

## PARCELACIJA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIŠTVA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Dr. sc. Aleksandra Maganić, docent  
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

UDK: 347.235  
Ur.: 13. siječnja 2010.  
Pr.: 26. veljače 2010.  
Prethodno priopćenje

### *Sažetak*

*Zakon o poljoprivrednom zemljištu iz 2008. (ZPZ 08) Hrvatskoj donosi niz novina u korištenju i raspolaganju poljoprivrednim zemljištem koje su na pravopolitičkoj sceni izazvale buru nezadovoljstva zbog znatnih ograničenja vlasničkopravnih ovlasti. Razloge takvog uređenja treba potražiti u negativnom povijesnom nasljeđu koje je hrvatsku poljoprivredu opteretilo brojnim usitnjenim poljoprivrednim posjedima i koje iziskuje ozbiljnu agrarnu reformu usmjerenu k okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta. Ipak, kako bi i u ovako naznačenim okvirima nužno bilo pronaći kompromis između ostvarivanja općih interesa i poštivanja temeljnih ustavnih prava, svrha je ovoga rada prezentirati odredbe ZPZ-a 08 kojima se pravo (su)vlasnika na razvrgnuće suvlasništva poljoprivrednog zemljišta geometrijskom diobom ograničava pribavljanjem suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište (čl. 78. st. 3) i usporediti ih s komparativnim rješenjima Austrije, Njemačke i Švicarske. Ustavnu pravnu dvojbu o dopustivosti i primjerenosti izabranog rješenja domaćeg zakonodavca dodatno je potaknulo podnošenje zahtjeva za ocjenu suglasnosti odredbi ZPZ-a o korištenju zemljišta u skladu s agrotehničkim mjerama (čl. 15.), naknadi za zakupninu koja će se isplaćivati nepoznatim vlasnicima (čl. 16.) i pravilima o raspolaganju privatnim poljoprivrednim zemljištem (čl. 81.-85.). Osim toga, parcelaciju poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj pratile su i još uvijek prate poteškoće u dodatnom pojašnjenju pojedinih zakonskih odredbi, izostanku pravila o postupku donošenja odluke kojom se daje suglasnost i nepostojanju objektivnih kriterija za postupanje nadležnog tijela.*

**Ključne riječi:** parcelacija, razvrgnuće suvlasništva, poljoprivredno zemljište, ustavnopravna ograničenja prava vlasništva

## 1. Uvod

Povijesni prikaz raspolaganja i korištenja poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj obilježavaju brojne agrarne reforme i promjene agrarnog maksimuma,<sup>1</sup> privilegiranje poljoprivrednih poduzeća u društvenom vlasništvu te poteškoće u prometu uzrokovane visokim porezima i neskladom katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja. Prema Popisu poljoprivrede iz 2003. na području RH bilo je ukupno 448.532 poljoprivredna kućanstva koja su koristila 853.196 ha obradivog zemljišta i vrtova što je odgovaralo prosjeku od 2 ha po jednom poljoprivrednom kućanstvu. Nasljeđivanje poljoprivrednog zemljišta nije podlijegalo nikakvim ograničenjima, pa je time nastavljen proces daljnjeg usitnjavanja poljoprivrednih posjeda.<sup>2</sup>

Loše povijesno naslijeđe i neodgovarajući rezultati pokušaja okrupnjavanja poljoprivrednog posjeda<sup>3</sup> s jedne strane te proces približavanja Republike Hrvatske Europskoj uniji povezan s potrebom rasta konkurentnosti hrvatskih poljoprivrednih gospodarstava s druge strane, akcelerirali su donošenje novog zakonskog akta koji je trebao riješiti sve poteškoće u svezi s korištenjem i raspolaganjem poljoprivrednim zemljištem – Zakon o poljoprivrednom zemljištu.<sup>4</sup> Iako će se pojedine odredbe ovog Zakona početi primjenjivati tek od 1. siječnja 2010.,<sup>5</sup> ZPZ 08 je stupanjem na snagu izazvao niz burnih reakcije na hrvatskoj pravopolitičkoj sceni.

Osim brojnih novinskih natpisa u kojima se izražava nezadovoljstvo sa sadržajem ZPZ-a 08 i zabrinutost za sudbinu osiromašenog hrvatskog seljaka,

---

1 Prema Zakonu o agrarnoj reformi i kolonizaciji (Sl. list DFJ, br. 64/45., 24/46., 101/47., 105/48., 21/56., 55/57.) poljoprivredno zemljište je oduzeto od banaka i štedionica, dioničarskih društava i Nijemaca («folksdojčera»), zatim od crkava do 10 hektara, seljaka iznad agrarnog maksimuma od 25 do 35 hektara te nepoljoprivrednika od 3 do 5 hektara obradive površine. Tomu treba pribrojiti i napušteno zemljište. Zemljište je bilo raspodijeljeno seljacima, saveznicima i republičkim kolonistima i lokalnim agrarnim interesentima, državnim poljoprivrednim i šumarskim gospodarstvima te zadrugama. Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljišnom fondu općenarodne imovine i dodjeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama (Sl. list FNRJ, br. 22/53., 4/57., 52/57., 10/65.) poljoprivredno zemljište oduzeto je seljacima koji su imali više od 10 hektara obradive površine. Time je agrarni maksimum snižen na svega 10 hektara., Povijesni prikaz poljoprivrede i agrarne politike Hrvatske, [http://www.arg.hr/cro/\(nastava/bs/moduli/doc/ag1001\\_agrarna\\_politika\\_hr.pdf](http://www.arg.hr/cro/(nastava/bs/moduli/doc/ag1001_agrarna_politika_hr.pdf) stanje od 29. prosinca 2009.

2 Nacrt programa okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj 2009.-2021., Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja, Zagreb, 21. siječnja 2009., str. 6 i 8, [http://www.vlada.hr/hr/content/download/79345/1127249/file/67\\_02.pdf](http://www.vlada.hr/hr/content/download/79345/1127249/file/67_02.pdf), stanje od 29. prosinca 2009.

3 Okrupnjavanje poljoprivrednog posjeda obuhvaća postupke kupoprodaje, zamjene i zakupa poljoprivrednog zemljišta radi povećanja ukupne površine poljoprivrednog zemljišta koje koristi jedno poljoprivredno gospodarstvo, odnosno radi grupiranja katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta u veće i pravilnije parcele radi ekonomičnijeg iskorištavanja i stvaranja povoljnijih uvjeta za obradu. Cf. *ibid.*, str. 4.

4 Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, br. 152/08., 25/09.), u nastavku: ZPZ 08.

5 U prijelaznim i završnim odredbama ZPZ-a 08, točnije u čl. 110. propisano je da će se odredbe čl. 81.-85. kojima se uređuje raspolaganje privatnim poljoprivrednim zemljištem primjenjivati od 1. siječnja 2010.

odnosno njegovo pretvaranje u «jeftinu, najamnu snagu krupnih (vele)posjeda na izvlaštenom, unajmljenom ili otkupljenom vlastitom zemljištu»,<sup>6</sup> izražena je i sumnja u istinske ciljeve kojima ZPZ 08 stremi.<sup>7</sup> Istaknute su ustavnopravne dvojbe o proceduri prema kojoj je ZPZ 08 donesen<sup>8</sup> i podnesen prijedlog za pokretanje postupka ocjene suglasnosti ZPZ-a 08 s Ustavom Republike Hrvatske<sup>9</sup> i Europskom konvencijom za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.<sup>10 11</sup> Žar protivnika takve agrarne politike i istinsko nezadovoljstvo građana dodatno je rasplamsao i Zakon o igralištima za golf,<sup>12</sup> donesen istovremeno kao i ZPZ 08 15. prosinca 2008. Sudbina ovog zakona također je neizvjesna jer je i protiv njega Ustavnom sudu podnesen prijedlog za ocjenu ustavnosti.<sup>13</sup>

Novonastali pravni okvir raspolaganja poljoprivrednim zemljištem potaknuo je određene promjene (su)vlasničkih ovlaštenja - ograničenjem razvrgnuća

---

6 Uz Zakon o poljoprivrednom zemljištu – Kome je potreban takav zakon, [http://www.glas-koncila.hr/rubrike\\_izdvojeno.html?newsID=1567](http://www.glas-koncila.hr/rubrike_izdvojeno.html?newsID=1567)., stanje od 28. prosinca 2009.

7 SDP Zadar: Zakon o golfu i poljoprivrednom zemljištu otvaraju vrata korupciji, <http://www.ezadar.hr/clanak/sdp-zadar-zakon-o-golfu-i-poljoprivrednom-zemljistu-otvaraju-vrata-korupciji>., stanje od 28. prosinca 2009.

8 Predsjednik Hrvatskog helsinškog odbora Ivo Banac najavio je pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti ZPZ-a 08. Istaknuo da je Zakon donesen na sporan način te da je riječ o organskom zakonu koji zadire u ustavom zajamčeno pravo vlasništva (poljoprivrednog zemljišta), pa je u Saboru trebao dobiti potporu najmanje 76 zastupnika, a dobio je samo 72 glasa., <http://www.poslovni.hr/104271.aspx>, stanje od 28. prosinca 2009.

9 Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 41/01. - pročišćeni tekst i 55/01. - ispravak), u nastavku: URH.

10 Europska konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Narodne novine, Međunarodni ugovori, br. 18/97.), u nastavku: EK.

11 Srpski demokratski forum je 16. veljače 2009. Ustavnom sudu Republike Hrvatske podnio prijedlog za pokretanje postupka ocjene suglasnosti čl. 15. st. 1. i 2., čl. 16. st. 3. i čl. 81. i čl. 82. st. 5. ZPZ-a 08 sa čl. 3., 48., 50. i 52. URH te čl. 1. Prvog Protokola EK. Osnovni prigovori upućeni su zahtjevu da se poljoprivredno zemljište u privatnom vlasništvu mora obrađivati u skladu s agrotehničkim mjerama, odnosno da će se u protivnom dati u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi. Osim toga, smatra se da su prava vlasnika poljoprivrednog zemljišta prilikom prodaje ili davanja u zakup istog znatno ograničena sudjelovanjem u njihovom raspolaganju jedinica lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, u ime i za račun Agencije za poljoprivredno zemljište, koja ima pravo prvokupa. Opširnije vidi: [http://www.sdf.hr/analize/ustavni\\_sud.pdf](http://www.sdf.hr/analize/ustavni_sud.pdf)., stanje od 29. prosinca 2009.

12 Zakon o igralištima za golf (Narodne novine, br. 152/08.), u nastavku: ZG.

13 Prijedlog za ocjenu ustavnosti ZG-a o igralištima za golf podnijela je Zelena akcija, GONG i Transparency International Hrvatska. Prijedlogom se traži hitno ukidanje ZG-a jer se smatra da je poput ZPZ-a 08 donesen na protuustavan način i da propisujući izgradnju igrališta za golf posebnim interesom Republike Hrvatske (čl. 1. st. 2. ZG), povređuje način utvrđivanja interesa RH, koji treba biti utvrđen na temelju najviših ustavnih vrednota i na objektivnim pokazateljima, a ne na jednoj zakonskoj odredbi. Ističe se da time što čl. 15. ZG-a omogućava povratno djelovanje Zakona, povređuje načelo pravne sigurnosti te da ne poštuje princip jednakosti svih pred zakonom. Nadalje, smatra se da je ZG u suprotnosti s odredbom Ustava o nepovredivosti vlasništva i da se njime narušava socijalna pravda. Zaključno se napominje da ZG zanemaruje očuvanje prirode i čovjekova okoliša te da time također povređuje najviše ustavne vrednote. Opširnije vidi: <http://www.zelena-akcija.hr/files/sazetakuzbe20090220.pdf>., stanje od 30. prosinca 2009.

suvlasničke zajednice koja se provodi geometrijskom diobom poljoprivrednog zemljišta, vezivanjem prijedloga za parcelaciju prethodnom suglasnošću Agencije za poljoprivredno zemljište.<sup>14</sup> Međutim, i unatoč tomu što je nakon donošenja ZPZ-a 08 donesen Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima<sup>15</sup> te što su u svezi s parcelacijom poljoprivrednog zemljišta dana dodatna objašnjenja u vidu Mišljenja Ministarstva pravosuđa – Samostalnog sektora za zemljišnoknjižno pravo u cilju jedinstvene primjene čl. 78. ZPZ-a 08<sup>16</sup> i Upute o postupanju ovlaštenih inženjera geodezije i katastarskih ureda vezano uz odredbe ZPZ-a 08<sup>17</sup> i nadalje ostaje dvojbeno jesu li takva ograničenja (su)vlasničkih prava uistinu u općem interesu te jesu li ona u skladu s URH-om i EK-om.

