

doc. dr. sc. Bosiljka Britvić Vetma¹
Ivana Baotić²

PRAVNO UREĐENJE POSTUPKA IZVLAŠTENJA U REPUBLICI HRVATSKOJ

Pregledni rad / Review
UDK 347.234(497.5)

Materija izvlaštenja je danas u Republici Hrvatskoj uređena Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade iz 2014. godine. U predmetnom radu se prikazuje pravno uređenje postupka izvlaštenja: korisnik izvlaštenja, vrste izvlaštenja, privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta, postupak izvlaštenja, naknada za izvlaštenu nekretninu, prestanak hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava, uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava, te sudska zaštita pri izvlaštenje.

Ključne riječi: Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade.

1. Uvod

Izvlaštenje je vrlo poseban pravni institut koji omogućava zadiranje u pravo vlasništva koje uživa dvostruku zaštitu. Naime, pravo vlasništva je zaštićeno ustavom i različitim zakonima. "Ali, ako ne bi bilo moguće u određenim, iznimnim slučajevima zadrijeti u to, osnovno, pravo, postalo bi nemogućim izvršiti određene prijeko potrebne radove koji su od općedruštvenog interesa, posebno u današnjem globaliziranom svijetu u kojem je jedna od najvažnijih ovisnosti potreba za što bližim i lakšim pristupom bilo zdravstvenim uslugama, bilo željeznicama, cestama, autocestama, školama itd."³ No s obzirom da institut izvlaštenja može postati vrlo moćno sredstvo na strani javne vlasti koje omogućava ograničavanje odnosno oduzimanje prava vlasništva, normama važećeg pravnog poretka potrebno je utvrditi pretpostavke pod kojima može doći do izvlaštenja. Tako Ustav Republike Hrvatske u članku 50. propisuje: "Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti." U Republici Hrvatskoj sustav izvlaštenja, postupak izvlaštenja, način određivanja naknade za izvlaštene nekretnine i druga pitanja u vezi s izvlaštenjem uređuje Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade iz 2014. godine.⁴

¹ Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu

² Studentica Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu

³ Staničić, Frane, *Izvlaštenje: sukob javnog i privatnog interesa*, Hrvatska javna uprava, god. 9. (2009.), br. 1., str. 142.

⁴ Narodne novine, broj 72/2014.

„Izvlaštenje (eksproprijacija) predstavlja svojevrsni pravni institut pomoću kojega država (javna vlast) autoritativnim zahvatom u imovinska prava određenih subjekata oduzima ili ograničava ta prava u svoju korist ili u korist nekog drugog subjekta.“⁵ U Hrvatskoj je uz pojam izvlaštenje korišten i pojam eksproprijacija, koji dolazi od latinske složenice *ex* (iz) i *proprius* (vlastit), iz čega je konstruiran termin *ekspropriare* što znači oduzeti odnosno prisilno oduzeti, no taj pojam zamijenjen je pojmom izvlaštenje koji bolje odgovara duhu hrvatskog jezika. U pravnoj teoriji postoji niz različitih mišljenja kada je riječ o pravnoj prirodi izvlaštenja. Naime, neki teoretičari gledaju na izvlaštenje kao na prinudnu kupovinu smatrajući da ono ima sve karakteristike kupovine (predaju stvari i plaćanje cijene) s tim da nedostatak suglasnosti volja nadomješta zakon. Drugi pak na izvlaštenje gledaju kao na dvostrano obvezni odnos, dok treći izvlaštenje označavaju kao javnopravni odnos *sui generis* kod kojega se prema publicističkom shvaćanju akt o eksproprijaciji uzima kao jednostrani akt javne vlasti koji djeluje konstitutivno. Izvlaštenje je pravni institut koji omogućava zahvat u imovinska prava pojedinih subjekata uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom. Ispunjenje zakonskih pretpostavki od velike je važnosti. Pravna teorija građanskih država osobito je isticala važnost preciznog utvrđivanja pretpostavki pod kojima može doći do izvlaštenja i to zbog specifičnog gledanja na načelo nepovredivosti privatnog vlasništva koje je u to vrijeme imalo vrlo važnu ulogu. S pravnog gledišta, izvlaštenje je institut derivativnog stjecanja prava gdje važnu ulogu ima upravni akt sa svojim pravnim učincima. Kad država pokaže interes prema određenoj nekretnini ona može pokušati sklopiti s vlasnikom te nekretnine ugovor o kupoprodaji prema pravilima građanskog prava ili se može odlučiti na uporabu vlasti i izvlastiti nekretninu uz ispunjenje pretpostavki koje propisuje zakon.⁶ Vlasnik nekretnine u određenim slučajevima ima tek mogućnost nagodbe, no ni tada javna vlast ne mora udovoljiti njegovim zahtjevima. „Sažeto, izvlaštenje je zahvat državne vlasti u pravo privatnog vlasništva autoritativnim aktom državnog organa uz pravičnu naknadu koji je određen zakonom, a taj se zahvat provodi radi općeg interesa koji mora nedvojbeno biti utvrđen, uz nemogućnost ostvarivanja općeg interesa na neki drugi, manje invazivan način.“⁷

