

Dr. sc. Hrvoje Kačer, profesor
Pravnog fakulteta Sveučilišta u Splitu
Dr. sc. Ante Perkušić, predsjednik
Županijskog Suda u Splitu

PRETVORBA PRAVA VLASNIŠTVA NAD ŠPORTSKIM GRAĐEVINAMA TEMELJEM ZAKONA O ŠPORTU¹ I UPIS TAKO IZVANKNJIŽNO STEČENOG PRAVA VLASNIŠTVA U ZEMLJIŠNE KNJIGE – NEKE DVOJBE PROIZIŠLE IZ SUDSKE PRAKSE

UDK: 347. 2: 796

Primljeno: 10. 02. 2010.

Izvorni znanstveni rad

U radu su autori prikazali pravnu problematiku pretvorbe prava vlasništva na športskim građevinama i konačno uknjižbu tako stečenog izvanknjižnog vlasništva. Radi se o složenom postupku provedenom kroz čitav niz zakona, sve u provedbi načelne ustavne odredbe o samo jednoj vrsti prava vlasništva i prekidu sa institutom društvenog vlasništva. Nakon vrlo iscrpne kronologije događanja, ali i posebnih dijelova u kojim su prikazana pravni izvori i pravila tumačenja nužna za primjenu pravnih normi, autori zaključuju da je, ako vanknjižni vlasnik u izvanparničnom postupku ne uspije uknjižiti svoja prava, jedini preostali put parnice.

Ključne riječi: *pretvorba, uknjižba, športske građevine, pravo vlasništva*

I. UVOD

Često se kaže kako je sport najvažnija sporedna stvar na svijetu. Čak i kada se zanemare oni koji sportu daju još i daleko veću važnost² od navedene, očito je da određena (i to ne baš mala) važnost postoji. Kada se radi o sportu kao temi povezanoj sa športskim građevinama u Republici Hrvatskoj očito je da se radi o poveznici sa pravnim statusom nekretnina i zemljišnim knjigama, a to su, ne samo po našim unutarnjim stavovima, nego i po onome što i svijet i Europa (posebno u sklopu postupka pridruživanja i stjecanja statusa člana EU) od nas s punim pravom zahtijevaju i, kako bi to naglasili još i više, sređivanjem stanja uvjetuju više oblike našeg uključivanja u različite međunarodne integracije. Kako bi se bolje naglasilo

¹ Zakon o športu (Nar. nov. br. 71/06, 150/08. - nastavno: Zakon o športu).

² Povijest kaže kako su čak i ratovi prekidani radi Olimpijskih igara. U Staroj Grčkoj i kod pripadajućih joj ih Grka, za olimpijskih igara vladalo Olimpijsko primirje tijekom kojega su prestajala sva neprijateljstva i ratovi. U Staroj Grčkoj vladala je velika konkurencija na polju sportskih mega zbivanja. Uz Olimpijske, igrane su se Pitijske, Nemejske i Istmijske igre. Petstotinjak godina prije nove ere, odlučeno je da Olimpijske dobiju ekskluzivu. Izvor: internet, google, tražilica: povijest olimpijskih igara

značenje, treba dodati da se radi o pretvorbi iz statusa društvenog vlasništva³ koje je bilo zaštitni znak bivšeg (napuštenog) sustava, i to u sustav vlasništva koji je zaštitni znak ne samo našeg današnjeg sustava nego i praktično svih modernih, razvijenih sustava.

Polazeći od naprijed navedenog, tema ovog rada je (kako proizlazi već i iz samog naslova) je pretvorba prava vlasništva nad športskim građevinama temeljem Zakona o športu i upis tako izvanknjižno stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige, sve na primjeru nekih dvojbi koje su proizišle iz sudske prakse kao ključnog mjesta tumačenja u pravu, ali i uz poseban dio baš o tumačenju kojemu se prečesto dosta olako pristupa, a to je jedno od ključnih mjesta, odnosno čimbenika i na neki način, i jamaca, i pravne sigurnosti i vladavine prava.

II. PRAVNI IZVORI

Notorno je da je, jednako kao i glede bilo kojeg drugog pravnog pitanja, i u odnosu na pravo vlasništva (kako općenito, tako i u odnosu na njegovu pretvorbu na športskim građevinama temeljem Zakona o športu) osnovni (ne samo prvi, nego i apsolutno najviši i najvažniji, kako formalno, tako i suštinski) pravni izvor je Ustav Republike Hrvatske⁴. Međutim, Ustav vrlo, vrlo rijetko sadrži konkretne odgovore koji ne traže daljnju normativnu razradu i koji su (sami po sebi) neposredno primjenjivi⁵, pravilo je da je Ustav samo mjesto uporišta za daljnju razradu u nižim pravnim aktima, posebno zakonima, ali i podzakonskim aktima.

Sedes materiae glede prava vlasništva općenito (a to uključuje i građevine, pa i sportske građevine) je svakako Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁶, a obzirom na to da još uvijek nemamo Hrvatski građanski zakonik i da imamo samo neku vrstu supstituta u obliku Zakona o obveznim odnosima⁷ i taj propis ima ulogu pravnog izvora, praktično za sva građanskopravna pitanja⁸. Budući se radi o

³ Neki su mislili da će biti lako „potezom pera“ riješiti se društvenog vlasništva. Sama činjenica što je Ustavni zakon za provedbu Ustava Republike Hrvatske (NN 56/90., 8/91., 31/91., 59/91., 34/92., 91/92., 50/94., 105/95., 110/96., 28/01. – nastavno: Ustavni zakon za provedbu Ustava Republike Hrvatske) niz puta noveliran produžavanjem rokova za uskladbu zakona i drugih propisa sa Ustavom pokazuje i dokazuje da nisu bili u pravu.

⁴ Ustav Republike Hrvatske (NN 56/90., 135/97., 8/98. - pročišćeni tekst, 113/00., 124/00. - pročišćeni tekst, 28/01., 41/01. - pročišćeni tekst, 55/01. - nastavno: Ustav).

⁵ Možda najbolji dokaz ovoj tezi je to što i sam tekst Ustavnog zakona za provedbu Ustava Republike Hrvatske razlikuje one ustavne odredbe koje su provedive već neposredno na temelju Ustava i one koje to nisu.

⁶ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. - nastavno: ZV).

⁷ Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08 – nastavno: ZOO).

⁸ Budući da ZOO nema povratni učinak na sve odnose nastale do 31. prosinca 2005. god. primjenjuje se drugi propis istog naziva, preuzet uz određene izmjene iz bivše države (NN 53/91., 73/91., 111/93., 3/94., 7/96., 91/96., 112/99 i 88/01. – nastavno: ZOO/91).

nekretninama i pravima na njima koja se upisuju u zemljišne knjige pravni izvor je i Zakon o zemljišnim knjigama⁹.

Od podzakonskih akata izdvajamo po velikom značenju Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišno-knjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik)¹⁰ – pri čemu uvijek treba biti jako svjestan ograničenja koja sustav¹¹ nameće podzakonskim aktima, a koja se u praksi (pre)često pokušavaju izbjeći¹², što je školski primjer zlouporabe prava, bez obzira na to da li je učinjeno (zlo)namjerno ili nenamjerno.

Izvan navedenoga pravni izvor je i svaka druga pravna norma bilo koje razine donositelja koja se, bilo izravno, bilo neizravno, bavi pitanjem pretvorbe prava vlasništva na šporstkim građevinama.

Posebnu ulogu ima sudska praksa kao pravni izvor uz koji se (u kontinentalnom europskom pravnom sustavu, koji je suprotnost onom anglosaksonskom ili precedentnom) uvijek spominje uz ogradu *sui generis*. Unatoč činjenici da Ustav **ne spominje** sudske prakse kao nešto temeljem čega sudovi sude¹³ (obzirom da navodi da sudovi sude na temelju Ustava i zakona, *argumentum a contrario* bi značilo da **ne sude** na temelju ničega što ne spada u navedene dvije kategorije, pa tako ni na temelju sudske prakse), u praksi je to (ipak) potpuno drukčije. Sudovi u pravilu slijede stavove viših sudova¹⁴, a takav *modus operandi* je čak i institucionaliziran u Zakonu o sudovima¹⁵. Sigurno je da postoji čitav niz prednosti takvog zakonskog rješenja (u prvom redu na planu ujednačavanja sudske prakse i, s tim u svezi, jačanja pravne sigurnosti i vladavine prava), ali treba voditi računa i o činjenici da, doista, zakonska formulacija u odnosu na Ustav dopušta i dvojbu o ustavnosti tog rješenja koje se (sa motrišta potreba prakse apsolutno utemeljeno) brani time što i Ustav obvezuje Vrhovni sud Republike Hrvatske na ujednačavanje sudske prakse i time na doprinos pravnoj sigurnosti i vladavini prava¹⁶, a istodobno

⁹ Zakon o zemljišnim knjigama (NN Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04. i 107/07., 152/08., nastavno: ZZK).

¹⁰ Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišno-knjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik) – NN 81/97., 109/02., 123/02. i 153/02., 14/05.-nastavno: Poslovnik.)

¹¹ U prvom redu Ustav, ali i opća pravna načela koja se ponekad nalaze, a ponekad i ne nalaze izrijekom formulirana u općim aktima.

¹² Na taj način donositelj podzakonskog akta suprotno Ustavu preuzima na sebe položaj zakonodavca, što u bitnom ugrožava i pravnu sigurnost i vladavinu prava.

¹³ Članak 117. Ustava glasi:

Sudbenu vlast obavljaju sudovi.

Sudbena vlast je samostalna i neovisna.

Sudovi sude na temelju Ustava i zakona.

¹⁴ Istina, u praksi se to „pokriva“ time što se stavovima sudske prakse daje potpora određenom tumačenju ili značenju pravne norme, pa se time formalno udovoljava odredbi Ustava i sudi „na temelju Ustava i zakona“.

¹⁵ Zakon o sudovima (NN 150/05., 16/07., 113/08., 153/09.- nastavno: ZOS).

¹⁶ Članak 118. st. 1. glasi: *Vrhovni sud Republike Hrvatske, kao najviši sud, osigurava jedinstvenu primjenu zakona i ravnopravnost građana.*

taj sud to, jednostavno, već ni formalno nije u položaju ispunjavati¹⁷, osim kada bi samo „prepisivao“ stavove Ustavnog suda Republike Hrvatske. Činjenica je da Ustavni sud Republike Hrvatske preispituje odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske i, kada smatra da je potrebno, stavlja ih van pravne snage, a to isto u obrnutom pravcu nije moguće, što posebno (i to jako veliko) značenje daje upravo odlukama Ustavnog suda Republike Hrvatske i samom tom sudu kao izvoru prava. Navedeni odnos ta dva suda (od kojih je jedan potpuno klasični sud pune nadležnosti – Vrhovni sud Republike Hrvatske, a drugi je ipak samo sud *sui generis* - Ustavni sud Republike Hrvatske) je izazvao već čitav niz stručnih i znanstvenih rasprava, što još uvijek nije slučaj sa pravnim položajem Europskog suda za ljudska prava (u odnosu na hrvatsko pravosuđe) koji (jedini) ima ovlast iznad Ustavnog suda Republike Hrvatske (znači da preispituje odluke tog suda i o njima odlučuje kao viša instanca, pa makar i *sui generis*) – zanemarujući na ovom mjestu pitanja kao što je prijenos dijela suvereniteta i sl., očito su i taj sud, odnosno njegova praksa pravni izvor hrvatskog prava koji se, u odgovornoj stručnoj i/ili znanstvenoj raspravi, niti smije niti može zanemariti¹⁸.

