

## JOŠ O STJECANJU VLASNIŠTVA DOSJELOŠĆU NA NEKRETNINAMA U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU

Mr. sc. Jasna Brežanski  
sutkinja Vrhovnog suda Republike Hrvatske

UDK: 347.232.4  
Ur.: 13. siječnja 2009.  
Pr.: 19. veljače 2009.  
Pregledni znanstveni članak

*U radu se govori o aktualiziranju pitanja primjene ustanove dosjelogosti u svezi sa stjecanjem prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu.*

*Jedan od povoda za to nalazimo u izmjenama zakonodavstva prvenstveno preuzimanjem i izmjenom Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima čime je otpala zabrana stjecanja prava vlasništva dosjelošću na društvenom vlasništvu, kao i donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s odredbama o tijeku rokova dosjelogosti na društvenom vlasništvu, kao i značenje i učinci tih zakonskih odredaba.*

*Analizom značenja i učinaka tih odredaba s posebnim naglaskom na pravne okvire na zakonom predviđene pretpostavke za stjecanje stvarnih prava dosjelošću, kako općenito, tako i s posebnim osvrtom glede društvenog vlasništva iznose se zaključci o mogućnosti stjecanja vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu.*

***Ključne riječi:*** dosjelogost, društveno vlasništvo.

### ***I. Uvod***

Jedno od specifičnih pitanja koje se javlja u svezi s institutom dosjelogosti je pitanje stjecanja stvarnih prava, a posebno prava vlasništva i dosjelogosti na nekretninama u društvenom vlasništvu.<sup>1</sup>

Povod razmatranja ovog pitanja je i činjenica da do danas nema suglasnosti oko pitanja je li se na nekretninama, koje su bile društveno vlasništvo, moglo stjecati pravo vlasništva dosjelošću odnosno ako je bilo moguće na koja se to razdoblja odnosi i pod kojim pretpostavkama.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Mladen Žuvela: "Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama", Organizator, Zagreb, 2004. (dalje u tekstu: M. Žuvela, op. cit.), str. 595".

<sup>2</sup> Petar Simonetti: "Stjecanje prava vlasništva primjenom ustanova dosjelogosti i uzurpacije na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu", Zbornik Pravnog fakulteta sveučilišta u Rijeci, Vol. 29., br. 1. (2008), (dalje u tekstu: P. Simonetti, op. cit.), str. 27.

S tim u svezi u Republici Hrvatskoj pitanje dosjelogosti općenito, a posebno glede dosjelogosti na društvenom vlasništvu dobiva na značaju iz više razloga.

S jedne strane, to su izmjene u zakonodavstvu koje se, bilo neposredno, bilo posredno, odnose na dosjelogost.

Tu prije svega mislimo na primjenu načela i odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06; dalje u tekstu: Zakon o vlasništvu ili ZV uz pojedine članke), ali i na promjene do kojih je došlo i prije toga. Tako je Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, dalje u tekstu: Zakon o preuzimanju ZOVO) brisan čl. 29. ZOVO i time omogućeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću i na stvarima u društvenom vlasništvu, s nesumnjivim dalekosežnim posljedicama na području stjecanja stvarnih prava.

Treba uzeti u obzir i odredbe onih posebnih zakona koji izričito reguliraju dosjelogost ili su posredno od utjecaja i na pitanje stjecanja prava vlasništva dosjelošću na određenim nekretninama (npr. Zakon o vodama, Zakon o šumama, Zakon o poljoprivrednom zemljištu) koje u okviru ovog rada posebno ne razmatramo.<sup>3</sup>

S druge strane, na važnost pitanja dosjelogosti utječu znatne promjene koje su nastale u stvarnom stanju posjedovanja zbog različitih okolnosti do kojih je posljednjih godina došlo na području Republike Hrvatske, a kojima se velikim dijelom može dati značaj izvanrednih okolnosti pa su i posljedice posebno izražene. Sve se to, već uočava i u sudskoj praksi.

### ***1.1. Značajke i pravni učinci dosjelogosti***

Smatramo potrebnim podsjetiti i na neke od značajki instituta dosjelogosti jer su upravo one nedvojbeno utjecale na učestalo povezivanje stjecanja prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu primjenom ustanove dosjelogosti.

Dosjelogost (latinski *usucapio*) klasičan je institut stjecanja stvarnih prava neprekinutim izvršavanjem njihovog sadržaja kroz zakonom određeno vrijeme.

Dosjelošću se, u užem smislu, stječe pravo vlasništva, a u širem smislu, i druga stvarna prava.

Dosjelogost pretvara faktičnu vlast u pravnu, posjed u subjektivno pravo. Posjednik izravno, originarno, stječe ono što je do tada posjedovao kroz zakonom propisano vrijeme. Dosjelogost je, stoga jedan od originarnih načina stjecanja stvarnih prava pa tako i prava vlasništva. Pri tomu se, uvažavajući načelo da pravo vlasništva ne prestaje nevršenjem, polazi od stajališta da stari vlasnik nije izgubio pravo vlasništva zato što ga nije vršio, nego zato što je novi

---

Mladen Žuvela: "Stjecanje vlasništva na nekretninama dosjelošću – neki materijalno pravni i postupovni aspekti", Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prirode, Godišnjak 15, 2008., str. 37. (dalje u tekstu: M. Žuvela, Stjecanje vlasništva na nekretninama dosjelošću).

<sup>3</sup> P. Simonetti, op. cit., str. 30. i dalje.

stjecatelj originarno stekao vlasništvo, a na istoj stvari ne mogu istodobno postojati dva isključiva vlasništva.<sup>4</sup>

Institut dosjelosti, dakle uz ispunjenje zakonom predviđenih pretpostavki daje, s jedne strane, mogućnost stjecanja prava vlasništva, a s druge mogućnost gubitka prava vlasništva.

Značenje dosjelosti je veliko upravo i iz razloga pretvaranja činjeničnog stanja u pravno. Kaže se da “dosjelost predstavlja pobjedu činjenica nad pravom”. Naime, višegodišnje posjedovanje stvari, uz ostale preduvjete, može dovesti do toga da se određena osoba od posjednika pretvori u vlasnika neke stvari. Dosjelost ima zadaću u građanskom pravu, kao i u pravu općenito, da nejasne situacije učini jasnijima. Ona nije toliko sankcija za moguću indolentnost vlasnika spram svoje stvari, koliko pretvaranjem činjeničnog stanja u pravno omogućuje legalizirati nešto što u stvarnosti postoji već dulje vrijeme, a ispunjava barem minimalne uvjete za priznanjem od strane pravnoga poretka.”<sup>5</sup>

Što se tiče priznanja učinaka dosjelosti, uvažavajući uobičajeni pristup veći-  
ne autora<sup>6</sup>, te uzimajući u obzir sve naprijed navedene bitne značajke instituta dosjelosti, kao i važeće odredbe Zakona o vlasništvu, ističemo sljedeće:

- učinci dosjelosti nastupaju po samom zakonu (*ipso iure*) u trenutku kad se ispune pretpostavke određene zakonom (čl. 129. st. 1.);
- dosjelošću se činjenično stanje pretvara u pravno stanje;
- neposredni posjednik (dosjedatelj uzukapijent) stječe ono što je do tada posjedovao kroz zakonom određeno vrijeme dok na drugoj strani nastaje gubitak prava vlasništva osobe koja je do tada bila vlasnik;
- dosjedatelj stječe samo ono i onoliko koliko je posjedovao (*quantum possessum tantum praescriptum*);
- tko stječe pravo ne izvodi svoje pravo iz prethodnikova prava;
- stjecanjem vlasništva prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari osim onih za koje je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati. Dosjedatelj, dakle stječe pravo vlasništva bez tereta, ali tereti za koje je znao ili morao znati ne prestaju jer se polazi od toga da je posjedovao stvar zajedno s tim teretima, pa je i pravo vlasništva stekao s tim teretima i
- međusobni odnosi prijašnjeg vlasnika i osobe čija su prava na stvari prestala, zbog stjecanja prava vlasništva prosuđuju se po obveznopравnim pravilima ako zakon nije što posebno odredio (čl. 129. st. 3. ZV).

<sup>4</sup> Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković: “Stvarno pravo”, Zagreb, 1998. (dalje u tekstu: N.Gavella i dr., op. cit.) str. 173., 186., 187. i 410.

Vedriš-Klarić: “Osnove imovinskog prava”, Zagreb, 1983. (dalje u tekstu: V.-K., op. cit.), str. 193. Vidjeti M. Žuvela, op. cit., str. 301.

<sup>5</sup> Vlado Belaj: “Dosjelost kao oblik stjecanja vlasništva, Informator od 13. siječnja 1999., broj 4680, str. 10. (dalje: V. Belaj, op. cit.).

<sup>6</sup> N. Gavella, op. cit., str. 186. i dalje.

M. Žuvela, op. cit., str. 154.

V. Belaj, op. cit., str. 10.

Posebno, što se tiče nekretnina, treba dodati sljedeće:

- na nekretnini se dosjelošću stječe vlasništvo, također, u trenutku kad se ispune zakonom predviđene pretpostavke, dakle bez upisa u zemljišne knjige (čl. 129. st. 1. ZV), ali je stjecatelj ovlašten ishoditi upis stečenog prava vlasništva (čl. 130. st. 1. ZV) te
- pravo vlasništva stečeno dosjelošću na nekretnini koje nije upisano u zemljišne knjige ne može se s uspjehom suprotstaviti onome koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige i u dobroj vjeri upisao svoje pravo (čl. 130. st. 2.).

S tim u svezi, treba, međutim, uputiti na odredbe čl. 388. st. 5. ZV koje sada prema Zakonu o izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima predviđaju da zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim Zakonom neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2010., ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu.