Naime, s obzirom na to da postupak prodaje i zakupa poljoprivrednog zemljišta provodi jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb u ime i za račun Agencije (čl. 81. st. 1. ZPZ 08) te da je Agencija dužna potvrditi je li postupak prodaje ili zakupa proveden sukladno odredbama Zakona, najpovoljnijeg ponuditelja ili izjaviti pravo prvokupa (čl. 82. st. 5. ZPZ 08), svako raspolaganje privatnim poljoprivrednim zemljištem ovisi o potvrdi Agencije.<sup>18</sup> Kakve će odluke Agencija donositi ovisi isključivo o njezinim diskrecijskim ovlaštenjima, pri čemu kriteriji odlučivanja nisu objektivizirani nikakvim posebnim pravilima. Čini se da takve zakonske odredbe omogućavaju državni paternalizam u sferi raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, prikrivajući i pokrivajući ga višim, općim interesima izraženim u okrupnjavanju poljoprivrednog zemljišta, uz istovremeno nevjerojatno ekstremno ograničavanje prava vlasnika poljoprivrednog zemljišta.

Zbog svega navedenog, svrha je ovoga rada prezentirati postojeća pravila o parcelaciji i razvrgnuću suvlasništva u Hrvatskoj i usporediti ih s rješenjima Austrije, Njemačke i Švicarske, kako bi sa sigurnošću utvrdili jesu li ovakvi postupci uobičajeni u europskim okvirima, odnosno koje kriterije i ciljeve bi agrarna politika u Hrvatskoj trebala slijediti prilikom okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta.

---

14 Prema čl. 28. ZPZ-a 08 poslove vezane uz izdavanje suglasnosti na parcelacijske i geodetske elabore za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države obavlja Agencija za poljoprivredno zemljište (u nastavku: Agencija). S obzirom na to da je jedan od poslova i zadataka Agencije davanje suglasnosti za parcelaciju katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta (čl. 77. st. 2. ZPZ 08), katastarske čestice se ne mogu parcelacijom dijeliti, osim uz suglasnost Agencije (čl. 78. st. 3. ZPZ 08).

15 Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (Narodne novine, br. 25/09.).

16 Samostalni sektor za zemljišnoknjižno pravo, Klasa: 932-01/09-01/74 UR, Broj: 514-14-02/6-09-2, Zagreb, 3. ožujka 2009. godine.

17 Uputa o postupanju ovlaštenih inženjera geodezije i katastarskih ureda vezano uz odredbe ZPZ-a 08, Klasa: 320-01/09-01/04, Urbroj: 541-04-1/2-09-8, Zagreb, 23. ožujka 2009.

18 Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o osnivanju Agencije za poljoprivredno zemljište (Narodne novine, br. 39/09.), u nastavku: Uredba. Osnivač Agencije je Republika Hrvatska, a prava i dužnosti osnivača obavlja Vlada Republike Hrvatske. Agencija ima svojstvo pravne osobe s pravima i obvezama propisanim Zakonom o ustanovama, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, Uredbom i Statutom Agencije (čl. 2. st. 1. i 2. Uredbe).

## **2. Parcelacija poljoprivrednog zemljišta i ograničenje prava suvlasnika na razvrgnuće suvlasničke zajednice prema ZPZ-u 08**

Prezentacija postojećih zakonskih rješenja parcelacije i razvrgnuća suvlasništva poljoprivrednog zemljišta u Hrvatskoj moguća je samo uz prethodno pojašnjenje značenja parcelacije, poljoprivrednog zemljišta, razvrgnuća suvlasništva te mogućih i dopuštenih ograničenja prava (su)vlasnika.

### **2.1. Parcelacija**

U Hrvatskoj ne postoji zakonsko određenje parcelacije. Postojeći Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina<sup>19</sup> pojam parcelacije koristi tek posredno, nazivajući osnivanje novih katastarskih čestica parcelacijom,<sup>20</sup> za razliku od prethodnog Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina<sup>21</sup> kojim je parcelacija bila znatno detaljnije i šire određena.<sup>22</sup> U pravnoj teoriji ne postoji suglasnost o tomu treba li parcelacijom smatrati samo diobu postojeće čestice na nove ili i spajanje više postojećih čestica u jednu. Tako su neki autori mišljenja da «parcelacija podrazumijeva diobu jedne postojeće čestice na nove, koje dosad nisu postojale u katastarskom operatu, dok se ostale promjene ne mogu smatrati parcelacijom ili diobom, već se radi samo o promjeni katastarskih podataka o samoj katastarskoj čestici (broj, površina, izgrađenost, način uporabe i slično).»<sup>23</sup> Ipak, Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima<sup>24</sup> određuje da elaborati mogu biti izrađeni u svrhu diobe ili spajanja katastarskih čestica (čl. 7. st. 1.) te u skladu s tim uređuje parcelacijski elaborat za diobu ili spajanje katastarskih čestica (čl. 8.). Slijedom navedenog, a u smislu Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim

---

19 Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, br. 16/07.), u nastavku: ZDIKN.

20 U postupku održavanja katastarskog operata katastra nekretnina osnivanje novih katastarskih čestica (parcelacija) provodi se u katastarskom operatu na temelju parcelacijskog elaborata i pravomoćnog rješenja donesenog u upravnom postupku (čl. 53. ZDIKN).

21 Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, br. 128/99.), u nastavku: ZDIKN 99.

22 U smislu ZDIKN-a 99 parcelacija je obuhvaćala: 1. promjenu broja katastarske čestice, 2. promjenu položaja katastarske čestice, 3. promjenu oblika katastarske čestice, 4. promjenu načina uporabe katastarske čestice te 5. promjenu površine katastarske čestice (čl. 28. st. 1.).

23 *Kontrec, Damir*, Parcelacija nekretnine i provedba prijavnog lista u zemljišnoj knjizi u: *Brežanski, J.; Jelčić, O.; Josipović, T.; Kontrec, D.; Perkušić, A.*, Nekretnine kao objekti imovinskih prava – aktualnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama, Narodne novine, Zagreb, 2005., str. 155.

24 Pravilnik o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (Narodne novine, br. 86/07.).

elaboratima parcelacija obuhvaća i diobu i spajanje katastarskih čestica.<sup>25</sup>

## 2.2. Razvrnuće suvlasništva

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>26</sup> pravo na razvrnuće, pod uvjetom da je moguće i dopušteno, određuje kao pravo svakog suvlasnika zahtijevati razvrnuće suvlasničke zajednice u bilo koje doba, osim kada bi to bilo na štetu ostalih. Moguće bi bilo zahtijevati razvrnuće i u nevrjeme, ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika (čl. 47. st. 1. i 2. ZV). Ograničenja prava na razvrnuće suvlasnici mogu odrediti ugovorom. Ipak, ugovor o ograničenju prava na razvrnuće neće vezati nasljednike, ali zabilježe li se ograničenja prava na razvrnuće u zemljišnim knjigama – vezat će svakoga (čl. 48. st. 3. i 4. ZV).

Iako su suvlasnici u načelu slobodni odabrati način razvrnuća stvari koju dijele, ZV propisuje da je sporazum suvlasnika o načinu razvrnuća određen granicama mogućega i dopuštenoga (čl. 49. st. 1. ZV). U slučaju kada zakonska odredba zabranjuje diobu neke suvlasničke stvari, ta se zabrana ne odnosi na razvrnuće isplatom niti na civilno razvrnuće, osim ako je izričito i na njih protegnuta.<sup>27</sup> Mogući načini razvrnuća suvlasništva zemljišta u pravilu su geometrijska dioba,<sup>28</sup> civilna

---

25 U okvirima geodetske struke parcelacija zemljišta se definira kao postupak kojim se vrši promjena oblika i površine parcele u katastru i zemljišnoj knjizi na način da se jedna katastarska čestica dijeli na više njih ili se više čestica spaja u jednu, vidi [http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/parcelacija\\_zemljista.asp](http://www.geotim.com.hr/hrv/usluge/katastar/parcelacija_zemljista.asp), stanje od 28. prosinca 2009.

26 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09.), u nastavku: ZV.

27 Sam ZV propisuje zabranu diobe stvari koje služe kao zajedničke ograde ili međašni znakovi. Njihova nedjeljivost traje sve dok ne izgube tu namjenu (čl. 101. st. 2. ZV). Geometrijska dioba građevinskog zemljišta podliježe ograničenjima propisanim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br. 76/07.), u nastavku: ZPUG. Tako se parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja i parcelacija građevinskog zemljišta izvan granica tog područja, može provoditi samo u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i detaljnim planom uređenja (čl. 119. st. 1. ZPUG). Osim toga, parcelacija zemljišta izvan granica građevinskog područja radi povećanja građevne čestice unutar granice građevnog područja nije dopuštena (čl. 119. st. 2. ZPUG). Međutim, ograničenja geometrijske diobe građevinskog zemljišta ne isključuju mogućnost civilne diobe ili diobe isplatom.

28 Geometrijska dioba je oblik (podvrsta) fizičke diobe koja se provodi povlačenjem crta na katastarskom operatu tako da se od jedne ili više zemljišnih čestica stvaraju nove koje tako formirane pripadaju pojedinačno svakom od suvlasnika ili nekom od suvlasnika, *Sessa, Đuro*, Razvrnuće suvlasničke zajednice nekretnina u: *Baretić, M.; Jelčić, O.; Josipović, T.; Kontrec, D.; Pahić, D.; Petrović, S.; Sessa, Đ.*; Nekretnine kao objekti imovinskih prava – prilagodba propisima EU, raspolaganje nekretninama, katastar, zemljišne knjige, posredovanje, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 81.

dioba<sup>29</sup> i dioba isplatom.<sup>30</sup>

Ne uspiju li se suvlasnici sporazumjeti o ostvarivanju prava na razvrgnuće (dobrovoljno razvrgnuće),<sup>31</sup> postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice provodi sud (sudsko razvrgnuće) u izvanparničnom postupku (čl. 48. st. 2. i 3. ZV). Prilikom provedbe razvrgnuća, sud je vezan strogim zakonskim odredbama, valjanim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, ako takav postoji, a moguć je i dopušten, i pravom na razvrgnuće isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnog posla ili zakona (čl. 50. st. 1. ZV). Ako sud u određivanju načina razvrgnuća nije vezan uz prethodno opisan način, zemljište će u pravilu dijeliti geometrijskom diobom, a u slučaju nemogućnosti ili nedopuštenosti geometrijske diobe, odredit će civilno razvrgnuće.

Prema pravilima Zakona o sudskom vanparničnom postupku<sup>32</sup> sud će o diobi suvlasničke zajednice odlučivati u izvanparničnom postupku samo ako među suvlasnicima nema spora o predmetu diobe i opsegu zajedničke stvari ili imovine i u glede aktive i pasive, o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika ili veličini njihovih suvlasničkih dijelova (§ 267. st. 2.). U protivnom, sud će stranku sa zahtjevom za razvrgnuće uputiti na parnicu (§ 268. ZVP 34).<sup>33</sup> Na parnicu se uvijek upućuje predlagatelj, neovisno o tomu je li on ili protustranka osporio bilo koju od navedenih činjenica. Izvanparnični postupak obustavlja se samim upućivanjem predlagatelja na

---

29 Civilno razvrgnuće provodi se prodajom stvari na javnoj dražbi ili nekim drugim prikladnim načinom i podjelom tako dobivenog iznosa razmjerno suvlasničkim dijelovima. Ono će se u pravilu provoditi ako geometrijska dioba nije moguća ili dopuštena ili ako bi se njome znatno umanjila vrijednost stvari (čl. 50. st. 4. ZV).