Pravni izvor (koji se također, s punim pravom, uvijek navodi uz ogradu *sui generis*) je i pravna znanost¹⁹. Pri tome treba samo jasno naglasiti da se uvijek i samo radi o snazi argumenta, a nikad i nikako o argumentu snage, jer znanost i struka argument snage (za razliku od sudske prakse gdje viši sud ima ovlast ukidati i mijenjati odluke nižih sudova) jednostavno **niti imaju niti mogu imati**. Međutim, ipak postoje i iznimke. Radi se o (srećom, ne tako rijetkim) slučajevima kod kojih postoji sretan spoj znanstvenika i npr. političara i/ili suca u istoj osobi – u takvim slučajevima utjecaj i značenje pravnog izvora premašuju onu odrednicu ili ograničenje „samo snagom argumenta“²⁰.

¹⁷ Možda najjasniji primjer je potpuno različiti stav u pogledu bračne stečevine u svezi načela povjerenja u zemljišne knjige, odnosno kolizije u kojoj je jednom institutu treba dati prednost – Ustavni sud se odlučio za bračnu stečevinu, postupajući po suprotnom stavu Vrhovnog suda Republike Hrvatske. Dodatni problem predstavljaju brojni predmeti koji nikad ili gotovo nikad i ne dospiju pred Vrhovni sud Republike Hrvatske zbog revizijskih ograničenja i nepostojanja zahtjeva za zaštitu zakonitosti kao izvanrednog pravnog lijeka u parničnim i izvanparničnim postupcima. Institut izvanredne revizije iz čl. 382. st. 2. Zakona o parničnom postupku uveden novelom objavljenom u NN 84/08 predstavlja dobar pokušaj promjene postojećeg stanja i jačanje položaja Vrhovnog suda Republike Hrvatske (na određeni način i rasterećenje Ustavnog suda Republike Hrvatske) koji treba pozdraviti i samo zažaliti što nije prije uveden..

¹⁸ Vidjeti praksu tog suda na: www.pravosudje.hr

¹⁹ Radi se o znanosti općenito, a ne samo o onoj pravnoj, posebno i zbog današnje gotovo nužne interdisciplinarnosti kod koje je jako teško povući jasne granice (jedan od školskih primjera je područje medicinskog prava kod kojeg pravna norma bez doseg medicinske znanosti često uopće nije primjenjiva, kako zbog formalnih razloga tako i onih suštinskih – npr. kako utvrditi nečiju smrt). I sam pojam znanosti treba jako široko tumačiti jer značenje pravnog izvora (snagom argumenta) sigurno ima i mnogi stručni članak koji nema ni atribute ni pretenzije znanstvenoga (treba samo podsjetiti na to da u sam vrh hrvatske pravne književnosti spadaju i djela i autori kojih nema u registru hrvatskih znanstvenika) u uobičajenom smislu toga pojma.

²⁰ Poznati primjeri (misleći samo na diplomirane pravnike) su svi dosadašnji predsjednici Ustavnog suda Republike Hrvatske (Jadranko Crnić, Smiljko Sokol, Petar Klarić, **Jasna Omejec**), aktualni dopredsjednik Ustavnog suda Republike Hrvatske **Aldo Radolović** i suci tog suda u aktualnom sazivu **Mario Jelušić** i **Davor Krapac**, zatim predsjednici Vrhovnog suda Republike Hrvatske – aktualni (**Branko Hrvatinić**) i

Radi lakšeg i jednostavnijeg praćenja svima (posebno onima kojima svi zakonski i podzakonski tekstovi i nisu, ili nisu uvijek, „pri ruci“) smatrali smo korisnim i racionalnim na kraju teksta navesti neke od ključnih zakonskih odredbi ZV-a na koje se u tekstu (izravno ili neizravno) pozivamo, pri čemu su bold-om označene (po našoj prosudbi) one najznačajnije za pitanje kojim se ovaj tekst bavi.

III. TUMAČENJE U PRAVU

Svaka pravna norma predstavlja skup riječi koje imaju određeno značenje ili određena značenja koja treba utvrditi. Uslijed čitavog niza uzroka (pri čemu bogatstvo nekog jezika, kao i gramatika imaju značajnu ulogu, a po tim kriterijima hrvatski jezik spada u najbogatije, a gramatika u najsloženije, što sve samo jako otežava postupak tumačenja) tom sklopu riječi (znakova) je često dosta složeno dati pravo značenje i baš na tom zadatku se vidi (ne)vrсноća onoga tko primjenjuje (tumači) pravnu normu. Postoje opće prihvaćena pravila tumačenja, u dosta velikoj mjeri je prihvaćen i njihov međusobni odnos, ali ipak u praksi (pre)često dolazi do problema. To je svojstvo koje nije posebnost samo kontinentalnoeuropskog prava (kojem i hrvatsko pravo pripada), nego vrijedi i kao svojstvo precedentnog prava, što problem svakako čini još značajnijim. Svrha ovoga dijela teksta je na što jasniji način prikazati ne samo osnovne modele (pravila) tumačenja nego i utvrditi njihov međusobni odnos, polazeći od stvari koje se u praksi pokazuju kao problem, što sve naravno treba primijeniti in concreto, stavljajući, sukladno naprijed navedenom, svakako u prvi plan ciljno ili teleološko tumačenje koje je već davno jako značajno, ali ga približavanje (u jednom trenutku i stjecanje statusa člana EU) europskom pravu čini još više bitnim, o čemu treba voditi računa.

3. 1. O tumačenju (pravnih normi) uopće²¹

Prema jednoj definiciji, tumačenje je **“...duhovna djelatnost koja otkriva moguća značenja pravnih odredaba i u njima hipoteze, traženja, određenja delikta i sankcije, te odlučuje koje je od tih mogućih značenja najbolje”**²².

Tumačenje redovito započinje jezičnim tumačenjem, bez kojeg nije ni moguće pristupiti ostalim metodama tumačenja (povijesnoj, sistematskoj,

prethodni (Ivica Crnić), brojni suci (**Andrija Eraković**, Ivo Grbin, Hrvoje Momčinović, Mladen Žuvela...), ali i oni iz skupine političara (predsjednik Republike Hrvatske **Ivo Josipović**, ministar pravosuđa u Vladi Republike Hrvatske **Ivo Šimonović**...)). Napomena: bold-om su označeni oni koji su u trenutku pisanja ovog teksta aktivni u obje uloge.

²¹ Vidjeti i naš tekst: Pravo prvokupa i njegovo mjesto u hrvatskom (pozitivnom) pravu de lege lata i de lege ferenda, Pravni vjesnik 23 (3-4), 2007. god., str. 128.-129. I tamo navedene izvore, dodatno i : Hrvoje Kačer, Kako tumačiti pravne norme, Informator, broj 5054-5055 od 14. i 17.8.2002., str. 8.-9.

²² Vidjeti tako i više o tome u: Nikola Visković, Teorija države i prava, Birotehnika, Zagreb, 2001., str. 243.

logičkoj, subjektivnoj, objektivnoj, doslovnoj, proširenoj, suženoj ...²³). U suštini se radi o argumentima ili razlozima koji nemaju prisilni karakter i koje tumači koriste da bi uvjerali druge da je njihova odluka ispravna ili da bi uvjerali druge da donesu baš takvu odluku²⁴.

Jezična metoda tumačenja obično predstavlja početak postupka tumačenja. Ova metoda pokazuje značenje pojedinih riječi od kojih se sastoji pravna norma. Analizirajući značenje riječi, njihov raspored, gramatičku povezanost i interpunkcije, to tumačenje (interpretacija) prikazuje smisao što ga izražavaju pojedine riječi²⁵. Njenom se uporabom nastoji utvrditi smisao koji proizlazi iz uporabljenih riječi, bez ikakva obzira na *ratio legis*, ili na konkretan slučaj koji se rješava. Jezičnoj je metodi svrha istražiti značenje pravnog propisa, uzetog za sebe kao skup riječi, koje u svojoj međusobnoj povezanosti imaju određeni smisao. Ovim tumačenjem se dobiva jedno (rjeđe) ili više (češće) mogućih značenja pojedinih riječi i cjeline pravne norme. Pri tome je naravno važan svaki detalj koji može (ali i ne mora) biti odlučan. Npr. može biti bitno i koje je glagolsko vrijeme upotrijebljeno (npr. ako je u nekoj normi propisano da "...će se..." određeno pitanje "...urediti posebnim propisom", tada je jasno da se misli na propis koji u to vrijeme još nije donesen, jer se uporabom budućeg vremena) iako postignuti rezultat treba biti provjeren uporabom i drugih metoda, a posebno teleološkom metodom tumačenja. U pravilu je jezična metoda **tek priprema i pretpostavka** za uporabu drugih metoda uz pomoć kojih se konačno otkriva pravo značenje iz kruga mogućih značenja. Što znače pojedini izrazi iz normativnih odredaba, spoznaje se tek primjenom drugih pravila tumačenja, na kraju ciljnim tumačenjem kao odlučujućim²⁶. Ono što treba posebno naglasiti kao problem je dosta uobičajeno često postupanje hrvatskog zakonodavca na način da se ne skrbi previše o „sitnicama“ s obrazloženjem da u praksi to ne uzrokuje probleme²⁷, što se samo vrlo uvjetno može prihvatiti, i to prije kao objašnjenje nego kao opravdanje postupka.

Nakon jezične metode, u pravilu se rabi (dolazi na red) **logičko tumačenje**, posebno uporaba brojnih argumenata formuliranih u nizu logičkih pravila, pri

²³ Svaka od ovih metoda se može dalje dijeliti na podvrste, a ne radi se o zatvorenom krugu nabrajanja jer se razvitkom znanosti i prakse krug tih metoda stalno širi.

²⁴ Na ovo pojednostavljenje i raskid sa određenim zabudama prema kojima su metode siguran način da se dođe do apsolutno istinitih ili pravih značenja pravnih normi odlučno je utjecao razvitak tzv. teorije argumentacije - vidjeti u: Nikola Visković, op. cit., str. 247.

²⁵ "To se radi tako da se na pravne odredbe koje su nejasne ili višeznačne primjenjuju pravila leksikologije, sintakse i gramatike što vrijede u društvu subjekta-tumača." - Nikola Visković, op. cit., str. 248. Treba naglasiti da je navedena tvrdnja samo dijelom ili samo uvjetno točna, jer se, bilo da je nešto nejasno ili višeznačno ili pak nije, provjerava i utvrđuje primjenom navedenih pravila, što znači da ista treba primijeniti na svaku pravnu normu, a ne samo na nejasne i višeznačne.

²⁶ Vidjeti tako u: Nikola Visković, op. cit., str. 249. Ovo i ranije postojeća tvrdnja je sada, približavanjem Europi, još daleko više dobilo na značenju.

²⁷ Ovo nije teorijska postavka, nego osobno iskustvo autora iz sudjelovanja u više radnih skupina mjerodavnog ministarstva. Možda najbolji primjer je definicija ništetnosti iz čl. 322. ZOO Ugovor koji glasi: „Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila **ne** upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju **ne** propisuje što drugo.“ – očito je postojanje čak 2 „ne“ viška u istoj rečenici.

čemu postoje opći principi logike i posebni principi pravne logike, koji sadrže i specifičnosti kao posljedicu predmeta na koji se odnose. Kao primjere moguće je navesti *argumentum a contrario* (argument suprotnosti), *argumentum a minori ad maius* (argument zaključivanja od manjeg na veće), *argumentum a maiori ad minus* (argument zaključivanja od većeg na manje), *argumentum per analogiam* (argument zaključivanja po sličnosti), argument naravi stvari (*argumentum rerum natura*) i argument autoriteta (*argumentum ab exemplo*)²⁸. U slučaju nesuglasja sa ciljnim tumačenjem prednost **ima (uvijek) ciljno tumačenje**²⁹.