“Iznimno od odredbe st. 5. čl. 388. ZV zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 1. siječnja 2007. na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.” (čl. 388. st. 6. ZID ZV/06).

## ***II. Dosjlost na nekretninama u društvenom vlasništvu***

Zakonom o preuzimanju ZOVO-a brisan je čl. 29. ZOVO-a koji je izrijekom određivao da se pravo vlasništva ne može steći dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu.

Značaj i moguće domašaje tumačenja i sadržaja odredbe o brisanju čl. 29. ZOVO uočila je teorija, a sudska praksa se također o tomu izjasnila.

Prema stajalištu Vrhovnog suda Republike Hrvatske: “Vrijeme potrebno za dosjlost na nekretninama u društvenom vlasništvu počinje teći od dana stupanja na snagu Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima (“Narodne novine”, broj 53/91), a to je 8. X. 1991. g.” (VSRH, Rev 3462/1993. od 3. V. 1995. g. – IO 1/96. sentenca 9).

Navodimo i obrazloženje koje je dato za takvo stajalište: “U čl. 29. ZOVO, koji je bio na snazi do donošenja Zakona o preuzimanju ZOVO, kao zakon Republike Hrvatske, bilo je određeno da se pravo vlasništva ne može steći dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu. Budući da je izričito bilo zabranjeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu, pravne pretpostavke koje su potrebne za stjecanje prava vlasništva dosjelošću bez pravnog su učinka odnosno pravni položaj takvih stvari je kao da te pretpostavke nisu ni postojale. Takve pravne pretpostavke mogu proizvoditi pravne učinke samo ako je tako zakonom određeno, u ovom slučaju samo kada bi zakonom bilo određeno da se uz postojanje takvih pravnih pretpostavki može steći pravo vlasništva dosjelošću. Nikako ne može biti pravnih učinaka u slučaju

kada je propisom izričito isključena mogućnost nastupanja pravnih posljedica, tj. stjecanja prava vlasništva dosjelošću. Zbog toga je osnovano pravno stajalište nižestupajnskih sudova izraženo u tome da je za dosjelogost na nekretninama koje su bile u bivšem društvenom vlasništvu vrijeme potrebno za dosjelogost počelo teći tek 8. listopada 1991. g., tj. od dana kada je stupio na snagu Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, pa se vrijeme od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991. g. ne može računavati kao vrijeme provedeno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u bivšem društvenom vlasništvu. Neosporno je da tužiteljica nije stekla pravo vlasništva na tim nekretninama dosjelošću do 6. travnja 1994. g. Činjenica, pojava ili stanje proizvodi pravne učinke samo onda ako je tako zakonom određeno. Kako kroz vrijeme od 6. travnja 1941. g. do 8. listopada 1991. g. nije bilo određeno da se dosjelošću, dakle, pod određenim pretpostavkama ostvarenima u životu može steći pravo vlasništva na stvarima u bivšem društvenom vlasništvu, to je bez pravnih posljedica u odnosu na pravo vlasništva stečeno dosjelošću ostala činjenica da je tužiteljica te nekretnine kroz sporno vrijeme držala u mirnom, faktičnom i poštenom posjedu.”

Zakon o vlasništvu sadržava, što se tiče nekretnina u režimu društvenog vlasništva, posebne odredbe u čl. 388. st. 4. u pogledu roka za stjecanje dosjelošću nekretnina i stvarnih prava na nekretninama koje su na dan 8. listopada 1991. g. bile u društvenom vlasništvu. Prema tim odredbama u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, ne računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga datuma.

U prvotnom tekstu u kojem je naveden Zakon donesen u taj rok računalo se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana.

Međutim, odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske<sup>7</sup>, ukinute su tadašnje odredbe čl. 388. st. 4.

Obrazloženje koje je dao Ustavni sud smatramo potrebnim i korisnim opširnije citirati, s obzirom na to da sadrži, osim stajališta o pitanju računanja vremena posjedovanja i stajališta o nizu pitanja u svezi s općim pretpostavkama stjecanja stvarnih prava dosjelošću i njihovim učincima kad se radi o društvenom vlasništvu. Smatramo da potvrđuje i stajališta koja je o tim pitanjima i ranije zauzimala sudska praksa uz primjenu Zakona o preuzimanju ZOVO-a.

U razlozima odluke Ustavnog suda, između ostalog, je navedeno i sljedeće:

“Osporena odredba jednom faktičnom stanju daje jednu uobičajenu kvalitetu i za ono vrijeme, kad je ta kvaliteta bila zakonom izričekom isključena.

Naime, u članku 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima bilo je propisano da se na stvari u društvenom vlasništvu pravo vlasništva ne može steći dosjelošću. Ta je odredba stavljena izvan snage člankom 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (“Narodne novi-

<sup>7</sup> Broj: U-I-58/1997, U-I-235/1997, U-I-237/1997, U-I-1053/1997 i U-I-1054/1997, od 17. studenog 1999. g., objavljene u “Narodnim novinama” (dalje: Odluka Ustavnog suda RH), broj 137 od 14. prosinca 1999. g. (dalje u tekstu: Odluka Ustavnog suda RH).

ne”, broj 53/91), pa su sve nekretnine koje su do donošenja Ustava bile društveno vlasništvo, bez obzira na njihov status u prijelaznom periodu i glede dosjelogosti došle pod opći režim.

S obzirom na to da stavljanje izvan snage u konkretnom slučaju, prema stajalištu Suda, znači samo ukidanje (*ex nunc*), a ne i poništavanje (*ex tunc*), valja zaključiti da se vrijeme posjedovanja stvari u društvenom vlasništvu do 8. listopada 1991. g. (dan stupanja na snagu Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima) ne može računati u dosjelogost, dakle dosjelogost se treba računati tek od 8. listopada 1991. g.

Naime, posjednici stvari za koje je stjecanje dosjelošću bilo izrijekom zakonom isključeno, znali su da stvar nije sposobna za dosjedanje, a znali su to i ovlaštenici prava (upravljanja, raspolaganja, korištenja) na istoj stvari, pa nisu protiv opasnosti gubitka stvari zbog dosjedanja posjednika, niti morali koristiti odgovarajuća pravna sredstva. Stoga bi se u primjeni osporene odredbe moglo dogoditi da netko tko je imao neko imovinsko pravo, to pravo izgubi, što Ustav dopušta samo iznimno i uz naknadu.

Osim toga, osporena odredba omogućuje stjecanje vlasništva određenih stvari dosjelošću već i prije no što su rokovi dosjedanja za te stvari i počeli teći, i to upravo kad se za mnoge bivše stvari u društvenom vlasništvu, rokovi dosjelogosti produžuju (stvari u vlasništvu Republike Hrvatske), županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe – čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu).

Zbog navedenog, Sud ocjenjuje da osporena odredba u materijalnom smislu nije u suglasnosti s najvišim vrednotama jednakosti, nepovredivosti vlasništva i vladavine prava iz članka 3. Ustava, i jamstva prava vlasništva iz čl. 48. st. 1. Ustava.

Nadalje, Sud zaključuje da osporena odredba ima povratno djelovanje, zbog čega ocjenjuje da ona nije u suglasju ni s odredbom čl. 90. st. 2. Ustava ...”

Zanimljivo je napomenuti da je Konačni prijedlog Zakona o vlasništvu, za razliku od prihvaćenog teksta odredbe čl. 388. st. 4. sadržavao upravo suprotnu odredbu, tj. da se vrijeme posjedovanja proteklo prije tog dana (8. listopada 1991.g.), ne računava.

Nakon ukidanja odredbe čl. 388. st. 4. ZV koja je prestala važiti 14. prosinca 1999., donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (“Narodne novine”, broj 114/01, dalje u tekstu: ZID Zakona o vlasništvu ili ZID ZV uz pojedine članke), kako smo već istakli, izmijenjene su odredbe čl. 388. st. 4. ZV tako da se vrijeme posjedovanja proteklo, prije dana 8. listopada 1991. g., ne računava u rok za stjecanje stvarnih prava dosjelošću, naravno kad se radi o nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu.

Citirane odredbe čl. 3. Zakona o preuzimanju ZOVO-a i čl. 388. st. 4. ZV, neovisno o tome što svaka za sebe uređuju različita pitanja, svojom međusobnom

povezanošću i učincima u primjeni, od odlučnog su utjecaja za pitanje dosjelošti na društvenom vlasništvu.

Međutim, time nije odgovoreno na sva pitanja niti su otklonjene sve dvojbe, na što posebno upozoravaju sporna pitanja koja se javljaju u sudskoj praksi, sve do danas.

Što više, upravo su izmjene zakonskih odredaba koje su se odnosile na stjecanje prava vlasništva dosjelošću na društvenom vlasništvu pokazale, s jedne strane na značaj tog pitanja, a s druge na svu moguću različitost pristupa u njegovom rješavanju pa i zakonskom uređenju.

Ovdje još treba napomenuti da je u prijelaznom razdoblju, prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu, bilo dvojbi o tomu je li i u kojoj mjeri pojedinim zakonima izvršena pretvorba društvenog vlasništva.<sup>8</sup>

Prelazilo bi okvire ovog materijala da se šire upuštamo u ta razmatranja, ali da ta pitanja nemaju samo teoretsko značenje i da stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu nisu izgubila važnost, pokazuju i navedene odredbe koje se odnose na stjecanje vlasništva dosjelošću, odnosno rokove i uračunavanje vremena dosjelošti.

Sve to nesumnjivo proizlazi iz posebnog režima koji je vrijedio za društveno vlasništvo.

U okviru ovog izlaganja govorimo o dosjelošti na društvenom vlasništvu prvenstveno sa stajališta stjecanja prava vlasništva nekretnina.