30 Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće isplatom ako je to posebno određeno zakonom ili pravnim poslom, ili ako učini vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog, pa će sud odrediti da mu pripadne stvar u cijelosti, a da on ostalim suvlasnicima isplati vrijednost njihovih dijelova u roku koji će sud odrediti prema okolnostima. Pri tom suvlasnici čiji su suvlasnički dijelovi zajedno barem devet desetina, ne moraju učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog (čl. 51. st. 1. i 3. ZV).

31 Da bi sporazum suvlasnika o razvrgnuću proizvodio pravne učinke i da bi bio provediv u zemljišnim knjigama mora biti 1. zaključen u pisanom obliku, 2. potpisi suvlasnika moraju biti ovjereni, 3. mora biti zaključen između svih suvlasnika. Postizanjem sporazuma o razvrgnuću suvlasništva, samo razvrgnuće nije provedeno, već će do razvrgnuća suvlasništva doći tek kada se ono zaista provede na način kako je sporazumom ugovoreno., *Sessa, Đuro*, Razvrgnuće suvlasničke zajednice u: *Crnić, J.; Jelčić, O.; Končić, A. M.; Kontrec, D.; Mihelčić, G.; Nakić, J.; Pahić, D.; Sessa, Đ.*; Vlasničkopravni odnosi i zemljišne knjige, Novi informator, Zagreb, 2007., str. 104.

32 Zakon o sudskom vanparničnom postupku od 24. srpnja 1934. (Službene novine, br. 175), u nastavku ZVP 34. Temeljem Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941., koji je stupio na snagu 31. prosinca 1991. (Narodne novine, br. 73/91), u nastavku: ZNPP, pravni propisi koji su bili na snazi 6. travnja 1941. primjenjivat će se u Republici Hrvatskoj kao pravna pravila ako su, sukladno posebnim propisima, do stupanja na snagu Zakona primjenjivana u Republici Hrvatskoj (čl. 1. ZNPP) te ako će se primjenjivati na odnose koji nisu uređeni važećim propisima i ako su u skladu s Ustavom i zakonima Republike Hrvatske (čl. 2. ZNPP). Sukladno ZNPP-u u Hrvatskoj se pravila ZVP-a 34 primjenjuju kao pravna pravila.

33 Upućivanje na parnicu sa zahtjevom radi raskidanja ili diobe suvlasničke zajednice nije istoznačni pojam s upućivanjem na parnicu radi utvrđenja visine suvlasničkog dijela (Županijski sud u Zagrebu, Gž-710/06 od 13. svibnja 2006, Županijski sud u Zagrebu, Gž-4646/04 od 20. lipnja 2006).

parnicu.<sup>34</sup>

Ako se dioba vrši fizički, u rješenju o diobi treba određeno navesti ne samo koji fizički dio ili više njih dobivaju pojedini suvlasnici, nego i sve što je potrebno da svaki od njih učini radi ostvarivanja diobe (§ 273. ZVP 34). U hrvatskoj procesnopravnoj doktrini nije izraženo stajalište o tomu kakva je pravna priroda odluke donesene u postupku razvrgnuća suvlasništva. Smatra se da je ipak riječ o složenoj konstitutivno-kondemnatornoj odluci kojom se pravni odnos suvlasnika preobražava, ali i nalaže izvršenje pojedinih radnji potrebnih za provedbu diobe kojima se odluci daje i kondemnatoran sadržaj.<sup>35</sup> Ako se tuženik ne pokori pravomoćnoj odluci suda o razvrgnuću, razvrgnuće će se provesti na način određen odlukom, a prema pravilima Ovršnog zakona<sup>36</sup> (čl. 246.-250). Ipak, smatra se da bi se u slučaju da odluka suda o razvrgnuću točno određuje koju nekretninu kao zemljišnoknjižno tijelo ili točno određenu katastarsku česticu stječe razvrgnućem suvlasnik u samovlasništvo, na temelju takve odluke ili sporazuma stranaka moglo zatražiti upis u zemljišne knjige zemljišnoknjižnom sudu izravno u zemljišnoknjižnom postupku.<sup>37</sup>

### 2.3. Razvrgnuće suvlasništva poljoprivrednog zemljišta i parcelacija

Poljoprivredno zemljište dobro je od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu (čl. 2. st. 1. ZPZ 08). Posebnost ove zaštite odražava se i u tome što strane pravne i fizičke osobe ne mogu pravnim poslom stjecati poljoprivredno zemljište, osim ako međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno, a pravni poslovi zaključeni protivno ovim odredbama bili bi ništetni (čl. 2. st. 2. ZPZ 08). Poljoprivrednim zemljištem u smislu ZPZ-a 08 smatraju se poljoprivredne površine: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji (čl. 3.).

ZPZ 08 donosi brojne novine kojima se gotovo u potpunosti mijenja korištenje i raspolaganje poljoprivrednim zemljištem.<sup>38</sup> Kao što je već u uvodu istaknuto jedna od promjena odnosi se na parcelaciju poljoprivrednog zemljišta. Pri tom se treba pozvati na tri različite zakonske odredbe smještene u okviru različitih dijelova ZPZ-a. Najprije je u okviru V. zakonskog dijela pod naslovom Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države propisano da poslove vezane uz izdavanje suglasnosti na parcelacijske i geodetske elaborate za **poljoprivredno zemljište u vlasništvu**

34 Sessa, op. cit. (bilj. 31), str. 113.

35 Maganić, Aleksandra, Razvrgnuće suvlasničke zajednice, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 29: 1, str. 446.

36 Ovršni zakon (Narodne novine, br. 57/96., 29/99., 42/00., 173/03., 194/03., 151/04., 88/05., 121/05., 67/08.), u nastavku: OZ.

37 Sessa, op. cit. (bilj. 31), str. 114.

38 Opširnije vidjeti u: Jelčić, Olga, Raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u državnom i privatnom vlasništvu u: Jelčić, O.; Jug, J.; Končić, A. M.; Kontrec, D.; Pahić, D.; Sarvan, D.; Hrvoj-Šipek, Z.; Aktualnosti u području nekretnina – 2009., Novi informator, Zagreb, 2009.



**države** obavlja Agencija za poljoprivredno zemljište (čl. 28. ZPZ 08). Zatim se u okviru VI. zakonskog dijela pod naslovom Agencija za poljoprivredno zemljište propisuje da djelatnost Agencije između ostalih poslova i zadataka čini i davanje suglasnosti za parcelaciju katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta (čl. 77. st. 1. ZPZ 08). Odnosno da se **katastarske čestice poljoprivrednog zemljišta ne mogu parcelacijom dijeliti**, osim uz suglasnost Agencije (čl. 78. st. 3. ZPZ 08).

Promatramo li ove odredbe samo s nomotehničkog aspekta moramo konstatirati da su one vrlo konfuzne, nedosljedne i nepotpune te je stoga očekivano da su stvorile niz nedoumica u postupanju sudova, geodetskih tvrtki i područnih katastarskih ureda. Najprije, i nadalje je dvojbeno treba li pojmom parcelacije obuhvatiti samo diobu ili diobu i spajanje katastarskih čestica. Sam ZPZ 08 ne daje nam odgovor na to pitanje jer se u kontekstu terminologije koja se koristi upotrebljava izraz «davanje suglasnosti na parcelacijske i geodetske elaborate», zatim «davanje suglasnosti za parcelaciju» te konačno «zabranu parcelacije diobom, osim uz suglasnost».

Zbog toga je Ministarstvo pravosuđa - Samostalni sektor za zemljišnoknjižno pravo<sup>39</sup> u svezi s primjenom čl. 78 ZPZ-a 08, odnosno u cilju njegove jedinstvene primjene iznijelo mišljenje da se u izvanparničnim predmetima, koji su na sudovima bili zaprimljeni do stupanja na snagu ZPZ-a 08,<sup>40</sup> a koji se odnose na razvrgnuće suvlasničke zajednice na poljoprivrednom zemljištu rješavaju prema starom Zakonu o poljoprivrednom zemljištu<sup>41</sup> (geometrijskom ili civilnom diobom prema čl. 50. ZV). U skladu s tim istaknuto je da će se svi izvanparnični predmeti zaprimljeni od dana stupanja na snagu ZPZ-a 08, a koji se odnose na razvrgnuće suvlasničke zajednice poljoprivrednog zemljišta rješavati prema pravilima ZPZ-a 08. To je istovremeno značilo da sud može razvrgnuti suvlasničku zajednicu na poljoprivrednom zemljištu isključivo civilnim razvrgnućem prema čl. 49. ZV,<sup>42</sup> ako podnositelji prijedloga ne prilože uvjerenje o suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište prema čl. 78. st. 3. Zaključno, u Mišljenju je istaknuto da se u slučaju osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga temeljem provedene katastarske izmjere ili tehničke reambulacije, te provedbe pojedinačnih zemljišnoknjižnih ispravnih postupaka neće zahtijevati suglasnost Agencije budući da se oni provode radi utvrđivanja postojećeg stanja, odnosno u svrhu usklađenja zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja sa stvarnim stanjem.

Uskoro nakon Mišljenja Ministarstva pravosuđa objavljena je i Uputa o postupanjima ovlaštenih inženjera geodezije i katastarskih ureda vezano uz odredbe ZPZ-a 08.<sup>43</sup> Njome je određeno da će poslove davanja ili odbijanja suglasnosti za diobu katastarskih čestica do osnivanja Agencije obavljati Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja (t. 1.). Prilikom izrade **parcelacijskih elaborata na**

39 Vidi bilj. 16.

40 ZPZ 08 je stupio snagu 1. siječnja 2009.

41 Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, br. 66/01., 87/02., 48/05., 90/05.), u nastavku: ZPZ 01.

42 Javnom dražbom ili na drugi prikladan način.

43 Vidi bilj. 17.

**poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske** (povrat imovine, prodaja, zakup...) potrebno je ishoditi suglasnost Agencije za parcelaciju. Suglasnost treba ishoditi prije izrade elaborata (t. 6.). Agencija daje prethodnu suglasnost i prilikom izrade **parcelacijskih elaborata za diobu katastarskih čestica na poljoprivrednom zemljištu koje nije u vlasništvu Republike Hrvatske** (t. 7.). U slučajevima izrade **parcelacijskih elaborata spajanja katastarskih čestica na poljoprivrednom zemljištu koje nije u vlasništvu Republike Hrvatske**, parcelacijskom elaboratu je potrebno priložiti dokaz da se zemljište nalazi izvan granica građevinskog područja ili u šumskogospodarskoj osnovi (t. 8.).

Na geodetske elaborete iz čl. 28. Pravilnika o parcelacijskim i geodetskim elaboratima<sup>44 45</sup> koji se izrađuju po programima Državne geodetske uprave, **suglasnost Agencije treba ishoditi na već izrađeni elaborat**, nakon njegova potvrđivanja od strane katastarskih ureda (t. 9.). Isto vrijedi i za geodetske elaborete koji se odnose na poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske (t. 10.). Suglasnost Agencije neće trebati prilikom izrade elaborata kojima se traži dioba katastarskih čestica na poljoprivrednom zemljištu. **U slučaju da su dijelovi katastarskih čestica upisani u različite posjedovne listove**, jer su diobe već bile izvršene na terenu neće ih se smatrati diobom u smislu čl. 78. st. 3. ZPZ 08. U tom slučaju geodetski izvoditelj uz elaborat treba priložiti **dokaz da se zemljište nalazi izvan granica građevinskog područja ili u šumskogospodarskoj osnovi** (t. 11.). Konačno, katastarski uredi ovjerit će one **elaborete** za koje se u zahtjevu za pregled i potvrđivanje istakne da su izrađeni u **svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice na poljoprivrednom zemljištu u izvanparničnom postupku pokrenutom kod nadležnog suda prije stupanja na snagu ZPZ-a 08**. Za ovjeru ovih elaborata potrebna je njihova prethodna provedba u zemljišnim knjigama, a potom u katastarskom operatu po provedbi u zemljišnim knjigama ili uz priloženo pravomoćno rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice. Suglasnost Agencije nije potrebna, ali će trebati priložiti **dokaz da se zemljište nalazi izvan granica građevinskog područja ili u šumskogospodarskoj osnovi** (t. 12.).

