

PRAVO PUTA NA JAVNIM NEKRETNINAMA RADI GRADNJE ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Dr. sc. Justina Bajt
Zagreb

UDK: 347.26::004.3/4
Ur.: 16. studenoga 2011.
Pr.: 15. prosinca 2011.
Izvorni znanstveni rad

Sažetak

U svom radu autorica istražuje implementaciju pravnog instituta «right of way» (prava puta) iz europske Direktive 2002/21/EC u pravni poredak Republike Hrvatske. Pravo puta je pravo koje se odnosi na korištenje javnih i drugih nekretnina radi izgradnje, postavljanja, korištenja, održavanja i razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture. Zakonom o elektroničkim komunikacijama utvrđeni javni, državni interes gradnje, postavljanja i razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture omogućava investitorima gradnje te infrastrukture, koji su u najvećem broju slučajeva i operatori javnih komunikacijskih mreža, da pod povlaštenim uvjetima utvrđenim zakonom, mogu koristiti opće dobro i nekretnine u vlasništvu osoba javnog prava (države i lokalnih zajednica) na temelju prava puta.

Autorica zaključuje da je donošenjem Zakona o elektroničkim komunikacijama 2008. godine bilo omogućeno infrastrukturnim operatorima stjecanje prava puta za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu koja je bila izgrađena u trenutku stupanja navedenoga zakona na snagu, te za infrastrukturu koja se gradi nakon 1. srpnja 2008. godine. Međutim, donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o elektroničkim komunikacijama 2011. godine nastale su velike promjene u primjeni instituta prava puta radi gradnje nove infrastrukture. Budući da je brisana mogućnost stjecanja prava puta na općem dobru, javnim i drugim nekretninama radi gradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture te je institut prava puta moguće primijeniti samo za ranije izgrađenu infrastrukturu, autorica smatra da će takva zakonska rješenja negativno utjecati na daljnji razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture. Također je mišljenja da postoji vrlo mala vjerojatnost da će infrastrukturni operatori graditi infrastrukturu bez uređenih odnosa s upraviteljem općeg dobra, odnosno vlasnicima javnih i drugih nekretnina u skladu s općim i posebnim stvarnopravnim uređenjem, a što u RH u ovom trenutku znači da će morati pričekati sređivanje zemljišnoknjižnog stanja. Zakonske promjene iz 2011.

godine zapravo su u suprotnosti s onim načelima koja su postavljena čl. 11. Direktive 2002/21/EC i koja su bila implementirana u Zakon o elektroničkim komunikacijama 2008. godine, a odnose se na gradnju nove elektroničke komunikacijske infrastrukture. Stoga, autorica predlaže da se hrvatski propisi o pravu puta usklade s navedenom Direktivom čiji je temeljni cilj omogućavanje jednostavnijeg uređenja korištenja javnih i drugih nekretnina radi gradnje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Ključne riječi: *pravo puta, elektronička komunikacijska infrastruktura, vlasništvo, opće dobro, javne nekretnine*

1. UVOD

Kraj XX. i početak XXI. stoljeća obilježio je izuzetno intenzivan tehnološki razvoj elektroničkih komunikacija i njihovo uvođenje u gotovo sva područja života suvremenoga čovjeka. Informacijska i komunikacijska tehnologija kao najprodornija generička tehnologija današnjice ima na razvitak čovječanstva mnogostruko značajniji utjecaj nego što je to imala bilo koja tehnologija iz prošlosti. Bez elektroničkih komunikacija postalo je nezamislivo funkcioniranje međunarodne zajednice, država, lokalnih zajednica i drugih subjekata javnog prava, ali i privatnopravnih subjekata – od moćnih korporacija do građana svih životnih doba. Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema (dalje u tekstu: EKI) temelj je bez kojega ne bi mogle funkcionirati elektroničke komunikacijske mreže niti se pružati i koristiti elektroničke komunikacijske usluge. Stoga, u propisima Europske unije (EU) i nacionalnim propisima država članica izgradnja, korištenje, održavanje i razvoj EKI imaju poseban značaj.

Zahtjevi za liberalizacijom telekomunikacijskog sektora te regulatorni okvir na razini europskih integracija nametnuli su državama članicama obvezu smanjenja državnog utjecaja na taj sektor preko državnih telekomunikacijskih operatora (tzv. *incumbent operator*). Istodobno su nametnuli i obvezu stvaranja uvjeta za jačanje privatnih telekomunikacijskih operatora - trgovačkih društava koja u skladu sa zakonom pružaju javne telekomunikacijske usluge.¹ Uz navedeno, statusne promjene koje su se događale na strani pravnih sljednika državne imovine telekomunikacijskog sektora također su se odrazile na prava tih, ali i novih operatora, kao privatnopravnih gospodarstvenih subjekata, koja ih ovlašćuju koristiti javne nekretnine radi gradnje infrastrukture potrebne za pružanje javnih telekomunikacijskih usluga. Osim što imaju obvezu osigurati javne telekomunikacijske usluge, ti pravni subjekti imaju

1 Pojam „telekomunikacije“ od 2002. godine zamijenjen je u dokumentima EU, a potom i u propisima država članica pojmom „elektroničke komunikacije“. Tada je EU donijela tzv. regulatorni okvir za elektroničke komunikacije i 2002. godine koji se sastoji od nekoliko direktiva među kojima je za infrastrukturu ključna Direktiva 2002/21/EC. Promjena nazivlja bila je posljedica tehničkog napretka u području komunikacija.

obvezu neposredno osigurati i potrebnu infrastrukturu za pružanje navedenih javnih usluga. Obveza osiguranja potrebne infrastrukture ne odnosi se samo na gradnju, odnosno postavljanje novih objekata infrastrukture nego i na održavanje u ispravnom stanju postojećih objekata, a što znači da je potrebno omogućiti pristup na nekretnine na kojima se ti objekti nalaze.

EU je prepoznala da je za razvoj elektroničkih komunikacija nužno otkloniti zaprjekoje koje sprječavaju ili otežavaju ulaganja u gradnju nove i razvoj postojeće EKI. Da bi se operatore javnih elektroničkih komunikacijskih mreža i druge investitore potaknulo na ulaganje u EKI na nacionalnoj razini mora biti zakonskim propisima omogućeno jednostavno i brzo rješavanje međusobnih odnosa vlasnika nekretnina (zemljišta) na kojima se gradi objekte EKI i investitora tih objekata. Stoga, u pravnoj stečevini EU-a u Direktivi 2002/21/EC (tzv. Okvirnoj direktivi)² uvodi se institut prava puta (*«right of way»*). Iako se u čl. 11. Direktive ne daje definicija pravnog instituta *«right of way»*, odredbama toga članka određuje se:

- a. sadržaj toga prava kao pravo na izgradnju/postavljanje infrastrukturnih elemenata (cijevi, kabela, kanalizacija, kabeli, postrojenja, oprema, uređaji itd.) na, iznad ili ispod javnog ili privatnoga zemljišta i zgrada,
- b. subjekti koji odlučuju o pravu te oni koji mogu zahtijevati dodjelu tog prava,
- c. objekti prava i
- d. postupak.

Direktiva određuje prava i obveze države članice, nadležnih upravnih tijela i tijela lokalnih vlasti, te pravnih osoba koje obavljaju javnu komunikacijsku djelatnost, odnosno koje imaju na raspolaganju elektroničku komunikacijsku mrežu koja nije javna. Odredbom čl. 11. Direktive 2002/21/EC propisuje se minimum koji se očekuje od država članica u poštivanju prava operatora elektroničkih komunikacija. To znači da svaka država članica može svojim nacionalnim zakonodavstvom odrediti i veća prava operatora u pristupu javnim površinama (zemljištima i zgradama) radi izgradnje, postavljanja, održavanja, iskorištavanja, razvoja i dr. objekata EKI. Države članice također moraju voditi računa i o omogućavanju operatorima pristupa privatnim zemljištima i zgradama radi izgradnje/postavljanja i dr. EKI, tako da nadležno tijelo (*competent authority*), odluči o postavljenim zahtjevima na propisani način i u propisanom postupku. Nekretnine koje Direktiva 2002/21/EC označava kao privatne bile bi one koje su u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba različitih od osoba javnoga prava. *«Right of way»* u smislu čl. 11. navedene Direktive pravo je koje se odnosi na korištenje određene nekretnine radi točno određene svrhe izgradnje, odnosno postavljanja i dr. objekata EKI. Nekretnina time ne gubi svoju osnovnu namjenu, nego se samo omogućava da na njezinoj površini, iznad ili ispod površine, tj. na određenom dijelu površine, određenoj visini ili dubini ovlaštenik podnošenja zahtjeva ugradi, izgradi, odnosno postavi svoj objekt EKI, odnosno dio svog objekta i potom ga održava, popravlja, razvija i koristi.

2 Directive 2002/21/EC of the European Parliament and of the Council of 7 March 2002 on a common regulatory framework for electronic communications networks and services (Framework Directive), Official Journal of the European Communities L 108, 24.4.2002, p. 33.

Države članice EU-a pravni su institut *«right of way»*, u pravilu, implementirale u svoje nacionalne propise o telekomunikacijama, odnosno elektroničkim komunikacijamatako da su ga uskladile i sa svojim općim stvarnopravnim uređenjem. Radi uklanjanja nepotrebnih administrativnih prepreka i olakšavanja izgradnje EKI, većina država EU-a zakonom je još prije donošenja Direktive 2002/21/EC zasnovala posebno pravo puta u korist operatora javnih elektroničkih komunikacijskih mreža na javnim nekretninama. Iako te države u svom pravnom sustavu slijede načelo pravnog jedinstva nekretnine, u svojim građanskim zakonicima ili u zakonima koji uređuju područje elektroničkih komunikacija, određuju i izuzetke od toga načela u korist vlasnika EKI koji ju je izgradio. Time je omogućeno operatorima da, kao vlasnici infrastrukture, dalje razvijaju elektronički komunikacijski sustav radi pružanja korisnicima javnih elektroničkih komunikacijskih usluga.

Republika Hrvatska (RH) u procesu usklađivanja svojih propisa s pravnom stečevinom EU-a 2008. godine u svoj pravni poredak uvela je Zakonom o elektroničkim komunikacijama (ZEK)³ institut pravo puta radi gradnje EKI. Međutim, izmjenama i dopunama toga Zakona institut prava puta doživio je velike promjene, koje u praksi mogu rezultirati brojnim negativnim posljedicama za daljnju gradnju i razvoj EKI.

Stoga je cilj ovoga rada prikazati stanje pravnog uređenja prava puta u RH kao posebnog pravnog instituta kojim bi država trebala omogućiti jednostavniju i bržu gradnju EKI i time ostvarivanje javnog interesa, upozoriti na neke nedostatke u takvom uređenju te dati poticaj za šire razmatranje problema koji su s time povezani. To su napose pitanja stjecanja prava puta na nekretninama u vlasništvu ili pod upravljanjem osoba javnog prava na kojima je već ranije izgrađena EKI, a ne postoje riješeni imovinskopravni odnosi s vlasnicima/upraviteljima nekretnina u skladu s općim stvarnopravnim uređenjem. Također su to i pitanja stjecanja prava puta radi gradnje nove EKI. Sasvim sigurno, time se neće odgovoriti na sva otvorena pitanja, ali se čini korisnim barem pokušati utvrditi neke ključne nelogičnosti pozitivnog uređenja te predložiti načela po kojima bi se korištenje javnih nekretnina na temelju prava puta radi gradnje EKI moglo urediti tako da bude jednostavnije, a po učincima svrsishodnije i za vlasnike, odnosno upravitelje javnih nekretnina, s jedne strane i za korisnike tih nekretnina kao investitore i vlasnike EKI, s druge strane. Osnovna je misao vodilja da zakonska rješenja budu u skladu s javnim interesom gradnje EKI kao ključne infrastrukture za razvoj globalnoga znanja i ekonomije temeljene na informacijama i znanju. Time se stvaraju uvjeti za napredak države, lokalnih zajednica, drugih pravnih i fizičkih osoba, umjesto da zakonska rješenja otvaraju prostor za različite interpretacije, koje nedvojbeno dovode do pravne nesigurnosti i ne pogoduju ulaganjima u gradnju i razvoj EKI, a koje su u razdoblju krize i recesije za državu itekako poželjne.