Za razmatranje pitanja dosjelošti na društvenom vlasništvu nužna su polazišta općih pravnih značajki instituta dosjelošti što uključuje i pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Upravo tim pretpostavkama se bavila ustavnosudska i sudska praksa prilikom razmatranja pitanja stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu.

Te pretpostavke, čine nam se temeljnim polazištem za zaključivanja o tomu je li bilo moguće u određenim razdobljima stjecati pravo vlasništva dosjelošću na društvenom vlasništvu.

U nastavku ovog rada izložiti ćemo, stoga, značajke dosjelošti, kako je ona uređena važećim propisima u Republici Hrvatskoj s osobitim naglaskom na pretpostavke tog načina stjecanja prava vlasništva, a zatim i posebnosti koje se, javljaju u svezi s pitanjem stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu.

Navedeni se pravni okviri ukazuju opravdanim polazištem budući da, niti u teoriji, niti u praksi nije sporno da zakonom predviđene pretpostavke koje kumulativno moraju biti ispunjene kod svakog stjecanja stvarnog prava dosjelošću, moraju biti ispunjene i kad se radi o društvenom vlasništvu. Navodimo i primjere iz sudske prakse koja se bavila i pitanjem stjecanja prava vlasništva dosjelošću na društvenom vlasništvu s posebnim osvrtom na značajnije učinke pretpostavki za stjecanje.

<sup>8</sup> Šire o tome Mladen Žuvela: "Građansko-pravni režim nekretnina u prijelaznom razdoblju". Godišnjak 1, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1994., str. 18.

### **III. Pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću, općenito i posebno glede društvenog vlasništva**

Zakon o vlasništvu sadrži odredbe o stjecanju prava vlasništva dosjelošću u čl. 159. i 160., pod zajedničkim nazivom – Stjecanje na temelju zakona.

U primjeni odredaba čl. 159. i 160. treba polaziti i od odredaba čl. 129. i 130. Zakona.

Odredbe čl. 129. ZV govore općenito o djelovanju zakonskih pretpostavki kod stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, a čl. 130. sadrži posebne odredbe glede nekretnina.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Članak 129. glasi:

(1) Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka.

(2) Ako nije što drugo zakonom određeno, stjecanjem vlasništva na temelju zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati.

(3) Odnosi prijašnjega vlasnika i osoba čija su prava na odnosnoj stvari prestala zbog stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, prosuđuju se po obveznopравnim pravilima, ako nije što posebno zakonom određeno.

Članak 130. glasi:

(1) Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

(2) Vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

Članak 159. glasi:

(1) Dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari.

(2) Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

(3) Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

(4) Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

Članak 160. glasi:

(1) Vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjelost.

(2) U vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti, samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.



Suglasno navedenim zakonskim odredbama dosjelošću se, stječe pravo vlasništva time što se stvar samostalno posjeduje kroz zakonom određeno vrijeme (čl. 159. st. 1. ZV).

Ponovno naglašavamo da je stjecanje dosjelošću originarno (izvorno) stjecanje prava vlasništva, što vrijedi za sva stjecanja prava vlasništva na temelju zakona (čl. 129. st. 1. ZV).

Uz činjenicu originarnog (izvornog) stjecanje prava vlasništva dosjelošću, vezuju se pravni učinci i pretpostavke tog stjecanja.

Budući da se uz pravne učinke i pretpostavke tog stjecanja u svezi sa stjecanjem dosjelošću prava vlasništva na društvenom vlasništvu javljaju neke specifičnosti na njih ćemo posebno ukazati u daljnjem izlaganju o zakonskim pretpostavkama koje moraju biti ispunjene da bi došlo do stjecanja prava dosjelošću.

### **III.1. Pozitivni propisi**

Odredbama čl. 159. Zakona o vlasništvu predviđeni su:

- 1) pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću,
- 2) različiti režimi dosjelosti ovisno o kojim se stvarima radi:
  - za pokretne stvari
  - za nekretnine,
  - za stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba,
  - za stvari u vlasništvu države ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotorne ili druge općekorisne svrhe i
- 3) dvije vrste dosjelosti, redovna dosjelost i izvanredna dosjelost.

Radi li se o redovnoj ili izvanrednoj dosjelosti ovisi o kakvoći posjeda, a uz to se nadovezuje daljnja posebnost, a to je različito vrijeme potrebno za dosjelost. Za redovnu dosjelost traži se kvalificirani posjed, što znači zakonit, istinit i pošten, a za izvanrednu dosjelost dovoljno je da je posjed pošten.

Uvodno bismo, dakle naglasili da za izvanrednu dosjelost u načelu vrijedi ono što i za svaku (redovnu) dosjelost, ali s bitnim posebnostima koje se odnose

---

(3) Nasljednik postaje poštenim posjednikom od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kad je ostavitelj bio nepošteni posjednik, ali ne ako je nasljednik to znao ili morao znati.

(4) Kad se poštenom posjedniku čiji posjed nije zakonit i istinit uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao zakonito, pošteno i istinito, pravo vlasništva steći će istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da poštenu posjednik stekne stvar dosjelošću.

(5) Kad se zakonitom, poštenom i istinitom posjedniku uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao pošteno, ali ne zakonito ili istinito, vlasništvo će steći dosjelošću istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da poštenu posjednik stekne stvar dosjelošću, osim ako stvar već nije stekao time što je njegov zakoniti, poštenu i istinitu posjed trajao onoliko vremena koliko je potrebno da je zakoniti, poštenu i istinitu posjednik stekne dosjelošću.

(6) Na prekid odnosno zastoju tjeka vremena dosjelosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastoju tjeka rokova za zastaru tražbina.

na kakvoću posjeda (dovoljno je da je barem pošten) i vrijeme dosjelošti koje je znatno duže.

U daljnjem izlaganju razmotrit ćemo pojedine pretpostavke stjecanja dosjelošću koje se tiču redovne i izvanredne dosjelošti te specifičnosti režima u odnosu na određene stvari. Posebno ćemo naglasiti učinke tih pretpostavki i sporna pitanja koja su se pojavila u svezi sa stvarima, odnosno nekretninama u društvenom vlasništvu.

Pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću proizlaze iz odredaba čl. 159. Zakona prema kojima se dosjelošću stječe vlasništvo stvari "samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari." (čl. 159. st. 1.).

Polazeći od navedenog sadržaja i redoslijeda citirane zakonske odredbe te uvažavajući uobičajena stajališta autora u tom pogledu sljedeće su pretpostavke stjecanja vlasništva dosjelošću:

- A) samostalan posjed određene kakvoće,
- B) neprekidno trajanje posjeda kroz zakonom određeno vrijeme,
- C) sposobnost stvari biti objekt stjecanja te
- D) sposobnost stjecatelja biti vlasnikom te stvari.

O svakoj od navedenih pretpostavki nastavno govorimo vezano uz njihovu općenitu primjenu, a zatim uz posebnosti koje su se javile uz društveno vlasništvo.

#### *ad.A) Samostalan posjed određene kakvoće*

- a) Zakon o vlasništvu sadrži odredbe o samostalnom posjedniku u čl. 11.<sup>10</sup>

Pravo vlasništva dosjelošću može se steći samo ako postoji samostalan posjed.

Samostalan posjed postoji ako posjednik izvršava svoju faktičnu vlast na stvari kao da je vlasnik stvari. To je tzv. vlasnički posjed i kao što je već naglašeno samo takav posjed bez obzira je li posredan ili neposredan, može dovesti do stjecanja vlasništva dosjelošću.<sup>11</sup>

Nasuprot tomu, nesamostalan je posjednik onaj koji faktičku vlast na stvari izvršava priznavajući višu vlast posrednog posjednika.

Za svaki se posjed pretpostavlja da je samostalan (čl. 11. st. 2.) pa će se "posjed smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno."

---

<sup>10</sup> Članak 11. glasi:

(1) Tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava – samostalni je posjednik.

(2) Posjed će se smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno.

(3) Svatko može u pravnom prometu valjano postupati pouzdavajući se u to da je samostalni posjednik pokretne stvari njezin vlasnik, osim ako zna ili je morao znati da nije tako.

<sup>11</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412.

Okolnost da postoji samostalan posjed nije, međutim, sama za sebe dovoljna, već je potrebno da takav samostalni posjed ima određenu kakvoću.

Kakvoća posjeda potrebna za dosjelost različita je prema vrsti dosjelošti što znači ovisno o tomu radi li se o redovnoj ili izvanrednoj dosjelošti.

Za redovnu dosjelost traži se tzv. kvalificirani posjed, a to je takav posjed koji je zakonit, pošten i istinit (čl. 159. st. 2.).

Posjed ove kakvoće naziva se i uzukapioni posjed i samo takav posjed koji ima sva ta navedena svojstva, koja zajedno postoje, može biti temelj za stjecanje vlasništva redovnom dosjelošću.

Za izvanrednu dosjelost traži se da je posjed barem pošten (čl. 159. st. 3.).

O kakvoći posjeda govori čl. 18. Zakona o vlasništvu.

Prema tim odredbama posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj tog posjedovanja (pravo na posjed).

Posjed je istinit ako nije pribavljen, ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zloupotrebom povjerenja (*vi, clam, praecario*).

Međutim i posjed koji je pribavljen silom, potajno, ili prijevarom, ili zloupotrebom povjerenja postat će miran kad osobi od koje je pribavljen *vi, clam* ili *praecario modo*, prestane pravo štiti posjed koji joj je tako oduzet (čl. 18. st. 2. ZV).

Posjed je pošten ako posjednik kada ga je stekao nije znao niti je obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed (čl. 18. st. 3.).