2. Povijesni razvoj

„Ako se povijesno promatra, izvlaštenje kao institut ne predstavlja pojam za čiji bismo nastanak morali zahvaliti suvremenom razvoju pravnih sustava.“⁸ Naime, još staro rimsko pravo poznavalo je pravni institut izvlaštenja. Međutim, u ovom radu kratko ćemo se osvrnuti na pravno uređenje izvlaštenja u Hrvatskoj od 1852. godine do danas. U ovom razdoblju izvlaštenje su uređivali različiti zakoni, a zbog promjene povijesnih okolnosti područje Hrvatske promijenilo je nekoliko državnopravnih uređenja. Od 1852.- 1918. Hrvatska je bila u Habsburškoj Monarhiji, kasnije u Austro-Ugarskoj Monarhiji, gdje je vladala heterogenost zakona i naredaba koji su uređivali izvlaštenje. Ovo razdoblje možemo podijeliti na dva podrazdoblja. U prvom podrazdoblju izvlaštenje je uređivao austrijski Opći građanski zakonik (OGZ) i brojni posebni austrijski zakoni (npr. Rudarski zakon iz 1854. godine). U drugom

⁵ Borković, Ivo, *Upravno pravo*, Zagreb, Narodne novine d.d., 2002., str. 603.

⁶ Vidi više o tome: Borković, Ivo, str. 604.

⁷ Staničić, Frane, *Izvlaštenje: sukob javnog i privatnog interesa*, str. 143.

⁸ Borković, Ivo, str. 603.

podrazdoblju, nakon Hrvatsko-ugarske nagodbe, uz prijašnje austrijske zakone i naredbe, izvlaštenje su uređivali zajednički hrvatsko-ugarski zakoni i autonomni hrvatski zakoni. Neki od značajnijih autonomnih zakona jesu: Zakon o izvlaštbi nekretnina u gradu Zagrebu (1876.), Zakon o vodnom pravu (1891.), Zakon ob uređenju bujica (1892.), Zakon o komasaciji zemljišta (1902.), Zakon o izvlaštbi nekretnina u gradu Osijeku (1906.) i drugi. Od 1918.- 1941. Hrvatska je bila u Kraljevini SHS, kasnije Kraljevni Jugoslaviji, gdje je također postojala heterogenost zakona koji su uređivali materiju izvlaštenja. "U Kraljevini SHS jedan je od najvažnijih prioriteta bilo rješavanje agrarnog pitanja u koju svrhu je donesen jedan od najvažnijih propisa "stare" Jugoslavije- Prethodne odredbe za pripremu agrarne reforme iz 1919."⁹ Prema Prethodnim odredbama za pripremu agrarne reforme izvlaštenje je bilo bliže nacionalizaciji s obzirom na to da se je zemljište dodjeljivalo u svrhu obrade zemlje. Vlasnici zemljišta za izvlaštenu zemlju dobivali su oštetu, a osobe koje su dobile izvlaštene zemljišne parcele nisu stjecale pravo vlasništva jer je promjena vlasničkih odnosa trebala biti riješena zakonom. Također, one nisu smjele tu zemlju ni otuđiti, založiti ili predati drugome u posjed jer je i ta problematika trebala biti riješena zakonom. Prvi ustav Kraljevine SHS predviđao je mogućnost izvlaštenja uz ispunjenje zakonskih pretpostavki, pravednu naknadu i samo ako je to bilo u općem interesu. Zakoni koji su u to vrijeme uređivali materiju izvlaštenja jesu: Građanski zakonik (1931.), Zakon o iskorištavanju vodnih snaga (1931.), Zakon o državnim putovima i Zakon o nedržavnim putovima. Uz navedene zakone, materiju izvlaštenja uređivali su i brojni posebni zakoni, osobito oni koji su se bavili pitanjem agrarne reforme. U razdoblju od 1941.-1945. NDH je proglasila svoj zakon o izvlaštenju. Od 1945.-1991. izvlaštenje je uređeno na dva načina. Do donošenja Ustava iz 1974. izvlaštenje je bilo uređeno savezним zakonima, a kasnije je ta nadležnost prešla u djelokrug republika. U socijalističkoj Jugoslaviji 1947. godine donesen je Osnovni zakon o eksproprijaciji koji je kao savezni zakon vrijedio na području cijele Jugoslavije, a 1957. godine na snagu je stupio novi Zakon o eksproprijaciji. "Kad je, nakon 1974. godine, prema odredbama Ustava SFRJ, materija eksproprijacije prešla u domenu republičkog zakonodavstva, onda je u SR Hrvatskoj bio donesen posebni Zakon o eksproprijaciji 1978. godine, kojim su bile utvrđene sve pretpostavke pod kojima se eksproprijacija mogla provesti."¹⁰ Nakon raspada Jugoslavije, Hrvatska je započela stvaranje vlastitog pravnog sustava. Veliki broj zakona preuzela je iz prethodnog sustava i prilagodila novom demokratskom i tržišnom sustavu. Među njima je bilo i Zakon o eksproprijaciji iz 1978. godine koji je bio na snazi do 1994. godine kada je stupio na snagu Zakon o izvlaštenju.¹¹ Danas je u Republici Hrvatskoj na snazi novi Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade iz 2014. godine. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade je stupio na snagu 26. lipnja 2014. godine, osim odredaba čl. 57., 58. i 59. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade koje su stupile na snagu 1. siječnja 2016. godine. Također, pitanjem izvlaštenja bave se i drugi posebni zakoni kao što su: Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara,¹² Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,¹³ Zakon o cestama.¹⁴

⁹ Staničić, Frane, *Izvlaštenje: sukob javnog i privatnog interesa*, str. 147.