Pokušamo li ukratko rezimirati prezentirano Mišljenje i Uputu, moramo istaknuti da je Mišljenje dano u svrhu prosuđivanja **momenta primjene ZPZ-a 08** na postupke razvrgnuća suvlasništva poljoprivrednog zemljišta. Odnosno da je u

---

44 Geodetski elaborat izmjere postojećeg stanja radi ispravljanja zemljišne knjige može se izrađivati samo na području katastarskih općina za koje se vodi katastar zemljišta.

Geodetski elaborati iz stavka 1. ovog članka izrađuju se radi provođenja programa Državne geodetske uprave u okviru kojih se provode izmjere dijelova katastarskih općina sa svrhom registracije poljoprivrednog i drugog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (čl. 28. Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima).

45 Kasnije su čl. 3. Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima dodani sljedeći stavci:

Geodetski elaborat iz st. 1. ovog članka koji je izrađen u svrhu registracije poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske obvezno sadržava suglasnost Agencije za poljoprivredno zemljište sukladno posebnom propisu.

Odredba st. 3. ovog članka odgovarajuće se primjenjuje na sve geodetske elaborete koji se odnose na poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske.

tom smislu odlučan trenutak zaprimanja izvanparničnog predmeta koji se odnosi na razvrnuće suvlasničke zajednice poljoprivrednog zemljišta. U skladu s tim određeno je da će se izvanparnični predmeti koji se odnose na razvrnuće suvlasničke zajednice poljoprivrednog zemljišta zaprimljeni do stupanja na snagu ZPZ-a 08 rješavati prema pravilima ZPZ-a 01 te da će se isti predmeti zaprimljeni od trenutka stupanja na snagu ZPZ-a 08 (od 1. siječnja 2009.) rješavati prema pravilima ZPZ-a 08, podrazumijevajući pri tom obvezu pribavljanja suglasnosti Agencije.

Uputa dana od Državnog zavoda za geodetsku upravu sadrži nešto više detalja o izmijenjenim pretpostavkama za provedbu razvrnuća i parcelacije poljoprivrednog zemljišta. Prilikom njihove provedbe ključno je razlikovanje radi li se o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države ili privatnom poljoprivrednom zemljištu, zatim radi li se o postupku parcelacije koja se provodi diobom ili spajanjem katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta. U skladu s tim se razlikuje suglasnost Agencije, prethodna suglasnost Agencije i podnošenja dokaza o tomu da se zemljište nalazi izvan granica građevinskog područja ili u šumskogospodarskoj osnovi.

Za izradu parcelacijskog elaborata za poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske potrebno je ishoditi **suglasnost** Agencije za parcelaciju (t. 6.). Međutim, kako je riječ o suglasnosti koja mora uslijediti prije izrade elaborata, riječ je zapravo o **prethodnoj suglasnosti**. Parcelacijski elaborati za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države obuhvaćaju ne samo elabore u svrhu diobe, već i elabore u svrhu spajanja katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta.

S druge strane, u slučaju izrade parcelacijskih elaborata za diobu na privatnom poljoprivrednom zemljištu potrebno je ishoditi **prethodnu suglasnost** Agencije (t. 7.). Ipak, suglasnost Agencije iz točke 6. i prethodna suglasnost Agencije iz točke 7. su sinonimi. Tako se i sama Uputa objašnjavajući pojam prethodne suglasnosti poziva na suglasnost Agencije sukladno navedenom u točki 6., odnosno onu koja mora **prethoditi** izradi elaborata.<sup>46</sup>

Ipak, između režima poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i režima privatnog poljoprivrednog zemljišta postoje određene razlike koje se tiču suglasnosti potrebne za izradu **parcelacijskog elaborata u svrhu spajanja**. Tako je u slučaju izrade parcelacijskog elaborata u svrhu spajanja katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske potrebno pribaviti prethodnu suglasnost Agencije. Za razliku od izrade parcelacijskog elaborata u svrhu spajanja katastarskih čestica u privatnom vlasništvu, kojem je dovoljno priložiti dokaz da se zemljište nalazi izvan granica građevinskog područja ili u šumskogospodarskoj osnovi (t. 8.).

To istovremeno znači da izrada parcelacijskog elaborata u svrhu spajanja katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske podliježe strožem režimu od izrade takvog istog elaborata kada je riječ o privatnom

---

<sup>46</sup> Razlikovanje pojmova suglasnosti i prethodne suglasnosti Agencije u kontekstu Upute može se odnositi samo na točku 9. i 10. (u svezi sa suglasnošću na geodetske elabore prema čl. 28. Pravilnika) kada je suglasnost određena kao suglasnost na već izradeni elaborat, nakon njegovog potvrđivanja od strane katastarskih ureda.

poljoprivrednom zemljištu, za što objektivno gledajući nema nikakvog opravdanja. Naime, ako se postupak parcelacije diobom katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta vezuje uz suglasnost Agencije u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog posjeda u Hrvatskoj, spajanje katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta ne bi se trebalo vezivati uz takvu istu suglasnost, jer je ono, neovisno o tomu radi li se o poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske ili privatnom poljoprivrednom zemljištu, u interesu agrarne politike povećanja površine poljoprivrednog posjeda u Hrvatskoj.

### **3. Parcelacija poljoprivrednog zemljišta i ograničenja (su)vlasničkih prava – komparativna rješenja**

#### **3.1. Uvod**

Dismembracija<sup>47</sup> i dismembracijsko zakonodavstvo<sup>48</sup> obuhvaćaju i danas sporno pitanje može li ili ne država priznati vlasnicima seljačkih gospodarstava slobodnu diobu poljoprivrednog zemljišta koja je općenito prihvaćena kao temeljni princip zakonskih pravila o vlasništvu.<sup>49 50</sup> Pristaše zakonodavstva koje onemogućava diobu poljoprivrednog zemljišta smatraju da se time omogućava održavanje nezaduženog i egzistencijalno osiguranog seljačkog staleža, što je od neosporne važnosti za svaku državu te da slobodna dioba poljoprivrednog zemljišta i jednako nasljedno pravo nužno dovode do propasti seljaka i smanjenja poljoprivrednog posjeda, nedovoljnog za zadovoljenje njegovih osnovnih potreba. Općenito uzevši, treba uzeti da zakonodavstvo koje ograničava diobu poljoprivrednog zemljišta nije pravedno te da slobodna dioba poljoprivrednog zemljišta ne mora nužno dovesti do gore navedenih problema. Protivnici zakonodavstva kojim se ograničava dioba poljoprivrednog zemljišta ističu njegove brojne nedostatke počevši od toga da privilegiranje jednog od sinova (najstarijeg ili najmlađeg) koji nužno ne mora biti zainteresiran za nastavak poljoprivredne proizvodnje dovodi u neravnopravni položaj druge nasljednike i potiče zaduživanje poljoprivrednog zemljišta te da loše utječe na odnose u obitelji. Posjedi ne dolaze u ruke najboljih privrednika, a zabrana diobe otežava radnicima neposjednicima bavljenje poljoprivrednom proizvodnjom ili je čini u potpunosti nemogućom. Tomu treba pridodati i da mjere zakonodavstava usmjerenog na sprječavanje diobe često nisu provedive ili ne ostvaruju svrhu koja se njima namjeravala postići. Među mjerama kojima se nastoji postići zabrana ili ograničenje diobe su

47 *Dismembration* (lat. *membrum*), *Zergliederung, Bodenzerstückelung* (njem.) dioba je poljoprivrednih posjeda u manje posjede ili parcele (katastarske čestice).

48 Svrha dismembracijskih zakona je sprječavanje diobe poljoprivrednog zemljišta.

49 Dismembracijsko pitanje (njem. *Dismembrationsfrage*).

50 <http://www.peter-hug.ch/lexikon/zerstueckelungdesgrundbesitzes.>, stanje od 1. prosinca 2009.

zakonsko određenje najmanje veličine poljoprivrednog posjeda,<sup>51</sup> vezivanje diobe uz pribavljanje suglasnosti zakonom određenih tijela,<sup>52</sup> stroža forma ugovora o diobi i njihovo više oporezivanje. Naravno da u okvir dismembracijskog zakonodavstva pripada i nejednako pravo nasljeđivanja obiteljskih poljoprivrednih gospodarstva.<sup>53</sup>

### 3.2. *Austrija*

Prema austrijskom Općem građanskom zakoniku<sup>54</sup> suvlasnici odluku o fizičkoj diobi mogu donijeti samo na temelju sporazuma svih suvlasnika. U slučaju njihova nesuglasja o tomu kojem će suvlasniku pripasti koji dio fizički podijeljene stvari odlučuje slučajni odabir ili izabrani sudac, a ako se ne mogu dogovoriti ni u pogledu navedenih metoda – odlučit će sudac (§ 841. ABGB).<sup>55</sup> Ako se zajednička stvar ne može podijeliti uopće ili ako bi se njenom podjelom značajno umanjila vrijednost stvari, te ako postoji zahtjev barem jednog od suvlasnika, stvar će se prodati na javnoj dražbi, a dobiveni iznos podijeliti između suvlasnika (§ 843. ABGB). Fizička dioba ima prednost u odnosu na civilnu diobu, jer se civilna dioba provodi samo ako fizička dioba nije moguća ili svrsishodna. Tko zahtijeva da se razvrgnuće suvlasničke zajednice provede civilnom diobom, mora dokazati nesvrsishodnost fizičke diobe.<sup>56</sup> Pojam djeljivosti u austrijskoj pravnoj teoriji određuje se subjektivno (privatnoautonomno) i objektivno. Za razliku od § 841. ABGB kojim se preferira volja stranaka, § 843. ABGB sugu omogućava da bez privatnopravnog sporazuma stranaka sam provede diobu prema kriterijima sadržanim u toj odredbi. Time je «hipotetska» volja stranaka zamijenjena sučevom voljom.<sup>57</sup>

Fizička dioba poljoprivrednih gospodarstava<sup>58</sup> prema Tirolskom zakonu o poljoprivrednim gospodarstvima<sup>59</sup> nije dopuštena,<sup>60</sup> a geometrijska dioba poljoprivrednog zemljišta je nesvrsishodna, ako je donošenje odluke o odobrenju

---

51 Ovoj se metodi može prigovoriti da nema univerzalnog određenja minimalne veličine posjeda te da će ono ovisiti o nizu okolnosti počevši od države u kojoj određenje treba provesti, položaja posjeda, klimatskih i drugih uvjeta, kvalitete zemljišta i sl.

52 Opasnosti ove mjere kriju se u diskrecijskom odlučivanju, samovolji upravnih tijela i dugotrajnosti postupka odlučivanja bez jasno postavljenih kriterija.

53 op. cit. (bilj. 50).

54 Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch v 1. 6. 1811. (JGS Nr. 946/1811), zulezt geändert 17. 6. 2009. (BGBl I 52/2009), u nastavku: ABGB.

55 Ziehensack, Helmut, Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft, Manz, Wien, 1998., str. 42.

56 SZ 25/162, 36/49.

57 Gschnitzer, Franz; Faistenberger, Christoph; Engel, Sabine; Barta, Heinz, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, Springer, New York, 1992., str. 406.-407.