Budući da je pretpostavka za stjecanje vlasništva dosjelošću samostalan (vlasnički) posjed, posjednik će biti pošten ako nije znao ili nije morao znati da mu ne pripada pravo samostalno posjedovati stvar.

Prema odredbama koje se odnose na dosjelost poštenim se smatra nasljednik nepoštenog posjednika ako za nepoštenje svog prednika (ostavitelja) nije znao niti je morao znati (čl. 160. st. 5.).

Pošteni posjed postat će nepošten ako i kada posjednik sazna da mu pravo na njega ne pripada (čl. 18. st. 3.).

Ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da posjedniku ne pripada pravo na posjed, njegov je posjed nepošten od trenutka litispencije (čl. 18. st. 4. ZV). To dakako ne znači da je nedopušteno dokazivati da je taj posjed i prije tog trenutka bio nepošten.

Poštenje posjeda se presumira (čl. 18. st. 5. ZV).

Međutim, prema stajalištu sudske prakse "iako postoji zakonska presumpcija savjesnog posjeda, nesavjesnost posjeda ne treba dokazivati protivna stranka kad iz navoda samog posjednika proizlazi da je njegov posjed nesavjestan." (VSH, Rev 1953/1984. od 8. siječnja 1985. g.)

Poštenje, (a isto tako i istinitost) posjeda pravne osobe prosuđuje se prema poštenju i postupanju osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati čine stjecanja ili izvršavanja njezina posjeda, dok je za posjednike koji imaju zakonskog zastupnika, mjerodavno u tom pogledu poštenje i postupanje tog zastupnika (čl. 18. st. 6. ZV).

Poštenim, odnosno nepoštenim posjedom sudska praksa bavila se vrlo često, što samo po sebi pokazuje da odgovor na to pitanje nije uvijek jednostavan.

Svakako da stajališta sudske prakse nisu u tom pogledu izgubila svoju aktualnost niti u primjeni Zakona o vlasništvu.

Ne smatramo, stoga potrebnim posebno se osvrtni na množinu sudskih odluka koje su se bavile tim problemom, iako nesumnjivo upućujemo na primjenu dosadašnje sudske prakse.

Citirali bi, međutim, neke odluke koje nam se čine značajnim upravo u svezi s promjenama do kojih je došlo u zakonodavstvu.

Tako je Vrhovni sud Republike Hrvatske u nizu svojih odluka (npr. i odluci Rev 2426/1990. od 15. veljače 1991. g.) zauzeo sljedeće stajalište: "Ocijenjeno je da okolnost da su posjednici propustili izvršiti uvid u zemljišne knjige ne isključuje uvijek sama po sebi nesavjesnost posjeda kad ostale okolnosti konkretnog slučaja ukazuju da je posjed bio savjestan."

U obrazloženju te odluke rečeno je između ostalog: "Kraj utvrđenih činjenica da su se prednici tužitelja oduvijek ponašali kao vlasnici spornih nekretnina, a da im prednici revidenta nikada nisu osporili pravo vlasništva, iako su oni svoja vlasničkopravna ovlaštenja manifestirali njima naočigled, sama okolnost što su prednici revidenta u zemljišnim knjigama bili upisani kao vlasnici ne čini posjed prednika tužitelja nesavjesnim. Prednici tužitelja su, na temelju navedenih okolnosti, osnovano vjerovali da su vlasnici, pa im se zato i propust da izvrše uvid u zemljišne knjige ne može stavljati na teret, u smislu da im nije moglo ostati nepoznato da su zemljišno-knjižni vlasnici prednici revidenta."

Za izvanrednu dosjelost traži se također samostalan posjed, ali taj posjed ne mora imati sva ona svojstva koja se traže na redovitu dosjelost, tj. da je zakonit, istinit i pošten.

Dovoljno je da je posjed barem pošten.

Dakle, izvanrednom se dosjelošću može pretvoriti u pravo vlasništva samostalan posjed ako je barem pošten.

To ujedno pokazuje da bez samostalnog posjeda koji je barem pošten nema uopće mogućnosti stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

Nepošten posjednik bez obzira na vrijeme posjedovanja ne može steći vlasništvo dosjelošću, pa niti izvanrednom dosjelošću.

Već smo istakli da se poštenje posjeda uvijek predmnijeva (čl. 18. st. 3.) što važi i za izvanrednu dosjelost, kao i sve ono što smo u svezi s poštenjem posjeda iznijeli kod redovne dosjelosti.

*aa) Samostalan posjed, određene kakvoće, također je jedna od pretpostavki za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.*

Upravo u odnosu na tu pretpostavku najviše se isticalo da ona nije ispunjena u slučaju kad se radilo o nekretninama u društvenom vlasništvu.

Polazište je pri tome jednako, kako u odnosu na posjednike koji nisu bili ovlaštenici prava upravljanja, raspolaganja i korištenja (u pravilu, fizičke osobe),

tako i u odnosu na nositelje tih prava u razdoblju postojanja navedenih prava na nekretninama.<sup>12</sup>

Što se tiče razloga kojima se to obrazlaže, iako se oni često odnose na druge pretpostavke potrebne za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, npr. na sposobnost stvari, nesumnjivo obuhvaćaju i pitanje samostalnosti i kakvoće posjeda.

Tako se ističe, budući da je izričito bilo zabranjeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu (po odredbama čl. 29. ZOVO) “pravne pretpostavke potrebne za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu, bez pravnog su učinka odnosno pravni je položaj takvih stvari, kao da te pretpostavke nisu niti postojale (odluka VSRH Rev 3462/1993 od 9. svibnja 1995., objavljena u Izboru odluka 1/1996, sent. 9).

Što se tiče (ne)savjesnosti posjeda u razlozima odluke VSRH Rev 1009/1996 između ostalog je navedeno:

“U odnosu na tvrdnju tuženog da je vlasništvo stekao dosjelošću treba odgovoriti da je pravilan zaključak sudova nižeg stupnja da nisu ispunjene pretpostavke za stjecanje vlasništva dosjelošću. To zbog toga jer za stjecanje vlasništva dosjelošću posjed uvijek mora biti savjestan, a taj uvjet u ovom predmetu nije ispunjen s obzirom na utvrđene okolnosti spornog slučaja jer znanje tuženog (njegovih organa) da se radi o društvenom vlasništvu (nekretnine su samo dane na korištenje) isključuje savjesnost posjeda u smislu stjecanja vlasništva dosjelošću.”

U već citiranoj odluci Ustavnog suda RH<sup>13</sup> istaknuti su, također, razlozi koji se tiču zakonom predviđenih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Tako se između ostalog, navodi:

“Naime, posjednici stvari za koje je stjecanje dosjelošću bilo izrijekom zakonom isključeno, znali su da stvar nije sposobna za dosjedanje, a znali su to i ovlaštenici prava (upravljanja, raspolaganja, korištenja) na istoj stvari, pa nisu protiv opasnosti gubitka stvari zbog dosjedanja posjednika, niti morali koristiti odgovarajuća pravna sredstva. Stoga bi se u primjeni osporene odredbe moglo dogoditi da netko tko je imao neko imovinsko pravo, to pravo izgubi, što Ustav dopušta samo iznimno i uz naknadu.”

Smatramo, međutim, potrebnim istaći da se u slučajevima kada je posjednik osoba (fizička ili pravna) koja nije nositelj prava upravljanja, raspolaganja i korištenja na predmetnim nekretninama ne bi mogla isključiti mogućnost da se radi o poštenom posjedniku koji, dakle, nije znao niti morao znati da se radi o stvari u društvenom vlasništvu. Međutim, sve ako je tomu tako, to ne bi dovelo do drukčijeg rezultata, tj. do stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretnini u društvenom vlasništvu, jer u svakom slučaju nije ispunjena daljnja pretpostavka

<sup>12</sup> Jakob Nakić: “O dosjelosti (tužba na dosjelost nekretnine)”, Hrvatska pravna revija, VII/2003, str. 17.

<sup>13</sup> U-I-58/97 i dr.

za takvo stjecanje, a to je sposobnost stvari u režimu kojem nekretnine u društvenom vlasništvu ne mogu biti objekt stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

*ad.B) Vrijeme posjedovanja*

a) Jedna je od pretpostavki stjecanja vlasništva dosjelošću neprekidno trajanje posjeda kroz zakonom određeno vrijeme.

U svezi s vremenom dosjedanja potrebno je steći sljedeće pretpostavke:

- posjed je neprekidan
- traje kroz zakonom određeno vrijeme.

Dakle, dosjedateljev samostalan posjed određene kvalitete mora trajati neprekinuto kroz cijelo propisano vrijeme. Dosjedanje, koje je prekinuto, ne može se nastaviti osim ako se ne radi o slučajevima za koje Zakon predviđa drukčije (čl. 160. st. 6.)<sup>14</sup> U svezi s time, o razlozima prekida govorit ćemo opširnije u daljnjem izlaganju.

Vrijeme potrebno za dosjedanje različito je određeno ovisno radi li se o redovnoj ili izvanrednoj dosjelošći, odnosno o kojim se stvarima radi (pokretnine, nekretnine, stvari u vlasništvu države, i dr.).

Za redovnu dosjelošću vrijeme dosjelošći iznosi:

a/ za pokretnine – tri godine,

b/ za nekretnine – deset godina,

c/ za stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i za stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe – dvostruko vrijeme od onog pod toč. a/ i b/ (čl. 159. st. 2., 3. i 4.), što znači za pokretnine šest godina, a za nekretnine vrijeme od dvadeset godina.

U teoriji se<sup>15</sup> u svezi s time razlikuje redovito vrijeme dosjelošći (ono pod a/ i b/) i izvanredno vrijeme dosjelošći (ono pod c/).