¹⁰ Borković, Ivo, str. 605.

¹¹ Više o pravnom uređenju izvlaštenja vidi Staničić, Frane, *Razvoj instituta izvlaštenja u Hrvatskoj*, doktorska disertacija, Zagreb, 2011.

¹² Narodne novine, br. 69/99., 151/03., 157/03., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13. i 14/16.

¹³ Narodne novine, br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00, 131/00., 27/01., 65/01., 118/01. i 70/16.

¹⁴ Narodne novine, br. 84/11., 22/13., 54/13. i 148/13.

3. Pravno uređenje postupka izvlaštenja

3.1. Predmet izvlaštenja

Prema Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade predmet izvlaštenja je uvijek nekretnina. Ona se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano, kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske te kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način. Zakon u članku 2. stavku 2. propisuje da se nekretnina može izvlastiti radi izgradnje građevine ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, kulturnih i sportskih građevina, energetskih, industrijskih, vodnogospodarskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, policije i vojske te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga. Također, nekretnina se može izvlastiti i kad je to potrebno radi izgradnje drugih građevina ili izvođenja drugih radova za koje je uredbom Vlade Republike Hrvatske određeno da su od državnog i područnog (regionalnog) značaja ili radi provedbe strateških projekata koje je Vlada Republike Hrvatske proglasila strateškim investicijskim projektima.

3.2. Korisnik izvlaštenja

Korisnik izvlaštenja je osoba u čiju se korist provodi izvlaštenje. Nekada je to mogla biti samo država, a kasnije i okrug, općina, selo te druge privatne i pravne osobe. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade u članku 3. propisuje da se izvlaštenje može provesti u korist fizičke ili pravne osobe (korisnik izvlaštenja). Time je zakon odredio široki krug osoba koje izvlaštenjem mogu steći pravo koristiti se nekretninom u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno. Pri tome mora postojati svrha u koju se izvlaštenje provodi u smislu odredbe članka 2. i 4. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, dakle da je utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju objekta ili izvođenje drugih radova.

3.3. Vrste izvlaštenja

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade razlikuje dvije vrste izvlaštenja: potpuno izvlaštenje i nepotpuno izvlaštenje. Kod potpunog izvlaštenja nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja. Naime, potpunim izvlaštenjem nekretnine prestaje pravo vlasništva prijašnjeg vlasnika, ali i druga prava na toj nekretnini. "Nepotpunim izvlaštenjem ograničava se pravo vlasništva na nekretnini ustanovljenjem zakupa ili ustanovljenjem služnosti."¹⁵ Zakup se može ustanoviti samo ako će se zemljište koristiti ograničeno vrijeme, a najviše do pet godina i to u svrhu istraživanja rudnog i drugog blaga, korištenja kamenoloma, vađenja gline, pijeska, šljunka i slično. Ukoliko se korištenjem zemljišta na temelju zakupa uništi kultura zemljišta tako da se ono više ne može koristiti na dosadašnji način, vlasnik može u roku od šest mjeseci od dana prestanka zakupa zahtijevati da se provede potpuno izvlaštenje.

¹⁵ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade.

Ako se tijekom postupka potpunog izvlaštenja dijela nekretnine utvrdi da vlasnik nema gospodarskog interesa koristiti preostali dio, na njegov zahtjev može se izvlastiti i taj preostali dio. Vlasnik nekretnine može podnijeti zahtjev za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Pri odlučivanju o zahtjevu u obzir se uzimaju okolnosti koje će nastati izgradnjom građevine ili izvođenjem radova, a koje imaju utjecaja na gospodarski interes vlasnika za korištenje nekretnine kao i smanjenje vrijednosti preostalog dijela nekretnine.

3.4. Privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta

Ukoliko je radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske potrebno smjestiti radnike, strojeve i slično na susjedno zemljište, na zahtjev korisnika izvlaštenja moguće je odrediti privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta. Prestankom potrebe zbog koje je određeno, odnosno nakon završetka građenja ili izvođenja radova na glavnoj građevini, privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta može se ukinuti. Vlasnik susjednog zemljišta ima pravo na naknadu, a naknada za privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta određuje se u visini i na način kako je to zakonom propisano za naknadu u slučaju ustanovljenja zakupa.