Ciljna (teleološka) metoda tumačenja je metoda kojom se ispituje uloga pravne norme u društvu i zaključuje da je njeno pravo značenje u određenom pravnom odnosu ono značenje koje najbolje izražava vladajuće društvene ciljeve. Upravo ciljna metoda se (kako smo već naglasili) smatra odlučnom u svim onim slučajevima postojanja više mogućih (vjerojatnih) pravih značenja, pa njena uporaba mora otkriti ono (jedino) pravo značenje te pravne norme. **Zbog toga je ciljno tumačenje najvažnije, odlučno i završno u postupku tumačenja (razumijevanja) pravnih normi, a sva druga pravila tumačenja njemu su podređena i njemu služe.**³⁰ Razlikujemo subjektivno ciljno i objektivno ciljno tumačenje.

Subjektivno ciljno tumačenje je ono tumačenje koje u prvi plan stavlja ono što je zakonodavac stvarno htio (npr. kod svih novela kaznenog i prekršajnog prava izrijekom se potreba za promjenom argumentirala potrebom za većom učinkovitošću pravosuđa), a **objektivno ciljno** tumačenje favorizira ono što najbolje odgovara aktualnim potrebama i ciljevima društva (što je nešto što se vremenom mijenja, ponekad čak i jako bitno). Makar na prvi pogled sve izgleda jasno i različito, ipak ponekad (i to ne tako rijetko) nije lako odrediti crtu razgraničenja. Što je pravna norma starija (ili što je prošlo više vremena od njenog donošenja pa do postupka tumačenja, odnosno što je uvjerljivija teza da se radi o zastarijevanju početnih ciljeva zbog kojih je norma donesena) to je prihvatljivije objektivno ciljno tumačenje i obrnuto. Naravno, *questio facti* (ali i mogući „kamen spoticanja“) je pitanje što je to „stara“ pravna norma, a što norma koja nije „stara“. Prema jednom mišljenju, kriterij za primjenu subjektivne ili objektivne metode ciljnog tumačenja jest je li (da li je) cilj koji je normotvorac postavio u vrijeme donošenja norme zastario ili nije, pri čemu se naravno postavlja pitanje tko će to i na koji način utvrditi.

Ono što treba naglasiti je stalna ili gotovo vječna dvojba smije li se ciljnom metodom ići izvan onoga što dopušta jezično tumačenje. Jedni smatraju da ciljna metoda služi baš da bi ispravila nejasnoće ili ograničenost jezične (u prvom redu, ali ne samo te, nego i drugih) metode, pa to nema svrhe ako joj

²⁸ Naravno, ne radi se o taksativnom nabrojanju, jer postoji još argumenata koji nisu navedeni.

²⁹ Vidjeti tako u: Nikola Visković, op.cit., str. 249. Pri tome treba uvijek paziti na ograničenja u ciljnoj metodi na koja i u ovom tekstu, barem načelno i uz dopuštanje iznimki, upozoravamo (tumač se mora kretati u granicama onoga što omogućava jezična metoda).

³⁰ Vidjeti tako u: Nikola Visković, op. cit., str. 250., više o tome i u: Oleg Mandić, Sistem i interpretacija prava, Narodne novine, Zagreb, 1971. god., str. 201 i dalje.

se postave takva ograničenja. Drugi pak smatraju da normotvorac uvijek može³¹ normu promijeniti ako njom nije zadovoljan (pa čak i sa povratnim učinkom³²), pa nema ni potrebe ni opravdanja tako teško povrijediti pravnu sigurnost kao što je slučaj ako se ciljnom metodom utvrđuje značenje koje nije jedno od onih koje daje jezična metoda. Čak i ako se dopusti ovakvo postupanje kao iznimka (**što je barem dvojbeno**) opće pravilo bi moralo biti da se ciljna (ali i svaka druga) metoda **moraju** kretati u okvirima koje određuje jezična metoda, a iznimka bi samo iznimno smjela doći u obzir.

Povijesna metoda se smatra pomoćnim sredstvom subjektivnog ciljnog tumačenja. To je metoda kojom se ispituju društveni odnosi koji su u prošlosti djelovali na stvaranje jedne pravne norme. Pri tome se uobičajeno rabe saznanja na koja se nailazi u znanstvenoj i publicističkoj literaturi, zatim u tzv. pripremnim materijalima, tj. pisanom ili snimljenom materijalu nastalom pri stvaranju određene pravne norme, ali i u dnevnom i drugom tisku, bez isključivanja kao mogućih i drugih izvora saznanja. Ukoliko se radi o novijoj normi, tada različita tehnička pomagala u pravilu bitno pomažu u utvrđenju onoga što se događalo. Npr. kada se radi o velikim zakonskim projektima često se organiziraju okrugli stolovi i sl. na kojima sudjeluju i oni koji rade ili će raditi na zakonskom tekstu. Tonski snimak (posebno ako je potpun i kvalitetan) je tu od neizmjerne važnosti, ali (posebno ako je prošlo manje vremena i ako se radilo o značajnijoj raspravi) i sjećanja sudionika rasprave mogu poslužiti kao nadomjestak (ali i kao korektiv, ako snimak nije kvalitetan, odnosno potpun). Navedeno je vrlo bitno za slučaj bilo kakve dvojbe, jer se ovom metodom (posebno ako je u pitanju norma novijeg datuma) može vrlo lako utvrditi što se događalo i što je to normotvorac htio – ako o nečemu nema nikakvog podatka, tada je očito da je to teško prihvatiti kao cilj ili želju zakonodavca.

3. 2. Posebno o načelima kod postupka tumačenja

Pravni sustav sadrži čitav niz načela, koja su ponekad „ugrađena“ u Ustav i zakone izravno, a ponekad ih izriče pravna znanost teorijskim uopćavanjem iz velikog broja normi sa istim temeljnim smislom³³. Kao pravna norma ili dio pravne norme, i načela mogu biti u suprotnosti sa Ustavom, odnosno propisom više razine, što znači i mogućnost da se takva suprotnost u propisanom postupku i utvrdi i sankcionira. U svakom slučaju, uloga načela je vrlo velika, jer ta načela olakšavaju, a na neki način i usmjeravaju i ograničavaju tumača u aktivnostima na tumačenju pravne norme. Za slučaj dvojbe, pravo značenje će biti ono koje je određeno načelom kao općim pravilom (npr. u čiji prilog idu moguće nejasnoće - npr. *in dubio pro reo*) koje može i treba usmjeravati i pomagati u tumačenju.

³¹ To i Ustav dopušta, naravno kao iznimku.

³² Osim ako se radi o kaznenom i prekršajnom pravu.

³³ Vidjeti tako: Nikola Visković, op. cit., str. 253.

Pri tome je naravno jasno kako je moguće da različita načela upućuju na različita značenja, u kojim slučajevima je potrebno razriješiti taj sukob³⁴, i baš tu posebno značenje ima kreativna uloga tumača. **Naravno, i načela podliježu tumačenju, ali u velikoj mjeri utječu i na tumačenje drugih pravnih normi na koje se odnose.** Načela koja su nam izuzetno značajna su načela pravne sigurnosti i vladavine prava, restriktivnog tumačenja iznimki³⁵, ali i ravnopravnosti stranaka i zabrane šikaniranja, te da podzakonski akt ne smije preuzeti ulogu zakonodavca, nego se mora zadržati na onome što mu je jedina (dopuštena) svrha – **razrada neke zakonske odredbe.**

Prima facie izgleda dosta jasno kako primijeniti osnovna pravila o antinomijama (*lex posterior derogat legi priori, lex superior derogat legi inferiori, lex specialis derogat legi generali*)), ali to u praksi ipak nije uvijek tako i baš tu se pokazuju umijeće i vještina i znanje tumača. Koliko je to složeno pitanje vidi se naročito na primjeru instituta izvanbračnih supružnika izjednačenih pod određenim uvjetima propisnim zakonom sa bračnim, a što su usvojila čak dva zakona u slično vrijeme – Obiteljski zakon³⁶ sa jedne i Zakon o nasljeđivanju³⁷ sa druge strane. Naime, ta dva propisa sadrže bitno različite definicije istog pojma ili instituta (izvanbračni suprug), u čl. 8. ZN se radi o pravnom standardu „*dulje vrijeme*“, a u čl. 3. Obiteljskog zakona o vrlo jasnoj formulaciji „*tri godine ili kraće ako je u njoj rođeno zajedničko dijete*“. Obiteljski zakon je usvojen na sjednici Hrvatskog sabora 14. srpnja 2003., objavljen 22. srpnja 2003. god. i stupio (osim dijelom koji nema veze sa ovom temom) danom objave. ZN je usvojen na sjednici Hrvatskog sabora 11. ožujka 2003., objavljen 26. ožujka 2003. god. i primjenjuje se³⁸ od 03. listopada 2003. god. Polazeći od toga da se radi o normama iste razine³⁹ treba odgovoriti na upit koji je ovdje zakon kasniji, a koji raniji i koji je posebni ili specijalni, a koji je opći i to sve sa vrlo praktičnom svrhom (koji propis, odnosno definiciju kada primijeniti), daleko od samo teorijskog razmatranja i polemiziranja. Glede toga koji je propis raniji u klasičnim situacijama je vrlo lako izjasniti se, ali ako zakonodavac (što je i za našeg zakonodavca maksimalno neuobičajeno i rijetko) prihvati konstrukciju koja je na neki način logički apsurdna i proturječi sama sebi) u kojoj je zakon stupio na snagu, ali se ne primjenjuje (a baš to je učinjeno na primjeru ZN) te jednostavnosti više nema. Dakle, na navedenom primjeru su, prema našem mišljenju, načelno

³⁴ Vidjeti više uopće o antinomijama u: Norberto Bobbio, (O kriterijima za razrješavanje antinomija) Eseji iz teorije prava, Logos, Split, 1988., str. 123.-135.

³⁵ *Exceptiones sunt strictissimae interpretationis.* (Sec. Paulus-D. 50.17, 141, pr.). Iznimke treba najuže tumačiti - vidjeti u: Dragomir Stojčević - Ante Romac, *Dictae et regulae iuris*, Suvremena administracija, 1984., str. 443. (oznaka 434), str. 158 (oznaka 248).

³⁶ Obiteljski zakon (NN 116/03., 17/04., 136/04., 107/07. – nastavno. Obiteljski zakon)

³⁷ Zakon o nasljeđivanju (NN 48/03., 163/03.- nastavno: ZN)

³⁸ Vidjeti više o problemu odnosa između „stupa na snagu“ i „primjenjuje se“ u tekstu autorice Agate Račan (tada sutkinje Ustavnog suda RH) pod naslovom: Stupanje na snagu i početak primjene zakona, Novi informator br. 5362-5363 od 27. 07.2005, str.1.-2.

³⁹ Na ovom mjestu se ne bavimo problemom tzv. organskih zakona, u koju skupinu, vjerujemo, spadaju oba navedena propisa.

moguća dva bitno različita, međusobno suprotstavljena zaključka, i da je raniji ZN (jer je stupio na snagu 03. travnja 2003. a Obiteljski zakon 22. srpnja 2003.) i da je raniji Obiteljski zakon (jer je stupio na snagu 22. srpnja 2003., a ZN se počeo primjenjivati tek 03. listopada 2003.) i to ni u kojem slučaju nije nešto što je u skladu sa pravnom sigurnošću i vladavinom prava. Za razliku od te dvojbe za koju treba kriviti isključivo zakonodavca i do koje nije trebalo ni doći, ona o pitanju koji je propis specijalan ili specijalniji proizlazi iz same naravi stvari. Čini nam se da odgovor ne mora nužno biti isti za svako pravno pitanje, nego upravo obrnuto. Tako smatramo da je po pitanju bračne i izvanbračne stečevine specijalni propis Obiteljski zakon, a po pitanju (ne)ulaženja u krug zakonskih i nužnih nasljednika ZN. Konkretno ovo znači da bi bila moguća i situacija u kojoj sud zaključi da je izvanbračna zajednica u trajanju od dvije godine trajala dulje vrijeme i da u skladu sa ZN za pravo biti nužni nasljednik nadživjelom supružniku, ali mu istodobno u primjeni Obiteljskog zakona (zato što nema ni zajedničkog djeteta ni trajanja od najmanje tri godine) ne prizna status i samim tim ne prizna da je neka imovina izvanbračna stečevina. Jasno je da su ovo povezana pitanja, jer ovisno o pitanju što jest, a što nije bračna stečevina ovisi i pitanje što je dio ostavine, a što nije, odnosno što se nasljeđuje, a što ne. Navedeno vrijedi *de lege lata*, ali *de lege ferenda* bi svakako trebalo (značilo bi poboljšanje današnjeg stanja) imati jedno jedinstveno rješenje, a koje će to biti (oni iz Obiteljskog zakona ili ono iz ZN ili neko treće) treba odlučiti vodeći računa o tome što je uopće bio *ratio legis* kod uvođenja ovog instituta kao ravnopravnog⁴⁰ bračnom statusu.