3 Zakon o elektroničkim komunikacijama, NN 73/08 i 90/11, dalje u tekstu: ZEK.

2. IMPLEMENTACIJA PRAVNOG INSTITUTA «RIGHT OF WAY» (PRAVA PUTA) U HRVATSKE PROPISE

RH je u procesu usklađivanja hrvatskoga zakonodavstva s pravnom stečevinom EU (*acquis communautaire*), između ostalog, imala obvezu uskladiti svoje propise u području telekomunikacija, odnosno elektroničkih komunikacija⁴ s Direktivom 2002/21/EC, koja uređuje pravni institut «*right of way*».⁵ Uvažavajući najbolju praksu (*best practice*) u državama članicama EU-a kada je u pitanju institut «*right of way*» i temeljno načelo u EU da ne smije postojati diskriminacija s obzirom na mogućnost gradnje EKI, što podrazumijeva da svatko, tko ispunjava zakonske uvjete, može graditi svoju EKI, RH je 2008. godine u čl. 2. Zakona o elektroničkim komunikacijama definirala pravo puta kao «*pravo pristupa, postavljanja, korištenja, popravljavanja i održavanja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, što obuhvaća i kabelsku kanalizaciju, kao i druga s tim povezana prava koja čine teret na nekretnini na kojoj je izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema. Upravitelj općeg dobra ili vlasnik nekretnine obavezan je trpjeti pravo puta i suzdržati se od bilo kakve radnje kojom bi se na bilo koji način ometalo ostvarivanje tog prava*» (čl. 2/1/41 ZEK). Također, RH je ostavila mogućnost uređivanja korištenja općeg dobra i drugih javnih nekretnina, ali i nekretnina u vlasništvu privatnopravnih subjekata radi gradnje EKI u skladu s pravnim pravilima svojeg općeg i posebnog stvarnopravnog uređenja.

2.1. Zakon o elektroničkim komunikacijama (ZEK) iz 2008. godine

ZEK je u pravni poredak RH uveo 2008. godine novi pravni institut – pravo puta koji ima sljedeća obilježja:

- *Sadržaj prava puta*: pravo/ovlast koristiti se nekretninom (općim dobrom i nekretninama u vlasničkom režimu) radi gradnje, pristupa, postavljanja, održavanja i korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, pod nediskriminirajućim uvjetima za sve ovlaštenike prava. Planiranje izgradnje, kao i gradnja EKI podliježu propisima o prostornom uređenju i gradnji. Pravo puta je ekskluzivno, što znači da ovlaštenik istoga ima pravo graditi i postavljati EKI

4 Više v. Sveučilište u Zagrebu, Fakultet elektrotehnike i računarstva: Studija – Strategija razvoja telekomunikacija i Interneta od 2003. do 2005. godine, Zagreb, 2003., str. 22-25 http://hidra.srce.hr/arhiva/18/5093/Strategija_razvoja_telekomunikacija_i_interneta.pdf. Nacionalni program Republike Hrvatske za pristupanje Europskoj uniji – 2007. godina, Vlada RH, Zagreb, siječanj 2007. <http://www.google.hr/search?hl=hr&source=hp&q=Nacionalni+program+Republike+Hrvatske+za+pristupanje+Europskoj+uniji+%E2%80%93+2007.+godina%2C+Vlada+RH%2C+Zagreb%2C+sije%C4%8Danj+2007.+&btnG=Google+pretra%C5%BEivanje&meta=&aq=null&oq=>

5 «*Rights of Way*» određen je u čl. 11. Direktive 2002/21, a to pravo bi u prijevodu na hrvatski jezik značilo «prava puta».

sukladno zakonu i međunarodnim standardima iz toga područja. Isto pravo uključuje i pravo popravljati, nadograđivati, zamjenjivati ili dodavati dodatnu infrastrukturu bez potrebe pribavljanja nekog dodatnog/proširenog ovlaštenja za korištenje predmetne nekretnine.

- *Opseg prava puta*: pravo se odnosi na nekretnine u nevlasničkom režimu (opća dobra) te na nekretnine u vlasništvu osoba javnog prava i privatnopravnih subjekata.⁶

- *Uspostava/zasnivanje prava*: temeljem zakona, te za nastanak/zasnivanje prava puta nije potreban upis u bilo koje javne registre (zemljišne knjige itd.). Potvrda o pravu puta koju izdaje nadležno regulatorno tijelo deklaratorne je naravi. Regulatorno javnopravno tijelo u postupku, koji mora biti transparentan, učinkovit, pravodoban i nediskriminatorni, temeljen na javno objavljenim pravilima, utvrđuje je li ispunjenjem zakonskih pretpostavki zasnovano pravo puta.⁷

6 Objekti na koje se prema Direktivi 2002/21/EC odnosi «*right of way*» javne su i privatne nekretnine – zemljišta i zgrade. Pod riječju «zgrade» smatramo da se radi ne samo o građevinama koje služe kao poslovni ili stambeni prostor, nego i o drugim vrstama građevina. Koje su to nekretnine koje su definirane kao javna zemljišta i zgrade ovisi o stvarnopravnom uređenju u svakoj od država članica. U pravilu, nekretnine koje spadaju u javni segment su one koje su u vlasništvu države, njezinih tijela i jedinica lokalne vlasti ili su stavljene u poseban pravni režim kao *res extra commercium*. Nekretnine koje Direktiva 2002/21/EC označava kao privatne bile bi one koje su u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba različitih od osoba javnog prava. «*Right of way*» je pravo koje se odnosi na korištenje određene nekretnine radi točno određene svrhe ugradnje, izgradnje, postavljanja objekata EKI. Nekretnina time ne gubi svoju temeljnu namjenu, nego se samo omogućava da na njezinoj površini, iznad ili ispod površine, tj. na određenom dijelu površine, određenoj visini ili dubini ovlaštenik podnošenja zahtjeva ugradi, izgradi, postavi svoj objekt EKI.

7 Prema odredbama čl. 11. Direktive 2002/21/EC nadležno tijelo (*competent authority*) provodi postupak ispitivanja zahtjeva za dodjelu prava na ugradnju, izgradnju, postavljanje na, iznad ili ispod javnog ili privatnog zemljišta i zgrade objekta EKI. Pri tomu, utvrđuje je li zahtjev podnijela ovlaštena osoba i odnosi li se zahtjev na objekt koji je definiran kao javno ili privatno zemljište i zgrada. Nadležno tijelo u svakoj etapi postupka mora postupati tako da djeluje na temelju transparentnih, javno dostupnih postupaka koji se primjenjuju na nediskriminirajući način i bez odgode. Također je dužno slijediti načela transparentnosti i nediskriminacije kada «*right of way*» veže za ispunjenje nekog uvjeta. Postupak se može razlikovati ovisno o tomu stavlja li podnositelj zahtjeva na raspolaganje javne komunikacijske mreže ili se radi o komunikacijskim mrežama koje nisu javne (tzv. privatnim komunikacijskim mrežama). Direktiva ne određuje u čemu se sastoji razlika u postupku, nego to prepušta nacionalnom zakonodavstvu svake od država članica. Osim navedenog, određeno je i da svaka država članica mora voditi računa o tomu da nadležno tijelo kod ispitivanja zahtjeva za dodjelu prava na ugradnju, izgradnju, postavljanje objekta EKI poštuje navedeni postupak i primjenu navedenih načela. Direktiva ne pravi razliku između postupka koji bi bio primijenjen u slučaju javnog zemljišta i zgrada, od onoga koji bi se odnosio na privatno zemljište i zgrade. Nacionalnim zakonodavstvom moguće je urediti različito postupanje u slučaju javnih nekretnina od postupanja u slučaju privatnih nekretnina, vodeći računa da se u određivanju postupaka uvažava minimum prava operatora koji zahtijeva Direktiva 2002/21/EC.

Države članice dužne su voditi računa o postojanju učinkovitih postupaka koji će omogućiti operatorima ulaganje žalbe na odluku o dodjeli prava ugradnje, izgradnje, postavljanja infrastrukturnih objekata kod institucije koja je neovisna u odnosu na uključene strane. Svaka

• *Ovlaštenici prava*: pravni subjekti koji sukladno odredbama ZEK-a imaju status infrastrukturnog operatora.⁸

• *Naknada*: naknada za korištenje općeg dobra i nekretnina u vlasništvu osoba javnog prava mora postići svrhu poticanja konkurencije u području elektroničkih komunikacija temeljene na infrastrukturi (*infrastructure based competition*) i mora biti određena proporcionalno u odnosu na namjeravano korištenje zemljišta.

ZEK, polazeći od odredbe čl. 3. kojom je određeno da je «*elektronička komunikacijska infrastruktura, obavljanje djelatnosti elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga, gradnja, održavanje, razvoj i korištenje elektroničkih komunikacijskih mreža i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme*» interes RH, uređuje u čl. 27.-29. korištenje općeg dobra i nekretnina drugih temeljem prava puta.

2. ODREĐENJE INFRASTRUKTURNOG OPERATORA

Opća je odredba u čl. 27/1 ZEK-a da operatori javnih komunikacijskih mreža imaju prava infrastrukturnog operatora na cijelom području RH, što obuhvaća gradnju, održavanje, razvoj i korištenje elektroničke komunikacijske mreže i EKI na općem dobru, na nekretninama u vlasništvu RH i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: JLPS) te na nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba. ZEK određuje da infrastrukturni operator može biti pravna ili fizička osoba (čl. 2/1/17) čija je djelatnost građenje, održavanje, razvoj i korištenje elektroničke komunikacijske mreže i EKI.⁹ Da bi obavljao tu djelatnost

država u svom pravnom sustavu mora omogućiti da neovisna institucija u žalbenom postupku ocijeni opravdanost odluke o dodjeli ili uskraćivanju dodjele prava koje se definira čl. 11. Direktive 2002/21 kao «*right of way*».

8 Direktivom 2002/21/EC određeno je da pravo zahtijevati dodjelu prava na ugradnju, izgradnju, postavljanje objekata EKI na, iznad ili ispod javnog ili privatnog zemljišta i zgrade ima pravna osoba (operator):

- koji ima dozvolu (odobrenje) za davanje na raspolaganje javne komunikacijske mreže,
- koji ima dozvolu (odobrenje) za davanje na raspolaganje mreža za elektroničku komunikaciju koje nisu javne.

Subjekti koji nemaju navedene dozvole (odobrenja) nisu obuhvaćeni pravom na podnošenje zahtjeva za dodjelu «*right of way*» od nadležnog tijela. Međutim, Direktiva ne sprječava države članice da to pravo svojim nacionalnim propisima prošire i na neke druge subjekte, ako za to postoji potreba. U svakom slučaju smatramo da od primjene prava na podnošenje zahtjeva za dodjelu «*right of way*» država članica ne može izuzeti gore navedene subjekte.

9 Po ranijim propisima o telekomunikacijama, telekomunikacijska djelatnost mogla se obavljati samo na temelju koncesije, odnosno posebne dozvole. Nova regulativa na razini EU-a zahtijevala je promjenu režima koncesije u režim općeg odobrenja/ovlaštenja za obavljanje elektroničke komunikacijske djelatnosti. Zbog toga je ZEK uveo opće ovlaštenje u čl. 31. kojim je dano zakonsko pravo svakoj pravnoj ili fizičkoj osobi da postavi, upotrebljava i daje na korištenje elektroničku komunikacijsku mrežu te pruža elektroničke komunikacijske usluge na području RH bez pribavljanja posebnog ovlaštenja, ali uz poštovanje uvjeta koje utvrđuje ZEK i provedbeni propisi. Iako operatori stječu opće ovlaštenje na temelju zakonske odredbe, oni moraju obavijestiti HAKOM u pisanom obliku, najmanje petnaest dana unaprijed, o početku, promjenama i završetku obavljanja djelatnosti elektroničkih komunikacijskih mreža

infrastrukturni operator može koristiti:

- a) nekretnine koje ima u svome vlasništvu,
- b) nekretnine drugih (u javnom vlasništvu i vlasništvu privatnopravnih subjekata) i
- c) nekretnine u režimu općeg dobra.