Prema tome kad se radi o redovnoj dosjelošći posjednik čiji je posjed zakonit, istinit i pošten stječe pravo vlasništva posjedovanjem kroz tri (pokretninu), odnosno deset godina (nekretnine), a ako se radi o stvarima koje su vlasništvo osoba iz čl. 159. st. 4. posjed mora trajati dvostruko vrijeme.

Za izvanrednu dosjelošću, tj. za stjecanje prava vlasništva izvanrednom dosjelošću zahtijeva se dulje vrijeme trajanja samostalnog posjeda i to za:

– pokretnine – deset godina,

– nekretnine – dvadeset godina,

– stvari u vlasništvu određenih pravnih osoba iz čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu dvostruko vrijeme što znači za pokretnine dvadeset godina, a za nekretnine četrdeset godina.

<sup>14</sup> N. Gavella, op. cit., str. 413.

<sup>15</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412.

Prema tomu, možemo zaključiti da će izvanrednom dosjelošću moći steći vlasništvo posjednik čiji je posjed samostalan, ako je taj posjed barem pošten, i ako je stvar posjedovao deset (pokretnine), odnosno dvadeset godina (nekretnine), odnosno dvostruko vrijeme ako se radi o stvarima u vlasništvu osoba iz čl. 159. st. 2. Zakona o vlasništvu.

Kao što smo već istakli Zakon o vlasništvu sadrži odredbe o izvanrednom vremenu dosjelogosti za stvari koje su u vlasništvu određenih osoba, (čl. 159. st. 4.). Nazivaju ih i privilegiranim osobama i to stoga jer je izvanredno čak dvostruko vrijeme dosjelogosti ustvari privilegij osoba protiv kojih se dosjeda, odnosno stječe, a nije odlučeno tko stječe. Zato će i za dosjedatelja iz kruga tih, tzv. privilegiranih osoba važiti izvanredno, tj. duže vrijeme dosjelogosti u situaciji kad stječe protiv osobe iz istog privilegiranog kruga.

Izvanredno će vrijeme trebati i kada je neka od privilegiranih osoba samo jedan od suvlasnika odnosno zajedničkih vlasnika, jer se dosjelošću stječe cijela stvar u vlasništvu.<sup>16</sup>

Iako su predviđenim izvanrednim vremenom dosjelogosti privilegirane određene pravne osobe što nesumnjivo upućuje na važnost upravo takvog subjektivnog elementa, ne manje važan razlog takvih zakonskih rješenja proizlazi i iz činjenice namjene njihove imovine.<sup>17</sup>

U svezi s vremenom potrebnim za dosjelogost, Zakon o vlasništvu sadrži posebne odredbe koje se odnose na:

- tijek vremena (roka) dosjelogosti,
- uračunavanje vremena dosjelogosti i
- prekid i zastoj vremena dosjelogosti.

Tijek vremena (roka) za dosjelogost počinje onog dana kada je posjednik stupio u (samostalni) posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelogost (čl. 160. st. 1.).

Navedene odredbe o tijeku vremena za dosjelogost jednako važe za redovnu i izvanrednu dosjelogost.

Već je naprijed istaknuto da posjed, odnosno dosjedanje mora biti neprekinuto pa u svezi s time upućujemo na onaj dio daljnjih izlaganja koji se odnosi na neprekidno trajanje posjeda, te na prekid i zastoj dosjedanja.

Uračunavanje vremena dosjelogosti dolazi do primjene kod prenošenja posjeda derivativno na novog posjednika, pravnog sljednika, koji nastavlja posjed dosadašnjeg posjednika.

U vrijeme potrebno za dosjelogost uračunava se i vrijeme kroz koje su prethodnici sadašnjeg posjednika posjedovali stvar pri čemu način, odnosno učinci uračunavanja ovise o tomu kakve je kakvoće bio posjed dotadašnjeg posjednika i kakve je kakvoće posjed sljednika, tj. sadašnjeg posjednika.

Pravni sljednik (sukcesor) može biti, i univerzalni sljednik, i singularni sljednik.

<sup>16</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412. i 413.

<sup>17</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412. i 413.

Zakon o vlasništvu, sadrži dakle i odredbe kako se vrši uračunavanje u različitim situacijama redovne i izvanredne dosjelosti, odnosno u situacijama različite kvalitete posjeda prethodnika i sljednika (čl. 160. st. 2., 3., 4. i 5.).

Takve odredbe, nije sadržavao ZOVO koji je inače odredbama čl. 30. st. 1. i 2. regulirao pitanje uračunavanja vremena dosjelosti, a nije ih sadržavao niti OGZ.

Zakon razlikuje sljedeće situacije:

– poštenu posjednik čiji je prednik imao zakonit, isinit i pošten posjed steći će vlasništvo za onoliko vremena koliko je potrebno poštenom posjedniku (čl. 160. st. 4.),

– posjednik čiji je posjed kvalificiran, tj. zakonit, istinit i pošten, a čiji je prednik samo pošten posjednik, steći će vlasništvo za onoliko vremena koliko je potrebno poštenom posjedniku (osim ako vlasništvo, već nije stekao temeljem trajanja svog kvalificiranog posjeda, u kojem slučaju ustvari nema uračunavanja) – čl. 160. st. 5.

Iz navedenog proizlazi da kod uračunavanja vremena prednika do stjecanja vlasništva redovnom dosjelošću može doći samo pod pretpostavkom da posjednik ima zakonit, istinit i pošten posjed i da je njegov prednik imao zakonit, istinit i pošten posjed. Dakle, i na strani sljednika, i na strani prednika posjed mora imati ona svojstva koja se traže za redovnu dosjelost.

Izvanrednom dosjelošću može se steći vlasništvo uračunavanjem vremena prednika u svim ostalim situacijama kad, bilo na strani prednika, bilo na strani sljednika, postoji samo pošten, dakle ne, i zakonit, i istinit posjed.

Pri tomu treba naglasiti da je postojanje barem poštenog posjeda i na strani prednika i na strani sljednika nužna pretpostavka da bi moglo doći do uračunavanja vremena posjedovanja i stjecanja vlasništva dosjelošću.

Prema tomu, samo izvanrednom dosjelošću može se steći vlasništvo uračunavanjem vremena prednika:

– kad je posjednik samo pošten, a njegov je prednik imao kvalificirani, tj. zakonit, istinit i pošten posjed te

– kad posjednik ima zakonit, istinit i pošten posjed, ali je posjed njegova prednika bio samo pošten.

U ovom posljednjem slučaju ističe se da za posjednika teku dva roka dosjedanja, onaj za redovnu dosjelost, temeljem njegovog zakonitog, istinitog i poštenog posjeda i onaj za izvanrednu dosjelost, temeljem uračunavanja prednikovog (samo) poštenog posjeda. Pretpostavke za stjecanje vlasništva nastupit će protekom roka čije će vrijeme prije isteći.<sup>18</sup>

aa) *Neprekidno trajanje posjeda kroz zakonom određeno vrijeme*, daljnja je pretpostavka za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

Što se tiče dosjelosti na društvenom vlasništvu računanje vremena posjedovanja pokazalo se kao izuzetno značajno, a mogli bismo dodati i sporno.

<sup>18</sup> N. Gavella, op. cit., str. 418.



Pri tomu posebno naglašavamo potrebu razlikovanja naprijed navedena dva razdoblja, tj. do 8. listopada 1991. i nakon tog dana.

U primjeni odredbe čl. 3. Zakona o preuzimanju ZOVO-a sudska praksa suglasno je izražavala stajalište da “vrijeme potrebno za dosjelost na nekretninama u društvenom vlasništvu počinje teći od dana stupanja na snagu Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, a to je 8. listopad 1991.” (Rev 3462/93 od 3. svibnja 1995., objavljena u Izboru odluka 1/1996, sent. 9).

Prema odluci Županijskog suda u Dubrovniku Gž 310/1994 od 22. ožujka 1994. (objavljena u Izboru odluka 1994., sent. 477):

“Odredba čl. 3. Zakona o preuzimanju ZOVO (“Narodne novine”, broj 53/91) o stavljanju izvan snage odredbe čl. 29. ZOVO, koja je određivala da se na stvari u društvenom vlasništvu pravo vlasništva ne može steći dosjelošću, ne djeluje povratno, te prema tome ta odredba odnose što su do tada postojali između određenih subjekata ne konvalidira u smislu priznavanja (dotadašnjeg) tijeka dosjedanja (*usucapio*). Naprotiv, rečenu odredbu o stavljanju izvan snage odredbe čl. 29. ZOVO valja shvatiti tako da od dana stupanja na snagu Zakona o preuzimanju ZOVO, dakle od 8. listopada 1991., u našem pravnom sustavu više ne postoji zabrana dosjedanja na stvari u (bivšem) društvenom vlasništvu.”

Donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te izmijenjenih odredaba čl. 388. st. 4. ZV, vrijeme posjedovanja proteklo prije 8. listopada 1991. ne računa se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koju su na taj dan (8. listopada 1991.) bile u društvenom vlasništvu o čemu smo govorili pod Točkom II.

Iako se navedene odredbe odnose na tijek vremena dosjelosti i računanje rokova, dakle odnose se samo na jednu od zakonom predviđenih pretpostavki za stjecanje vlasništva i uopće stvarnih prava dosjelošću one su bitna odrednica za odgovor na pitanje o mogućnosti stjecanja dosjelošću stvarnih prava i na nekretninama u društvenom vlasništvu u pojedinim razdobljima.

U odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev 1803/1997 od 3. travnja 2001. (objavljena u M. Žuvela, op. cit., str. 598.) koja govori o pretpostavkama stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, u razlozima je, između ostalog navedeno:

“Vrijeme potrebno za dosjelost na nekretninama u društvenom vlasništvu počinje teći od dana stupanja na snagu Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (“Narodne novine”, broj 53/91), a to je 8. listopada 1991.