3.3. O tumačenju *In concreto*⁴¹

Primijenjeno na konkretan slučaj potrebno je dati tumačenje odgovarajućih pravnih normi, a to je moguće samo uz odgovarajuće tumačenje.

Nadalje, očito je da je *ratio* odgovarajućih odredbi, pa čak i ukupni *ratio legis* pretvorbe prava vlasništva nad športskim građevinama temeljem zakona o športu⁴² i upis tako izvanknjižno stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige upravo u tome da se provede pretvorba tih prava na tim objektima, da i stvarno i formalno nema više društvenog vlasništva na tim objektima, da se u skladu s najboljim primjerima iz razvijenih država pravo vlasništva i upiše u zemljišne knjige i da se tako postigne maksimalna pravna sigurnost i maksimalna vladavina prava, da nitko u pravnom prometu više nema prigodu tvrditi „nisam znao, a kako ću i znati kada to nije bilo razvidno iz zemljišne knjige“. Takva pretvorba sama po sebi nema baš nikakve nužne uzročne – posljedične veze sa eventualnom privatizacijom, ali osigurava daleko bolji pravni okvir za bilo kakve aktivnosti ako do njih dođe, pa tako i za privatizaciju.

⁴⁰ Treba naglasiti da ni ova ravnopravnost nije dosljedno provedena, jer se u nizu specijalnih propisa (pa tako npr. i onih poreznih) koji su doneseni prije stupanja na snagu Obiteljskog zakona ova jednakost ne priznaje nego se čeka eventualna novela tih propisa.

⁴¹ Na predmetu ovog teksta (onome čime se tekst bavi).

⁴² Zakon o športu (Nar. nov. br. 71/06, 150/08. - nastavno: Zakon o športu).

IV. POSTAVLJANJE I RAŠČLAMBA

4.1. Pojmovno određenje športske građevine prema Zakonu o športu

U smislu Zakona o športu športskim građevinama smatraju se uređene i opremljene površine i građevine u kojima se provode športske djelatnosti, a koje osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine zadovoljavaju i posebne uvjete u skladu s odredbama Zakona o športu (čl. 65. Zakona o športu).

Iz navedenog proizlazi da se športskom građevinom smatra kako zemljište na kojem je položena uređena i opremljena građevina u kojoj se provodi športska djelatnost, tako i zemljište koje je uređeno i opremljeno za športsku djelatnost bez izvedene čvrste i trajne gradnje na tom zemljištu.

Navedeno određenje svakako treba promatrati u kontekstu opće normative ZV i ZZK koja određuju pojam nekretnine kao objekta pravnih odnosa. Naime, Zakon o športu ne sadrži posebne odredbe u kojima bi određeni pravni entitet izjednačio s nekretninom⁴³, pa utoliko predmet pravnih odnosa može biti samo športski objekt (građevina) koji predstavlja samostalnu nekretninu kako je određuje opća normativa ZV-a i ZZK-a, ili ukoliko ih ova opća normativa tretira kao samostalnu nekretninu. Shodno odredbi čl. 2. st. 3. ZV-a nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno. Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina (čl. 9. st.1. ZV-a). U pravnom prometu nekretnina se označava katastarskim oznakama zemljišta. Odredbom čl.2. st.1 ZZK-a katastarska čestica (zemljište) određena je kao dio zemljišne površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži. Pojedinačna nekretnina kao objekt pravnih odnosa može se sastojati od jednog ili više zemljišta. Kad se nekretnina sastoji od više zemljišta, ta zemljišta su pravno sjedinjena u jedno zemljišnoknjižno tijelo i upisana su u isti zemljišnoknjižni uložak (čl. 9. st.1. ZV-a, čl.19. ZZK).⁴⁴ Predmet raspolaganja u pravnom prometu mogu biti sve katastarske čestice zajedno, odnosno cijelo zemljišnoknjižno tijelo u cjelini

⁴³ Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna ili nepokretna stvar, osim onih koje nisu za to sposobne. Stvari su tjelesni dijelovi prirode, različiti od ljudi, koji služe ljudima za uporabu. Uzima se da su stvari i sve drugo što je zakonom s njima izjednačeno (čl.2. st. 1. i 2. ZV-a).

⁴⁴ U skladu s odredbom čl.19. ZZK-a u zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišnoknjižno tijelo koje se može sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini. Više katastarskih čestica koje u istoj katastarskoj općini pripadaju istom vlasniku spajaju se u jedno zemljišnoknjižno tijelo kad to vlasnik zatraži, ako one nisu različito opterećene i ako glede ograničenja vlasništva nema nekakve razlike ili ako se istodobno sa spajanjem uklone sve prepreke koje smetaju spajanju. Na žalost, praksa je još dosta daleko od potpune provedbe ove zakonske odredbe koja zahtijeva ne samo proevdbu na novim upisima nego i prilagodbu svih već postojećih upisa..

ili idealni dio svih katastarskih čestica, odnosno idealni dio zemljišnoknjižnog tijela. Da bi predmet raspolaganja u pravnom prometu bila pojedina katastarska čestica treba se u zemljišnim knjigama promijeniti sastav zemljišnoknjižnog tijela otpisom ili pripisom katastarskih čestica shodno odredbama čl.145.-162. ZZK-a. U ovom slučaju katastarska čestica za koju se uspostavlja drukčiji pravni status se izdvaja u zasebno zemljišnoknjižno tijelo i upisuje u drugi zemljišnoknjižni uložak u kojem opet svi njegovi dijelovi imaju isti pravni status.

Shodno uspostavljenom načelu pravnog jedinstva nekretnine (*superficies solo cedit*) - čl. 2. st. 3., čl. 9. st. 1. – 3. i 6., čl. 5. ZV-a, te čl. 2. st. 2. ZZK-a, nekretnina nije samo zemljina površina već su dijelovi te nekretnine, a time i objekt pravnog odnosa i:

- njezini dijelovi (sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje,
- njezini plodovi (trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini sve dok se od zemlje ne odvoje),
- njezin prirast (sve što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji), te
- njezine pertinencije (prava koja postoje u korist neke nekretnine /služnosti i stvarni tereti koji postoje u korist povlasne nekretnine/ smatraju se pripadnošću te nekretnine).

U skladu s citiranim načelom pravnog jedinstva nekretnine, objekt pravnog odnosa u pravnom prometu može biti samo zemljište zajedno sa svime što je s njime razmjerno trajno povezano, što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno. Pravni poslovi sklopljeni protivno načelu pravnog jedinstva nekretnine ne proizvode pravne učinke (čl. 366. st. 3. ZV-a). U tom slučaju svaka ugovorna strana, a i treći u čiju je korist ugovor sklopljen, imaju pravo zahtijevati pravednu izmjenu ugovora kojom bi se taj nedostatak uklonio (čl.366. st.4. ZV-a). Iznimke od načela pravnog jedinstva nekretnine postoje u okolnostima:

- da je zgrada ili što drugo sa zemljištem spojeno samo radi neke prolazne namjene (privremene zgrade - npr, montažna baraka) –čl. 9. st.3. ZV-a. Ove stvari se ne smatraju sastavnim dijelom nekretnine i u pravnom prometu imaju samostalnu pravnu sudbinu;
- one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem, ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu. **Jedno** od stvarnih prava koje pravno razdvaja zgradu ili drugu građevinu od zemljišta su **stvarne služnosti** (čl.174. - 245. ZV-a). Ovo ograničeno stvarno pravo ovlašćuje svog nositelja da na susjednoj (poslužnoj) nekretnini

(na njezinoj površini, ispod površine ili u njenom zračnom prostoru) ima dio svoje zgrade ili naprave u korist svoje (povlasne) nekretnine (čl. 196. ZV-a), a na što ovlašćuje i prividna služnost do koje dolazi kada na zemljištu jednoga vlasnika postoji dio tuđe zgrade u slučaju prekoračenja međe građenjem shodno odredbi čl. 155. ZV-a. **Drugo** stvarno pravo koje neutralizira privlačnu snagu zemljišta koja proizlazi iz načela pravnog jedinstva nekretnine je ograničeno stvarno **pravo građenja** (čl. 280. – 296. ZV-a). Po uzoru na austrijsko i njemačko pravo ZV-a ga određuje kao ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik zemljišta je dužan to trpjeti. Tako je stvarno pravo građenja u svakom pogledu izjednačeno s nekretninom preuzimajući ulogu fiktivne (umjetne) nekretnine, neodvojivo je od njime opterećenog zemljišta, otuđivo je, nasljeđivo i opteretivo, te ukoliko stranke nisu drukčije ugovorile, postavljeno je kao naplatni teret;

- u skladu s odredbom čl. 3. st. 4., te čl. 9. st. 4. ZV-a nisu dijelovi općeg dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje.
- prema odredbi čl. 9. st. 5. ZV-a, strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe. Učinak te zabilježbe traje dok se ne izbriše u zemljišnim knjigama, a u svakom slučaju protekom pet godina od upisa;⁴⁵ te
- ukoliko je to posebnim zakonom određeno.⁴⁶

U pravnom prometu izvan nekretnine kako je određuju citirane odredbe ZV-a i ZZK-a (zemljište zajedno sa svim njegovim dijelovima, plodovima, priraštajem i pripadnostima), odnosno pravnih entiteta koje pravni poredak izjednačuje s nekretninom (ograničeno stvarno pravo građenja – čl. 280. st. 2. i 3. ZV-a,⁴⁷ te zgrade i druge građevine koje su na općem dobru izgrađene na temelju koncesije pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje - čl. 3. st. 4., te čl. 9. st. 4. ZV-a) mogu biti i idealni dijelovi nekretnine koja je u suvlasništvu (čl. 37. st. 3. ZV-a).⁴⁸ Suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od

⁴⁵ Tijek roka od pet godina za učinak zabilježbe određenog odredbom čl. 9. st. 5. ZV-a zastaje za vrijeme stečajnog i ovršnog postupka.

⁴⁶ Tako je rudno blago u skladu s odredbama Zakona o rudarstvu (NN 75/09, raniji propis istog naziva u NN 27/91., 26/93., 92/94., 35/95. – pročišćeni tekst, 114/01. i 190/03. – pročišćeni tekst) proglašeno vlasništvom Republike Hrvatske, i time izuzeto iz atrakcijske snage zemljišta.