ZEK omogućava da se odnosi glede korištenja nekretnina za građenje, održavanje, razvoj i korištenje EKI urede primjenom općih propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te posebnim propisima o općem dobru.¹⁰ Međutim, omogućeno je i da se korištenje nekretnina uredi kao pravo puta sukladno odredbama ZEK-a kojima je bilo uređeno stjecanje prava puta radi gradnje nove EKI (čl. 27.), te za infrastrukturu koja je bila izgrađena u trenutku stupanja ZEK-a na snagu, ako su bile ispunjene zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava puta (čl. 28.).

i usluga. U prijelaznim i završnim odredbama ZEK-a (čl. 123.) određen je prijelaz iz režima koncesije i dozvola na režim općeg ovlaštenja.

- 10 Dok su javne ceste bile u režimu općeg dobra infrastrukturni operator mogao je u skladu sa ZJC (NN 180/04, 82/06, 138/06, 146/08, 152/08, 38/09, 124/09) graditi objekte EKI na cestovnom zemljištu samo na temelju ugovora o korištenju cestovnog zemljišta (čl. 17. ZJC). Stupanjem na snagu ZID ZJC-a (NN 153/09) javne ceste postale su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu RH i na njima se ne mogu stjecati stvarna prava. Međutim, ZID ZJC propisuje da se na javnoj cesti, kao javnom dobru u općoj uporabi u vlasništvu RH, može osnovati služnost i pravo građenja radi izgradnje građevina elektroničkih komunikacija, te komunalnih, energetskih i vodnogospodarskih građevina na način propisan tim Zakonom. Tako u korist infrastrukturnog operatora kao investitora građevine elektroničkih komunikacija na cestovnom zemljištu osniva se pravo služnosti, odnosno pravo građenja s trajanjem dok je građevina u funkciji zbog koje je izgrađena (čl. 17/4). Prijenos prava služnosti, odnosno prava građenja dopušten je u korist osobe koja je na temelju posebnog zakona ovlaštena upravljati građevinama elektroničkih komunikacija, a to je sukladno odredbama ZEK-a infrastrukturni operator. Novi Zakon o cestama (NN 84/11) ne uređuje osnivanje služnosti, odnosno prava građenja s rokom trajanja dok je građevina elektroničkih komunikacija u funkciji zbog koje je izgrađena. Također ZC ne uređuje mogućnost prijenosa prava služnosti ili prava građenja s investitora – vlasnika te građevine na stjecatelja prava vlasništva na građevini.

Osnivanje prava služnosti ili prava građenja te prava i obveze investitora građevina elektroničkih komunikacija utvrđuju se ugovorom kojeg sklapaju upravitelj javne ceste i infrastrukturni operator. Osim upravitelja javne ceste, koncesionar koji ima koncesiju za upravljanje javnom cestom mogao je temeljem ZID ZJC-a sklopiti s investitorom gradnje građevine elektroničkih komunikacija (infrastrukturnim operatorom) ugovor o osnivanju služnosti ili pravu građenja (čl. 17/8). Za građevine elektroničkih komunikacija koje su izgrađene na javnoj cesti do stupanja na snagu ZID ZJC-a propisano je da pravna osoba koja upravlja javnom cestom temeljem toga Zakona mora u roku 12 mjeseci od dana stupanja toga Zakona, sklopiti ugovore o osnivanju prava služnosti odnosno prava građenja s pravnom osobom koja je po posebnom zakonu investitor tih građevina, a to je sukladno odredbama ZEK-a infrastrukturni operator. Sklapanjem tih ugovora prestat će važiti ugovori o korištenju cestovnog zemljišta ranije sklopljeni za te građevine, odnosno prava koja su stekle na javnoj cesti osobe koje su po posebnom zakonu investitori građevina elektroničkih komunikacija, tj. infrastrukturni operatori (čl. 25. ZID ZJC). Identična pravna rješenja uređenja imovinskopravnih odnosa između upravitelja javnih cesta i investitora (vlasnika) građevina EKI sadržana su i u važećem ZC kojim je stavljen izvan snage ZJC.

Na nekretninama u režimu općeg dobra koje su pomorsko dobro sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama (ZPDML) dobiva se koncesija za posebnu upotrebu pomorskog dobra na zahtjev infrastrukturnog operatora (čl. 17/2 i 19. ZPDML).

Sukladno općem stvarnopravnom uređenju infrastrukturni operator na nekretninama u vlasništvu javnopravnih i privatnopravnih subjekata, u pravilu, stječe služnost, ali nije isključena niti mogućnost stjecanja prava građenja. Budući da ZEK upućuje na primjenu općih stvarnopravnih propisa, služnost i pravo građenja moguće je steći: **a)** pravnim poslom između vlasnika nekretnine i infrastrukturnog operatora; **b)** odlukom suda ili tijela javne vlasti. Služnost se može steći i na temelju zakona – dosjelošću. Pravo puta infrastrukturni operator mogao je po odredbama ZEK-a iz 2008. godine steći ako su ispunjene zakonske pretpostavke određene u čl. 27. i 28. ZEK-a za stjecanje toga prava. Međutim, ZID ZEK uredio je da infrastrukturni operator može steći pravo puta na općem dobu, javnim i drugim nekretninama samo za izgrađenu infrastrukturu i to ako su ispunjene pretpostavke utvrđene u čl. 28. toga zakona. Time više nije moguće steći pravo puta radi gradnje nove EKI, a što je zapravo smisao čl. 11. Direktive 2002/21/EC.

Ako definiciju infrastrukturnog operatora stavimo u odnos s općom odredbom čl. 27/1 ZEK-a po kojoj operatori javnih komunikacijskih mreža imaju prava infrastrukturnog operatora na cijelom području RH, tada proizlazi da svaki operator javnih komunikacijskih mreža može biti infrastrukturni operator. To znači da svaki operator javnih komunikacijskih mreža može graditi, postavljati, održavati i razvijati svoju EKI na području cijele RH i da će zbog te svoje djelatnosti imati status infrastrukturnog operatora. Taj ga status određuje, s jedne strane, prema vlasnicima nekretnina, odnosno upraviteljima općeg dobra na kojima se gradi infrastruktura, a s druge, prema korisnicima te infrastrukture.

Infrastrukturni operator, kao vlasnik EKI, može koristiti tu infrastrukturu za obavljanje djelatnosti javnih komunikacija, pa tada ima i status operatora, odnosno operatora javnih komunikacijskih mreža. Međutim, operator javnih komunikacijskih mreža ne mora imati vlastitu EKI nego može koristiti tuđu tj. onu koja je u vlasništvu infrastrukturnog operatora. Zbog toga smatramo da je ZEK uveo i pojam «*operator korisnik*», a to je onaj operator koji koristi tuđu EKI radi postavljanja i korištenja vlastite elektroničke komunikacijske mreže. Operator korisnik nije vlasnik niti nositelj drugoga stvarnog prava ili prava puta na EKI ili na nekretninama na kojima je EKI izgrađena. Odnosi između operatora korisnika i infrastrukturnog operatora obveznopravne su naravi i uređuju se temeljem čl. 30. ZEK-a i podzakonskih propisa koje donosi regulator HAKOM. Dakle, infrastrukturni operator, s jedne strane ima pravo koristiti nekretnine u režimu općeg dobra, odnosno vlasništvu javnopravnih i privatnopravnih subjekata radi gradnje, postavljanja, održavanja, razvoja, korištenja EKI, a s druge strane, ima obvezu svoju infrastrukturu dati na korištenje drugim operatorima korisnicima, pod zakonom određenim uvjetima.

3. STJECANJE PRAVA PUTA NA OPĆEM DOBRU I NEKRETNINAMA U JAVNOM VLASNIŠTVU – PRAVNA PREDMNJEVA O PRAVU PUTA IZ ČL. 28/1 ZEK-A

Predmnjeva o korištenju općeg dobra i nekretnina drugih na temelju prava puta uređena je čl. 28/1 ZEK-a (*praesumptio iuris*). Ta predmnjeva rješava odnose između infrastrukturnog operatora, kao vlasnika EKI,¹¹ i vlasnika nekretnina, odnosno upravitelja općeg dobra na kojima je izgrađena ta infrastruktura. *Ratio* ove odredbe premošćivanje je negativnoga nasljeđa iz razdoblja društvenog vlasništva i omogućavanje i infrastrukturnom operatoru i vlasnicima nekretnina, odnosno upraviteljima općeg dobra rješavanje međusobnih odnosa koji iz bilo kojih razloga nisu bili do toga trenutka uređeni sukladno općem i posebnom stvarnopravnom uređenju. Međutim, ta odredba ima veći domašaj nego što je rješavanje odnosa između vlasnika EKI i upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnina na kojima je ta infrastruktura izgrađena, a koji nisu bili riješeni sukladno općim i posebnim propisima u trenutku stupanja ZEK-a na snagu. Gramatičkim tumačenjem odredbe čl. 28/1 ZEK-a može se zaključiti da se ta odredba odnosi na infrastrukturu koja je izgrađena prije stupanja na snagu ZEK-a, ali i na onu koja će biti izgrađena nakon njegova stupanja na snagu. Dakle, EKI mora biti izgrađena na općem dobru, odnosno nekretnini u vlasništvu da bi se primijenila odredba čl. 28/1 ZEK-a.

ZEK određuje koje pravne činjenice moraju postojati u trenutku stupanja toga zakona na snagu da bi se primijenila predmnjeva o pravu puta iz čl. 28/1. Oboriva predmnjeva (*praesumptio juris*) je da infrastrukturni operator ima pravo puta ako su on ili njegovi pravni prednici izgradili EKI na općem dobru, na nekretninama u vlasništvu RH i JLPS-a, te na nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, pri čemu mora biti ispunjen barem jedan od sljedećih uvjeta:

- a. infrastrukturni operator posjeduje građevinsku dozvolu izdanu na svoje ime ili na ime svojih univerzalnih ili pojedinačnih pravnih prednika (čl. 28/1/1 ZEK), odnosno ZID ZEK-a propisuje da infrastrukturni operator mora posjedovati uporabnu dozvolu,
- b. infrastrukturni operator koristi EKI bez sudskog spora s upraviteljem općeg dobra ili vlasnikom nekretnine, na kojoj je izgrađena ta infrastruktura, u razdoblju od najmanje tri godine od početka njezina korištenja.

EKI obuhvaćena ovom predmnjevom je sva ona infrastruktura koja je postojala u trenutku stupanja na snagu ZEK-a, tj. 1. srpnja 2008. godine, a za koju su ispunjene zakonom određene pretpostavke. To znači da su sve osobe (pravne i fizičke) koje su u trenutku stupanja ZEK-a na snagu imale svojstvo infrastrukturnog operatora, stekle pravo puta na nekretninama u režimu općeg dobra i vlasništvu javnopravnih i privatnopravnih subjekata za svu onu EKI koja je bila u njihovoj

¹¹ Iako se u čl. 28. izrijekom ne govori da je infrastrukturni operator vlasnik EKI, ZEK u nekoliko odredaba upućuje na vlasništvo infrastrukturnog operatora (npr. čl. 2/1/35; 30/2 ZEK).

imovini, a ispunjavala je bilo koji od gore navedena dva uvjeta. Međutim, upitno je kako tumačiti promjenu pravne pretpostavke u čl. 28/1/1, tj. posjedovanje uporabne dozvole za onu infrastrukturu koja je postojala 1. srpnja 2008. godine i za koju je u tom trenutku bila ispunjena pretpostavka posjedovanja građevinske dozvole, a infrastrukturni operator nije zatražio od HAKOM-a izdavanje potvrde o pravu puta koja nije konstitutivne nego deklaratorne naravi. Mišljenja smo da za svu onu EKI koja je izgrađena do stupanja na snagu ZID ZEK-a postoji pravna predmnjeva o pravu puta, ako je infrastrukturni operator posjedovao građevinsku dozvolu, te HAKOM ne može uskratiti izdavanje potvrde o pravu puta pozivajući se na činjenicu da infrastrukturni operator ne posjeduje u trenutku izdavanja potvrde o pravu puta uporabnu dozvolu. Pravna pretpostavka posjedovanja uporabne dozvole može se odnositi samo na stjecanje prava puta po čl. 28/1/1 za onu infrastrukturu koja je izgrađena nakon stupanja na snagu ZID ZEK-a. Pored općih pretpostavki stjecanja stvarnih prava, moraju biti ispunjene i posebne zakonom određene pretpostavke za stjecanje prava puta na nekretninama u režimu općeg dobra, nekretninama u javnom vlasništvu i u vlasništvu privatnopravnih subjekata.