Prema čl. 29. ZOVO, koji je bio na snazi do donošenja Zakona o preuzimanju ZOVO kao i Ustava RH bilo je određeno da se pravo vlasništva ne može steći dosjelošću na stvarima društvenom vlasništvu. Budući da je izričito bilo zabranjeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu, pravne pretpostavke koje su potrebne za stjecanje prava vlasništva dosjelošću bez pravnog su učinka, odnosno pravni je učinak takvih stvari kao da te pretpostavke nisu ni postojale. Takve pravne pretpostavke mogu proizvoditi pravne učinke samo ako je tako zakonom određeno, u ovom slučaju samo kada

bi zakonom bilo određeno da se uz postojanje takvih pravnih pretpostavki može steći pravo vlasništva dosjelošću. Nikako ne može biti pravnih učinaka u slučaju kada je propisom izričito isključena mogućnost nastupanja pravnih posljedica, tj. stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

Zbog toga je osnovano pravno stajalište nižestupajnskih sudova izraženo u tome da je za dosjelost na nekretninama koje su bile u bivšem društvenom vlasništvu vrijeme potrebno za dosjelost počelo teći 8. listopada 1991.

Vrijeme od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991. ne može se uračunavati kao vrijeme provedeno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u bivšem društvenom vlasništvu.

Kako kroz vrijeme od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991. nije bilo određeno da se dosjelošću, dakle pod određenim pretpostavkama ostvarenim u životu, može steći pravo vlasništva na stvarima u bivšem društvenom vlasništvu, to je bez pravnih posljedica u odnosu na pravo vlasništva stečeno dosjelošću ostala činjenica da je tužitelj te nekretnine kroz sporno vrijeme, tj. od 1953. držao u posjedu.”

U novije vrijeme još je jedno razdoblje dobilo na značaju u svezi s pitanjem dosjelosti na društvenom vlasništvu.

To je razdoblje do 6. travnja 1941.

Kao što smo vidjeli iz citiranih stajališta sudske prakse, nemogućnost stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu odnosi se na razdoblje nakon 6. travnja 1941.

Naprotiv, ta se nemogućnost nije odnosila na radnje prije 6. travnja 1941.

Tako npr. prema odluci VSH, Gzz 2/1981 od 9. prosinca 1981: “odredba čl. 49. Zakona o šumama kojom je propisana zabrana otuđivanja šumskog zemljišta u društvenom vlasništvu kao i nemogućnost da se na šumskom zemljištu u društvenom vlasništvu stekne vlasništvo dosjelošću – ne odnosi se na otuđenja, odnosno na dosjelošću stečeno vlasništvo koje je uslijedilo još prije 6. travnja 1941.”

U sudskoj praksi, u novije se vrijeme, također odlučivalo povodom tužbenih zahtjeva na utvrđenje prava vlasništva nekretnina, stečenog dosjelošću prije 6. travnja 1941.

Tako se u odluci Županijskoj suda u Gospiću, Gž 319/2002 od 27. prosinca 2002. polazeći od utvrđenja da je riječ o poljoprivrednom zemljištu, kojeg je nositelj vlasničkih prava Republika Hrvatska, temeljem čl. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, između ostalog, navodi:

“Prvostupajnski sud utvrdio je da je tužiteljica putem svojih predaka na utuženoj nekretnini stekla pravo vlasništva dosjelošću, temeljem OGZ-a, te da su ispunjene pretpostavke za stjecanje i to sposobnost stjecatelja, sposobnost nekretnine da bude u vlasništvu i posjed određene kvalitete, kao i vrijeme posjedovanja, po tada važećim propisima, koje vrijeme je dovršeno do 6. travnja 1941.”

O sličnim tužbenim zahtjevima odlučivano je npr. presudama Županijskog suda u Gospiću, Gž 210/2001 od 16. studenog 2001., Gž 531/2005 od 12. prosinca 2005.

O prekidu i zastoju tijekom vremena dosjelogosti Zakon o vlasništvu sadrži načelnu odredbu prema kojoj se na prekid, odnosno zastoj tijekom vremena dosjelogosti na odgovarajući način primjenjuju odredbe o prekidu i zastoju tijekom rokova za zastaru (čl. 160. st. 6.).

Odgovarajuća primjena odredaba o zastari, upućuje, što se tiče prekida, na odredbe čl. 387. do 393. Zakona o obveznim odnosima, a što se tiče zastoja na odredbe čl. 381. do 386. istog Zakona.

Prekid dosjelogosti nastupa zbog takvih okolnosti zbog kojih dosjelogost nije mogla početi teći, a ako je tekla prestaje teći. Proteklo vrijeme se ne uzima u obzir i počinje ponovno teći kad otpadnu okolnosti zbog kojih je došlo do prekida.

Kad Zakon o vlasništvu upućuje na odgovarajuću primjenu odredaba o prekidu i zastoju zastarjevanja to znači uvažavanje specifičnosti ustanove dosjelogosti.

Tako se kod dosjelogosti kao faktični razlozi za prekid (tzv. faktični prekid) navode gubitak samostalnog posjeda stvari i situacija kada dosjedatelj prestane biti pošten posjednik.

Prekid iz pravnih razloga (tzv. civilni prekid) s obzirom na odgovarajuću primjenu odredaba o zastari nastupit će npr. ako je dosjedatelj priznao tuđe pravo vlasništva (čl. 387. ZOO), ili ako je vlasnik stvari protiv dosjedatelja podigao tužbu, odnosno poduzeo neku drugu pravnu radnju pred sudom ili drugim nadležnim tijelom radi ostvarivanja prava vlasništva (čl. 388. ZOO).<sup>19</sup>

Zastoj postoji kad nastupe okolnosti zbog kojih po zakonu dosjedanje ne može početi teći dok te okolnosti ne otpadnu, a ako teče, prestaje teći, a nakon toga nastavlja se, tj. teče dalje, a vrijeme proteklo do zastoja uračunava se.

I na zastoj dosjelogosti, već je rečeno, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o zastoju zastarjevanja (čl. 381. do 383. ZOO).

Tako npr. tijekom roka dosjelogosti ne teče između bračnih drugova, između roditelja i djece, dok traje roditeljsko pravo (čl. 381. ZOO), za vrijeme mobilizacije, u slučaju neposredne ratne djelatnosti ili rata (čl. 382. ZOO i dr.).

U posljednje vrijeme u teoriji i praksi postavilo se pitanje primjenjuju li se pravila o zastoju dosjelogosti u slučaju zakonskih prepreka (zabrana) dosjelogosti. Ima mišljenja da je takva zakonska prepreka (zabrana) razloga zastoja.<sup>20</sup>

Prema stajalištu Vrhovnog suda Republike Hrvatske (Rev 114/2008 od 28. listopada 2008.) odredbe o zastoju tijekom rokova odnose se na neki od zakonom predviđenih uzroka, tj. nesavladivih prepreka objektivnog karaktera, rata i sl., a ne i kad zakonom nisu dopuštena stjecanja nekih prava.

U svezi s vremenom dosjelogosti potrebno je uzeti u obzir i završne odredbe Zakona o vlasništvu koje govore o djelovanju zakona (čl. 388.), a koje sadrže posebno odredbe o rokovima općenito, odnosno tijekom rokova za stjecanje prava vlasništva dosjelošću (čl. 388. st. 1., 2. i 3.).

<sup>19</sup> N. Gavella, op. cit., str. 413.

<sup>20</sup> Vidjeti P. Simonetti, op. cit. str.

U pogledu rokova koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim Zakonom, a počeli su teći prije nego što je on stupio na snagu predviđeno je da nastavljaju teći u skladu s odredbama čl. 388. st. 2. (dakle u skladu s prijašnjim propisima), ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim Zakonom, ako bi započeo teći u trenutku njegova stupanja na snagu (čl. 388. st. 3.).

Ovom odredbom Zakon je otklonio dvojbe koje su se pojavile u sudskoj praksi u svezi s računanjem rokova, a u primjeni Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima i Zakona o obveznim odnosima koji o tome nisu sadržavali posebne odredbe.<sup>21</sup>

Završne odredbe (čl. 388. st. 4. ZV) posebno su značajne za društveno vlasništvo kako smo to, već naglašavali i odnose se na rokove stjecanja prava vlasništva i drugih stvarnih prava dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu.

#### *ad.C) Sposobnost stjecatelja*

a) Što se tiče, sposobnosti stjecatelja (posjednika, uzukapijenta) ističemo da Zakon govori o “posjedniku koji je sposoban biti vlasnikom stvari” (čl. 159. st. 1.). S time u svezi ovdje smatramo potrebnim istaći samo toliko da je na strani stjecatelja dovoljna opća pravna sposobnost. To znači da je svaka fizička i pravna osoba sposobna stjecati pravo vlasništva pa tako i pravo vlasništva dosjelošću.

aa) *Sposobnost stjecatelja* kao daljnja pretpostavka stjecanja prava vlasništva dosjelošću, uz zakonsko određenje “posjednika koji je sposoban biti vlasnikom stvari”, što se tiče nekretnina u društvenom vlasništvu, načelno ne sadrži posebnosti koje bi bile izvan okvira zakonskih ograničenja koja se općenito odnose na ograničenja glede sposobnosti subjekata, bilo fizičkih, bilo pravnih osoba (npr. ograničenja glede stranaca).

Naglasili bi ipak da, neovisno o tomu radi li se o posjedniku fizičkoj osobi ili o posjedniku pravnoj osobi, sve što je naprijed izloženo, glede pretpostavki stjecanja prava vlasništva dosjelošću pokazuje da nisu mogli nastati pravni učinci stjecanja vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu u razdoblju do 8. listopada 1991.