3.5. Postupak izvlaštenja

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade u članku 12. propisuje da su poslovi izvlaštenja poslovi koji su od interesa za Republiku Hrvatsku, a da su postupci izvlaštenja hitni postupci. Postupak izvlaštenja ima tri posebne faze. U prvoj fazi potrebno je utvrditi interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova. Druga faza obuhvaća provođenje samog postupka izvlaštenja i donošenje rješenja o izvlaštenju, a u trećoj fazi postupka utvrđuje se i isplaćuje naknada za izvlaštenu nekretninu.

3.5.1. Utvrđivanje interesa Republike Hrvatske

“Kod izvlaštenja određene nekretnine od prvorazrednog je značenja činjenica da se ona može izvlastiti, tek nakon što je na način određen zakonom, utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju objekata ili izvođenje drugih radova.”¹⁶ Odluku da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada na prijedlog korisnika izvlaštenja. Uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske potrebno je podnijeti i mišljenje općinskog ili gradskog vijeća i županijske skupštine odnosno Gradske skupštine Grada Zagreba na čijem se području namjerava graditi ili izvoditi radove te pravomoćnu lokacijsku dozvolu. “Smatra se da je interes Republike Hrvatske utvrđen ako je posebnim zakonom propisano da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske.”¹⁷ Odluku o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske izvan slučajeva koji su propisani člankom 2. stavkom 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade donosi Vlada Republike Hrvatske uz pret-

¹⁶ Borković, Ivo, str. 607.

¹⁷ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, članak 13.

hodno mišljenje odbora Hrvatskog Sabora u čijem je djelokrugu promicanje učinkovitog korištenja i uređenja prostora i odbora u čijem je djelokrugu područje usklađivanja i unapređivanja gospodarskog života. Odluka kojom se utvrđuje interes Republike Hrvatske objavljuje se u "Narodnim novinama".

3.5.2. Tijela nadležna za provedbu postupka izvlaštenja

Postupak u vezi s pripremnim radnjama u svrhu izvlaštenja i postupak izvlaštenja provodi stvarno i mjesno nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba, a iznimno središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa (Ministarstvo) i to ako se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevine ili izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske. Protiv prvostupanjskog rješenja nadležnog tijela o prijedlogu za izvlaštenje može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo, a protiv rješenja Ministarstva može se pokrenuti upravni spor. Kad Ministarstvo odlučuje u prvom stupnju ne postoji mogućnost izjavljivanja žalbe, ali se može pokrenuti upravni spor.

3.5.3. Pripremne radnje u svrhu izvlaštenja

"Korisnik izvlaštenja može zahtijevati da mu se radi izrade investicijskih elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje odobri obavljanje potrebnih pripremnih radnji na određenoj nekretnini, kao što su ispitivanje zemljišta, premjeravanje i slično."¹⁸ U zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji potrebno je naznačiti svrhu radi koje se namjerava predložiti izvlaštenje, nekretninu na kojoj se namjeravaju obavljati pripremne radnje, vlasnika i posjednika nekretnine te njihovo prebivalište ili sjedište, prirodu, opseg i svrhu radnji te vrijeme njihova trajanja. O zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji rješava nadležno tijelo. Ukoliko podnositelj zahtjeva učini vjerojatnim da su mu takve radnje potrebne u svrhu propisanu Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade, nadležno tijelo će mu odobriti obavljanje pripremnih radnji. Također, nadležno tijelo će prilikom donošenja rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji voditi računa o tome da se pripremne radnje ne obavljaju u vrijeme koje je nepogodno za vlasnika nekretnine, s obzirom na kulturu zemljišta i na svrhu za koju on koristi nekretninu. U rješenju o odobrenju obavljanja pripremnih radnji potrebno je navesti pripremne radnje koje podnositelj zahtjeva može obavljati, rok u kojem ih mora obaviti te obvezu vlasnika i posjednika da su dužni dopustiti obavljanje pripremnih radnji. Protiv rješenja o zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje Ministarstvo, ali žalba protiv rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ne odgađa izvršenje rješenja. Također, vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu od korisnika izvlaštenja za obavljanje pripremnih radnji.

¹⁸ Ibid, članak 20.

3.5.4. Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine

Korisnik izvlaštenja je dužan prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje, putem Ministarstva odnosno nadležnog tijela, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja). Vrijednost nekretnine izražava se u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja. U slučaju ustanovljenja služnosti nalaz i mišljenje vještaka odnosno procjenitelja mora sadržavati i procjenu vrijednosti ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu ili tek pojedini dio nekretnine. Uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine potrebno je podnijeti i pravomoćnu lokacijsku dozvolu. Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je odrediti usmenu raspravu radi određivanja vještačenja ili procjene bez odgode, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva. Ukoliko vlasnik nekretnine odnosno posjednik i korisnik izvlaštenja ne postignu sporazum o izboru vještaka ili procjenitelja onda će samo Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odrediti vještaka ili procjenitelja te vrijeme obavljanja očevida. Korisnik izvlaštenja snosi troškove vještačenja ili procjene.