58 Geschlossene Höfen.

59 Tiroler Höfegesetz v 12. 6. 1900. (GVBlTirVbg Nr. 47/1900), zulezt geändert (BGBl I 112/2003).

60 SZ 43/103.

nadležnog tijela vrlo malo vjerojatno.<sup>61</sup> Austrijska judikatura nije jedinstvena u odnosu na fizičku diobu nekretnina. Tako je Visoki sud<sup>62</sup> u Austriji u odluci SZ 56/10 (1983) odbio fizičku diobu nekretnine koja je u jednom dijelu obuhvaćala obradive oranice, a u drugom kuću i vrt, s obrazloženjem da obje grupe nekretnina ne ukazuju na jednaka svojstva. Nasuprot tomu, OGH je u odluci SZ 31/79(1958) donio odluku da je podjela moguća na način da jedan dio bude vrt, a drugi građevinsko zemljište s vilom.

Nedjeljivost poljoprivrednih gospodarstava u Austriji odraz je povijesnopravne tradicije dismembracijskog zakonodavstva koje je na tim područjima bilo usmjereno na zadržavanje ekonomske snage i veličine posjeda seljačkih gazdinstva. Tako je područje Tirola sve do početka 19. st. bilo obilježeno zakonikom koji je uređivao slobodno vlasništvo seljaka, ali i svih drugih dobara koja su služile u svrhu privređivanja. Osnovu toga zakonika činile su odredbe kojima se propisivalo da se gospodarstvo može podijeliti samo ako je dovoljno veliko da i nakon njegove podjele od prihoda svakoga novonastaloga dijela može živjeti jedna obitelj te da će se poljoprivredno zemljište nakon smrti njegova vlasnika prenijeti na najmlađeg, kasnije na najstarijeg sina.<sup>63</sup> Tiroler Höfegesetz iz 1900. poljoprivredno gospodarstvo određuje kao poljoprivredni posjed s kućom za stanovanje čiji se zemljišnoknjižni uložak nalazi u odjeljku za poljoprivredna gospodarstva glavne knjige (§ 1). Osim što sadrži određena pravila o nasljeđivanju Tiroler Höfegesetz propisuje i ograničenja raspolaganja vlasnika poljoprivrednog gospodarstva. Tako sve promjene na inventaru i opsegu poljoprivrednog gospodarstva zahtijevaju odobrenje nadležnog tijela (*Höfebehörde*). Primjerice pripajanje zemljišta postojećem gospodarstvu ili odvajanje sastavnih dijelova nekog gospodarstva. Osim toga, za Austriju je karakteristično i postojanje posebnog pravnog režima nasljeđivanja (*Anerberecht*) kojim se obilježava ukupnost odredbi kojima se omogućava prijenos seljačkog (poljoprivrednog) posjeda na samo jednog od više nasljednika.<sup>64</sup>

### 3.3. Njemačka

U Njemačkoj su ograničenja u diobi poljoprivrednog zemljišta propisana u Zakonu o mjerama za poboljšanje agrarne strukture i osiguranje poljoprivrednog i

61 (SZ 57/31=JBI 1985, 100, EvBl 19189/111) u: *Feil, Erich*, Miteigentum, Linde, Wien, 1997., str. 85.

62 *Oberste Gerichtshof*, u nastavku: OGH.

63 <http://www.suedtirol-fragen.info/index.php?d=frage&id=32> stanje od 1. prosinca 2009.

64 Pravila o tom obliku nasljeđivanja su u Burgenlandu, Donjoj Austriji, Gornjoj Austriji, Salzburgu, Steiermarku i Beču uređena Saveznim zakonom iz 1958. (*Anerbeugesetz* BGBl I 106/1958)), a u ostalim zemljama Tiroler Höfegesetz-om i Kärntner Anerbeugesetz-om iz 1903. Pravila o ovom režimu nasljeđivanja su fakultativna, pa ih ostavitelj može izbjeći.

šumskog gospodarstva – Zakon o prometu poljoprivrednog i šumskog zemljišta.<sup>65</sup> Pravni poslovi u raspolaganju poljoprivrednim zemljištem i obveznopravni ugovor o tomu trebaju odobrenje. Ako je obveznopravni ugovor odobren, prijenos vlasništva, koji mu je prethodio, također je odobren. Odobrenje može uslijediti i prije sastavljanja isprave o pravnom poslu (§ 2. st. 1. GrdstVG). S raspolaganjem zemljišta izjednačeno je i ispražnjenje i prodaja suvlasničkog dijela poljoprivrednog zemljišta i prodaja nasljednog dijela osobi koja nije sunasljednik, ako se nasljedstvo većinom sastoji od poljoprivrednog ili šumskog gospodarstva (§ 2. st. 2. GrdstVG). Pravilima zemaljskih zakona može se propisati da raspolaganje poljoprivrednim zemljištem do određene veličine ne iziskuje odobrenje ili proširiti broj slučajeva u kojima će se uskratiti odobrenje određeno § 9. GrdstVG-a. Tijelo nadležno za donošenje odluke o odobrenju određuje zemaljsko pravo,<sup>66</sup> osim ako odluku ne donosi sud (§ 3. GrdstVG). GrdstVG propisuje rokove u kojima tijelo nadležno za davanje odobrenja mora donijeti odluku,<sup>67</sup> u kojim slučajevima odobrenje nije nužno (§ 4.), u kojim će se slučajevima donijeti odluka o odobrenju (§ 8.), odnosno u kojim će se slučajevima odluka o odobrenju odbiti (§ 9.) ili ograničiti (§§ 10. i 11.).

Nadležno tijelo odobrenje smije uskratiti ili obvezama ili uvjetima ograničiti, samo ako postoje činjenice iz kojih proizlazi da: 1. raspolaganje znači nezdravu podjelu zemljišta i tla,<sup>68</sup> 2. će raspolaganjem zemljišta ili većine zemljišta koje je prostorno ili gospodarski povezano i koje pripada prodavatelju ono biti negospodarski umanjeno ili podijeljeno<sup>69</sup> ili 3. ako je protuvrijednost u grubom nesrazmjeru s vrijednošću zemljišta. U slučajevima u kojima postoji sumnja u postojanje okolnosti za uskratu odobrenja, ako bi to za osobu koja zemljištem raspolaže predstavljalo neprihvatljivu nepravdu (§ 9. st. 7. GrdstVG).<sup>70</sup>

Osim GrdstVG, pravni temelj ograničenja prava na diobu poljoprivrednog

---

65 Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz) v. 28. 7. 1961. (BGBl I S. 1091, 1652, 2000), zulezt geändert durch Artikel 108. G. v. 17. 12. 2008. (BGBl I S. 2586), u nastavku: GrdstVG.

66 U Okrugu Saarpfalz odluku o odobrenju donosi Služba za poljoprivredu, voće i izgradnju vrtova (Amt für Landwirtschaft, Obst und Gartenbau, <http://www.saarpfalz.kreis.de/buergerservice/leistungen/1100.htm>., stanje od 22. prosinca 2009.

U Sjevernoj Saskoj ove poslove obavlja Zemaljska služba (Landsratamt Nordsachsen), <http://www.landkreis-nordsachsen.de>., stanje od 22. prosinca 2009.

67 Odluku o odobrenju treba donijeti nadležno tijelo u roku od mjesec dana, nakon zaprimanja zahtjeva i isprave o pravnom poslu koji treba odobriti. Rokovi se mogu iz zakonom propisanih razloga produžiti za još 2 mjeseca. U slučaju da odluka o odobrenju nije pravodobno donesena, smatrat će se da je odobrenje dano (§ 6. GrdstVG).

68 Nezdrava podjela zemljišta i tla u smislu st. 1. br. 1. § 9. GrdstVG postoji u pravilu kada je raspolaganje protivno mjerama za poboljšanje agrostrukture (§ 9. st. 2. GrdstVG).

69 Negospodarsko umanjeno ili podjela u smislu st. 1. br. 2. § 9. GrdstVG postoji u pravilu kada nakon ostavinske rasprave, ugovora o prijenosu ili nekog drugog pravnog posla kojim se zemljištem raspolaže 1. samostalno poljoprivredno gospodarstvo postane nesposobno za daljnji opstanak, 2. poljoprivredno zemljište bude manje od 1 ha (§ 9. st. 3. br. 1 i 2 GrdstVG).

70 *Unzumutbare Härte.*

zemljišta je Zakonik o poljoprivrednim gospodarstvima.<sup>71</sup> Poljoprivredno gospodarstvo u smislu Zakona podrazumijeva da je na području zemalja Hamburg, Donja Saska, Sjeverna Rajna i Vestfalija i Schleswig-Holstein<sup>72</sup> smješten poljoprivredni ili šumskogospodarski posjed s malim seljačkim gospodarstvom sposobnim za privređivanje, koji je u samovlasništvu fizičke osobe ili zajedničkom vlasništvu bračnih drugova ili je u suvlasništvu zajednice (bračnih) dobara, ako je njegova gospodarska vrijednost najmanje 10 000 EUR. Posjed koji ima gospodarski vrijednost manju od 10 000 EUR, ali najmanju 5 000 EUR bit će poljoprivredno gospodarstvo ako vlasnik izjavi da treba biti poljoprivredno gospodarstvo i ako je u zemljišnu knjigu o tome unesena bilješka - *Hofvermerk* (§ 1. st. 1. HöfeO).

Zakonik o poljoprivrednom gospodarstvu savezni je zakonik koji sadrži pravila o nasljeđivanju seljačkog gazdinstva, koji povijesno proizlazi iz pravila o nasljeđivanju Saske, prema kojima je obiteljski posjed na kojem se nalazilo seljačko gazdinstvo nepodijeljen stjecao najstariji muški nasljednik (*Anerberecht*). Ovo se pravo nasljeđivanja znatno razlikuje od pravila u južnoj Njemačkoj prema kojima se prakticirala fizička (geometrijska) dioba. Odstupanje od ovih pravila moguće je na vrlo jednostavan način. Ono zahtijeva odgovarajući upis u zemljišne knjige prije smrti vlasnika poljoprivrednog gospodarstva.<sup>73</sup>

#### 4.4. Švicarska

Temeljni pravni izvor za diobu poljoprivrednog zemljišta u Švicarskoj je Savezni zakon o pravu na zemljište poljoprivrednika.<sup>74</sup> BGBB sadrži odredbe o diobi poljoprivrednog gospodarstva i diobi poljoprivrednog zemljišta (Art. 1. st. 2. c). Posebno područje djelovanja BGBB-a obuhvaćaju suvlasnički dijelovi poljoprivrednog zemljišta, na koje će se primjenjivati pravila Zakona, osim ako Zakon ne propisuje što drugo (Art. 3. st. 1. BGBB). Poljoprivredno zemljište definirano je kao zemljište koje je podobno za poljoprivredno ili vrtlarsko (hortikulturalno) iskorištavanje (Art. 6. st. 1. BGBB).

U okviru 3. zakonskog naslova «Javnopravna ograničenja u prometu poljoprivrednim gospodarstvima i zemljištem» BGBB zabranjuje diobu poljoprivrednih gospodarstava odvajanjem zemljišta ili pojedinih dijelova zemljišta (čl. 58. st. 1.).<sup>75</sup> Poljoprivredna zemljišta ne smiju se dijeliti na parcele manje od 25

71 Höfeordnung v. 24. 4. 1947. idF Bekanntmachung v. 26. 7. 1976. (BGBl I S. 1933), zuletzt geändert durch Art. 98 G. v. 17. 12. 2008 (BGBl I S. 2586), u nastavku: HöfeO.

72 U Baden-Württembergu, Bremenu, Hessenu i Rheinland-Pfalzu postoje zemaljski propisi o poljoprivrednim gospodarstvima. Posebna pravila o tomu nemaju Saarland, Berlin i nove njemačke zemlje, kao i Bavarska gdje je vrlo rasprostranjen običaj da se poljoprivredno gospodarstvo predaje za života.

73 <http://de.wikipedia.org/wiki/H%C3%B6feordnung> stanje od 27. prosinca 2009.

74 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht v. 4. 10. 1991 (SR 211.412.11), u nastavku: BGBB.