<sup>21</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske na sjednici građanskog odjela (II/84) zauzeo je o tome sljedeće stajalište: “Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima od stupanja na snagu primjenjuje se na rokove dosjelošti koji su počeli teći prije njegova stupanja na snagu ako do tog trenutka nisu istekli. Kad je Zakonom o osnovnim vlasničkopravnim odnosima propisan kraći rok, nakon stupanja na snagu zakona preostalo je vrijeme kraće od zakonom propisanoga, rok ističe nakon proteka vremena određenoga ranijim zakonom. Ako je od tog roka određenoga ranijim zakonom prestalo vrijeme duže od onoga predviđenoga u novom zakonu, rok ističe istekom vremena propisanoga u novom zakonu”, (objavljeno u Pregledu sudske prakse br. 24 sent. 43).

#### ad.D) Sposobnost stvari

Kad Zakon o vlasništvu govori o “posjedniku koji je sposoban biti vlasnikom stvari” (čl. 159. st. 1.) time, pretpostavlja, kako sposobnost stjecatelja, tako i sposobnost stvari biti predmetom prava vlasništva.

Da bi se, dakle dosjelošću moglo steći vlasništvo stvari potrebno je raditi se o stvari koja je:

- sposobna biti predmetom prava vlasništva i
- sposobna biti predmetom stjecanja prava vlasništva upravo dosjelošću.

Stvar koja uopće ne može biti predmet vlasništva ne može biti niti predmet stjecanja vlasništva dosjelošću.

Prema Zakonu o vlasništvu “predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne.” (čl. 2. st. 1.).

O sposobnosti stvari Zakon govori u čl. 3.<sup>22</sup>

Prema tim odredbama nisu sposobne biti predmetom prava vlasništva one stvari kojima to priječe bilo njihove naravne osobine biti zakonske odredbe prema kojima ne mogu pripadati pojedincu.

Za stvari koje nemaju sposobnost biti objektom stvarnih prava obično se kaže da su izvan prometa (*res extra commercium*) za razliku od stvari koje su u prometu (*res in commercium*).

Na stvarima koje su ograničene u prometu, ali je na njima moguće stjecati pravo vlasništva, moguće je stjecati i pravo vlasništva dosjelošću, ali pod posebnim, zakonom predviđenim pretpostavkama.

Ovdje bi još naglasili razliku između općeg dobra, javnog dobra i stvari od interesa za Republiku Hrvatsku, u pogledu mogućnosti stjecanja prava vlasništva općenito, a zatim i na temelju dosjelosti.

Vidjeli smo da opće dobro nije sposobno biti predmetom stvarnih prava, odnosno prava vlasništva pa se na općem dobru ne može niti dosjelošću stjecati pravo vlasništva (čl. 3. st. 1.).

Javna dobra su stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne samouprave, jedinica lokalne uprave i samouprave i ustanova, dakle drugih pravnih osoba javnog prava (čl. 35.).

---

<sup>22</sup> Članak 3. glasi:

(1) Sposobne biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava jesu sve stvari, osim onih kojima njihove naravne osobine ili zakonske odredbe priječe da pripadaju pojedincu.

(2) Nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih, kao što su to atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala (opća dobra).

(3) O općim dobrima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara Republika Hrvatska, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(4) Pravno nisu dijelovi općega dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje.

Javna dobra, prema režimu određenom Zakonom o vlasništvu, jesu objekti stvarnih prava pa tako i prava vlasništva i načelno su izjednačena s ostalim stvarima “ako zakonom nije drukčije određeno” (čl. 35. st. 1.).<sup>23</sup> Prema tomu, ukoliko je za njih zakonom uspostavljen poseban režim, primjenjuje se taj poseban režim.

Sve to treba uzeti u obzir i kad se radi o stjecanju prava vlasništva dosjelošću.

Kao primjer posebnog režima koji isključuje stjecanje prava vlasništva dosjelošću navodimo Zakon o vodama (“Narodne novine”, broj 107/95) prema kojem se na javnom vodnom dobru u općoj upotrebi ne može dosjelošću steći pravo vlasništva niti drugo stvarno pravo (čl. 67. st. 1.).

Stvari od interesa za Republiku Hrvatsku su takve stvari za koje je na temelju Ustava Republike Hrvatske, odnosno posebnim zakonom određeno da su dobra od interesa za nju pa imaju njezinu osobitu zaštitu. Ako te stvari nisu opća dobra, sposobne su biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava (čl. 4. st. 1.).

Prema tomu stvari od interesa za Republiku Hrvatsku mogu biti:

- opća dobra (čl. 52. st. 1. Ustava Republike Hrvatske) na kojima se ne može steći pravo vlasništva, pa niti dosjelošću i
- druge stvari koje mogu biti predmet prava vlasništva, ali za njih vrijedi poseban pravni režim (čl. 4. st. 2. Zakona i čl. 5. st. 1. i 2. Ustava Republike Hrvatske).

U svezi sa sposobnošću stvari za stjecanje prava vlasništva dosjelošću treba još istaći da su prema stvarnopravnom režimu Zakona o vlasništvu, nekretnine kao i pokretnine jednako sposobne biti predmetom stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

aa) *Sposobnost stvari* biti objektom stjecanja, pitanje je od posebne važnosti upravo glede stvari u društvenom vlasništvu.

Uzimajući u obzir sve ono što je, općenito, izloženo u svezi sa sposobnošću stvari biti predmetom prava vlasništva, ponovno bi naglasili da stvar koja uopće ne može biti predmet vlasništva ne može biti niti predmet stjecanja vlasništva dosjelošću.

Što se tiče društvenog vlasništva od presudnog je utjecaja bila zakonom isključena mogućnost prelaska stvari iz društvenog vlasništva u (privatno) vlasništvo temeljem dosjelošći.<sup>24</sup>

Prema stajalištu sudske prakse<sup>25</sup> Institut dosjelošći nije se primjenjivao niti u odnosima između društvenopravnih osoba.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Prema svojoj namjeni razlikuju se (čl. 35. st. 4., 5. i 6.):

- javna dobra u općoj uporabi,
- javna dobra u javnoj uporabi i
- javna dobra koja nisu namijenjena, niti za opću uporabu, niti za javnu upotrebu.

<sup>24</sup> J. Nakić, op. cit., str. 23

<sup>25</sup> J. Nakić, op. cit., str. 21. do 23.

<sup>26</sup> Stajalište XVII Zajedničke sjednice održane 7. i 8. svibnja 1981.

Jedno od pitanja koje se s tim u svezi postavilo, a koje je s obzirom na svoje moguće učinke aktualno sve do danas, je pitanje stjecanja dosjelošću prava korištenja na stvarima u društvenom vlasništvu.

Iako se s pravom može ukazati na neujednačenost sudske prakse u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske dosljedno se zauzimalo stajalište prema kojem je “stjecanja prava korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu između društveno pravnih osoba, dosjelošću, bilo moguće samo do donošenja Ustava iz 1974. i Zakona o udruženom radu”. (Rev 81/2004 i Gzz 224/2004 od 24. studenog 2005., objavljena u Izboru odluka 1/2006, sent. 3).

U razlozima te odluke navedeno je između ostalog:

“Tužitelj nije stekao pravo vlasništva predmetnih nekretnina niti dosjelošću. Naime, stjecanja prava korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu između društvenih pravnih osoba dosjelošću bilo je moguće samo do donošenja Ustava SFRJ iz 1974. godine i Zakona o udruženom radu, kada je ustanovljen novi pravni režim društvenih sredstava (uzet isključivo kao ekonomski promet koji se vrši isključivo pravnim instrumentima).

Neovisno o tome što bi se Hotelsko poduzeće G. H. B. u O. ipak moglo smatrati poštenim posjednikom predmetnih nekretnina, jer mu ih je ustupio organ vlasti, u konkretnom slučaju nisu ostvarene pretpostavke za stjecanje prava korištenja dosjelošću na tim nekretninama, jer do stupanja na snagu Ustava iz 1974. godine i Zakona o udruženom radu to poduzeće nije posjedovalo predmetne nekretnine u vremenu od 20 godina.”

Isto stajalište zauzeto je i u ranijoj odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev 45/1990 od 6. prosinca 1990., objavljena u PSP 52/36).

S tim u svezi postavilo se, daljnje pitanje je li dosjelošću stečeno pravo korištenja do 1974. moglo prijeći u pravo vlasništva sukladno odredbi čl. 360. ZV., te bi li se na takav slučaj primjenjivala odredba čl. 388. st. 4. ZV, prema kojoj se u rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću nekretnina, koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, ne računa vrijeme posjedovanja proteklo prije tog datuma (dakle vrijeme od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991.)?

Prema našem mišljenju u takvom slučaju ne bi dolazilo do primjene čl. 388. st. 4. ZV jer se ne radi o stjecanju prava vlasništva dosjelošću.

Radilo bi se o pretvorbi prava korištenja u pravo vlasništva (čl. 361. ZV). Pri tome je, naravno, potrebno utvrditi je li valjano stečeno pravo korištenja.

Pravo korištenja koje je stečeno dosjelošću u skladu s tada važećim propisima, valjano je stečeno pravo korištenja, koje je moglo biti predmet pretvorbe u smislu čl. 361. ZV.

Međutim, neovisno o izloženom, tj. neovisno o stjecanju prava korištenja dosjelošću i pretvorbi tako stečenog prava korištenja u pravo vlasništva, treba naglasiti da vrijeme dosjedanja (posjedovanja) prava korištenja nema učinak vremena dosjedanja (posjedovanja) prava vlasništva.

To nedvojbeno slijedi iz samog pojmovnog određenja dosjelosti, odnosno zakonom predviđenih pretpostavki za stjecanje stvarnih prava dosjelošću.