Zakonodavac je donošenjem ZEK-a 2008. godine napravio razliku između stjecanja prava puta za već izgrađenu infrastrukturu na općem dobru, javnim nekretninama i nekretninama u vlasništvu pravnih i fizičkih osoba (čl. 28/1) i stjecanja prava puta radi buduće gradnje EKI (čl. 27.). Prema čl. 28/1 pravo puta stječe se jer infrastruktura već postoji na određenom općem dobru, odnosno nekretnini u vlasništvu. Za razliku od toga, čl. 27. ZEK-a određuje da infrastruktura ne postoji na određenom općem dobru, odnosno nekretnini u vlasništvu, nego ju infrastrukturni operator tek namjerava graditi. Da bi legalno koristio to opće dobro, odnosno nekretninu u vlasništvu, infrastrukturni operator mora dobiti suglasnost upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnine. Tako je čl. 27. ZEK-a, do stupanja na snagu ZID ZEK-a,¹² detaljno uređivao stjecanje prava puta za svu EKI koja će se graditi nakon stupanja ZEK-a na snagu. Između ostalog, ZEK u tom članku određuje predmnjeve o stjecanju prava puta davanjem suglasnosti upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnina za korištenje tih nekretnina. Stoga smo mišljenja da je pravo puta za EKI koju se namjeravalo graditi nakon stupanja na snagu ZEK-a zasnovano u trenutku davanja suglasnosti (predmnjeva o pravu puta iz čl. 27. st. 6. i 7. ZEK-a). Suglasnost vlasnika nekretnine, odnosno upravitelja općeg dobra pretpostavka je stjecanja prava puta za EKI koju se namjerava graditi, tj. za onu koju će se graditi nakon stupanja na snagu ZEK-a (čl. 27.). Ako bi takva EKI ipak bila izgrađena bez prethodne suglasnosti vlasnika nekretnine, odnosno upravitelja općeg dobra, onda se glede tako izgrađene EKI ne bi mogla primijeniti predmnjeva o stjecanju prava puta iz čl. 28/1 iz sljedećih razloga:

- a. Sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji (ZPUG) prije ishođenja dokumenata temeljem kojih se gradi neki objekt, investitor mora riješiti imovinskopravne odnose s vlasnicima nekretnina, odnosno upraviteljem općeg dobra

12 ZID ZEK (90/11)

(čl. 214.; 223/2; 224. ZPUG). Neriješeni imovinskopravni odnosi zakonska su zaprjeka legalne gradnje objekta. Osim toga, objekti linijske infrastrukture prema ZPUG-u spadaju u objekte koji se grade temeljem potvrde glavnoga projekta.¹³ Budući da građevinske dozvole izdaje ministarstvo nadležno za prostorno uređenje i graditeljstvo samo za one građevine koje su posebnim podzakonskim propisima određene u tu kategoriju zbog svoje veličine, međunarodnog značaja, utjecaja na okoliš i dr., bit će rijetki slučajevi izdavanja građevinske dozvole za objekte linijske EKI. Dakle, uvjet koji je ZEK postavljao u čl. 28/1/1, a to je da infrastrukturni operator posjeduje građevinsku dozvolu izdanu na svoje ime ili ime svojih univerzalnih ili pojedinačnih pravnih prednika, mogao je biti ispunjen samo ako se radi o infrastrukturi koja se gradi temeljem prethodno dobivene suglasnosti upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnine i za koju nadležno ministarstvo izda građevinsku dozvolu. Na građevine koje se grade ili postavljaju temeljem potvrde glavnog projekta (složene građevine) ili jednostavne građevine za koje se ne izdaju dokumenti za gradnju, odredba čl. 28/1/1 ne bi bila primjenjiva, jer se izričkom u toj odredbi propisuje da je dokument temeljem kojeg se stječe pravo puta građevinska dozvola. Nadalje, legalnoj gradnji i takvih objekata prethodi rješavanje imovinskopravnih odnosa s vlasnicima nekretnina, odnosno upraviteljem općeg dobra, tj. za stjecanje prava puta mora postojati barem njihova suglasnost. Time onda postoje pretpostavke iz čl. 27., a ne iz čl. 28/1 ZEK-a o stjecanju prava puta.

- b. Ako investitor gradnje EKI za koju nije potrebno ishoditi građevinsku dozvolu, odnosno niti potvrdu glavnog projekta, jer se radi o jednostavnoj građevini,¹⁴ izgradi takvu EKI bez suglasnosti vlasnika nekretnine, odnosno upravitelja općeg dobra, mišljenja smo da se ne može smatrati da je infrastrukturni operator koji je izgradio tu EKI nakon stupanja na snagu ZEK-a 1. srpnja 2008. godine i koristi se njome *«bez sudskog spora s upraviteljem općeg dobra ili vlasnikom*

13 *Potvrdu glavnog projekta* za gradnju objekta linijske infrastrukture investitor može dobiti samo ako svome zahtjevu priloži sve dokaze određene u čl. 223. ZPUG-a. Između ostalog mora priložiti i dokaz da ima pravo graditi u tzv. *«obuhvatu zahvata u prostoru u kojem namjerava graditi»* (čl. 223/1/6 ZPUG). U čl. 224/2 ZPUG-a određeno je da se za nerazvrstane ceste, plinovode, vodovode, odvodnju i niskonaponske električne vodove dokazom da investitor ima pravo graditi smatra i odluka Vlade o utvrđivanju interesa RH ili poziv na odredbu zakona kojom je određen interes RH za građenje građevine za koju je zatražena potvrda glavnog projekta. Nadležno ministarstvo za prostorno uređenje i gradnju dalo je naputak da se ova odredba odnosi i na gradnju EKI jer je gradnja/postavljanje te infrastrukture određeno odredbom čl. 3 ZEK-a kao interes RH.

Građevinsku dozvolu sukladno čl. 232. ZPUG-a izdaje ministarstvo nadležno za prostorno uređenje i gradnju ako su ispunjeni svi uvjeti propisani tim zakonom i ako je investitor dostavio sve potrebne dokaze.

14 Za jednostavne građevine utvrđene Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09) nije potrebno ishođenje dozvola za gradnju. Tim se Pravilnikom određuju jednostavne građevine koje se mogu graditi, odnosno radovi koji se mogu izvoditi bez akta kojim se odobrava građenje (rješenja o uvjetima građenja, potvrđenoga glavnog projekta i građevinske dozvole) i/ili lokacijske dozvole.

nekretnine, na kojoj je izgrađena ta infrastruktura, u razdoblju od najmanje tri godine od početka njezina korištenja», stekao pravo puta temeljem čl. 28/1/2 ZEK-a. Naime, i u takvim slučajevima, kada po ZPUG-u ne treba ishoditi akte kojima se odobrava građenje i/ili lokacijsku dozvolu, investitor ne može izgraditi na tuđoj nekretnini građevinu bez prethodno riješenih imovinskopравnih odnosa s vlasnicima nekretnina, odnosno upraviteljem općeg dobra. Da bi se primijenila ova predmnjeva na slučajeve kada vlasnik, odnosno upravitelj općeg dobra nije izdao suglasnost sukladno čl. 27. ZEK-a za gradnju EKI na svojoj nekretnini, odnosno općem dobru, a infrastrukturni operator je ipak izgradio svoju infrastrukturu, bio bi potreban protek vremena od tri godine od stupanja ZEK-a na snagu, u kojem vlasnik, odnosno upravitelj nije pokrenuo sudski postupak protiv infrastrukturnog operatora. Budući da čl. 27. nije određivao pisani oblik suglasnosti, kao pretpostavku njezine valjanosti, suglasnost vlasnika, odnosno upravitelja općeg dobra mogla bi biti i u usmenom obliku ili dana konkludentnim činima. Protek od tri godine u kojem vlasnik, odnosno upravitelj nije poduzeo nikakve radnje kojima bi štitio svoj posjed i/ili vlasništvo, odnosno štitio opće dobro, mogao bi značiti njegovu suglasnost konkludentnim činima. Nepoduzimanjem pravnih sredstava koje mu je pravni poredak stavio na raspolaganje u zaštiti posjeda i/ili vlasništva, vlasnik nekretnine, odnosno upravitelj općeg dobra očitovao je svoju volju da dopušta određenom infrastrukturnom operatoru gradnju EKI na svojoj nekretnini, odnosno općem dobru.

Međutim, odredbe o pravu puta ograničavaju vlasnika u njegovim pravima, odnosno pravo puta teret je koji se zakonom nameće vlasniku na njegovoj nekretnini, odnosno na općem dobru. Zbog toga je tu odredbu trebalo tumačiti restriktivno i vezano s odredbama čl. 27. ZEK-a. Tu odredbu nikako se nije smjelo tumačiti u korist infrastrukturnog operatora koji je znao, odnosno morao znati da mu za gradnju EKI treba suglasnost vlasnika nekretnine, odnosno upravitelja općeg dobra na kojem se ta infrastruktura gradi. Niti opći stvarnopravni propisi ne štite nepoštenog graditelja, pa prema tomu niti ovdje nije bilo mjesta tumačenju koje bi infrastrukturnog operatora koji je gradio EKI bez suglasnosti vlasnika nekretnine, odnosno upravitelja općeg dobra, stavljalo u povoljniji položaj od onoga kojeg bi imao primjenom općih propisa. Mišljenja smo da je time otpala mogućnost da se pravna predmnjeva o pravu puta po čl. 28/1 primijeni na slučajeve gradnje EKI nakon stupanja na snagu ZEK-a, a bez prethodno pribavljene suglasnosti upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnine.

Mogući su i slučajevi da infrastrukturni operator nije znao da mora pribaviti suglasnost vlasnika nekretnine, tj. da je bio pošten graditelj. Primjerice, infrastrukturni operator ima pravo graditi objekt linijske EKI na određenoj nekretnini vrlo blizu ruba parcele (blizu međe), jer je s vlasnikom nekretnine sklopio ugovor o osnivanju služnosti i uknjižio služnost u zemljišne knjige. Međutim, infrastrukturni operator prekorači među građenjem i izgradi dio objekta linijske EKI na susjednom zemljištu uvjeren da gradi na zemljištu

na kojem je dobio služnost. Vlasnik zemljišta znao je da je građenjem objekta linijske EKI prekoračena međa i da se dio objekta gradi na njegovom zemljištu, ali nije prigovorio infrastrukturnom operatoru i zatražio uklanjanje objekta koji je na njegovom zemljištu. Mišljenja smo da bi se u ovom slučaju mogle analogno primijeniti odredbe ZV-a o prekoračenju međe građenjem po kojima se uzima da postoji opoziva nepravna stvarna služnost (čl. 155/2 ZV), za koju je vlasnik objekta dužan plaćati svagdašnjem vlasniku zahvaćenog zemljišta novčanu rentu u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište (155/3 ZV). Međutim, kako po čl. 27. ZEK-a nije određeno da suglasnost vlasnika, temeljem koje infrastrukturni operator stječe pravo puta, mora biti u pisanom obliku, ako infrastrukturni operator nije znao da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao, a nije prigovorio ili na neki drugi način spriječio daljnju takvu gradnju, mišljenja smo da je sukladno čl. 27. ZEK-a vlasnik zemljišta konkludentnim činima dao suglasnost, pa je time za infrastrukturnog operatora nastalo pravo puta. Infrastrukturni operator dužan je vlasniku zemljišta plaćati naknadu za pravo puta sukladno odredbama pravilnika kojim je uređena potvrda i naknada za pravo puta.

Budući da se predmnjeva iz čl. 28/1 ne odnosi na EKI koja će se tek graditi, nego na onu koja je bila izgrađena u trenutku stupanja na snagu ZEK-a, odnosno koja je izgrađena u trenutku kada postoje sve pravne činjenice potrebne da bi nastalo pravo puta, pitanje je primjenjuje li se ipak čl. 28/1 i na EKI izgrađenu nakon stupanja na snagu ZEK-a?