75 Zabrana fizičke diobe (*Realteilungsverbot*).



ari, a kantoni su ovlaštteni odrediti veće parcele koje će biti obuhvaćene zabranom diobe. Poljoprivredna gospodarstva i poljoprivredna zemljišta ne smiju se podijeliti u suvlasničke dijelove manje od 1/12.<sup>76</sup> Međutim, zabrana odvajanja ili diobe ne vrijedi ako se provodi u okviru postupka melioracije tla (*Bodenverbesserung*) u kojem sudjeluje nadležno tijelo, zatim radi uređenja međa u smislu čl. 57. BGBB-a,<sup>77</sup> ako je ono posljedica izvlaštenja ili slobodne prodaje pod uvjetom da prodavatelju prijete izvlaštenje te u slučaju ovrhe (čl. 59. BGBB).

Nadležna kantonalna tijela mogu dati suglasnost na iznimke od pravila o zabrani fizičke diobe i parcelaciji u slučajevima kada se: a) poljoprivredna gospodarstva ili zemljišta dijele na dio koji pripada području djelovanja BGBB-a i dio koji je izvan njegova područja djelovanja, c) zemljišta ili dijelovi zemljišta poljoprivrednog gospodarstva uz naknadu ili bez nje mijenjaju za zemlju, zgrade ili postrojenja koji su za privređivanje gospodarstva povoljnije smješteni ili primjereniji, d) ako odvojeni dio služi arondaciji nepoljoprivrednog zemljišta izvan građevinskog područja, pri čemu nepoljoprivredno zemljište može biti povećano najviše za 1000 kvadratnih metara, e) ako se poljoprivredna zgrada s nužnom okućnicom neće koristiti za privređivanje poljoprivrednog gospodarstva ili zemljišta radi primjene koja je u toj zoni uobičajena, prenese vlasniku susjednog poljoprivrednog gospodarstva ili zemljišta i time se izbjegne izgradnja nove građevine za koju bi se prema čl. 16.a Zakona o prostornom uređenju (*Raumplanungsgesetz*) od 22. 6. 1979. trebalo pribaviti odobrenje, f) ako na odvojenom dijelu treba osnovati pravo građenja u korist zakupnika poljoprivrednog gospodarstva, g) ako je financijska egzistencija obitelji poljoprivrednika jako ugrožena i ako se prodajom poljoprivrednog zemljišta ili njegovih dijelova može izbjeći prisilno unovčenje i dražba, h) ako se treba ispuniti javna ili u javnom interesu određena zadaća te i) ako je odvajanje uslijedilo da bi se radi zajedničkog privređivanja izgradila ekonomska zgrada ili odgovarajuće postrojenje (čl. 60. st. 1. BGBB).

Nadležno tijelo suglasnost će dati i na iznimku od pravila o zabrani fizičke diobe i: a) ako fizička dioba pretežno služi da bi se ostala poljoprivredna gospodarstva strukturalno poboljšala, b) ako nijedna od osoba koje imaju pravo prvokupa ili koje su ovlaštene da im se gospodarstvo dodijeli ne želi preuzeti samostalno vođenje gospodarstva te ako nijedna druga osoba koja bi na temelju podjele nasljedstva mogla zahtijevati dodjelu ne želi preuzeti zakup gospodarstva u cijelosti i c) ako bračni drug koji upravlja s gospodarstvom zajedno s vlasnikom prihvati fizičku diobu (čl. 60. st. 2. BGBB).

---

<sup>76</sup> Prema čl. 3. Zakona o pravu na zemljište i zakup poljoprivrednika kantona Bern (Gesetz über das bäuerliche **Boden- und Pachtrecht des Kantons Bern v. 21. 6. 1995., SR 215.124.1**) poljoprivredna se zemljišta ne mogu dijeliti na parcele manje od 36 ari.

<sup>77</sup> Vlasnici susjednih poljoprivrednih zemljišta moraju sudjelovati u postupku uređenja nesvrsishodnih međa. Oni mogu zahtijevati zamjenu zemljišta u potrebnom opsegu ili odstupanje do 5 ari, ako se time međe mogu značajno bolje urediti (čl. 57. BGBB).

### **5. Ustavnopravna dvojbenost odredbi ZPZ-a 08 kojima se ograničava pravo suvlasnika na izbor načina razvrgnuća suvlasničke zajednice**

Odredbi ZPZ-a 08 o ograničenju prava suvlasnika u izboru načina razvrgnuća suvlasničke zajednice vezivanjem prijedloga za geometrijsku diobu (prethodnom) suglasnošću Agencije moraju se promatrati u širem kontekstu ostalih odredbi ZPZ-a 08 kojima su općenito uzevši, ekstremno ograničena i druga prava korištenja i raspolaganja vlasnika poljoprivrednih zemljišta. U nizu novonastalih obveza za vlasnika privatnog poljoprivrednog zemljišta, posebno mjesto zauzimaju pravila kojima se privatnim vlasnicima koji ne budu poljoprivredno zemljište obrađivali u skladu s agrotehničkim mjerama,<sup>78</sup> odnosno koje se u prethodnom vegetativnom razdoblju nije obrađivalo, može dati u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi na rok od tri godine, uz naknadu zakupnine. Poljoprivredno zemljište obraslo višegodišnjim raslinjem može se dati u zakup fizičkim ili pravnim osobama na rok do deset godina, uz naknadu zakupnine vlasniku (čl. 15. st. 1. i 2. ZPZ 08). Osobito zabrinjavajuća odredba je čl. 16. ZPZ 08 o isplati zakupnine vlasniku koji je nepoznat. Naime, nakon isteka roka od godine dana u kojem su sredstva bila izdvojena na posebnu poziciju proračuna općine ili grada, rasporedit će se na način propisan čl. 74. st. 1. Zakona.<sup>79</sup> Osim toga, vlasnik poljoprivrednog zemljišta ne može samostalno raspolagati zemljištem. Tako postupak prodaje i zakupa privatnoga poljoprivrednog zemljišta provodi jedinica lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb, u ime i za račun Agencije (čl. 81. ZPZ 08). Svrha ovih odredbi navodno je okrupnjavanje posjeda,<sup>80</sup> odnosno ubrzanje raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države, pomoć vlasnicima u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa na poljoprivrednom

<sup>78</sup> Vlasnici i ovlaštenici poljoprivrednog zemljišta dužni su poljoprivredno zemljište obrađivati sukladno agrotehničkim mjerama ne umanjujući njegovu vrijednost. Agrotehničke mjere iz st. 5. ovog članka propisat će ministar posebnim propisom (čl. 5. st. 5. i 6. ZPZ 08). Općinsko, odnosno gradsko vijeće, a za Grad Zagreb gradska skupština određuje potrebne agrotehničke mjere u slučajevima u kojima bi propuštanje tih mjera nanijelo štetu, onemogućilo ili smanjilo poljoprivrednu proizvodnju (čl. 12. ZPZ 08). Za Grad Osijek vidi Odluku o agrotehničkim mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na poljoprivrednom zemljištu na području Grada Osijeka <http://osijek.hr/sluzbeni-glasnik/pdf>., stanje od 4. siječnja 2010.

<sup>79</sup> 25% prihoda su državnog proračuna za posebne namjene u svrhu financiranja troškova okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta koje provodi Agencija, 25% proračun jedinice područne (regionalne) samouprave i 50% proračuna jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi.

<sup>80</sup> Okrupnjavanje posjeda u smislu ZPZ-a 08 je postupak kupoprodaje, zamjene i zakupa poljoprivrednog zemljišta radi:

- povećanja ukupne površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu ili posjedu fizičke ili pravne osobe koja je upisana u Upisnik poljoprivrednih gospodarstava i
- grupiranja katastarskih čestica poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu ili posjedu fizičke ili pravne osobe koja je upisana u Upisnik poljoprivrednih gospodarstava u veće i pravilnije poljoprivredne proizvodne parcele radi ekonomičnijeg iskorištavanja i stvaranja povoljnijih uvjeta za obradu (čl. 78. st. 1.).

zemljištu, poticanje kultiviranja poljoprivrednog zemljišta i osnivanje Agencije koja će sustavno gospodariti poljoprivrednim zemljištem.<sup>81</sup>

Izgleda da je u Hrvatskoj donesena odluka o nemilosrdnom obračunu s lošim povijesnim nasljeđem u raspolaganju i korištenju poljoprivrednim zemljištem i usitnjenim poljoprivrednim posjedom<sup>82</sup> na jedan potpuno neuobičajen, pretjeran i protuustavan način zanemarujući pri tom jamstvo prava vlasništva,<sup>83</sup> moguća ograničenja vlasničkih prava<sup>84</sup> i ustavne odredbe o dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku.<sup>85</sup>

Treba istaknuti da je podnošenju zahtjeva za ocjenu suglasnosti odredbi ZPZ-a 08 s Ustavom<sup>86</sup> prethodila odluka Ustavnog suda o pokretanju postupka za ocjenu suglasnosti s Ustavom i ukidanju čl. 30. st. 1. t. 6., 38.a, 38.b, 38.c, 38.d., 38.e, 38.f, 38.g, 38.h, 38.i, 38.j, 38.k, 38.l, 38.m i 38.n Zakona o financiranju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (Narodne novine, br. 117/93., 69/97., 33/00., 73/00., 127/00., 59/01., 107/01., 117/01., 150/02. i 147/03.).<sup>87</sup> Kako su navedenim Zakonom u porezni sustav Hrvatske 2001. godine bila uvedena tri nova poreza: porez na neobrađeno obradivo poljoprivredno zemljište, porez na neiskorištene poduzetničke nekretnine i porez na neizgrađeno građevno zemljište, predlagatelj je podnio prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti spornih odredbi

81 Program Vlade Republike Hrvatske za mandatno razdoblje 2008-2011, op. cit. (bilj. 2), str. 40.

82 Sukladno Popisu poljoprivrede iz 2003. na području Republike Hrvatske u 2003. ukupno je bilo 448.532 poljoprivrednih kućanstava koja su koristila ukupno 853.196 ha obradivog zemljišta i vrtova, što je odgovaralo prosjeku od 2 ha po jednom poljoprivrednom kućanstvu. Tri četvrtine svih poljoprivrednih posjeda, koje su koristila poljoprivredna kućanstva, bila su manja od 3 ha. Posjed poljoprivrednog kućanstva u prosjeku je bio podijeljen na 4,4, parcele i prosječna veličina parcele bila je 0,45 ha.

Usporedbom podataka iz 2003. i 2008. ustanovljeno je da prosječna površina poljoprivrednog zemljišta, koje je koristilo jedno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo u 2003., bila 5,38 ha, a 2008. 5,50 ha. Međutim, značajan podatak je da je 2003. godine svega 1563 obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava koristilo površine poljoprivrednog zemljišta veće od 30 ha, a 2008. 3175 obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava, što je u odnosu na 2003. povećanje od 100%, Cf. *ibid.*, str. 8.-9.

83 Jamči se pravo vlasništva.

Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru (čl. 48. st. 1. i 2. URH).

84 Zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.

Poduzetnička se sloboda i vlasnička prava mogu iznimno ograničiti zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi (čl. 50. URH).

85 More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom propisano da su od interesa za Republiku Hrvatsku, imaju njezinu osobitu zaštitu.

Zakonom se određuje način na koji dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima i vlasnici te naknada za ograničenja kojima su podvrgnuti (čl. 52. URH).

86 Vidi bilj. 11.

87 U-I/1559/2001 od 21. veljače 2007.

Zakona s Ustavom, uz obrazloženje da se pri njihovoj primjeni nije vodilo računa o ekonomskoj snazi poreznih obveznika, ni o načelima jednakosti i pravednosti u oporezivanju, da je za plaćanje poreza na imovinu relevantna činjenica da ta imovina postoji i da je neka osoba posjeduje, a ne način na koji njome raspolaže, tj. koristi li je vlasnik ili ne i konačno, da navedeni porezi imaju, prema vlasnicima nekretnine na koje se odnose, obilježja kaznenih poreza, jer je njihova svrha da ih se prisili na činjenje koje nije ustavno ni zakonski pravno utemeljeno.