Traži se, naime izvršavanje “sadržaja prava” što znači određenog prava kroz zakonom određeno vrijeme, dakle samostalni (vlasnički) posjed određene kakvoće (o čemu smo govorili pod Točkom III.2.1.a/).

Prema tomu ako je i kada je, u skladu s tada važećim pretpostavkama, bilo moguće stjecanje dosjelošću prava korištenja, postojanje i učinci pretpostavki za stjecanje prava dosjelošću, mogu se odnositi samo na pravo korištenja.

O tome se izjašnjavao i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci Rev 114/2008 od 28. listopada 2008. u razlozima koje se između ostalog, navodi:

“Predmet spora je stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu.

U postupku pred sudovima nižeg stupnja je utvrđeno, da je tužitelj sa svojim prednicima u posjedu predmetnih nekretnina od 1965. Nekretnine su u zemljišnim knjigama bile uknjižene kao društveno vlasništvo. Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 17. studenoga 1994. nekretnine su uknjižene kao vlasništvo tuženika.

Neosnovano revident smatra da je vlasništvo spornih nekretnina stekao dosjelošću.

Prema Ustavu iz 1974. i Zakonu o udruženom radu nije se moglo dosjelošću stjecati pravo korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu u klasičnom smislu privatnog građanskog prava. To iz razloga što se polazilo od nevlasničkog koncepta društvenog vlasništva, pa se pravo korištenja (upravljanja i raspolaganja) nije smatralo subjektivnim imovinskim pravom koje se može prenositi i stjecati u prometu, već su se prenosila samo sredstva.

Treba reći da se do 1974. moglo stjecati dosjelošću samo pravo korištenja na sredstvima u društvenom vlasništvu, ali ne i pravo vlasništva u smislu građanskog privatnog prava.

Zakonom o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, koji je stupio na snagu 1. rujna 1980., odredbom čl. 29. (dalje: ZOVO) izričito je zabranjeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu. Nakon donošenja Ustava Republike Hrvatske (1990.) ne postoji više društveno vlasništvo, a odredbom čl. 3. Zakona o preuzimanju ZOVO (“Narodne novine”, broj 53/91), koji je stupio na snagu 8. listopada 1991., stavljena je izvan snage navedena odredba čl. 29. ZOVO o zabrani stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu.

Slijedom izloženog tužitelju se, u smislu građanskog privatnog prava, za stjecanje prava vlasništva na spornim nekretninama u društvenom vlasništvu ne računa vrijeme posjedovanja proteklo do 8. listopada 1991., a od tog dana nije protekao zakonom propisani rok za stjecanje prava vlasništva savjesnog posjednika nepokretne stvari dosjelošću u smislu odredbe čl. 28. ZOVO.”

Navedena stajališta potvrđuje i sadržaj odredaba čl. 388. st. 4., kad otklanja svaku mogućnost da se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije tog datuma.



### **III.2. Zaključno o učincima i pretpostavkama stjecanja vlasništva dosjelošću u odnosu na društveno vlasništvo**

U svezi s time treba razlikovati dva razdoblja:

- razdoblje do 8. listopada 1991. (kao dana stupanja na snagu Zakona o preuzimanju ZOVO-a) i
- razdoblje nakon 8. listopada 1991.

Već smo istakli da je čl. 3. Zakona o preuzimanju ZOVO stavljena izvan snage odredba čl. 29. ZOVO koja je propisivala da se na stvari u društvenom vlasništvu pravo vlasništva ne može steći dosjelošću, a koja se odnosila na razdoblje od 1. rujna 1980. do 8. listopada 1991.

Suglasni smo s mišljenjem<sup>27</sup> da se niti u ranijem razdoblju, s obzirom na ustavnopravna načela i tada važeće propise, nije moglo dosjelošću stjecati pravo vlasništva na stvarima u društvenom vlasništvu kasnije općenarodnom imovinom (ustvari od 1945. do 8. listopada 1991.).

Iznimke koje su zakonom mogle biti predviđene<sup>28</sup> ne dovode u sumnju, već naprotiv, potvrđuju naprijed izloženo mišljenje.

Za razdoblje nakon 8. listopada 1991., suglasno se prihvaćalo stajalište, da su sve nekretnine, koje su do donošenja Ustava Republike Hrvatske bile društveno vlasništvo, bez obzira na njihov status u prijelaznom periodu i glede dosjelnosti došle pod opći režim.

Tako je Ustavni sud RH u svojoj odluci U-I-379/98 od 12. siječnja 2000. proglašavajući nastavnim i ukidajući odredbe čl. 55. st. 2. Zakona o šumama ("Narodne novine", broj 52/90 – pročišćeni tekst i 76, 93) prema kojoj se na šumama i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, nije moglo stjecati pravo vlasništva dosjelošću, u razlozima, između ostalog, naveo:

"Imajući u vidu da je gospodarenje šumama od interesa za Republiku Hrvatsku (zbog čega su propisana faktična ograničenja vlasništva, koja se realiziraju kroz uvjete i načine gospodarenja šumama i šumskim zemljištem), Ustavni sud je utvrdio da je protivno temeljnim ustavnim načelima demokratske države apsolutno isključivanje mogućnosti stjecanja prava vlasništva dosjelošću posjedniku propisane kakvoće koji šumom, odnosno šumskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske, gospodari na način uređen zakonom i kroz zakonom propisano razdoblje.

Ustav Republike Hrvatske ukinuo je dualizam vlasništva. Stoga je Ustavni sud utvrdio da osporena odredba nije u suglasju s načelom ustavnosti i zakonitosti, koje je utvrđeno odredbom članka 5. Ustava, a i s odredbom članka 3. Ustava, koja nepovredivost vlasništva, a time i mogućnost stjecanja vlasništva, svrstava u najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske. Ustavni sud je također utvrdio da osporena odredba nije u suglasju s odredbom članka 48.

<sup>27</sup> Vidjeti o tome opširno, P. Simonetti, op. cit., str. 29.

<sup>28</sup> P. Simonetti, op. cit., str. 31.

M. Žuvela, Stjecanje vlasništva na nekretninama dosjelošću, str. 61.

Ustava, napose odredbom stavka 2. tog članka, koja propisuje da vlasništvo obvezuje, iz razloga što se štiti vlasništvo države u slučaju kada je očigledno da država kao vlasnik šumom odnosno šumskim zemljištem ne gospodari kroz značajno razdoblje, unatoč izričitim odredbama Zakona o šumama.”

Razlikovanje navedenih vremenskih razdoblja odrazilo se na učinke gotovo svih pretpostavki, čije je ispunjenje potrebno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, kad su ti učinci razmatrani u odnosu na društveno vlasništvo kako je to vidljivo iz prethodnih izlaganja.

Trebalo bi, dakle zaključiti, da u razdoblju do 1. listopada 1991. glede stvari u društvenom vlasništvu nisu bile ispunjene pretpostavke koje se kumulativno moraju ostvariti da bi nastupili učinci stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

Pri tomu treba prihvatiti stajalište izraženo u naprijed citiranoj sudskoj i ustavnosudskoj praksi, da bi se, u suprotnom, jednom faktičnom stanju na stvari u društvenom vlasništvu dali učinci, odnosno kvaliteta i za ono vrijeme kad su zakonom izričito bili zabranjeni.

Naprotiv, nakon 1. listopada 1991., opći režim, odnosno učinci općih pretpostavki koje važe za stjecanje prava vlasništva, odnosno stvarnih prava dosjelošću vrijede i za nekretnine (stvari) u društvenom vlasništvu.

## Summary

### **FURTHER WRITINGS ON ACQUIRING THE OWNERSHIP OVER THE REAL ESTATES IN PUBLIC OWNERSHIP BY MEANS OF ADVERSE POSSESSION**

The article actualizes an issue concerning the implementation of adverse possession institute in regards to acquiring the right of ownership over the real estates in public ownership.

The author was inspired to write about this topic by legislative amendments, first of all by the succession and amendments of the Law on Basic Property-Rights Relationships, which abolished the ban to acquire the right of ownership over the public property by means of adverse possession. Further legislative steps were taken by the enactment of the Law on Ownership and other Property Rights with provisions on course of adverse possession time limits applied when acquiring the public ownership. A special attention must be given to interpretation of these legal provisions and their effects.

The author analyses the above mentioned provisions, presents their interpretation and scrutinizes their effects strongly emphasizing the legal frameworks of presumptions set by the law to acquire real property rights by means of adverse possession in general as well as the public ownership.

**Key words:** *adverse possession, public ownership.*

## Riassunto

### **ANCORA SULL'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ PER USUCAPIONE NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ SOCIALE**

Nel contributo si tratta dell'attualizzazione della questione dell'applicabilità dell'istituto dell'usucapione con riferimento all'acquisto del diritto proprietà sugli immobili di proprietà sociale.

Uno dei motivi di ciò va individuato nelle modifiche legislative riguardanti la legge sui rapporti giuridici nella proprietà, le quali hanno condotto al venir meno del divieto di acquisto della proprietà per usucapione nel caso di beni di proprietà sociale, ma va individuato anche nell'emanazione della legge sulla proprietà e sugli altri diritti reali con le disposizioni riguardanti la durata dei termini per usucapire i beni di proprietà sociale, così come il significato e gli effetti di queste disposizioni normative.

Attraverso l'analisi del significato e degli effetti di queste disposizioni, con particolare accento sul quadro giuridico dei presupposti legali per l'avverarsi dell'usucapione, ma anche dedicando attenzione alla proprietà sociale, si espongono le conclusioni raggiunte relativamente all'acquisto della proprietà per usucapione sugli immobili di proprietà sociale.

***Parole chiave:*** *usucapione, proprietà sociale.*