⁴⁷ Čl. 280. st. 2. i 3. ZV-a: Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

⁴⁸ Ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio tog prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi (čl. 36. st. 1. ZV-a). Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. U pravnom prometu se uzima da je idealni dio stvari samostalna

prava građenja sa zgradom, a sadrži samostalne uporabne prostorije (stanove, poslovne prostore) mogu uspostaviti etažno vlasništvo na toj nekretnini, tako da, pod pretpostavkama koje zakon određuje, sa svojim suvlasničkim dijelom povežu vlasništvo određenog posebnog dijela te nekretnine (čl. 43.ZV-a). Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) utoliko proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno, pa ga se samo zajedno s njime može ograničiti, opteretiti ili otuđiti (čl. 66. st. 1. ZV-a).⁴⁹ Zakon o športu posebno određuje i daljnje pretpostavke u kojima bi određenoj nekretnini bio priznat status športske građevine.^{50 51}

4. 2. Športske građevine kao objekt pretvorbe prava vlasništva

4. 2. 1. Propisi temeljem kojih je izvršena pretvorba prava vlasništva

U razdoblju dualističkog uređenja pripadanja stvari (sustavu društvenog vlasništva) športski objekti (objekti fizičke kulture) bili su u režimu društvenog vlasništva. Športskim objektima smatrale su se uređene površine i objekti za športsku, športsko – rekreativnu i planinarsku djelatnost koji su prostorom i opremom odgovarali uvjetima za obavljanje takve djelatnosti.⁵² Poslovi upravljanja objektima fizičke kulture u društvenom vlasništvu bili su utvrđeni poslovima od posebnog društvenog interesa, pa su objektima upravljale u to vrijeme osnovane zajednice, te društvene organizacije u oblasti fizičke kulture, odgojno – obrazovne i druge organizacije udruženog rada koje su na objektu obavljale svoju osnovnu djelatnost, te mjesne zajednice.⁵³ Objektima koji su bili neposredno u funkciji zadovoljavanja svakodnevnih športskih i športsko – rekreativnih potreba, koji s obzirom na svoju pretežitu namjenu za odgojno – obrazovne ili športske potrebe nisu bili povjereni na upravljanje drugoj organizaciji ili zajednici, upravljale su mjesne zajednice na čijem području su se ti objekti nalazili.⁵⁴

stvar pa sve što je određeno za stvar vrijedi i za idealne dijelove, ukoliko što drugo nije posebno propisano (čl.37. st. 1. - 3. ZV-a).

⁴⁹ Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) uređeno je odredbama čl 66. – 99. ZV-a.

⁵⁰ Tako zahtijeva da se radi o uređenom i opremljenom prostoru u kojem se provodi športska djelatnost, a koji osim općih uvjeta propisanih posebnim propisima za te građevine, zadovoljava i posebne uvjete u skladu s Zakonom o športu.

⁵¹ O pojmovnom određenju športskih građevina vidjeti slično i šire; Ante Perkušić; Športske građevine (objekti), u; Ivica Crnić, Jadranko Crnić, Marijan Čurković, Igor Gliha, Blanka Ivančić-Kačer, Marko Ivkošić, Hrvoje Kačer, Boris Labar, Zlatko Mateša, Nikola Mijatović, Ljerka Mintas-Hodak, Hrvoje Momčinović, Ante Perkušić, Siniša Petrović, Damir Primorac; Uvod u športsko pravo, Inženjerski biro d.d., Zagreb 2009. god. str. 283-291.

⁵² Definicija iz odredbe čl. 2. st. 1. Zakona o objektima fizičke kulture (NN. 46/79 – nastavno: Zakon o objektima fizičke kulture). Do stupanja na snagu ovog Zakona (14. studenoga 1979. godine) planiranje, izgradnja, upravljanje i održavanje športskih objekata bilo je regulirano Zakonom o fizičkoj kulturi – glava V (NN 52/74 – nastavno: Zakon o fizičkoj kulturi).

⁵³ Čl. 18.i 19. Zakona o objektima fizičke kulture.

⁵⁴ Vidjeti čl. 20. – 28. Zakona o objektima fizičke kulture.

Zakon o objektima fizičke kulture, te Zakon o fizičkoj kulturi, prestali su važiti stupanjem na snagu Zakon o športu⁵⁵ iz 1990. godine. Iako se Zakon primjenjivao nakon stupanja na snagu Ustavne odluke o suverenosti i samostalnosti Republike Hrvatske⁵⁶ (8. listopada 1991. god), naš pravni sustav i dalje je do usklađenja s Ustavom RH sadržavao dualistički pristup pravu vlasništva (građansko - privatno i društveno vlasništvo). Utoliko ovim Zakonom nisu unijete bitne novine u određenju, planiranju, izgradnji, te vlasništvu športskih objekata.

U skladu s načelima Ustava (čl. 3. određuje nepovredivost vlasništva kao jednu od najviših vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske i temelj za tumačenje Ustava, čl. 48. jamči pravo vlasništva te postavlja načelo individualistički koncipiranog, ali socijalnog vlasništva, čl.50. – 52. poduzetničke slobode i vlasnička prava mogu se iznimno ograničiti zakonom) stvoreni su uvjeti izgradnje novog samostalnog sustava stvarnih prava kao dijela građanskog prava Republike Hrvatske. Kako Ustav ne poznaje društveno vlasništvo, to je izmjenom postojećih i donošenjem novih zakona, izvršena pretvorba društvenog vlasništva. Pretvorba se provodila statusnom pretvorbom društvenih subjekata, te pretvorbom imovine. Tako su, kao prijelazna regulativa, Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima⁵⁷ brisane odredbe o društvenom vlasništvu, te odredbe koje su upućivale na kvantitativna ograničenja u stjecanju prava vlasništva. Zakonska osnova za pretvorbu većeg dijela društvenih poduzeća bio je Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća.⁵⁸ Ovaj Zakon je omogućio pretvorbu društvenih poduzeća u dionička društva i društva s ograničenom odgovornošću, te su stvorene pretpostavke za privatizaciju koja je posebno regulirana odredbama Zakona o privatizaciji.⁵⁹

Pretvorbeni propisi sadržani su u više zakona posebne pravne regulative.⁶⁰ Kao najvažnije, navesti je da je pretvorba društvenog vlasništva nad nekretninama

⁵⁵ Zakon o športu (NN 59/90 – nas tavno: ZŠ/90).

⁵⁶ Ustavna odluka o suverenosti i samostalnosti Republike Hrvatske (NN 53/91, nastavno: Ustavna odluka).

⁵⁷ Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (NN. 53/91).

⁵⁸ Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (NN 19/91, 83/92, 84/92, 94/93, 2/94, 9/95, 21/96 i 18/99.- nastavno: Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća).

⁵⁹ Zakon o privatizaciji (NN 21/96, 71/97, 16/98 i 73/00). Već ovim Zakonom određeno je da se isti ne odnosi na privatizaciju sedam javnih poduzeća (HEP, INA, HRT, HŽ, HPT, HC i HŠ), čija privatizacija je regulirana posebnim Zakonima.

⁶⁰ Posebna pravna regulativa pretvorbe sadržana je između ostalog u: Zakonu o ustanovama (NN 76/93., 29/97., 47/99., 35/08.), Zakonu o vatrogastvu (NN 58/93., 87/96., sada je na snazi propis istog naziva objavljen u 106/99., 117/01., 36/02., 96/03., 139/04 – pročišćeni tekst, 174/04., 38/09.), Zakonu o elektroprivredi (NN 31/90., 47/90., 61/91., 26/93., 78/94., 105/99., 111/99., 51/01.), Zakonu o srednjem školstvu (NN 19/92., 26/93., 27/93., 50/95., 59/01. i 114/01.), Zakonu o zdravstvenoj zaštiti (N.N 75/93., 11/94., 55/96., 1/97. – pročišćeni tekst, 111/97., 95/00, 129/00, sada je na snazi propis istog naziva objavljen u NN 150/08., 155/09., a između ta dva propisa na snazi je bio propis istog imena objavljen u NN 121/03., 44/05., 48/05., 85/06, 117/08.), Zakonu o udrugama (NN 70/97, 106/97., sada je na snazi propis istog naziva objavljen u NN 88/01., 11/02.), Zakonu o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društveno – političkih organizacija (NN70/97), Zakon o prodaji stanova nad kojima postoji stanarsko pravo NN .27/91, 33/ 92, 43/ 92, 69/ 92, 25/ 93, 48/ 93, 2/ 94, 29/ 94, 44/ 94, 47/ 94, 58/ 95, 11/ 96, 68/ 98, 96/ 99 i 32/05).

koje su do 16. listopada 1990. godine predstavljale šumu, odnosno šumsko zemljište izvršena Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o šumama,⁶¹ dok je pretvorba poljoprivrednog zemljišta izvršena Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.⁶² Pretvorba građevinskog zemljišta počela je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu⁶³, te dalje nastavljena Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima,⁶⁴ i Zakonom o lokalnoj samoupravi i upravi.⁶⁵ Daljnje odredbe o pretvorbi građevinskog zemljišta sadržane su u Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine⁶⁶, te u opće - pravnoj normativi ZV-a, čije odredbe su omogućile konačnu pretvorbu i onih nekretnina nad kojima pretvorba nije provedena prema posebnoj pravnoj regulativi. Naime, odredbama ZV-a (čl. 360. i 361.) pravo upravljanja, korištenja, raspolaganja i pravo korištenja građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu koje je bilo sposobno biti predmetom prava vlasništva⁶⁷, prevedeno je u pravo vlasništva, pod uvjetom da to nije u sukobu s pravima koja na bivšim društvenim sredstvima pripadaju drugim osobama na temelju propisa o denacionalizaciji (čl. 359. st. 2. ZV-a), te da pretvorba

⁶¹ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (NN 41/90). U skladu s odredbom čl. 16. st. 1. ovog Zakona šume i šumska zemljišta koja su bila u društvenom vlasništvu po sili zakona postale su vlasništvo Republike Hrvatske. O pretvorbi šuma i šumskog zemljišta vidjeti šire: Ante Perkušić, Šume i šumska zemljišta – pretvorba prava vlasništva i upis u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija 11/04. Inače, Zakon o šumama je mijenjan niz puta i to: NN 54/83., 32/87., 47/89., 41/90., 52/90. pročišćeni tekst, 5/91., 9/91., 61/91., 26/93., 76/93., 29/94., 76/99., 8/00., 13/02., 160/04. Danas je na snazi propis istog naziva objavljen u NN 140/05. i 82/06., 129/08.

⁶² Pretvorba poljoprivrednog zemljišta prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu (NN br. 34/91). U skladu s odredbom čl. 3. st. 1. citiranog Zakona Republika Hrvatska postala je vlasnik poljoprivrednog zemljišta koje je na dan stupanja na snagu ovog Zakona (24. srpnja 1991. god.) bilo u društvenom vlasništvu. Inače, taj osnovni Zakon o poljoprivrednom zemljištu je mijenjan niz puta i to 34/91., 26/93., 79/93., 54/94. - pročišćeni tekst, 48/95. i 19/98., 105/99. Danas je na snazi propis istog naziva objavljen u NN 152/08., 21/10., a između ta dva propisa na snazi je bio propis istog imena objavljen u 66/01., 87/02. i 48/05., 90/05.

⁶³ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu (N.n. br. 53/91). Ovim Zakonom je po sili zakona prestalo društveno vlasništvo na građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni, a koje je u društveno vlasništvo bilo preneseno odlukama skupština općina nakon 22. veljače 1974. godine i vraćeno bivšim vlasnicima, odnosno njihovim slijednicima.

⁶⁴ Prema odredbi čl. 9. st. 1. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (NN 53/91) vlasnik zgrade izgrađene na društvenom zemljištu u skladu s zakonom postao je po sili zakona vlasnik zemljišta ispod zgrade i onog što je služilo za redovitu uporabu zgrade.

⁶⁵ Neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu nad kojim su pravo korištenja imale dotadašnje općine, stupanjem na snagu Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (N.n. br. 90/92) preuzele su općine i gradovi utemeljeni Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj.