Ustavni sud je ocjenjujući prijedloge osnovanim istaknuo da «zakonodavac prema čl. 16. Ustava<sup>88</sup> može ograničiti slobode i prava zajamčena Ustavom, ali da to ograničenje mora biti zbog ostvarenja legitimnog cilja i razmjerno naravi potrebe za ograničenjem», te da «vlasnike poduzetničke nekretnine, neizgrađenog građevinskog zemljišta i neobrađenog obradivog poljoprivrednog zemljišta nije dopušteno prisiljavati na određeni način postupanja, odnosno činjenja (u konkretnom slučaju na korištenje navedenih nekretnina) ako se ono ne može odrediti kao doprinos općem dobru, odnosno ako nije u službi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi». U obrazloženju odluke ističe se da «takvo ograničenje prava vlasništva na nekretninama prelazi okvir Ustavom dopuštenih ograničenja prava vlasništva jer nije učinjeno zbog ostvarivanja legitimnog cilja propisanog Ustavom niti je razmjerno naravi potrebe za ograničenjem» i da unatoč tomu što je «zakonodavac ovlašten propisati različite zakonske mjere za poticanje obrade neobrađenog obradivog poljoprivrednog zemljišta, korištenje neiskorištenih poduzetničkih nekretnina i izgradnju neizgrađenog građevinskog zemljišta, pa i one koje ograničavaju vlasnička prava u skladu s čl. 16. URH, odnosno čl. 52. st. 2. URH kad su u pitanju poljoprivredna zemljišta da se to ne smije činiti na način nesuglasan temeljnim ustavnim vrednotama i zaštićenim dobrima.»

Smatramo da bi se ovo obrazloženje Ustavnog suda unatoč tomu što je dano u širem kontekstu<sup>89</sup> i u odnosu na obvezu plaćanja poreza, moglo iskoristiti i u odnosu na prijedlog za ocjenu ustavnosti pojedinih odredbi ZPZ-a 08 (osobito onih koje propisuju obvezu korištenja poljoprivrednog zemljišta u skladu s agrotehničkim mjerama prema čl. 15. i 16. ZPZ-a 08, ali i onih kojima se vlasnicima poljoprivrednog zemljišta nameću obveze prodaje ili zakupa poljoprivrednog zemljišta posredstvom Agencije).<sup>90</sup> Zajedničko za oba slučaja je da je riječ o korištenju poljoprivrednog zemljišta (neobrađenog, ali obradivog), zatim da se vlasniku toga zemljišta nameće

---

88 Slobode i prava mogu se ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te pravni poredak, javni moral i zdravlje.

Svako ograničenje slobode ili prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinačnom slučaju (čl. 16. URH).

89 Obrazloženje ustavne odluke U-I/1559/2001 odnosi se na nametanje obveze korištenja na određeni način ne samo neobrađenog obradivog poljoprivrednog zemljišta, nego i na izgradnju neizgrađenog građevinskog zemljišta te neiskorištenih poduzetničkih nekretnina.

90 SDF, u prijedlogu za ocjenu ustavnosti koji je podnesen Ustavnom sudu, pozivao se upravo na prethodno iznesenu argumentaciju o zabrani nametanja vlasniku načina korištenja nekretnine protivno legitimnim ciljevima, o ekstremnim ograničenjima vlasničkih prava, nepostojanju javnog interesa, povredi ustavnih načela pravednosti i jednakosti.

obveza načina korištenja toga zemljišta protivno legitimnim ciljevima te da su te mjere prekomjerne u odnosu na cilj koji se njima želi ostvariti.

Ograničenje prava suvlasnika da razvrgnuće suvlasništva provede geometrijskom diobom samo pod uvjetom da je prethodno pribavio suglasnost Agencije, sa stajališta zakonodavca još je jedna od mjera propisanih u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta. Međutim, promatramo li je sa stajališta (su)vlasnika ona se javlja kao ozbiljno ograničenje vlasničkih prava koje načinom uređenja nema uzora u komparativnim propisima. Naime, beziznimno inzistiranje na pribavljanju prethodne suglasnosti Agencije ne određujući pri tom pretpostavke uslijed čijeg bi postojanja su(vlasnik) ipak bio oslobođen te obveze i izostanak objektivnih kriterija na temelju kojih će Agencija odlučivati, ukazuju na nedovoljno domišljen i razrađen kompleks odredbi koja je bilo potrebno dodatno pojasniti opisanim Mišljenjem i Uputom. S obzirom na nužnu razinu pravne uređenosti najprije treba postaviti pitanje nisu li ta pojašnjenja trebala biti sastavni dio zakonskog teksta? Osim ovim nomotehničkim i sadržajnim primjedbama koje se mogu uputiti nedovoljno razrađenim odredbama o razvrgnuću suvlasništva poljoprivrednog zemljišta geometrijskom diobom, otvara se i kompleks niza drugih pitanja koje se tiču Agencije, načina donošenja odluka, vrste odluke, vrste postupka u kojem će odluka biti donesena, pravnog sredstava koje bi suvlasnik mogao podnijeti ako je nezadovoljan donesenom odlukom i sl.

Agencija<sup>91</sup> je specijalizirana javna ustanova<sup>92</sup> (čl. 1. st. 1. Uredbe) koja ima svojstvo pravne osobe s pravima i obvezama propisanim Zakonom o ustanovama, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, Uredbom i Statutom Agencije (čl. 2. st. 2. Uredbe). Agencija djeluje preko središnjeg ureda i podružnica u jedinicama regionalne (područne) samouprave koje se osnivaju Statutom (čl. 2. st. 5. Uredbe). Tijela Agencije su Upravno vijeće, ravnatelj i Stručno vijeće (čl. 8. Uredbe). Upravno vijeće, kao središnje tijelo Agencije donosi Statut, imenuje ravnatelja, donosi odluke iz djelokruga rada Agencije (čl. 10. Uredbe), a čini ga predsjednik i četiri člana

91 Agencija je samostalna pravna osoba koja u tuđe ime i za tuđi račun sklupa za druge pravne poslove, Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 16.

92 Ustanova je namjenska neprofitna organizacija javne djelatnosti. Osniva se i ustrojava u određenom organizacijskom obliku kako bi ostvarila sadržaj funkcije radi koje je osnovana. Sadržajno, ustanova se promatra kroz ukupnost djelatnosti koje ostvaruje putem ustrojenog organizacijskoga oblika; institucija. Teorijski, ustanove se dijele na samostalne i nesamostalne, pri čemu je kriterij pravna osobnost; zatim na javne ustanove i ustanove, pri čemu su javne ustanove podvrgnute posebnom pravnom sustavu; nadalje, ustanove kojih se usluge obvezno koriste (obvezna služba) i ustanove kod kojih korištenje ovisi o volji korisnika (fakultativna služba), a moguća je i podjela prema kriteriju naplativosti njihovih usluga (naplatne ili besplatne službe). Cf. *ibid.*, str. 1706-1707.

(čl. 9. st. 1. Uredbe).<sup>93</sup> Agenciju vodi, predstavlja i zastupa ravnatelj (čl. 11. st. 1. Uredbe). Nadzor nad zakonitošću rada Agencije obavlja ministarstvo nadležno za poljoprivredu (čl. 19. Uredbe). S obzirom na to da Statut Agencije, kojim se pobliže uređuje unutarnji ustroj, ovlasti, način odlučivanja, kriteriji rada i rad stručnih službi Agencije, te druga pitanja od značenja za obavljanje djelatnosti i poslovanja Agencije (čl. 15. Uredbe) nije donesen, nije jasno o kojoj će se vrsti odluke raditi kada Agencija bude davala suglasnost za parcelaciju. Još manje hoće li se protiv odluke o suglasnosti moći podnijeti pravni lijek, te koje će tijelo odlučivati o njemu.<sup>94</sup>

No vratimo se ustavnopravnoj dvojbenosti odredbi ZPZ-a 08 kojima se pravo (su) vlasnika da se suvlasnička zajednica poljoprivrednog zemljišta razvrgne geometrijskom diobom, odnosno parcelacijskom diobom postojeće katastarske čestice na veći broj katastarskih čestica vezuje uz prethodnu suglasnost Agencije – jesu li ta ograničenja uistinu opravdana, hoće li se njima ostvariti opći interes, te nisu li ona nerazmjerna u odnosu na cilj koji se želi postići.

Stječe se dojam da javnost dvoji o opravdanosti ne samo ove, već i ostalih mjera ZPZ-a 08 smatrajući da se zapravo njima država želi relativno povoljno domoći poljoprivrednog zemljišta. Polazeći od toga da mnogi vlasnici sitnih poljoprivrednih posjeda neće moći uložiti znatna financijska sredstva potrebna za poduzimanje odgovarajućih agrotehničkih mjera. Drugi pak strahuju što će se u slučaju njihove dugotrajne odsutnosti iz zemlje događati s njihovom zemljom te hoće li se novi korisnici ponašati kao dobri gospodarstvenici, što će biti s naknadom za zakupninu, odnosno koliko će dugo trajati korištenje njihovog poljoprivrednog zemljišta od strane njima potpuno nepoznatih osoba. Sumnja se u stvarne namjere zakonodavca jer su ograničenja prava vlasnika ekstremna, a pravila ZPZ-a 08 netransparentna.

Stoga, unatoč tomu što se pravo vlasništva (čl. 48. st. 1. URH) može ograničiti

---

93 Predsjednika Upravnog vijeća imenuje Vlada RH, a po položaju je ministar poljoprivrede. Članove Upravnog vijeća imenuje Vlada RH na prijedlog ministra za poljoprivredu.

Dva člana Upravnog vijeća predstavnici su poljoprivrednih proizvođača, od kojih je jedan s područja posebne državne skrbi.

Predsjednik i članovi Upravnog vijeća imenuje se na razdoblje od četiri godine.

Upravno vijeće donosi odluke većinom glasova ukupnog broja članova Upravnog vijeća (čl. 9. Uredbe).

94 Primjerice, prema Zakonu o poljoprivredi (Narodne novine br. 149/09.), u nastavku: ZP, osniva se Agencija za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju (Agencija za plaćanje) u čijoj su nadležnosti operativna provedba mjera tržišno-cjenovne politike te mjera politike ruralnog razvoja (čl. 21. st. 1. ZP). Agencija za plaćanje provodi postupak i izdaje rješenje o upisu u Upisnik, odnosno rješenje kojim odbija upis u Upisnik ako nisu ispunjene pretpostavke propisane čl. 8. ZP (čl. 23. st. 3. ZP). Protiv rješenja iz čl. 23. st. 3. stranka može izjaviti žalbu Povjerenstvu za žalbe u roku 15 dana od dana primitka rješenja. Povjerenstvo za žalbe imenuje ravnatelj Agencije za plaćanje, a čini ga tri člana od kojih predsjednik ima završen sveučilišni diplomski studij pravne struke i položen državni stručni ispit, a članovi završen sveučilišni diplomski studij agronomske ili druge odgovarajuće struke i položen državni stručni ispit. Povjerenstvo prilikom odlučivanja o žalbama primjenjuje odredbe općeg upravnog postupka. Protiv rješenja Ministarstva donesenog na temelju ZP-a ne može se izjaviti žalba, već se može samo pokrenuti upravni spor (čl. 38. st. 4.-7. ZP).

zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi koji jamči pravo vlasništva (čl. 50. st. 2. URH), imajući u vidu da je poljoprivredno zemljište dobro od interesa za Republiku Hrvatsku (čl. 52. URH, čl. 2. st. 1. ZPZ 08) smatramo da su ograničenja vlasničkih prava propisana ZPZ-om 08 nerazmjerna u odnosu na svrhu koja se njima želi postići (okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta) jer se njima vrijeđaju druge ustavne vrednote – jednakost, socijalna pravda i nepovredivost vlasništva (čl. 3. URH).

Zakonom je moguće ograničiti pravo suvlasnika na diobu, međutim kriteriji za ograničenje moraju biti jasno postavljeni, a tijelo koje odlučuje neovisno. Bude li Agencija odlučivala isključivo na temelju diskrecione ocjene, vlasnici poljoprivrednog zemljišta, koji namjeravaju provesti parcelaciju poljoprivrednog zemljišta diobom, bit će diskriminirani u svojim pravima. Neovisnost Agencije zasigurno ne garantira niti način izbora i sastav Upravnog vijeća koje donosi odluke većinom glasova.