3.5.5. Prijedlog za izvlaštenje

Korisnik izvlaštenja može podnijeti prijedlog za izvlaštenje nakon što je prema odredbama Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade ili nekog posebnog zakona utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili za izvođenje radova. Prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti u roku od dvije godine od donošenja odluke kojom je utvrđen interes Republike Hrvatske. U njemu je potrebno naznačiti:

- korisnika izvlaštenja;
- nekretninu za koju se predlaže izvlaštenje sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima;
- vlasnika i posjednika nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje te njihovo prebivalište ili sjedište, odnosno stvarnopravne ovlaštenike na nekretnini te njihovo prebivalište ili sjedište;
- građevinu ili radove radi kojih se i predlaže izvlaštenje;
- te podatak o utvrđenom interesu Republike Hrvatske.

Uz prijedlog za izvlaštenje korisnik izvlaštenja treba podnijeti i: dokaz da je prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini, dokaz o utvrđenom interesu Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova na toj nekretnini, nalaz i mišljenje vještaka ili procjenu procjenitelja o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje, dokaz da ima osigurana posebna sredstva položena u banci u visini približno potrebnoj za davanje naknade za izvlaštenu nekretninu odnosno dokaz o osiguranoj drugoj odgovarajućoj nekretnini, dokaz da ima osigurana posebna sredstva položena u banci u visini koja je približno potrebna za snošenje njegovog dijela troška postupka, pravomoćnu lokacijsku dozvolu za izgradnju građevine ili izvođenje radova na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje te parcelacijski elaborat ukoliko on nije

sastavni dio lokacijske dozvole, a predmet potpunog izvlaštenja je manji od obuhvata zahvata u prostoru koji je određen tom lokacijskom dozvolom. Kao dokaz da je prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno zakupa na određenoj nekretnini smatra se i pokušaj dostave pisane ponude vlasniku nekretnine. Korisnik izvlaštenja je dužan u slučaju izvlaštenja većeg broja nekretnina (više od deset) i više vlasnika nekretnina (više od deset) dostaviti dokaz o objavi ponude vlasnicima nekretnina, a ponudu može objaviti u dnevnom tisku ili na lokalno uobičajen način javnog priopćavanja kao što su radio, televizija, društvene mreže i slično.¹⁹

3.5.6. Zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama

“Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.”²⁰ Nadležni sud je dužan na temelju urednog prijedloga za izvlaštenje, a na prijedlog Ministarstva odnosno nadležnog tijela, upisati po službenoj dužnosti zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama. “Otuđenje nekretnine na kojoj je upisana zabilježba postupka izvlaštenja, kao i promjena drugih odnosa na nekretnini koja može biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja nema pravnog učinka prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama.”²¹

3.5.7. Odlučivanje o prijedlogu za izvlaštenje

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučuje o prijedlogu za izvlaštenje nakon što obavi očevid, provede usmenu raspravu i izvede dokaze kako bi utvrdilo činjenice i okolnosti koje su potrebne za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu. Ako je u postupku vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno i ako se vlasnik nekretnine ne protivi izvlaštenju, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo mora istodobno održati usmenu raspravu radi sporazumnog određivanja naknade za nekretninu koja je predmet izvlaštenja. Ukoliko se u postupku vlasništvo ne može utvrditi kao neprijeporno, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo treba donijeti rješenje o izvlaštenju kojim se obvezuje korisnika izvlaštenja da iznos utvrđene naknade za izvlaštenje položi na poseban račun. Također, Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade daje mogućnost korisniku izvlaštenja i vlasniku nekretnine da do okončanja postupka izvlaštenja sklope nagodbu kojom će sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje podobnu za upis u zemljišne knjige. Izreka rješenja o izvlaštenju kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje sadrži:

- naznaku akta kojim je utvrđen interes Republike Hrvatske;
- naznaku korisnika izvlaštenja;
- naznaku nekretnine koja se izvlašćuje te zemljišnoknjižne i katastarske podatke;

¹⁹ Vidi više o tome: Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, članak 32.

²⁰ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, članak 33.

²¹ Ibid, članak 34.

- naznaku vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine te njegovo prebivalište ili sjedište;
- naznaku građevine ili radova radi čije se izgradnje odnosno izvođenja nekretnina izvlašćuje;
- obvezu vlasnika nekretnine da ju je dužan predati u posjed korisniku izvlaštenja te rok predaje u posjed;
- obvezu korisnika izvlaštenja glede naknade za izvlaštenu nekretninu,
- obvezu korisnika izvlaštenja na isplatu zakonske zatezne kamate, tekuću od 30 dana od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju do isplate;
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja nekretninom koja je izvlaštena unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju;
- nalog za provedbu rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama;
- nalog za brisanje hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava u zemljišnim knjigama;
- te odluku o troškovima postupka.