⁶⁶ Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (N.n. br. 92/96, 39/99, 43/00, 131/00, 27/01, 80/02., 81/02. nastavno: - Zakon o naknadi). Ovim Zakonom izvršen je povrat, odnosno određena naknada za neizgrađeno građevinsko zemljište koje je bilo nacionalizirano ili prisilno preneseno u društveno vlasništvo po drugoj osnovi. Shodno odredbi čl. 77. ovog Zakona nad zemljištem za koje nije podnesen zahtjev za naknadu ili je zahtjev pravomoćno odbijen pravo vlasništva stekla je Republika Hrvatska. U skladu s odredbom čl. 53. ovog Zakona prijašnjim vlasnicima nije vraćena u vlasništvo imovina koja je shodno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća unesena u društveni kapital poduzeća koje je koristilo tu imovinu. U tom slučaju prijašnji vlasnik ima pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva u čiji kapital je ta imovina unesena ili u dionicama ili udjelima iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju ili u obveznicama RH.

⁶⁷ Ukoliko se nije radilo o općem dobru (čl. 3. ZV-a).

nije određena posebnom zakonskom normativom. Iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja, reguliranog odredbama čl.360. do 365. ZV-a, određene su prema stvarima na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale bivše društvene i društveno – političke organizacije, na stvarima koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, te na stvarima pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom području Republike Hrvatske (čl. 390. ZV-a). Prema izričitoj odredbi čl. 390.a ZV-a, trgovačko društvo kao pravni slijednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenog vlasništva, postalo je vlasnik nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile: - društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća, - koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva, - čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva. Ovim Zakonom određena su i dopunska pravila o upisu prava vlasništva i drugih stvarnih prava koja su nastala pretvorbom (čl. 364. i 365. ZV-a). Kroz odredbe uspostavljanja pravnog jedinstva nekretnine (čl.366. – 373. ZV-a) pretvoreno je izgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva. Sva prava upisana u zemljišnu knjigu zadržala su svoj prvenstveni red i nakon pretvorbe društvenog vlasništva (čl. 389. st. 2. ZV-a). Uređujući predmnjeve prava vlasništva u odnosu na osobe koje su u zemljišnim knjigama upisane kao nositelji prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja nekretninom, odredbom čl. 362. ZV-a određeno je da se vlasnikom nekretnine u društvenom vlasništvu smatra osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom (st.1.), da je osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno nositelj prvenstvenog prava korištenja takva zemljišta, vlasnik toga zemljišta (st.2.), te je posebno iskazana predmnjeva u korist Republike Hrvatske za sve stvari iz društvenog vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu (st.3.)⁶⁸.

Upravo je pretvorba športskih građevina izvršena posebnom zakonskom normativom, pa u konkretnom slučaju ne dolazi do primjene odredba čl. 360. st.1. ZV-a, jer sama odredba upućuje na primjenu posebne pravne regulative, te predmnjeve iz odredbe čl. 362. st. 1. i 2. ZV-a, jer je posebnim Zakonom određen titular prava vlasništva.

Postupak i način pretvorbe športskih građevina uređen je prijelaznim i završnim odredbama Zakona o športu iz 1992. godine⁶⁹. Ovim Zakonom športskim objektom smatrali su se zatvoreni i otvoreni objekti kao i prirodne uređene površine koje su u javnoj uporabi i udovoljavaju uvjetima za obavljanje djelatnosti športa

⁶⁸ O pretvorbi prava vlasništva šire vidjeti: Hrvoje Kačer, Neka pitanja (stranputice) hrvatske pretvorbe i privatizacije, Informator br. 5062 – 5063., Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Pravni učinci pretvorbe društvenih poduzeća, Informator br. 5106 - 5107, 5108., Mladen Žuvela, Jadranko Crnić, Vlasništvo nekretnina nakon pretvorbe društvenih poduzeća, Informator br. 5146, 5147 – 5148, 5152 – 5153.

⁶⁹ Zakon o športu (NN 60/92, 25/93, 11/94 i 77/95, dalje ZŠ/92).

(čl. 69. ZŠ/92).⁷⁰ Drugim nekretninama, u smislu tog Zakona smatrale su se nekretnine koje nisu športski objekti, a namijenjene su obavljanju športskih aktivnosti. U dijelu koji se odnosi na pretvorbu prava vlasništva nad športskim objektima Zakon je u više navrata mijenjan i dopunjavan. Tako je osnovnom odredbom čl. 88. ZŠ/92 utvrđeno ovlaštenje Sabora Republike Hrvatske da u roku od 210 dana⁷¹ od dana stupanja na snagu tog Zakona može odlučiti da neki športski objekt, za kojeg je utvrđeno da je od značenja za Republiku Hrvatsku, postaje vlasništvo Republike Hrvatske (st.1.). U daljnjem roku od 90. dana (računajući od zadnjeg dana kad je Sabor mogao odlučiti o vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s st.1. ovog članka) skupština općine, odnosno Grada Zagreba, mogla je svojom odlukom preuzeti u svoje vlasništvo športski objekt za koji je utvrđeno da je od značenja za razvoj športa u općini ili Gradu Zagrebu (st.2.). Športski objekti za koje Sabor Republike Hrvatske, ili skupština općine, odnosno Grada Zagreba nisu u ostavljenom roku donijeli odluku o preuzimanju u vlasništvo, te drugi športski objekti i sredstva u društvenom vlasništvu kojima su se koristili i na kojima su pravo raspolaganja imale društvene športske organizacije, prema izričitoj odredbi st. 3. ovog članka, postali su sredstva u vlasništvu športskih organizacija organiziranih prema odredbama tog Zakona, a koje su bili pravni slijednici odgovarajuće društvene športske organizacije. Otudivanje ovih objekata bilo je ograničeno suglasnošću organa uprava općine, odnosno Grada Zagreba nadležnih za poslove športa, dok su u slučaju prestanka i zabrane djelovanja športske organizacije, prema st. 4. ovog članka, ti objekti prelazili u vlasništvo općine, odnosno Grada Zagreba, na području na kojem se nalaze. Međutim, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o športu iz 1994. godine⁷² brisane su odredbe čl. 88. stavak 3., 4. i 5., te je određeno da akti koji su do tada donijeti u skladu s odredbom čl. 88. st.2. Zakona o športu⁷³ ne proizvode pravni učinak. Društvene športske organizacije i športske organizacije organizirane kao udruge građana, te njihova udruženja i savezi, kao i Hrvatski olimpijski odbor i dalje su imali ovlaštenje koristiti se sredstvima u društvenom vlasništvu koja su imali u raspolaganju, te je (iako suviše)⁷⁴ određeno da društvene športske organizacije ne mogu postati vlasnici športskih objekata na kojima imaju pravo raspolaganja od dana stupanja na snagu tog Zakona.

⁷⁰ Određenje što se smatra športskim objektom upotunjeno je čl. 38. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o športu (NN 77/95).

⁷¹ Prvotno određeni rok od 120 dana zamijenjen je čl.1. Zakona o izmjeni Zakona o športu (NN 25/93). Međutim, produljenjem roka prema čl.2. ovog Zakona nisu se dirala stečena prava na športskim objektima koje su skupštine općina, odnosno Grada Zagreba, svojim odlukama već preuzeli u vlasništvo do dana stupanja na snagu tog Zakona.

⁷² Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o športu (NN 11/94).

⁷³ Akti skupština općina, odnosno Grada Zagreba, odnosno sada pravne osobe utvrđene Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 90/92) i Grad Zagreb utvrđen Zakonom o Gradu Zagrebu (NN 90/92).

⁷⁴ Ovim Zakonom brisan je između ostalih st.3. čl. 88. Zakona kojom su športske organizacije mogle pretvorbu steći vlasništvo nad športskim objektima.

U izloženom stanju stvari pretvorba športskih objekata u društvenom vlasništvu, izvan objekata za koje je utvrđeno da su od značenja za Republiku Hrvatsku i koji su tako preuzeti u vlasništvo Republike Hrvatske,⁷⁵ praktično je bila moguća tek s stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o športu donesenog 1995. godine.⁷⁶ Ovim Zakonom u cijelosti je izmijenjena odredba čl. 88 Zakona o športu kojom je do tada bila regulirana pretvorba športskih objekata u društvenom vlasništvu, te je normativa pretvorbe dopunjena odredbom čl. 88a. – 88i.. Prema izmijenjenoj odredbi čl. 88. st. 1. Zakona o športu, športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima su pravo korištenja imale športske organizacije i udruge ili druge pravne osobe (poduzeća, ustanove, radne organizacije) osnovane radi upravljanja športskim objektima, prešli su u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze. Tek izuzetno, športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu nad kojima su pravo korištenja imale športske organizacije, udruge ili druge pravne osobe osnovane radi upravljanja športskim objektima mogli su prijeći u vlasništvo županije na čijem su se području nalazile, ali u okolnostima koje je Zakon precizno odredio. Naime, gradska, odnosno općinska vijeća bila su u obvezi u roku od 90. dana od dana stupanja na snagu tog zakona donijeti akt o preuzimanju športskih objekata i drugih nekretnina, nakon čega su u daljnjem roku od 14. dana bili u obvezi akt o preuzimanju dostaviti županijskoj skupštini.⁷⁷ U daljnjem roku od 60. dana, računajući od dana primitka akta o preuzimanju od strane gradskog, odnosno općinskog vijeća, mjerodavna županijska skupština mogla je podnijeti prigovor sa zahtjevom da određeni športski objekt i druga nekretnina prijeđe u vlasništvo županije u okolnostima:

- da je športski objekt od značenja za zadovoljavanje javnih potreba u športu županije kao cjeline, te

- da je športski objekt u značajnom obujmu izgrađen, opremljen ili održavan financijskim sredstvima prikupljenim na širem području od područja općine ili grada na kojem se nalazi.⁷⁸

Športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima su pravo korištenja imali nacionalni športski savezi ili Hrvatski olimpijski odbor, prešli su u vlasništvo nacionalnog športskog saveza koji je imao pravo korištenja tom nekretninom s trenutkom stupanja na snagu Zakona, odnosno Hrvatskoga olimpijskog odbora, ukoliko je imao pravo korištenja tom nekretninom.⁷⁹ Ukoliko

⁷⁵ Riječ je o objektima za koje je Sabor Republike Hrvatske utvrdio da su od značenja za Republiku Hrvatsku i tako ih preuzeo u vlasništvo Republike Hrvatske u smislu odredbe čl. 88. st. 1. Zakona o športu (NN 60/92).

⁷⁶ Zakon o izmjenama i dopunama zakona o športu (NN 77/95).

⁷⁷ Čl. 88a ZŠ/92.

⁷⁸ O prigovoru i zahtjevu županijske skupštine odlučivala je arbitraža koju je imenovala Vlada Republike Hrvatske (čl. 88b. ZŠ/92). Posebnom odredbom (čl. 88c. ZŠ/92) dano je ovlaštenje gradovima, odnosno općinama i županijama da sporazumno utvrde koji će od športskih objekata i nekretnina biti u vlasništvu grada, odnosno općine ili županije, ili da zasnuju suvlasništvo nad športskim objektom.

⁷⁹ Čl. 88d ZŠ/92.

se nije radilo o športskom objektu i drugoj nekretnini u društvenom vlasništvu na kojoj su pravo korištenja imali nacionalni športski savez ili Hrvatski olimpijski odbor, a za koje nisu bile donesene odluke o preuzimanju u vlasništvo⁸⁰ od strane općine, odnosno grada ili županije na čijem su se području nalazili, po samom zakonu su prešli u vlasništvo športske organizacije ili udruge koja je imala pravo korištenja tom nekretninom, odnosno u vlasništvo njihovog pravnog slijednika.^{81 82}

Odredbе ZŠ/92 prestale su važiti stupanjem na snagu Zakona o športu⁸³ donesenog 1997. godine. Zakon je stupio na snagu u uvjetima uređene i kontinentalnoeuropskim pravnim porecima prilagođene opće stvarnopravne regulative⁸⁴, te u okolnostima kada je nakon izvršene pretvorbe bilo poznato vlasništvo nad športskim objektima.⁸⁵ Utoliko je ovim Zakonom posebno regulirano da jedinice lokalne samouprave koje su vlasništvo športskih objekata stekle na temelju čl. 88. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o športu iz 1995. godine⁸⁶ samostalno odlučuju o upravljanju, korištenju i održavanju tih športskih objekata.⁸⁷

U navedenom su s trenutkom stupanja na snagu Zakona o športu 2006. godine bili poznati titulari prava vlasništva nad športskim objektima.