Predmnjevu iz čl. 28/1 smatramo da bi bilo moguće protegnuti na EKI izgrađenu nakon stupanja na snagu ZEK-a u sljedećim slučajevima:

- a. Prije ishoda lokacijske dozvole i akata kojima se odobrava gradnja infrastrukturni operator i vlasnik nekretnine, odnosno upravitelj općeg dobra riješili su svoje međusobne odnose sklapanjem odgovarajućeg stvarnopravnog ugovora,¹⁵ ili obveznopravnog ugovora,¹⁶ ili posebnog ugovora o korištenju cestovnog zemljišta,¹⁷ ili koncesije.¹⁸ Dakle, tijekom gradnje i nakon što je izgrađena EKI na određenoj nekretnini, između upravitelja općeg dobra, odnosno

15 Vlasnik zemljišta, bio on osoba javnog prava ili privatnopravni subjekt, može osnovati na svome zemljištu u korist infrastrukturnog operatora služnost radi gradnje, postavljanja, održavanja, popravljanja, razvoja, korištenja i dr. EKI ili može osnovati pravo građenja.

16 Na nekretninama u vlasništvu privatnopravnih subjekata može se graditi, postaviti i potom održavati, popravljati, razvijati, koristiti i dr. EKI temeljem ugovora o zakupu nekretnine.

17 U skladu sa ZJC upravitelj općeg dobra javne ceste i infrastrukturni operator mogli su sklopiti ugovor o korištenju cestovnog zemljišta radi gradnje, postavljanja, održavanja, popravljanja, razvoja, korištenja i dr. EKI. Stupanjem na snagu ZID ZJC (NN 153/09) upravitelji javnih cesta koje su postale javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu RH, moraju s infrastrukturnim operatorima sklopiti ugovore o služnosti, odnosno pravu građenja.

18 Nekretnine u vlasništvu osoba javnog prava, koje su dobra od posebnog interesa za RH, mogu se u skladu s posebnim propisima koristiti radi gradnje, postavljanja, održavanja, popravljanja, razvoja, korištenja i dr. EKI temeljem ugovora o zakupu nekretnine ili ugovora o koncesiji za korištenje određene nekretnine. Sukladno ZPDML na pomorskom dobru može biti građena/postavljena EKI samo na temelju i u okvirima ugovora o koncesiji.

vlasnika nekretnine i infrastrukturnog operatora postoji pravni odnos koji je temelj legalne gradnje EKI na toj nekretnini. Taj ugovorni odnos može biti vremenski ograničen što znači da, ako istekom roka do kojeg je bio ugovoren taj pravni posao, upravitelj općeg dobra, odnosno vlasnik nekretnine i infrastrukturni operator ne ugovore ponovo takav pravni odnos ili neki drugi, izgrađena infrastruktura je i dalje na toj nekretnini, ali tada ima mjesta primjeni predmnjeve o pravu puta iz čl. 28/1 ZEK-a. Naime, nakon što prestane postojati ugovorni pravni odnos između vlasnika nekretnine, odnosno upravitelja općeg dobra i infrastrukturnog operatora kao investitora objekta EKI, taj objekt, izgrađen u skladu s projektnom dokumentacijom i potvrdom glavnog projekta te uporabnom dozvolom, i dalje postoji na nekretnini. U tom slučaju više ne postoji ugovorni odnos koji je temelj korištenja nekretnine za gradnju, polaganje, održavanje, razvoj i dr. EKI, ali postoje pravne činjenice za koje čl. 28/1 ZEK-a veže nastanak prava puta. Znači u trenutku prestanka postojanja ugovornog pravnog odnosa, postoje ispunjene pretpostavke određene u čl. 28/1 ZEK-a: **a/** infrastrukturni operator ima izgrađeni objekt na nekretnini koja nije u njegovom vlasništvu, nego u vlasništvu privatnopravne ili javnopravne osobe, odnosno koja je opće dobro; **b/** infrastrukturni operator ima građevinsku dozvolu (potvrdu glavnoga projekta) koja glasi na njegovo ime (odnosno prema odredbi čl. 28/1/1 ZID ZEK-a ima uporabnu dozvolu). Osim toga, može biti ispunjena i pretpostavka da koristi nekretninu bez sudskoga spora s vlasnikom nekretnine dulje od tri godine od početka korištenja objekta EKI. Dakle, ako postoje ispunjene gore navedene pretpostavke iz čl. 28/1 ZEK-a, infrastrukturni operator ima pravo puta od trenutka prestanka ugovornog odnosa temeljem kojeg je koristio nekretninu za gradnju EKI, osim ako u ugovoru nije izrijekom navedeno da je infrastrukturni operator nakon isteka određenog roka dužan ukloniti objekt EKI s nekretnine i dovesti nekretninu u prvobitno stanje. Međutim, moguće je i drugačije shvaćanje, tj. da je suglasnost za korištenje općeg dobra, odnosno nekretnine u vlasništvu dana upravo u obliku toga ugovora, ali da prestankom ugovornog odnosa nije prestala postojati i ta suglasnost, osim ako u ugovoru nije utvrđena obveza infrastrukturnog operatora da nakon prestanka tog odnosa ukloni objekt i dovede nekretninu u prvobitno stanje. Budući da ZEK u čl. 27. nije određivao mogućnost povlačenja suglasnosti koju je vlasnik nekretnine dao sve dok postoji objekt na njegovoj nekretnini, to je moglo značiti da jednom dana suglasnost (bez obzira u kojem obliku), nije prestala prestankom ugovora nego postoji sve dok postoji objekt EKI na njegovoj nekretnini. Slijedom toga, na te slučajeve odnosile bi se predmnjeve uređene u čl. 27. st. 6. ili st. 7. ZEK-a. Međutim, ZID ZEK više ne sadrži pravne predmnjeve iz čl. 27. st. 6. ili st. 7. te pravo puta ne nastaje u korist infrastrukturnog operatora za gradnju nove EKI u trenutku davanja suglasnosti.

- b.** Upravitelj općeg dobra, odnosno vlasnik nekretnine dao je suglasnost za korištenje nekretnine radi gradnje EKI, čime je sukladno odredbi čl. 27. st. 6. ili st. 7. bilo zasnovano pravo puta u korist infrastrukturnog operatora. Nakon toga svoje međusobne odnose glede korištenja nekretnine upravitelj općeg do-

bra, odnosno vlasnik nekretnine i infrastrukturni operator, riješe sklapanjem odgovarajućeg ugovora u kojem su odredili rok njegovog važenja. Nakon prestanka važenja ugovora, nema mjesta ponovnoj primjeni odredbi čl. 27. st. 6. ili st. 7. koje uređuju predmnjevu o zasnivanju prava puta radi gradnje EKI, nego se na takve slučajeve primjenjuje čl. 28/1 ZEK-a. Naime, u trenutku prestanka postojanja ugovornog odnosa već postoji izgrađena EKI na određenoj nekretnini što daje temelj za predmnjevu o pravu puta iz čl. 28/1 ZEK-a. Međutim, moguće je i drugačije shvaćanje, tj. da je pravo puta nastalo u trenutku davanja suglasnosti iz čl. 27. st. 6. ili st. 7., pa kada prestane naknadno sklopljen ugovorni odnos, ta predmnjeva o pravu puta i dalje će važiti.

Slijedom navedenoga, do kuda vremenski seže primjena odredbe čl. 28/1 ZEK-a mišljenja smo da će pokazati praksa u budućnosti, tj. hoće li ta predmnjeva o pravu puta biti primijenjena samo na EKI koja je bila izgrađena u vrijeme stupanja na snagu ZEK-a 1. srpnja 2008. godine, odnosno u trenutku stupanja na snagu ZID ZEK-a 10. kolovoza 2011. godine ili se ipak u određenim slučajevima odnosi i na infrastrukturu koja je izgrađena nakon toga vremena. Ovo je osobito bitno nakon stupanja na snagu ZID ZEK-a i to s obzirom na promjene u čl. 27. kojima je došlo do brisanja odredaba o pravnim predmnjevama o pravu puta koje je nastajalo u trenutku davanja suglasnosti upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnine koji je osoba javnog prava ili privatnopravni subjekt.

4. PRAVO PUTA NA OPĆEM DOBRU I NEKRETNINAMA U JAVNOM VLASNIŠTVU RADI GRADNJE NOVE EKI

Zakonodavac je 2008. godine u ZEK uvažio vremensku dimenziju rješavanja odnosa između infrastrukturnog operatora i upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnina stjecanjem prava puta na općem dobru i nekretninama u vlasničkom režimu. Za svu EKI koja je postojala u trenutku stupanja na snagu ZEK-a, a odnosi između upravitelja općeg dobra i vlasnika javnih i privatnih nekretnina na kojima je ta infrastruktura izgrađena nisu bili uređeni sukladno općem stvarnopravnom uređenju, vrijedi predmnjeva o pravu puta iz čl. 28/1. Odnosi između infrastrukturnog operatora i vlasnika nekretnina, odnosno upravitelja općeg dobra glede korištenja nekretnina za buduću gradnju EKI nakon stupanja na snagu ZEK-a uređuju se sukladno čl. 27. ZEK-a.

ZEK je propisivao da infrastrukturni operator može steći pravo puta, odnosno pravo korištenja općeg dobra i nekretnina u vlasništvu javnopravnih i privatnopravnih subjekata sukladno odredbama toga zakona i drugim propisima (čl. 27/2 ZEK).¹⁹ Smatramo da se po odredbi čl. 27/2 ZEK-a ne radi o stjecanju nekog posebnog prava korištenja općeg dobra i nekretnina u vlasništvu jer takvo posebno pravo nije posebno uređeno odredbama ZEK-a, a niti nekim drugim propisima.

¹⁹ Odredba čl. 28/2 ZEK-a brisana je čl. 27. ZID ZEK-a.

Mišljenja smo da se zapravo radi o mogućnosti infrastrukturnog operatora da koristi nekretnine u vlasništvu na temelju ograničenoga stvarnog prava (služnosti, prava građenja), odnosno opće dobro na temelju koncesije na pomorskom dobru, a kada su javne ceste bile opće dobro mogao ih je koristiti na temelju ugovora o korištenju cestovnog zemljišta. Osim što vlasnik nekretnine, odnosno upravitelj općeg dobra i infrastrukturni operator svoje međusobne odnose glede korištenja nekretnina mogu riješiti sukladno općem stvarnopravnom uređenju i obveznopravnom uređenju (npr. zakup), te posebnim propisima za nekretnine u posebnom pravnom režimu, zakonodavac je omogućio od stupanja na snagu ZEK-a 1. srpnja 2008., pa do stupanja na snagu ZID ZEK-a 10. kolovoza 2011. godine i osnivanje prava puta ako postoje sve pretpostavke za nastanak toga prava utvrđene odredbama čl. 27. ZEK-a. Međutim, od stupanja na snagu ZID ZEK-a više nije moguće steći pravo puta prije nego što EKI bude izgrađena, tj. prije nego za nju bude ishodena uporabna dozvola.

ZID ZEK nije mijenjao odredbu kojom je određeno da upravitelji općeg dobra, RH, JLPS i pravne osobe u većinskom vlasništvu RH ili JLPS moraju poštivati načelo nediskriminacije prigodom odobravanja korištenja nekretnina radi gradnje EKI (čl. 27.). Smatramo da je po odredbi čl. 27/3 ZEK-a postojala obveza poštivanja načela nediskriminacije i u slučajevima uređenja odnosa između navedenih subjekata i infrastrukturnih operatora sukladno općem i posebnom stvarnopravnom i obveznopravnom uređenju i u slučajevima davanja suglasnosti za zasnivanje prava puta.

I dalje su u ZEK-u ostale odredbe da nijedan infrastrukturni operator ne smije biti privilegirani u dobivanju suglasnosti za korištenje općeg dobra i nekretnina u javnom vlasništvu. Isto tako niti jednom infrastrukturnom operatoru koji je zatražio od upravitelja općeg dobra i vlasnika nekretnina (RH, JLPS) korištenje nekretnina/općeg dobra radi gradnje EKI ne može biti odbijen zahtjev, osim u slučajevima koje određuje ZEK (čl. 27/4). Međutim, u ZID ZEK-u brisane su odredbe čl. 27/6 kojima je bilo određeno da je u trenutku kada je upravitelj općeg dobra ili nadležno tijelo JLPS dalo suglasnost za korištenje općeg dobra, odnosno javne nekretnine, za infrastrukturnog operatora *ex lege* nastalo pravo puta. Iz toga proizlazi da više nije moguće steći pravo puta na javnim nekretninama radi gradnje EKI. Iako su u ZID ZEK-u brisane odredbe po kojima se u trenutku davanja suglasnosti nadležnog javnog tijela stječe pravo puta, ostale su odredbe koje obvezuju ta tijela na davanje suglasnosti.