Ukoliko se rješenjem prihvaća prijedlog za nepotpuno izvlaštenje potrebno je da ono sadrži naznaku dijela nekretnine na kojem se ustanovljava služnost odnosno zakup. "Troškove postupka izvlaštenja snosi korisnik izvlaštenja, izuzev troškova postupka nastalih povodom žalbe vlasnika nekretnine koja nije usvojena, a koje snosi vlasnik nekretnine."²²

3.5.8. Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine

„Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ako je do tada prijašnjem vlasniku nekretnine isplatio naknadu određenu rješenjem o izvlaštenju, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu.“²³ U protivnom pravo na posjed nekretnine steći će tek na dan isplate naknade, osim ako se prijašnji vlasnik i korisnik izvlaštenja drukčije ne sporazume. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade predviđa i mogućnost stupanja korisnika izvlaštenja u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Naime, korisnik izvlaštenja koji dokaže postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete može, u tijeku postupka izvlaštenja, podnijeti zahtjev za stupanje u posjed nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu koje vodi postupak izvlaštenja. Uz zahtjev potrebno je podnijeti i dokaz da je vlasniku nekretnine isplaćena sporazumno utvrđena naknada ili naknada u visini utvrđenoj nalazom i mišljenjem vještaka ili procjenom procjenitelja odnosno da je taj iznos naknade uplaćen na poseban račun. Ako se radi o izgradnji građevine ili izvođenju radova javne infrastrukture (javne ceste, željeznička infrastruktura i slično) korisnik izvlaštenja nije dužan dokazivati postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete. Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je o zahtjevu odlučiti bez odgode. Ukoliko korisnik izvlaštenja stupi u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje u konačnici bude odbijen, vlasnik nekretnine u tom slučaju ima pravo na naknadu štete koju mu je korisnik izvlaštenja nanio stupanjem u posjed nekretnine. Također, korisnik izvlaštenja

²² Ibid, članak 38.

²³ Ibid, članak 40.

je dužan vratiti nekretninu u posjed vlasniku nekretnine u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja o odbijanju prijedloga za izvlaštenje. Ukoliko vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja ne uspiju postići sporazum glede vraćanja isplaćene naknade odnosno naknade štete koja je nastala vlasniku nekretnine stupanjem u posjed, vlasnik nekretnine ili korisnik izvlaštenja mogu pokrenuti postupak pred redovnim sudom.

3.5.9. Registar izvlaštenih nekretnina

Registar izvlaštenih nekretnina je novina koju je uveo Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade. Naime, Ministarstvo je dužno voditi Registar izvlaštenih nekretnina koji sadržava podatke o načinu utvrđivanja interesa Republike Hrvatske, svrsi izvlaštenja, vrsti izvlaštenja, katastarskim česticama, katastarskim općinama u kojima se nalaze nekretnine, obliku i visini naknade i podatke o strankama.

3.5.10. Poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju

Pravomoćno rješenje o izvlaštenju nekretnine može se poništiti na zahtjev prijašnjeg vlasnika ako korisnik izvlaštenja u roku od 5 godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine nije započeo izgradnju građevine ili izvođenje radova radi kojih je nekretnina izvlaštena ili ako izvlaštenu nekretninu ne koristi u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno.²⁴ Međutim, rok ne teče za vrijeme u kojem korisnik izvlaštenja nije mogao započeti građenje odnosno izvođenje radova zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidljivih okolnosti koje su nastale nakon pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći, uz pretpostavku da je korisnik izvlaštenja te okolnosti odmah po njihovu nastanku prijavio pisanim putem tijelu koje je donijelo rješenje o izvlaštenju. Rješenje o izvlaštenju ne može se poništiti nakon što protekne sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine. Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučuje o zahtjevu nakon što obavi očevid i provede usmenu raspravu. Postupak poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju može se obustaviti na prijedlog prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine ili njegovih nasljednika. Nakon pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka korisnik izvlaštenja može nastaviti bez ikakvih ograničenja raspolagati s izvlaštenom nekretninom.

3.6. Naknada za izvlaštenu nekretninu

“Naknada za izvlaštenu nekretninu jedan je od bitnijih elemenata izvlaštenja, a način njezinog utvrđivanja i isplate predstavlja posebno važnu fazu čitavog postupka izvlaštenja.”²⁵ Obvezu davanja naknade za izvlaštenu nekretninu propisuje ustav odnosno zakon, pri čemu korisnik izvlaštenja stječe obvezu plaćanja naknade, a prijašnji vlasnik stječe subjektivno pravo na tu naknadu. Ponekad ustavne norme propisuju mogućnost da se izvlaštenje provede bez naknade, no one najčešće predstavljaju tek izuzetak od općeg pravila i zapravo su više odraz

²⁴ Vidi više o tome: Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, članak 45.

²⁵ Borković, Ivo, str. 610.

specifičnih prilika sredine i vremena u kojem se javljaju nego što predstavljaju trajnu želju da se odstupi od ovog široko prihvaćenog načela. Kad je riječ o pravnoj prirodi naknade za izvlaštenu nekretninu, nekada je postojalo mišljenje da je ta naknada jednaka naknadi štete zbog protupravnog ponašanja.²⁶ Odgovornost za štetu ima osnovu u povredi pravne norme. S druge strane, naknada za izvlaštenu nekretninu ne proizlazi iz povrede pravne norme, nego je njezino davanje rezultat socijalno-političkih stavova koje zauzima država kao organizacija političke vlasti ocjenjujući društvene posljedice svog autoritativnog zahvata u imovinska prava pojedinaca koji zbog zadovoljenja općeg interesa trpe gubitak kojeg je moguće izraziti u novčanom obliku. Zapravo možemo reći da se radi o jednom *sui generis* potraživanju.