4. 2. 2. Stjecanje prava vlasništva temeljem zakona

Prema odredbi čl. 21. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima⁸⁸, koji je u to vrijeme normirao opću stvarno – pravnu mogućnost stjecanja prava vlasništva temeljem zakona (ZV-a je stupio na snagu tek 1.siječnja 1997. godine), po samom zakonu pravo vlasništva stjecalo se stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem plodova, dosjelošću, stjecanjem vlasništva od nevlasnika, okupacijom i u drugim slučajevima određenim (posebnim) zakonom. Relevantne odredbe stjecanja temeljem zakona sadržane su u odredbama čl.129. i 130. ZV-a. Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavki koja 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 pretpostavka (čl.129. st.1.ZV-a). U

⁸⁰ U skladu s odredbom čl. 88., 88a., 88b. i 88c. ZŠ/92.

⁸¹ Čl. 88i ZŠ/92.

⁸² O športskim građevinama kao objektima prava vlasništva vidjeti slično i šire: Ante Perkušić; Športske građevine (objekti), u; Ivica Crnić, Jadranko Crnić, Marijan Ćurković, Igor Gliha, Blanka Ivančić-Kačer, Marko Ivkošić, Hrvoje Kačer, Boris Labar, Zlatko Mateša, Nikola Mijatović, Ljerka Mintas-Hodak, Hrvoje Momčinović, Ante Perkušić, Siniša Petrović, Damir Primorac; op..cit. str. 272-280.

⁸³ Prema odredbi čl.79. Zakona o športu (NN 111/97, 13/98 i 24/01, nastavno: ZŠ/97), danom stupanja na snagu tog Zakona prestaje važiti Zakon o športu (N.n. br. 60/92, 25/93, 11/94 i 77/95).

⁸⁴ ZV-a i ZZK-a su stupili na snagu 1.siječnja 1997. godine (čl. 396. ZV-a, čl.231.ZZK-a).

⁸⁵ Pretvorba športskih objekata već je bila provedena u skladu s odredbama čl. 88. – 88i. ZŠ/92.

⁸⁶ Riječ je o Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o športu (NN 77/95).

⁸⁷ Čl. 56. st. 1. ZŠ/97.

⁸⁸ Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (NN 53/91., nastavno: ZOVO).

navedenim okolnostima pretvorbom stečenog prava vlasništva, vlasništvo je bilo stečeno temeljem zakona, tj. izvanknjižno (čl. 129. st.1. ZV-a). Utoliko upis u zemljišne knjige nije pretpostavka (način, *modus*) stjecanja, već je njegov značaj deklaratoran.

Preuzimanjem u vlasništvo športskog objekta i druge nekretnine koja je bila u društvenom vlasništvu, novi titulari prava vlasništva, shodno odredbi čl. 88e. ZŠ/92, preuzeli su i sve terete i obveze koji su s tim trenutkom opterećivale preuzetu nekretninu (čl.88e. st. 1. ZŠ/92). Tako, već snagom ove posebne zakonske regulative nije dolazilo do primjene odredbe čl. 129. st.2. ZV-a⁸⁹, već je stjecatelj s trenutkom stjecanja vlasništva nad športskim objektom stekao i one terete za koje s trenutkom stjecanja nije znao, niti je morao znati, da postoje na toj nekretnini.⁹⁰

4. 2. 3. Upis stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige

Kao što je naprijed navedeno, kod vlasništva stečenog temeljem zakona, upis u zemljišne knjige je deklaratoran. No, kako u skladu s općom stvarno - pravnom regulativom ZV-a (čl. 130.), te ZZK (čl. 15. st. 3), tako i prema odredbi čl.88e. ZŠ/92, stjecatelj je bio ovlašten ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige. Publiciranjem stečenog prava u zemljišnim knjigama, vlasnik se štiti od savjesnog stjecanja iste nekretnine od trećih osoba po načelu povjerenja u zemljišne knjige. Naime, prema odredbi čl.130. st.2. ZV-a, 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. Ipak, prema izričitoj odredbi čl. 388. st. 5. i 6. ZV-a, zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga ne primjenjuje se u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2015. godine, ako se njime steče nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije stupanja na snagu ZV-a. Iznimno, zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 1. siječnja 2007. god. na nekretninama nad kojima društveno vlasništvo nije brisano prije stupanja na snagu ZV-a, ali se radi o nekretnini položenoj u katastarskoj općini za koju je otvorena EOP zemljišna knjiga, kao i o nekretnini koja je prema posebnim odredbama ZZK-a unesena u Bazu zemljišnih podataka.

Implementacija navedenih odredbi u sudskoj praksi otvorila je nove dvojbe glede pretpostavki upisa pretvorbom stečenog prava vlasništva nad športskim objektima, kao i glede zaštite već postojećih knjižnih prava nad ovim nekretninama:

⁸⁹ 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 (čl. 129. st.2.ZV-a).

⁹⁰ Vidjeti slično i šire u: Ante Perkušić; Športske građevine (objekti), u; Ivica Crnić, Jadranko Crnić, Marijan Čurković, Igor Gliha, Blanka Ivančić-Kačer, Marko Ivkošić, Hrvoje Kačer, Boris Labar, Zlatko Mateša, Nikola Mijatović, Ljerka Mintas-Hodak, Hrvoje Momčinović, Ante Perkušić, Siniša Petrović, Damir Primorac; op..cit. str. 278., Ante Perkušić; Osnove građanskog prava, Pomorski fakultet u Splitu, Split 2009. god. str. 206.

4. 2. 3.1. *Pretpostavke za provedbu zemljišnoknjižnog upisa.*

Za provedbu svakog zemljišnoknjižnog upisa moraju biti ispunjene opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis, a da bi se provela uknjižba, dodatno trebaju biti ispunjene i posebne pretpostavke za uknjižbu.

Opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis. Zahtijevaju se određene materijalne i postupovne pretpostavke u provedbi svakog zemljišnoknjižnog upisa.

a) Materijalne pretpostavke. Da bi se proveo zemljišnoknjižni upis, zakon traži ispunjenje određenih pretpostavki glede knjižnog prednika te pretpostavki koje se odnose na tabularnu ispravu:

Pretpostavke glede knjižnog prednika. Upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava glede kojeg se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik - čl. 40. ZZK-a).

U okolnostima kada se zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe (čl. 41. ZZK-a).

Pretpostavke glede tabularne isprave. Upis se u zemljišnu knjigu može dopustiti samo na temelju isprava sastavljenih u obliku koji je propisan za njihovu valjanost. Te isprave nazivamo knjižnim (tabularnim) ispravama (čl. 43. st. 1. ZZK-a). Za upis knjižnog prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak iz isprave mora biti vidljiv pravni temelj za to (čl. 43. st. 2. ZZK-a). Isprava ne smije imati očitih nedostataka koji bi doveli u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave sastoje iz više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list (čl. 44. st. 1. ZZK-a). Osobe protiv kojih se i u čiju korist upis zahtijeva u ispravi moraju biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima (primjerice navođenjem datuma rođenja, matičnog broja i sl.) dok u ispravi trebaju biti navedeni mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kad su isprave sastavljene (čl. 44. st. 2. ZZK-a).

b) Postupovne pretpostavke. Zemljišnoknjižni postupak se pokreće samo na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela. Ako posebnim zakonom nije što drugo predviđeno, zemljišnoknjižni sud ne može po službenoj dužnosti pokrenuti zemljišnoknjižni postupak (čl. 93. ZZK-a). Prijedlog za uknjižbu i predbilježbu ovlaštena je podnijeti svaka osoba koja bi time stekla, promijenila ili izgubila knjižno pravo dok je prijedlog za upis zabilježbe ovlaštena podnijeti svaka osoba koja ima pravni interes za provedbu te zabilježbe ili je na to ovlaštena posebnim propisom (čl. 95. ZZK-a). Prijedlog za provedbu upisa podnosi se u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod zemljišnoknjižnog suda (čl. 97. ZZK-a), i to u sadržaju kako to nalažu odredbe čl. 99 – 101 ZZK-a. Knjižne isprave predočuju se sudu u izvorniku ili ovjerovljenom presliku u uvjetima iz odredbe čl. 102. i 103.

ZZK-a, a ako nisu sastavljene na hrvatskom jeziku, odnosno na drugom jeziku na kojem je dopušteno predavati podneske, sudu treba uz njih podnijeti i prijevod ovjerovljen od sudskog tumača (čl. 104. ZZK-a).

Posebne pretpostavke za uknjižbu. Da bi se provela uknjižba, pored općih pretpostavki za zemljišnoknjižni upis, glede tabularne isprave, trebaju biti ispunjene i posebne pretpostavke za provedbu uknjižbe. Ove pretpostavke ovise o činjenici zahtijeva li se uknjižba na temelju privatne ili javne isprave. No, bez obzira je li temelj upisa javna ili privatna isprava, uknjižba će se dopustiti samo ako je na ispravama istinitost potpisa ovjerena na način propisan posebnim zakonom (čl. 52. ZZK-a).

a) Pretpostavke za uknjižbu temeljem privatne isprave. Da bi se uknjižba mogla dopustiti temeljem privatne isprave koja je potpisana po punomoćniku, on se kao takav treba iskazati posebnom punomoći (punomoći koja je izdana upravo za taj posao) ili općom punomoći koja u trenutku podnošenja prijedloga nije starija od jedne godine. Isto tako, istinitost potpisa opunomoćitelja treba biti ovjerovljena (čl. 53. ZZK-a). Dodatno isprave trebaju sadržavati; - točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojega se uknjižba zahtijeva, te - izričitu izjavu (*clausula intabulandi*) onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu (čl. 54. ZZK-a).

b) Pretpostavke za uknjižbu temeljem javne isprave. Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba su; isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti, i u propisanom obliku ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu temeljem privatnih isprava te odluke suda ili drugog nadležnog tijela, odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrši smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis (čl. 55. ZZK-a).

4. 2. 3. 2. Zemljišnoknjižni postupak

Zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka,⁹¹ a podredno po pravilima parničnog postupka⁹² (čl. 91. st. 1. ZZK-a). Kako je već navedeno, postupak se pokreće samo na prijedlog stranaka ili nadležnog tijela.⁹³ Ako posebnim zakonom nije što drugo predviđeno, zemljišnoknjižni sud ne može po službenoj dužnosti pokrenuti zemljišnoknjižni postupak (čl. 93. ZZK-a). Prijedlogu za upis moraju biti priložene isprave temeljem kojih se upis zahtijeva.

⁹¹ Do danas u našem pravu nije izvršena kodifikacija postupovnih pravila izvanparničnog prava, pa se primjenjuju pravna pravila Zakona o sudskom izvanparničnom postupku od 6. prosinca 1934. god. i njegova uvodnog Zakona. Primjenjuju se temeljem Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine (NN 73/91.).

⁹² Zakon o parničnom postupku (NN 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05. i 02/07., 84/08., 123/08. nastavno: ZPP)

⁹³ Oblik i sadržaj prijedloga određen je odredbama čl. 95 – 105 ZZK-a. Međutim, valja napomenuti da se podnošenje prijedloga za upis mora odmah učiniti vidljivim (plomba) u onom mjestu u zemljišnoknjižnom ulošku gdje bi se upis trebao provesti (čl. 98. ZZK-a).