Ako je za gradnju EKI na općem dobru ili na nekretninama u vlasništvu RH ili JLPS, u postupku izdavanja dozvola za građenje ili drugih odobrenja u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, potrebno pribaviti suglasnost upravitelja općeg dobra ili vlasnika nekretnine, nadležno tijelo upravitelja općeg dobra ili vlasnika nekretnine mora izdati suglasnost u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za izdavanje te suglasnosti (čl. 27/3). Nadležno tijelo može odbiti zahtjev infrastrukturnog operatora samo u sljedećim slučajevima:

- a. ako utvrdi da na općem dobru ili na nekretnini, koja je predmet zahtjeva za izdavanje suglasnosti, nema tehničkih mogućnosti za gradnju i

b. ako bi gradnja narušavala zahtjeve zaštite ljudskoga zdravlja, očuvanja okoliša, zaštite prirode, zaštite prostora ili kulturnih dobara, u skladu s posebnim propisima (čl. 27.).

Samo u gore navedenim slučajevima nadležno tijelo upravitelja općeg dobra ili vlasnika nekretnine (RH ili JLPS) moglo bi odbiti davanje suglasnosti infrastrukturnom operatoru za korištenje nekretnina radi gradnje EKI na općem dobru i nekretninama u vlasništvu.

Krug osoba koje moraju izdati infrastrukturnom operatoru suglasnost ako ne postoje zaprjeka iz čl. 27/4, uži je od kruga osoba koje su dužne poštivati načelo nediskriminacije. Naime, zakonska obveza poštivanja načela nediskriminacije odnosi se i na pravne osobe u većinskom vlasništvu RH ili JLPS. Sukladno odredbi čl. 27/3 ti subjekti nemaju obvezu izdavanja suglasnosti u roku od 30 dana od podnošenja zahtjeva za korištenje nekretnina u njihovom vlasništvu. Iz toga proizlazi da mogu odbiti zahtjev za izdavanje suglasnosti i iz drugih razloga osim onih propisanih u čl. 27/4. Međutim, tešku povredu odredaba ZEK-a, za koju je propisana novčana kazna u iznosu od 100.000,00 do 1.000.000,00 kuna čini pravna osoba ako u svojstvu upravitelja općeg dobra, ili JLPS, ili pravne osobe u većinskom vlasništvu RH ili JLPS ne poštuje načelo nediskriminacije u skladu sa člankom 27/2 ZEK-a (čl. 119/1/8).²⁰

ZEK ne daje jasan odgovor na pitanje bi li odbijanje davanja suglasnosti, odnosno uskraćivanje davanja suglasnosti pravne osobe u većinskom vlasništvu RH ili JLPS-a za korištenje nekretnina u zakonom propisanom roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, predstavljalo protupravno postupanje za koje je određena gore navedena prekršajna sankcija. Dakle, nejasno je može li se takvo postupanje smatrati nepoštivanjem načela nediskriminacije. Nadalje, ZEK nije određivao kakva je sankcija u slučaju da upravitelji općeg dobra, RH i JLPS ne poštuju rok od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva. Međutim, ZID ZEK uređio je takve situacije propisujući pravnu predmnjevu da se suglasnost smatra izdanom ako protekne 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, a nadležno tijelo ne izda suglasnost (šutnja nadležnog tijela). Također, ZEK ne određuje što kada upravitelj općeg dobra, RH i JLPS odbije dati suglasnost, a ne radi se o zakonom određenim razlozima zbog kojih može odbiti dati suglasnost. ZEK ne daje jasan odgovor mogu li se takvi slučajevi smatrati nepoštivanjem načela nediskriminacije za koje je određena prekršajna sankcija.

Ostaje otvoreno i pitanje na koji način infrastrukturni operator ipak može ostvariti korištenje općeg dobra i nekretnina u vlasništvu RH i JLPS koje su odbile dati suglasnost, a ne postoje razlozi iz čl. 27/4 ZEK-a. Dakle, nije jasno kojem se tijelu može obratiti infrastrukturni operator koji je dobio negativan odgovor, a smatra da su ispunjene sve pretpostavke da dobije suglasnost za korištenje općeg dobra, odnosno nekretnine u vlasništvu RH ili JLPS-a.

²⁰ Prekršajni progon za prekršaje propisane odredbama čl. 119.–121. ZEK-a ne može se pokrenuti nakon proteka tri godine od dana počinjenja prekršaja (čl. 122. ZEK).

5. PRAVO PUTA VIŠE INFRASTRUKTURNIH OPERATORA NA ISTOJ NEKRETNINI

Može li na određenom općem dobru, odnosno nekretnini u vlasništvu istodobno postojati više prava puta koja su određena u korist različitih infrastrukturnih operatora ili to pravo može postojati samo u korist jednog infrastrukturnog operatora? ZEK ne postavlja ograničenje broja infrastrukturnih operatora koji mogu na jednoj nekretnini (općem dobru i nekretnini u vlasništvu) imati pravo puta. Dakle, svaki infrastrukturni operator koji na nekoj nekretnini ima svoju EKI može imati pravo puta na toj nekretnini. Međutim, fizikalna ograničenja stvari, tj. nemogućnost gradnje, odnosno smještaja istodobno u istom prostoru na nekretnini dvije stvari koje su EKI, čini nemogućim postojanje dva ili više prava puta na tom konkretnom prostoru. To ne znači da pravo puta za drugog infrastrukturnog operatora ne može postojati na istoj toj nekretnini. Pravo puta na određenoj nekretnini može postojati za više infrastrukturnih operatora, ali svaki od tih operatora tada mora imati određeno u, odnosno na kojem prostoru je izgradio/postavio svoju infrastrukturu. Budući da se objekti linijske infrastrukture grade/postavljaju u tzv. trasama i koridorima koji su određeni dokumentima prostornog uređenja, infrastrukturni operatori moraju graditi/postavljati svoju infrastrukturu unutar tih koridora.

Jedan infrastrukturni operator sa svojom EKI može zauzeti cijeli koridor, pa je time došlo do tehničke nemogućnosti gradnje/postavljanja infrastrukture drugih operatora. U takvom slučaju taj infrastrukturni operator mora omogućiti drugim operatorima korisnicima korištenje svoje EKI koju je izgradio na općem dobru ili drugoj nekretnini. Odnosi između infrastrukturnog operatora i operatora korisnika nisu odnosi koji se tiču korištenja općeg dobra, odnosno nekretnine u vlasništvu. Oni se tiču isključivo korištenja EKI. Dakle, u takvom slučaju postoje dva paralelna odnosa vezano na EKI koja se prostorno nalazi na određenoj nekretnini (općem dobru ili nekretnini u vlasništvu):

1. pravni odnos između vlasnika nekretnine, odnosno upravitelja općeg dobra i infrastrukturnog operatora kojim je uređeno korištenje općeg dobra i nekretnine u vlasništvu radi gradnje, postavljanja, održavanja, popravljanja, korištenja i dr. EKI i
2. pravni odnos između infrastrukturnog operatora kao vlasnika izgrađene EKI i operatora korisnika koji, u pravilu, koristi temeljem ugovora o zakupu/najmu određeni dio te infrastrukture (npr. slobodni prostor u cijevima kabelaške kanalizacije).²¹

Operator korisnik nema pravni odnos s upraviteljem općeg dobra i vlasnikom nekretnine, nego taj odnos ima isključivo infrastrukturni operator. Također, upravitelj općeg dobra i vlasnik nekretnine ne mogu pravno raspolagati EKI koja se

²¹ Odnose između infrastrukturnog operatora i operatora korisnika glede zajedničkoga korištenja EKI detaljnije uređuje Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme (NN 154/08 i 93/10).

nalazi na općem dobru i drugoj nekretnini, a za koju postoji pravo puta u korist infrastrukturnog operatora.

Slijedom navedenoga, smatramo da na određenom općem dobru i nekretnini u javnom ili privatnom vlasništvu može postojati pravo puta u korist više infrastrukturnih operatora ako to dopuštaju prostorne i tehničke mogućnosti za gradnju određenih objekata EKI. Svaki od infrastrukturnih operatora može izgraditi svoju EKI i za nju će imati pravo puta na određenom općem dobru i nekretnini u vlasništvu. Pravo puta koje ima jedan operator ne smije ograničiti pravo puta drugog operatora na istoj nekretnini. Upravitelj općeg dobra i vlasnik nekretnine ne bi smjeli uskratiti infrastrukturnom operatoru suglasnost radi gradnje EKI ako na toj nekretnini već postoji pravo puta u korist nekoga drugog infrastrukturnog operatora. Ako postoji mogućnost smještaja, odnosno gradnje u prostoru (unutar koridora) novog objekta linijske EKI uz već postojeći objekt drugog infrastrukturnog operatora, upravitelj općeg dobra i vlasnik nekretnine moraju dati suglasnost za korištenje nekretnine i infrastrukturnom operatoru koji namjerava graditi novi objekt. Dva ili više operatora mogu biti suvlasnici EKI koju su zajednički izgradili, pa će svi zajedno kao suvlasnici biti ovlaštenici prava puta na toj nekretnini. Pravo puta koje svaki od infrastrukturnih operatora ima na određenoj nekretnini ovlašćuje svakog od njih da izgradi, odnosno postavi svoju EKI, nesmetano joj pristupa, koristi ju, održava, popravlja i razvija u skladu s novim tehničkim zahtjevima elektroničkih komunikacija. Slijedom toga, svaki infrastrukturni operator trebao bi za svoju EKI za koju ima pravo puta, od HAKOM-a dobiti potvrdu o pravu puta.

6. POTVRDA O PRAVU PUTA

Pravilnikom o potvrdi i naknadi za pravo puta²² detaljnije se propisuje postupak izdavanja potvrde o pravu puta, oblik i sadržaj obrasca potvrde o pravu puta, izračun i visina naknade te način plaćanja naknade vlasnicima nekretnina ili upraviteljima općeg dobra u čijim je nekretninama izgrađena EKI.

Potvrda o pravu puta dokument je koji izdaje regulator HAKOM na zahtjev infrastrukturnog operatora koji je stekao pravo puta temeljem odredaba ZEK-a. Potvrda o pravu puta koju HAKOM izdaje infrastrukturnom operatoru deklaratorne je naravi. Dakle, izdavanjem potvrde ne nastaje pravo puta. Zakonodavac je odredio kroz predmnjeve o pravu puta iz čl. 27. st. 6. i 7. te čl. 28/1 u kojem je trenutku pravo puta izvorno zasnovano. Potvrdom o pravu puta samo se potvrđuje postojanje prava koje je nastalo na temelju zakona. Budući da je potvrda o pravu puta dokument deklaratorne naravi, infrastrukturni operator može, ali i ne mora zatražiti izdavanje potvrde. Radi izdavanja potvrde o pravu puta u slučajevima koje propisuje ZEK (čl. 27. st. 6. i 7.; čl. 28/1) i pobliže Pravilnik o potvrdi i naknadi za pravo puta, infrastrukturni operator dostavlja HAKOM-u zahtjev za izdavanje

²² NN 31/09 i 89/10.

potvrde o pravu puta. Dokumentacija koja se, prema odredbama navedenoga Pravilnika, mora kao dokaz priložiti zahtjevu za izdavanje potvrde o pravu puta, po opsegu je veća od one dokumentacije koja je neophodna za ishođenje upisa služnosti osnovane pravnim poslom u zemljišne knjige, a i od dokumentacije potrebne za provođenje postupka nepotpunog izvlaštenja. Budući da se prema hrvatskom pravnom sustavu pravo puta ne upisuje u zemljišne knjige,²³ HAKOM vodi podatke o infrastrukturnim operatorima kojima je izdana potvrda o pravu puta sukladno čl. 27. i 28. ZEK-a. Pravo puta zasnovano je na temelju zakona, tj. predmnijeva se postojanje prava puta u korist infrastrukturnog operatora ako postoje pretpostavke koje određuje zakon. Stoga, Pravilnik ne može izaći izvan okvira zakona i tražiti od infrastrukturnog operatora dokazivanje postojanja nekih dodatnih pretpostavki. Osim toga, potvrda o pravu puta nije konstitutivne, nego deklaratorne naravi. Pravo puta je za infrastrukturnog operatora nastalo u onom trenutku kada je od upravitelja općega dobra, RH, JLPS-a, drugih pravnih i fizičkih osoba dobio suglasnost da na općem dobru i nekretninama u vlasništvu može graditi novu infrastrukturu (čl. 27/6, 27/7), odnosno kada su ispunjeni uvjeti iz čl. 28/1. Svaki onaj koji tvrdi suprotno, tj. da nije stečeno pravo puta odredbama čl. 27/6, 27/7 ili 28/1 ZEK-a mora to i dokazati. Nema nikakve potrebe da se za ishođenje potvrde o pravu puta, određuje pribavljanje dokumentacije/dokaza u istom ili čak i većem opsegu od one koja je potrebna za osnivanje prava služnosti pravnim poslom. Dakle, pravo puta infrastrukturni operator stječe na temelju zakona, pa se ne može tražiti dostava dokumentacije kojom se dokazuju one činjenice koje nisu zakonom određene kao uvjet za stjecanje prava puta.