3.6.1. Naknada za izvlaštenu nekretninu prema Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade u članku 11. propisuje da za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Također, zakon pruža mogućnost korisniku izvlaštenja i vlasniku nekretnine da do donošenja rješenja o izvlaštenju sklope nagodbu o obliku odnosno visini naknade i o roku do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu. Ukoliko ne postignu dogovor Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odrediti će naknadu rješenjem kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje. Kad je riječ o potpunom izvlaštenju nekretnine, naknada se u pravilu određuje davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu. U slučaju da vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu i to u visini tržišne vrijednosti nekretnine u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe. Tržišna vrijednost nekretnine je vrijednost nekretnine koja se izražava u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja, a koji je izrađen primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina. Vlasnik nekretnine nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u nekretnine koje je učinio nakon što je obaviješten o podnesenom prijedlogu za izvlaštenje, osim troškova koji su bili nužni za korištenje i održavanje nekretnine. Ima pravo sabrati usjeve te sakupiti plodove koji su sazreli u vrijeme stupanja korisnika izvlaštenja u posjed izvlaštene nekretnine. Ukoliko stupanjem u posjed korisnika izvlaštenja vlasnik više ne bude u mogućnosti sabrati usjeve i sakupiti plodove onda ima pravo na naknadu za usjeve i plodove prema uobičajenoj veleprodajnoj cijeni tih usjeva i plodova u vrijeme stupanja korisnika izvlaštenja u posjed. Kada je u pitanju ustanovljenje služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je zbog ustanovljenja služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine. Za ustanovljenje zakupa naknada se određuje u visini zakupnine koja se postiže na tržištu, a može se odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa ili u godišnjem iznosu. Za eventualnu štetu koja je nastala ustanovljenjem služnosti odnosno zakupa korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku nekretnine prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

²⁶ Vidi više o tome: Borković, lvo, str. 611.

3.6.2. Građevina izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno protivno tom aktu

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade u članku 48. propisuje da vlasnik građevine koja je izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu nema pravo na naknadu za građevinu. Uklanjanje građevine odnosno ozakonjenje nezakonito izgrađene građevine predstavlja prethodno pitanje za postupak izvlaštenja. Ako Ministarstvo odnosno nadležno tijelo u postupku izvlaštenja utvrdi da ne postoji izvršno rješenje o uklaňanju građevine koja je izgrađena bez akta na temelju kojeg se može graditi odnosno protivno tom aktu, ono će prekinut postupak izvlaštenja i zatražiti od građevinske inspekcije pokretanje postupka radi rješavanja tog pitanja. Postupak koji je prekinut radi rješavanja prethodnog pitanja nastaviti će se kad odluka o tom pitanju postane pravomoćna. Odredbe članka 48. ne odnose se na građevine koje su izgrađene do 15. veljače 1968.

3.7. Prestanak hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava

Hipoteka, služnost i druga stvarna prava na izvlaštenoj nekretnini prestaju na dan pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju. "Ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti u banci na poseban račun, osim u slučajevima kada je vlasniku nekretnine opterećene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slučaju hipoteka prelazi na tu nekretninu."²⁷ U tom slučaju banka može isplatiti naknadu vlasniku nekretnine odnosno nositelju stvarnog prava samo na temelju pisanog sporazuma koji je sklopljen između vlasnika nekretnine i nositelja stvarnog prava na toj nekretnini na kojem je potpise ovjerio javni bilježnik ili na temelju sudske odluke o uređenju imovinskih odnosa o tražbini nositelja stvarnog prava prema prijašnjem vlasniku nekretnine, a koje je stvarno pravo prestalo izvlaštenjem. Za moguće sporove stvarno je nadležan općinski sud prema mjestu gdje se nalazi nekretnina.

3.8. Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava

Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava na izvlaštenoj nekretnini odnosno na nekretnini koja je dana na ime naknade vlasniku nekretnine, upisat će se na zahtjev korisnika izvlaštenja ili vlasnika nekretnine i to na temelju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju i dokaza o isplaćenju naknadi u iznosu koji je određen rješenjem o izvlaštenju odnosno dokaza o stjecanju prava vlasništva vlasnika nekretnine na drugoj odgovarajućoj nekretnini.

