, a prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dužni su u ime suvlasnika voditi brigu o zgradama.

Upis u zemljišne knjige omogućit će vlasnicima posebnih dijelova zgrada raspolaganje svojim vlasništvom u bilo kojem pogledu, te prema tome i upravitelji i vlasnici posebnih dijelova moraju aktivno sudjelovati u postupku spajanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora kako bi se proveo u što kraćem roku.

Geodetska struka neizbježna je u procesu pokretanja postupka spajanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, a izravno je povezana pri usklađivanju podataka upisanih u službenim upisnicima (zemljišna knjiga, katastar zemljišta, knjiga položenih ugovora) za zgrade u kojima su izgrađeni stanovi iz knjige položenih ugovora. Geodetska struka mogla bi pridonijeti u procesu stvaranja potpunog povjerenja u zemljišne knjige (do 1. siječnja 2015. godine).

Na primjeru analize upisanih podataka o zgradama u službenim upisnicima za tri upravitelja (relativno mala količina analiziranih podataka), ne mogu se izvući potpuno relevantni podaci neusklađenosti za područje Hrvatske, ali su dobri pokazatelji na koji način geodetska struka može pridonijeti povezivanju ZK i KPU većim angažmanom privatnoga geodetskog sektora, odnosno na koji način Državna geodetska uprava može poboljšati podatke u katastru zemljišta.