Brisanjem odredaba o pravnim predmnjevama o pravu puta iz čl. 27. ZEK-a koje su se odnosile na zasnivanje prava puta u trenutku davanja suglasnosti upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika nekretnine, nije više jasno može li uopće i kada nastati pravo puta za EKI izgrađenu nakon stupanja na snagu ZID ZEK-a 10. kolovoza 2011. godine, pa prema tome može li za takvu EKI infrastrukturni operator dobiti potvrdu o pravu puta.

23 Za nastanak prava puta nije potreban upis u zemljišne knjige kao modus stjecanja tog prava. Podatke o infrastrukturnim operatorima kojima su izdane potvrde o pravu puta vodi HAKOM. Budući da je pravo puta definirano kao korištenje općeg dobra i nekretnina u vlasništvu radi gradnje, postavljanja, održavanja, popravljavanja, korištenja i razvoja EKI i predstavlja teret na nekretnini, mišljenja smo da ne postoji nikakva zapreka da se to pravo, kao teret, upiše i u zemljišne knjige, ali bi prije toga zemljišnoknjižni propisi trebali odrediti da se takvo pravo može upisati u zemljišne knjige. ZEK ne određuje da se pravo puta upisuje u zemljišne knjige, pa je načelo publiciteta ostvareno ne kroz zemljišnu knjigu nego kroz javni registar koji vodi HAKOM (upisnik potvrda o pravu puta).

7. ZAKLJUČAK

Razvoj EKI na razini cijele Europe prepoznaje se kao globalni interes, a ne više samo kao interes pojedinih država. Za razvoj elektroničkih komunikacija nužno je otkloniti zaprjekoje koje sprječavaju ili otežavaju ulaganja u razvoj EKI. Da bi se operatore javnih elektroničkih komunikacijskih mreža i druge investitore potaknulo na ulaganje u EKI propisima mora biti omogućeno jednostavno i brzo rješavanje međusobnih odnosa vlasnika zemljišta (nekretnina) na kojima se gradi, odnosno postavlja objekte EKI i investitora tih objekata.

Direktiva 2002/21/EU u čl. 11. pod nazivom «*Rights of way*» propisuje minimum koji se očekuje od država članica u poštivanju prava operatora elektroničkih komunikacija glede gradnje EKI na javnim nekretninama te onima u vlasništvu privatnopravnih subjekata. Svaka država članica može svojim nacionalnim zakonodavstvom odrediti i veća prava operatora u pristupu javnim površinama radi gradnje EKI, od onih koje kao minimum određuje navedena direktiva.

Hrvatska je u postupku usklađivanja svojih propisa s propisima EU, u svoje nacionalne propise o elektroničkim komunikacijama implementirala odredbe čl. 11. Direktive 2002/21/EC o pravu puta (*right of way*). S obzirom na posebna obilježja objekata EKI, tj. da se, u pravilu, radi o stvarima koje su kao cjelina smještene (izgrađene/postavljene) u prostoru tako da se nalaze na većem broju zemljišnih čestica, na njih se ne može primijeniti pravilo *superficies solo cedit*. Zakonom utvrđeni javni, državni interes omogućava investitorima gradnje objekata EKI, koji su u najvećem broju slučajeva i operatori javnih komunikacijskih mreža, da pod povlaštenim uvjetima utvrđenim zakonom iz područja elektroničkih komunikacija, mogu koristiti nekretnine u vlasništvu osoba javnog prava (države i lokalnih zajednica).

Infrastrukturni operator i vlasnik nekretnine, odnosno upravitelj općeg dobra svoje međusobne odnose glede korištenja nekretnina za gradnju EKI mogu urediti temeljem općih i posebnih propisa sklapanjem odgovarajućega pravnog posla kojim se pravno odvaja objekt EKI od nekretnine (zemljišta) u/na kojem je izgrađen. U skladu s odredbama ZEK-a iz 2008. godine o pravu puta (čl. 27. – 29. ZEK) bilo je moguće opće dobro i nekretnine u vlasništvu koristiti radi gradnje EKI i temeljem prava puta. Vlasnici nekretnina koji su osobe javnog prava, kao i upravitelji općeg dobra, dužni su, pod zakonom određenim uvjetima, dati infrastrukturnom operatoru suglasnost za korištenje svojih nekretnina, odnosno općega dobra.

Slijedom navedenoga, možemo reći da je investitorima gradnje objekata javne EKI bilo omogućeno korištenje nekretnina koje spadaju u javni režim (javni prometni putovi, javne ceste, javno dobro, pomorsko dobro, vlasništvo države i lokalne zajednice i dr.) pod povoljnijim uvjetima nego što je određeno za nekretnine koje su u vlasništvu privatnopravnih subjekata. Oni u načelu moraju dopustiti korištenje nekretnina radi ostvarenja javnog, državnog interesa gradnje, postavljanja, korištenja, održavanja, razvoja i dr. EKI bez provođenja kompliciranih

i dugotrajnih upravnih postupaka. Za razliku od toga, nekretnine u vlasništvu privatnopravnih subjekata (pravnih i fizičkih osoba) ne mogu se opteretiti u javne svrhe bez dobrovoljnoga pristanka vlasnika ili provođenja zakonom propisanog postupka izvlaštenja.

Donošenjem ZID ZEK-a²⁴ nastale su velike promjene u primjeni instituta prava puta radi gradnje nove EKI. Naime, pravo puta više nije moguće steći prije izgradnje EKI, jer ZID ZEK više ne propisuje pravne predmnjeve u čl. 27. po kojima pravo puta nastaje u trenutku davanja suglasnosti upravitelja općeg dobra, odnosno vlasnika javnih nekretnina i to bilo da se radi o knjižnom ili izvanknjižnom vlasništvu, tj. nekretninama koje je stekla RH, JLPS na temelju zakona ili odlukom tijela vlasti ili odlukom suda. ZID ZEK ostavlja samo mogućnost stjecanja prava puta tek nakon što EKI bude izgrađena. U tom slučaju investitor infrastrukture (infrastrukturni operator) mora prije podnošenja zahtjeva za izdavanje potvrde o pravu puta ishoditi uporabnu dozvolu za onu infrastrukturu koja se gradi na temelju potvrde glavnog projekta ili građevinske dozvole, a za onu infrastrukturu koja spada u jednostavne građevine na koje se primjenjuju posebni propisi o jednostavnim građevinama i radovima, mora biti ispunjen uvjet iz čl. 28/1/2 da infrastrukturni operator koristi infrastrukturu najmanje tri godine od početka njezinoga korištenja bez sudskoga spora s upraviteljem općeg dobra ili vlasnikom nekretnine. Prema odredbama ZPUG-a investitor građevine EKI (infrastrukturni operator) mora, prije podnošenja zahtjeva za izdavanje potvrde glavnog projekta ili građevinske dozvole, odnosno prije gradnje jednostavne građevine, urediti imovinskopravne odnose s upraviteljem općeg dobra, odnosno vlasnikom nekretnine, koji mora biti knjižni vlasnik, jer će u protivnom njegova gradnja biti nelegalna. Stoga smatramo da postoji vrlo mala vjerojatnost da će infrastrukturni operator graditi infrastrukturu bez uređenih odnosa s upraviteljem općeg dobra, odnosno vlasnikom nekretnine, a što u RH u ovom trenutku znači da će morati pričekati sređivanje zemljišnoknjižnog stanja. Time je ZID ZEK zapravo u suprotnosti s onim načelima koja su postavljena čl. 11. Direktive 2002/21/EC i koja su bila implementirana u ZEK 2008. godine, ali su brisana u ZID ZEK, a odnose se na gradnju nove EKI.

²⁴ ZID ZEK (NN 90/11).

POPIS PROPISA I LITERATURA

- Ustav Republike Hrvatske, «Narodne novine», br. 85/10 – pročišćeni tekst,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, «Narodne novine», br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09,
- Zakon o zemljišnim knjigama «Narodne novine», br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08 ,
- Zakon o izvlaštenju, «Narodne novine» br. 9/94, 35/94 –ispr., 112/00, 114/01, 79/06 i 45/11,
- Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama «Narodne novine», br. 158/03, 100/04, 141/06 i 38/09,
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, «Narodne novine», br. 33/01 i 60/01 – vjerodostojno tumačenje,
- Zakonom o komunalnom gospodarstvu, «Narodne novine», br. 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09 i 79/09,
- Zakon o telekomunikacijama, «Narodne novine», br. 76/99, 128/99, 68/01 i 109/01,
- Zakon o telekomunikacijama, «Narodne novine», br. 122/03, 158/03, 60/04 i 70/05,
- Zakon o elektroničkim komunikacijama, «Narodne novine», br. 73/08 i 90/11,
- Zakon o javnim cestama, «Narodne novine», br. 100/96, 76/98, 27/01, 114/01, 117/01 i 65/02,
- Zakon o javnim cestama, «Narodne novine», br. 180/04, 138/06, 146/08, 152/08, 38/09, 124/09, 153/09 i 73/10,
- Zakon o cestama, «Narodne novine», br. 84/11,
- Zakona o gradnji, «Narodne novine», br. 175/03 i 100/04,
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji, «Narodne novine», br. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11,
- Zakon o koncesijama, «Narodne novine», br. 125/08,
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima, «Narodne novine», br. 21/09, 57/10, 126/10 i 48/11,
- Pravilnik o potvrdi i naknadi za pravo puta, «Narodne novine», br. 31/09 i 89/10,
- Pravilnik o načinu i uvjetima pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane oprema, «Narodne novine», br. 154/08 i 93/10,
- Nacionalni program Republike Hrvatske za pristupanje Europskoj uniji – 2007. godina, Vlada RH, Zagreb, siječanj 2007.,

- Directive 2002/21/EC of the European Parliament and of the Council of 7 March 2002 on a common regulatory framework for electronic communications networks and services (Framework Directive), Official Journal of the European Communities L 108, 24.4.2002, p. 33,
- Sveučilište u Zagrebu, Fakultet elektrotehnike i računarstva: Studija – Strategija razvoja telekomunikacija i Interneta od 2003. do 2005. godine, Zagreb, 2003.,
- Bajt, J.: Stvarnopravno uređenje glede infrastrukturnih objekata u Republici Hrvatskoj s posebnim osvrtom na telekomunikacijsku infrastrukturu, «Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu», vol. 59, br. 2-3, Zagreb, 2009, str. 371-419,
- Bajt, J.: Pravno uređenje korištenja cestovnog zemljišta za izgradnju komunalne i druge infrastrukture, Novi informator, br. 5396 od 23.11.2005., str. 13,
- Belaj, V.: Pravo građenja, «Liber amicorum in honorem Jadranko Crnić», Novi informator, Zagreb, 2009, str. 385-403,
- Bienenfeld, J.: Prostorni i građevinski aspekti prava građenja, «Nekretnine u pravnom prometu – 2006», Inženjerski biro, Zagreb, 2006, str. 233-253.,
- Bienenfeld, J.: Neka aktualna pitanja upravnopravne prakse u primjeni Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju, «Komunalna naknada, komunalni doprinos i gradnja», Novi informator, 2006, str. 230-277.,
- Crnić, J.: Ograničenje odnosno prestanak prava vlasništva izvlaštenjem, «Nekretnine kao objekti imovinskih prava», Narodne novine, Zagreb, 2004, str. 3-27.,
- Crnić, J. Končić, A. M.: Zakon o izvlaštenju, Narodne novine, Zagreb, 2002,
- Fučić, L.: Akti na temelju kojih se može graditi i prijelazne odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji, «Novi Zakon o prostornom uređenju i gradnji», Novi informator, Zagreb, 2007, str. 102-111.,
- Gavella, N., Josipović, T., Belaj, V., Gliha, I., Stipković, Z.: Stvarno pravo, Informator, Zagreb, 1998.,
- Jelčić, O.: Građenje na tuđem zemljištu, «Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse», Godišnjak 8, Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Organizator, Zagreb 2001, str. 3-30.,
- Josipović, T.: Izmjene i dopune Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, «Nekretnine u pravnom prometu - 2006», Inženjerski biro, Zgb, 2006.,
- Josipović, T.: Posebna pravna uređenja koncesija na nekretninama, Nekretnine kao objekti imovinskih prava, Narodne novine d.d., Zagreb, 2004.,
- Josipović, T.: Posebni pravni režimi na nekretninama, Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb, 2003.,
- Josipović, T.: Uloga zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretnina, «Nekretnine u pravnom prometu – 2000», zbornik radova, Inženjerski biro, Zagreb, 2000.,