3.9. Sudska zaštita pri izvlaštenju

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju iz 2001. godine predviđao je novi način zaštite prava koja mogu biti povrijeđena rješenjem o izvlaštenju i to u posebnom obliku upravnog spora koji se vodi pred županijskim sudom. Županijski sud je u postupcima

²⁷ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, članak 55.

izvlaštenja na odgovarajući način primjenjivao odredbe Zakona o upravnim sporovima ako Zakonom o izvlaštenju nije bilo drukčije određeno. Stranka je mogla u roku od 30 dana od dostave drugostupanjskog rješenja podnijeti tužbu mjesno nadležnom županijskom sudu. O tužbi je odlučivalo vijeće županijskog suda sastavljeno od tri suca na javnoj raspravi, ako zakonom nije bilo drukčije propisano. Predsjednik vijeća mogao je rješenjem odbaciti tužbu ako bi utvrdio da postoje određeni procesni nedostaci koji onemogućavaju postupanje po tužbi. Na to rješenje stranka ja mogla u roku od osam dana podnijeti prigovor o kojem je odlučivalo vijeće sastavljeno od tri suca na nejavnoj sjednici. Ukoliko bi vijeće utvrdilo da su u upravnom postupku počinjene osobito teške povrede postupka ili da je materijalno pravo očigledno pogrešno primijenjeno moglo je poništiti upravni akt bez dostavljanja tužbe na odgovor. Ako vijeće nije iskoristilo ni jednu od prethodno spomenutih mogućnosti onda je ono moglo nastaviti postupak u kojem bi dalje odlučivao o tužbi. Vijeće je moglo odbaciti tužbu rješenjem iz istih razloga kao i predsjednik vijeća ako on to nije prethodno učinio. Ono je o tužbi odlučivalo presudom i to na način da je odbije ili usvoji. No ovakav oblik sudske zaštite naišao je na brojne kritike. Naime, u pitanje je dovedena osposobljenost sudaca županijskih sudaca za primjenu Zakona o upravnim sporovima što bi moglo dovesti do različite prakse na pojedinim županijskim sudovima, a što bi moglo dovesti do narušavanja pravne sigurnosti. Također, postojalo je mišljenje da je odluka Ustavnog suda U-1-745/1999, nakon koje je zakonodavac i uredio sudsku zaštitu na ovakav način, bila usmjerena na to da se izmjeni Zakon o upravnim sporovima, a ne Zakon o izvlaštenju. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju iz 2006. godine dopuštena je revizija protiv odluke vijeća. Ovakvo zakonodavno rješenje je također bilo upitno i to iz razloga što je prema Zakonu o parničnom postupku revizija dopuštena protiv drugostupanjske presude, a ne protiv prvostupanjske presude kao što je to slučaj sa odlukom županijskog suda u postupku izvlaštenja. 2010. godine donesen je novi Zakon o upravnim sporovima koji je propisao da upravne sporove rješavaju upravni sudovi i Visoki upravni sud Republike Hrvatske.²⁸ Tako je Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o izvlaštenju iz 2012. godine propisao da se sudska zaštita u postupku izvlaštenja osigurava pred mjesno nadležnim upravnim sudom.²⁹ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade iz 2014. godine također predviđa mogućnost pokretanja upravnog spora i to protiv rješenja Ministarstva kojim je ono odlučilo u povodu žalbe na prvostupanjsko rješenje nadležnog tijela o prijedlogu za izvlaštenje, te protiv prvostupanjskog rješenja Ministarstva kojim je ono odlučilo o prijedlogu za izvlaštenje.

4. Zaključak

Izvlaštenje je pravni institut kod kojega do izražaja dolazi sukob privatnog i javnog interesa. Naime, izvlaštenje omogućava ograničavanje odnosno oduzimanje prava vlasništva na nekretnini radi izgradnje građevine odnosno izvođenja radova koji su u interesu Republike Hrvatske uz naknadu tržišne vrijednosti. Izvlaštenjem bi se zapravo trebali koristiti tek u iznimnim slučajevima. Ukoliko vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja ne uspiju postići sporazum glede stjecanja prava vlasništva odnosno ustanovljenja služnosti ili zakupa, moguće je

²⁸ Vidi više o tome: Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, 20/10, 143/12 i 152/14, članak 12.

²⁹ Vidi više o tome: Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o izvlaštenju, Narodne novine, 34/12, članak 2.

pristupiti postupku izvlaštenja. Zapravo možemo reći da je pokretanje postupka izvlaštenja znak da se privatni i javni interesi nisu mogli spojiti te je stoga javna vlast posegnula za nepopularnima, ali učinkovitim sredstvom. Izvlaštenjem se zapravo omogućava ostvarenje javnog interesa jer ponekad bi bilo nemoguće izvršiti određene prijeko potrebne radove koji su od općedruštvenog interesa poput izgradnje autocesta, bolnica, škola i slično. Također, važno je naglasiti da se izvlaštenje može provesti samo uz naknadu koja predstavlja jedan oblik obeštećenja za vlasnika nekretnine. S obzirom da izvlaštenje omogućava zadiranje u pravo vlasništva potrebno je da pretpostavke pod kojima može doći do izvlaštenja budu detaljno utvrđene normama važećeg pravnog poretka.

Sažetak

LEGAL ARRANGEMENT OF EXPROPRIATION IN THE REPUBLIC OF CROATIA

The question of expropriation in Croatia is settled with the Expropriation and Determining of Compensation Act from 2014. This paper shows legal arrangement of expropriation procedure: expropriation beneficiary, expropriation types, temporary taking possession of neighbouring land, expropriation procedure, fees for expropriated property, cessation of mortgage, easement and other real rights, property rights registration and judicial protection in expropriation.

Key words: *Expropriation and Determining of Compensation Act.*