Osim toga, prema Mišljenju Ministarstva pravosuđa u slučaju da podnositelj prijedloga nije priložio uvjerenje o suglasnosti Agencije sud će moći razvrgnuti suvlasnički zajednicu na poljoprivrednom zemljištu isključivo civilnom diobom sukladno čl. 49. ZV-a. S obzirom na to da se način provedbe civilnog razvrgnuća propisuje čl. 50. st. 4. ZV-a (prodajom na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način te podjelom dobivenog iznosa suvlasnicima sukladno veličini njihovih suvlasničkih dijelova) ne razumijemo što se zapravo pozivanjem na čl. 49. ZV-a željelo postići.

Osim toga, postavlja se pitanje neće li se i u slučaju civilnog razvrgnuća, koje se provodi prodajom poljoprivrednog zemljišta, morati poštivati odredbe ZPZ-a 08 o prodaji poljoprivrednog zemljišta preko jedinica lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba u ime i za račun Agencije te poštivati prava prvokupa iz čl. 36. i uvjetu iz čl. 37. ZPZ-a 08? ZPZ 08 ne sadrži odredbu o tomu hoće li se civilno razvrgnuće provoditi na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način ili će se, i u slučaju civilnog razvrgnuća morati uvažiti posebnosti prodaje poljoprivrednog zemljišta propisane Zakonom. ZPZ 08 samo sadrži odredbu kojom propisuje da se iznimno od pravila o redosljedu prvenstvenog prava kupnje propisanih zakonom, redosljed prvenstvenog prava kupnje ne odnosi na podnositelja ponude koji je suvlasnik poljoprivrednog zemljišta koje se prodaje (čl. 82. st. 4. ). Iako način na koji je ova odredba formulirana ne daje potpuno jasnu sliku što znači da se «redosljed prvenstvenog prava kupnje neće odnositi na podnositelja ponude koji je suvlasnik». Znači li to da će suvlasnik poljoprivrednog zemljišta koje se prodaje imati prednost u odnosu na druge ponuditelje ili da se uopće neće primjenjivati pravila o pravu prvokupa prema čl. 36. i uvjetima propisanim čl. 37.? Naime, prema općem vlasničkopravnom režimu suvlasnici nemaju pravo prvokupa, osim ako im to pravo pripada na posebnom pravnom temelju (čl. 37. st. 5. ZV).<sup>95</sup> Izgleda da će nam odgovore na postavljena pitanja morati dati praksa, osim ako iz nadležnih ministarstava ne uslijede daljnja

---

95 Suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava. Kada suvlasnik prodaje svoj dio, ostali suvlasnici nemaju pravo prvokupa, osim ako im to pravo pripada na posebnom pravnom temelju (čl. 37. st. 5. ZV).

mišljenja, objašnjenja ili upute čija je svrha do sada bila popuniti zakonske praznine nedovoljno preciznog ZPZ-a 08.

## 5. Zaključak

1. Vezivanje zahtjeva za razvrgnuće suvlasništva poljoprivrednog zemljišta geometrijskom diobom pribavljanjem suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište za parcelaciju novina je u hrvatskom zakonodavstvu kojem se kao mjerom dismembracijskog zakonodavstva nastoji zaustaviti proces dijeljenja poljoprivrednih posjedanasvevećibrojkatatarskihčesticaiprovestiplanokrupnjivanjapoljoprivrednog zemljišta u razdoblju 2009.-2021.<sup>96</sup> Ipak, ovu je mjeru nužno promatrati u širem zakonskom kontekstu, odnosno u skladu s ostalim odredbama ZPZ-a 08 kojima se vrši znatno ograničavanje prava vlasnika poljoprivrednog zemljišta, osobito onima u domeni raspolaganja privatnim poljoprivrednim zemljištem u kojima Agencija ima ključnu ulogu.<sup>97</sup> Nagli zaokret koji je Hrvatska izvela nastojeći se obraniti od lošeg povijesnog nasljeđa i usitnjenih poljoprivrednih posjeda ZPZ 08 izlaže riziku ozbiljne ustavnopravne dvojbenosti.<sup>98</sup> Istovremeno, opravdanje za ovakvo zakonsko uređenje ne može se pronaći ni u jednom od iznesenih komparativnih modela.<sup>99</sup>

2. Loš nomotehnički pristup ZPZ-a 08 u uređenju parcelacije poljoprivrednog zemljišta nedugo nakon njegova stupanja na snagu izazvao je potrebu pružanja dodatnih pojašnjenja danih u vidu već spomenutog Mišljenja i Upute i odgovarajućih izmjena Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima.<sup>100</sup> Međutim, ovim aktima nisu otklonjene sve dvojbe vezane uz razvrgnuće suvlasništva poljoprivrednog zemljišta i parcelaciju jer Agencija još uvijek nije donijela Statut kojim se trebaju propisati pravila za njezino postupanje, osobito prava predlagatelja da protiv odluke Agencije podnesu odgovarajuće pravno sredstvo.

3. Način na koji je Agencija ustanovljena, način donošenja odluka i nepostojanje objektivnih kriterija temeljem kojih bi Agencija odlučivala ne osiguravaju predlagateljima parcelacije zakonitost rješenja i izlažu ih riziku neobjektivnog, diskrecijskog odlučivanja uprave. Žele li se izbjeći ovi nedostaci potrebno je posegnuti za komparativnim uzorima koji unatoč tomu što načelno omogućuju zabranu fizičke diobe i parcelacije poljoprivrednog zemljišta, vrlo detaljno propisuju i razgraničavaju slučajeve u kojima pribavljanje suglasnosti neće uopće biti potrebno od slučajeva u kojima će trebati pribaviti suglasnost nadležnog tijela, ali prema unaprijed točno

96 Cilj zemljišne politike u razdoblju od 2009. do 2021. je okrupniti prosječni poljoprivredni posjed, odnosno poljoprivredno zemljište koje koristi poljoprivredno gospodarstvo povećanjem površine u prosjeku za 5 ha i smanjenjem broja proizvodnih parcela (jedna ili više grupiranih katastarskih čestica) za oko 50%, op. cit. (bilj. 2), str. 27.

97 Čl. 15., 16. i čl. 81.-85. ZPZ 08.

98 Vidi Ad. 4.

99 Vidi Ad. 3.

100 Vidi Ad. 2.3.



utvrđenim i propisanim kriterijima.<sup>101</sup>

4. Smatramo da je prijedlog za pokretanje postupka za ocjenu ustavnosti pojedinih odredbi ZPZ-a 08<sup>102</sup> uistinu opravdan, jer su propisanim ograničenjima prava vlasnika privatnog poljoprivrednog zemljišta svedena na minimum. Istovremeno, dvojimo o ustavnosti odredbe čl. 78. st. 3. ZPZ 08 kojom se pravo (su)vlasnika na razvrgnuće geometrijskom diobom vezuje uz pribavljanje prethodne suglasnosti Agencije. U prilog obrazloženju ove dvojbe treba se pozvati na obrazloženje odluke Ustavnog suda U-I/1559/2001 od 21. veljače 2007. imajući u vidu sličnost u nerazmjernosti ograničenja prava vlasništva i općeg interesa koji se tim ograničenjima želi postići te povredu drugih ustavom zaštićenih vrednota. Osim toga, eventualna ograničenja su(vlasničkih) prava na diobu poljoprivrednog zemljišta nužno je detaljno urediti, moguće i na jedan od načina sadržanih u opisanim izabranim komparativnim modelima.

---

101 Primjerice u Njemačkoj § 9 GrdstVG, u Švicarskoj čl. 58.-60.BGGB-a.

102 Vidi bilj. 11.

## Summary

### **PARCELLING AND DISSOLUTION OF THE JOINT OWNERSHIP OF AGRICULTURAL LAND**

The Land Parcelling Act of 2008 contains numerous new provisions governing the utilisation and disposal of agricultural land in Croatia. Due to the fact that provisions impose severe restrictions of proprietary powers, strong objections against their enactment have been expressed on legal and political scene. A reason for the enactment is a negative historical heritage burdening Croatian agriculture with numerous fragmented agricultural holdings and requiring a serious agrarian reform aimed at land concentration. However, having in mind aforesaid, the author firmly believes it is necessary to reach a compromise between fulfilment of common interests and respect of basic constitutional rights. Therefore, the aim of this article is to present provisions of the 2008 Land Parcelling Act imposing restrictions on joint (individual) owners' right to dissolve the joint ownership of agricultural land with geometrical division due to the fact that they have to get a consent of the Agency for Agricultural Land (the Article 73, Paragraph 3). The said provisions are going to be compared with Austrian, German and Swiss solutions. Constitutionality of described legal solutions has been questioned as well as of provisions on submitting a request for assessment of Law's provisions on utilization of agricultural land in regard to agrotechnical measures (the Article 15), rental charges that will be paid to unknown owners (the Article 16) and rules on disposal of a private agricultural land (the Article 81 to 85). More to the point, to parcel an agricultural land in Croatia the titular has been facing difficulties while trying to get additional explanations of certain legal provisions. There are no legal rules on decision making process to assent to as well as on the objective criteria for authorised bodies to act in individual cases.

**Key words:** *parcelling, dissolution of the joint ownership, agricultural land, constitutional limitation on ownership.*

## Zusammenfassung

### PARZELLIERUNG UND AUFLÖSUNG DES MITEIGENTUMS AM LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCK

Die durch das Gesetz über landwirtschaftliches Grundstück aus 2008 eingeführten Neuigkeiten in Bezug auf die Nutzung von, und Verfügung über landwirtschaftliches Grundstück verursachten eine Lawine von Unzufriedenheiten an der rechtspolitischen Szene auf Grund wesentlicher Beschränkungen von eigentumsrechtlichen Befugnissen. Gründe für eine solche Regelung seien im negativen historischen Erbe zu suchen, welches die kroatische Landwirtschaft mit zahlreichen verkleinerten landwirtschaftlichen Grundstücken belastet hat, weswegen eine ernste Agrarreform mit dem Ziel der Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Grundstücken unerlässlich sei. Da es auch im oben angegebenen Rahmen erforderlich ist, Kompromisse zwischen Realisierung allgemeiner Interessen und Einhaltung von Verfassungsgrundrechten einzugehen, beabsichtigt diese Arbeit diejenige Verordnungen des Gesetzes über landwirtschaftliches Grundstück aus 2008 vorzulegen, welche das (Mit)Eigentümerrecht auf Auflösung des Miteigentums am landwirtschaftlichen Grundstück durch geometrische Teilung mit der dafür benötigten Einwilligung der Landwirtschaftsagentur (Artikel 78, Absatz 3), beschränkt und sie mit den komparativen Regelungen Österreichs, Deutschlands und der Schweiz zu vergleichen. Verfassungsrechtliche Zweifel über die Zulässigkeit und Angemessenheit der gewählten Lösung kroatischer Gesetzgeber förderte zusätzlich das Stellen von Anträgen auf Zustimmungsbewertung der Verordnungen aus dem Gesetz über landwirtschaftliches Grundstück hinsichtlich der Grundstücksnutzung gemäß agrotechnischen Maßnahmen (Artikel 15); Verpachtungsentgelt an unbekannte Eigentümer (Artikel 16) und Regel zur Verfügung über landwirtschaftliches Privatgrundstück (Artikel 81-85). Darüber hinaus, begleiten die Parzellierung von landwirtschaftlichen Grundstücken in der Republik Kroatien weitere Schwierigkeiten in Bezug auf zusätzliche Aufklärung bestimmter Gesetzesverordnungen und Fehlen von Regeln über das Entscheidungsverfahren, in welchem über die Zustimmung und Nichtvorhandensein von objektiven Kriterien für Handeln der zuständigen Behörde entschieden wird.

**Schlüsselwörter:** *Parzellierung, Auflösung des Miteigentums,  
Landwirtschaftliches Grundstück, verfassungsrechtliche  
Beschränkung des Eigentumsrechts*