- Josipović, T.: Stvari u vlasništvu države i drugih osoba javnog prava (javno vlasništvo), «Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci», vol. 22, br. 1/2001, str. 95-153.,
- Jug, J.: Opća dobra i javna dobra u općoj uporabi – dvojbe i prijedlozi, «Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i opća dobra», Inženjerski biro d.d., 2007, str. 34-53.,
- Jug, J., Pravni status općih dobara, «Nekretnine u pravnom prometu», VII. Savjetovanje – 2004, Inženjerski biro d.d., Zagreb, 2004.,
- Lukačević-Subotić, Ž.: Uređenje instituta koncesije na pojedinim javnim dobrima u zakonodavstvu Republike Hrvatske s posebnim osvrtom na poljoprivredno zemljište u vlasništvu države, Hrvatska pravna revija, ožujak 2003.,
- Stipić, M.: Koncesije u hrvatskom zakonodavstvu i gospodarskoj praksi – rasprava, mišljenja i neki primjeri koncesija, Aktualnosti hrvatskog gospodarstva i pravne prakse, 1997., str. 189-199.,
- Žuti, V.: Pravo puta u Zakonu o elektroničkim komunikacijama, Zbornik radova XVIII. međunarodni simpozij, Elektroinženjerski simpozij-EIS, 3.-6.5.2009. str. 5-10 u poglavlju S-3 regulativa u informatičkim i komunikacijskim tehnologijama,
- Žuti, V.: Telekomunikacijska infrastruktura u dokumentima prostornog uređenja, Časopis e! broj 2/08.,
- Žuvela, M.: Koncesije, Pravo u gospodarstvu 11/12, Zagreb, 1996., str. 247-269.

Summary

THE RIGHT OF WAY AS LEGAL SERVITUDE BURDENING THE PUBLIC REAL PROPERTIES FOR THE ONSTRUCTION OF ELECTRONIC COMMUNICATION INFRASTRUCTURE

In her article the author explores the ways in which the legal institute of “right of way” regulated by the European Directive 2002/21/EC has been implemented within the legal system of the Republic of Croatia. The right of way is the right which refers to use of public and other real properties for the purpose of constructing, installing, using, servicing and developing the electronic communication infrastructure. The Law on Electronic Communications regulates a public, state interest to construct, install and develop the electronic communication infrastructure allowing the investors of construction of such infrastructure, who are at the same time in most case the operators of public communication networks, to use a common good and real properties owned by public persons from the sphere of the public law (by the state and units of local and regional self-government) implementing the right of way according to preferential condition prescribed by law.

The author concludes that provisions of the 2008 Law on Electronic Communications were used as a legal basis to enable infrastructural operators to acquire the right of way for electronic communication infrastructure which was already built at the moment in which the Law entered into force, as well as for the infrastructure which will be constructed after the 1st of July 2008. Nevertheless, the 2011 Law on Amendments and Supplements to the Law on Electronic Communications introduced substantive alterations in implementation of the right of way for the purpose of new constructing. Due to the fact that a possibility to acquire the right of way burdening the common good, public and other real properties for construction of a new electronic communication infrastructure was omitted from the amended provisions and that the institute of right of way could be only applied in cases of already built infrastructure, the author believes that the legal solutions in question are going to have a negative impact on future development of electronic communication infrastructure. She also believes that there is a slim chance that infrastructural operators would construct the infrastructure without having legally regulated relations with the administrator of common good, that is, with the owners of public and other real properties in accordance with general and specific legal regulations of real property. Consequently, due to the current conditions in the Republic of Croatia, they would have to wait for arrangement of *de facto* situation in land registries. The 2011 legislative amendments are in fact contrary to the principles prescribed within the Article 11 of the Directive 2002/21/EC referring to the construction of the new electronic communication infrastructure. The same principles were implemented by the 2008 Law on Electronic Communications. Consequently, the author presents propositions according to which it would be desirable to harmonize Croatian regulations with the mentioned Directive which

strives to facilitate legal regulations on the use of public and other real properties for construction of the new electronic communication infrastructure.

Key words: *right of way, electronic communication infrastructure, property, common good, public real properties.*

Zusammenfassung

DAS WEGERECHT AUF ÖFFENTLICHE IMMOBILIEN WEGEN AUSBAU ELEKTRONISCHER KOMMUNIKATIONSINFRASTRUKTUR

Die Autorin untersucht in ihrer Arbeit die Implementierung des Rechtsinstituts „*right of way*“ (das Wegerecht) aus der EU-Richtlinie 2002/21/EC in die Rechtsordnung der Republik Kroatien. Das Wegerecht ist das Recht, das sich auf die Nutzung von öffentlichen und anderen Immobilien wegen Ausbau, Aufstellung, Nutzung, Instandhaltung und Entwicklung der elektronischen Kommunikationsinfrastruktur bezieht. Das vom Gesetz über elektronische Kommunikationen der Infrastruktur festgestellte öffentliche und staatliche Bauinteresse an der Aufstellung und Entwicklung der Kommunikationsinfrastruktur ermöglicht den Anlegern in den Infrastrukturausbau, die in meisten Fällen auch Operatoren für öffentliche Kommunikationsnetze sind, dass sie, unter vom Gesetz festgestellten Vorrechtsbedingungen, das Gemeingut und Immobilien in Eigentum von Personen aus dem öffentlichen Recht (des Staats und der lokalen Gemeinschaften) aufgrund des Wegerechtes nutzen.

Die Autorin zieht die Folgerung, dass die Erlassung des Gesetzes über elektronische Kommunikationen im Jahre 2008 den Infrastrukturoperatoren das Wegerecht auf die im Moment des Inkrafttretens des genannten Gesetzes ausgebaut elektronische Kommunikationsinfrastruktur und auf die nach dem 1. Juli 2008 ausbauende Infrastruktur ermöglichte. Infolge der Erlassung des Gesetzes über Änderungen und Ergänzungen des Gesetzes über elektronische Kommunikationen im Jahr 2011 sind große Änderungen in der Anwendung des Wegerechtesinstituts wegen Ausbau neuer Infrastruktur zu Stande gekommen. Da die Möglichkeit des Erwerbs des Wegerechtes auf das Allgemeingut und auf die öffentlichen und anderen Immobilien wegen Ausbau neuer elektronischen Kommunikationsinfrastruktur durchgestrichen wurde, und das Wegerechtesinstitut nur auf vorherig ausgebaut Infrastruktur anwendbar ist, vertritt Autorin die Meinung, dass solche Gesetzesbeschlüsse einen negativen Einfluss auf weitere Entwicklung der elektronischen Kommunikationsinfrastruktur ausüben werden. Sie ist auch der Meinung, dass es sehr wenige Wahrscheinlichkeit zum Infrastrukturausbau ohne geregelte Verhältnisse mit dem Allgemeingutverwalter

bzw. mit den Eigentümern der öffentlichen und anderen Immobilien gemäß der sachlich-rechtlichen Ordnung gibt, was in der Republik Kroatien in diesem Moment bedeutet, dass man die Regelung der grundbuchamtlichen Verhältnissen abwarten muss. Gesetzesänderungen aus dem Jahr 2011 stehen eigentlich im Gegensatz mit den im Art. 11 der EU-Richtlinie 2002/21/EC festgelegten Prinzipien, welche in das Gesetz über elektronische Kommunikationen aus dem Jahr 2008 implementiert wurden und welche sich auf den Ausbau der neuen elektronischen Kommunikationsinfrastruktur beziehen. Deswegen schlägt die Autorin vor, dass die kroatischen Vorschriften über das Wegerecht und die genannte Richtlinie, welche die Ermöglichung der einfachen Regelung von Nutzung der öffentlichen und anderen Immobilien wegen Ausbau neuer elektronischen Kommunikationsinfrastruktur zum Ziel hat, in Übereinstimmung gebracht werden.

Schlüsselwörter: *Wegerecht, elektronische Kommunikationsinfrastruktur, Eigentum, Allgemeingut, öffentliche Immobilien.*

Riassunto

IL DIRITTO DI PASSAGGIO SU IMMOBILI PUBBLICI PER LA COSTRUZIONE DELL'INFRASTRUTTURA PER LA COMUNICAZIONE ELETTRONICA

Nel lavoro l'autrice indaga sul recepimento del «*right of way*» (diritto di passaggio) dalla Direttiva europea 2002/21/CE nell'ordinamento giuridico della Repubblica di Croazia. Il diritto di passaggio è un diritto che si riferisce all'utilizzo di immobili pubblici e no al fine della costruzione, della posa in opera, dell'utilizzo, del mantenimento e dello sviluppo dell'infrastruttura per la comunicazione elettronica. La legge sulle comunicazioni elettroniche, accertato l'interesse pubblico alla posa ed allo sviluppo delle infrastrutture per la comunicazione elettronica, rende possibile agli investitori, che intendono costruire dette infrastrutture, che nella maggiore parte dei casi sono gli operatori della rete pubblica di comunicazione, l'utilizzo a condizioni agevolate del demanio pubblico e degli immobili di proprietà di soggetti pubblici (stato ed amministrazione locale), invocando il diritto di passaggio.

L'autrice perviene alla conclusione che con l'emanazione della legge sulle comunicazioni elettroniche del 2008 s'è reso possibile agli operatori delle infrastrutture l'acquisto del diritto di passaggio per le infrastrutture della comunicazione elettronica esistenti al momento dell'entrata in vigore della menzionata legge, come anche per l'infrastruttura in costruzione dopo il 1 luglio 2008. Nondimeno, con l'emanazione della legge sulle modifiche ed integrazioni della legge sulle comunicazioni elettroniche del 2011 sono intervenute rilevanti modifiche relative all'applicazione dell'istituto del diritto di passaggio nel caso di costruzione

di nuove infrastrutture. Posto che è stata abolita la possibilità di acquisto del diritto di passaggio sul demanio pubblico, sugli immobili pubblici e sugli altri immobili nel caso di costruzione di nuove infrastrutture, e considerato, poi, che il diritto di passaggio è previsto soltanto per l'infrastruttura precedentemente realizzata, l'autrice ritiene che tali soluzioni giuridiche influiranno negativamente sul futuro sviluppo dell'infrastruttura per la comunicazione elettronica. E', altresì, dell'opinione che esiste un'ipotesi soltanto remota che gli operatori realizzino l'infrastruttura senza che siano regolati i rapporti con il gestore del demanio pubblico, ovvero con i proprietari degli immobili pubblici e no alla luce delle norme generali e speciali di diritto reale; il che in questo momento in Croazia significa che occorrerà attendere il riassetto dei libri fondiari. Invero, le modifiche legislative del 2011 sono contrarie ai principi posti dall'art. 11 della Direttiva 2002/21/CE, originariamente recepiti dalla legge sulla comunicazione elettronica del 2008, i quali principi si riferiscono alla realizzazione di nuova infrastruttura per le comunicazioni elettroniche. Perciò l'autrice propone che la normativa croata sul diritto di passaggio si conformi alla Direttiva in esame, la cui finalità principale è rendere possibile un agevole uso degli immobili pubblici e no al fine della realizzazione dell'infrastruttura per la comunicazione elettronica.

Parole chiave: *diritto di passaggio, infrastruttura per la comunicazione elettronica, proprietà, demanio pubblico, immobili pubblici.*