Ove isprave prilažu se u izvorniku ili ovjerenom presliku (čl. 102. – 104. ZZK-a).⁹⁴ Ako je prijedlog neuredan (prijedlog ne sadrži sve podatke koji su nužni da bi se po prijedlogu moglo postupiti)⁹⁵ ili nepotpun (prijedlogu nisu priloženi svi prilozi nužni za donošenje odluke o osnovanosti prijedloga),⁹⁶ zemljišnoknjižni sud rješenjem odbacuje taj prijedlog (čl. 109. st. 6. ZZK-a). U potonjem slučaju (kada je podnijeti prijedlog za upis nepotpisan) zemljišnoknjižni sud može (ali, ne mora) pozvati predlagatelja da dostavi netabularnu ispravu ako je nedostatak takvih priloga jedina zapreka udovoljenju prijedloga za upis (čl. 109. st. 7. ZZK-a).

Rokovi određeni odredbama ZZK-a ne mogu se produžiti niti je dopušten povrat u prijašnje stanje (čl. 94. ZZK-a). Izvan okolnosti, kad je to posebno zakonom određeno, zemljišnoknjižni sud odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka (čl. 92. ZZK-a). Tako se o prijedlogu odlučuje na temelju isprava koje su dostavljene uz prijedlog, a sve prema stanju zemljišnih knjiga u trenutku podnošenja prijedloga (čl. 106 – 108 ZZK-a). Naime, za odlučivanje o prijedlogu mjerodavno je stanje u zemljišnoj knjizi u trenutku kad je prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu, pa se upis ne može odrediti temeljem stanja u zemljišnoj knjizi koje je nastalo poslije podnošenja prijedloga niti se upis može odrediti temeljem isprava koje su nastale nakon podnošenja prijedloga. U okolnostima kada zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, tada je zemljišnoknjižni sud ograničen samo na ispitivanje je li upis odredilo za to nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučuje sud ili drugo tijelo koje upis dopušta (čl. 108. st. 2. ZZK-a).^{97,98}

⁹⁴ Prijepis isprave čiji je sadržaj ovjeren u skladu s zakonom izjednačen je s izvornikom. Ako se izvornik već nalazi kod suda čiji bi zemljišnoknjižni odjel trebao postupati po prijedlogu za upis, dovoljno je u prijedlogu uputiti na taj izvornik i po mogućnosti priložiti prijepis / preslika dok je zemljišnoknjižni odjel dužan po službenoj dužnosti pribaviti izvornik (čl. 102. st. 2. i 3. ZZK-a).

⁹⁵ Tako je neuredan prijedlog i onaj koji ne sadrži ime i prezime te adresu podnositelja, kao i prijedlog koji nije vlastoručno potpisan.

⁹⁶ Tako je prijedlog nepotpun ako uz prijedlog nije dostavljen ugovor na kojeg se predlagatelj u prijedlogu poziva kao osnov zatraženog upisa.

⁹⁷ O potpunom i urednom prijedlogu sud odlučuje rješenjem kojim se u cijelosti ili djelomično udovoljava prijedlogu i određuje provedba upisa ili odbija prijedlog (čl. 109. st. 1. ZZK-a). Žalba protiv rješenja ne odgađa provedbu upisa, pa se upis u zemljišnoj knjizi provodi prije pravomoćnosti rješenja o provedbi upisa (čl. 124. ZZK-a).

⁹⁸ O zemljišnim knjigama, predmetu upisa, pretpostavkama za provedbu upisa, vrstama upisa, provedbi upisa, te o sredstvima za zaštitu knjižnih prava, vidjeti šire; Ante Perkušić: Osnove građanskog prava, op. cit. Str. 179.-194.

4. 2. 4. Pretpostavke temeljem kojih je u zemljišnim knjigama nad športskim objektima stečenim pretvorbom moguća provedba upisa prava vlasništva – stajališta sudske prakse.

Shodno načelu legaliteta, na kojem se temelji naš zemljišnoknjižni postupak, zemljišnoknjižni sud je po službenoj dužnosti obavezan ispitati jesu li ispunjene sve zakonske pretpostavke za upis kojeg predlagatelj zahtijeva u svom prijedlogu. Tako zemljišnoknjižni sud ispituje jesu li u svakom konkretnom slučaju ispunjene sve naprijed navedene materijalne i postupovne pretpostavke za upis. O prijedlogu odlučuje na temelju isprava koje su dostavljene uz prijedlog, a sve prema stanju zemljišnih knjiga u trenutku podnošenja prijedloga (čl. 106 – 108 ZZZK-a).

Riječ je o nekretninama koje su u zemljišnim knjigama upisane kao društveno vlasništvo bez upisanog korisnika, ili s upisanim korisnikom neke društvene športske organizacije (knjižni prednik – čl. 40. i 41. ZZZK-a). Ukoliko je prema načelu prvenstva (čl. 45. ZZZK-a) do podnošenja prijedloga za upis pretvorbom stečenog prava vlasništva športskog objekta došlo do upisa prava vlasništva iste nekretnine na treću osobu, prijedlog valja odbiti kao neosnovan u okolnostima knjižnog prednika (čl. 40. i 41. ZZZK-a). Predlagatelj bi u ovom slučaju svoja izvanknjižno stečena prava mogao štititi tek u parnici.

Knjižna prava koja su povrijeđena provedenom nepravilnom uknjižbom štite se brisovnom tužbom. Naime, prema odredbi čl. 129 st. 1. ZZZK-a nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je, radi zaštite tog svog prava, zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja. Na ovu tužbu nositelj povrijeđenog knjižnog prava ovlašten je sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati. U slučaju da je došlo do uknjižbe osobe koja je svoje pravo upisala izvodeći ga iz uknjiženog, ali neistinitog (nevaljanog) prava svog prednika koja je, dakle postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, u dobroj vjeri, upisala svoje pravo, brisovnoj tužbi se neće moći udovoljiti. No, i u ovom slučaju brisovnoj tužbi će se ipak udovoljiti; ako je nositelj knjižnoga prava, a kojemu nije bilo dostavljeno rješenje, podnio brisovnu tužbu u roku od 3 godine od kada je ta uknjižba bila zatražena te ako nositelj knjižnog prava kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi, u roku za žalbu na taj upis, zatraži zabilježbu da je taj upis sporan, te podnese brisovnu tužbu u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu. Tako je brisovna tužba određena elementima; - da se njom štite samo već uknjižena knjižna prava (uknjižba, dok se predbilježba i zabilježba ne mogu štititi ovom tužbom), - da se sudska zaštita uknjiženog knjižnog prava zahtijeva zbog povrede tog prava provedbom nevaljale, neistinite uknjižbe, tj. uknjižbe za koju u trenutku podnošenja prijedloga za uknjižbu nisu bile ispunjene sve pretpostavke nužne da bi ona bila istinita i valjana, - da je tužba podnijeta od osobe čije je uknjiženo knjižno pravo neposredno povrijeđeno nevaljanom, neistinitom uknjižbom, odnosno od univerzalnih slijednika te osobe te - da je tužba podnesena protiv osobe u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba, odnosno protiv osobe koja je glede nevaljane, neistinite uknjižbe u neposrednom odnosu s

osobom čije je knjižno pravo uknjižbom povrijeđeno (neposredni stjecatelj). Pod pretpostavkom pod kojom se tužba može podnijeti protiv neposrednog stjecatelja, ona se može podnijeti i protiv njegovih univerzalnih slijednika te u određenim uvjetima i singularnih slijednika koji su uknjižili svoje pravo. U navedenom činjeničnom osnovu, te legitimaciji, ispravno postavljen tužbeni zahtjev glasi na brisanje nevaljane, neistinite uknjižbe, te uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.

Dakle, u okolnostima kada je prema načelu prvenstvenog reda, do trenutka podnošenja prijedloga za upis pretvorbom stečenog prava vlasništva športskog objekta došlo do uknjižbe prava vlasništva iste nekretnine na treću osobu, brisovnu tužbu može podnijeti samo osoba čije je uknjiženo knjižno pravo neposredno povrijeđeno nevaljanom, odnosno neistinitom uknjižbom, odnosno univerzalni slijednik te osobe.

Tako sudska praksa:

S obzirom da je prvostupanjski sud utvrdio kako tužitelj nije bio raniji nositelj knjižnog prava, a što u žalbi tužitelj niti ne osporava, pravilno je prvostupanjski sud pozivom na odredbu čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama (N.N. br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01 i 100/04- dalje ZZK-a) odbio zahtjev tužitelja za uspostavom prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja.

Odredba čl. 129. ZZK-a kogentne je prirode, te stoga samo nositelj knjižnog prava koje bi bilo povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe bio bi ovlašten radi zaštite tog svog prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja (Županijski sud u S., Gž-283/07 od 25. svibnja 2007. godine).

Pretvorba športskih građevina izvršena je posebnom zakonskom normativom, pa u konkretnom slučaju ne dolazi do primjene odredba čl. 360. st.1. ZV-a, jer sama odredba upućuje na primjenu posebne pravne regulative, te predmnjeve iz odredbe čl.362. st. 1. i 2. ZV-a, jer je posebnim Zakonom (Zakonom o športu) određen titular prava vlasništva.

Tako sudska praksa:

Prema u spisu dostavljenom izvidu iz zemljišne knjige, predmetna nekretnina je s trenutkom podnesenog prijedloga bila upisana kao vlasništvo Grada S. temeljem odredbe čl. 88. Zakona o izmjenama Zakona o športu (N.N. br. 79/95). U tom smislu treba reći da je upravo pretvorba športskih građevina izvršena posebnom zakonskom normativom, pa u konkretnom slučaju ne dolazi do primjene odredba čl. 360. st. 1. ZV-a, jer sama odredba upućuje na primjenu posebne regulative, te predmnijeva iz odredbe čl. 362. st. 1. i 2. ZV-a, jer je posebnim Zakonom određen titular prava vlasništva (Županijski sud u S., Gžzk-49/09 od 14. travnja 2009. godine).

-Kako je naprijed navedeno, pretvorba športskih objekata u društvenom vlasništvu praktično je provedena tek stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o športu donesenog 1995. godine. Prema ovom Zakonu

(čl. 88. st. 1.), športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima su pravo korištenja imale športske organizacije i udruge ili druge pravne osobe (poduzeća, ustanove, radne organizacije) osnovane radi upravljanja športskim objektima, prešli su u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze. Tek izuzetno, športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu nad kojima su pravo korištenja imale športske organizacije, udruge ili druge pravne osobe osnovane radi upravljanja športskim objektima mogli su prijeći u vlasništvo županije na čijem su se području nalazile, ali u okolnostima koje je Zakon precizno odredio. Tako su gradska, odnosno općinska vijeća bila u obvezi u roku od 90. dana od dana stupanja na snagu tog zakona donijeti akt o preuzimanju športskih objekata i drugih nekretnina, nakon čega su u daljnjem roku od 14. dana bili u obvezi akt o preuzimanju dostaviti županijskoj skupštini. U daljnjem roku od 60. dana, računajući od dana primitka akta o preuzimanju od strane gradskog, odnosno općinskog vijeća, mjerodavna županijska skupština mogla je podnijeti prigovor sa zahtjevom da određeni športski objekt i druga športski objekt i druga nekretnina prijeđe u vlasništvo županije u posebno određenim okolnostima. Ukoliko se nije radilo o športskom objektu i drugoj nekretnini u društvenom vlasništvu na kojoj su pravo korištenja imali nacionalni športski savez ili Hrvatski olimpijski odbor, te za koje, isto tako, nisu bile donesene odluke o preuzimanju u vlasništvo od strane općine, odnosno grada ili županije na čijem su se području nalazili, po samom zakonu su prešli u vlasništvo športske organizacije ili udruge koja je imala pravo korištenja tom nekretninom, odnosno u vlasništvo njihovog pravnog slijednika.

Tek u okolnostima uredno podnesenog prijedloga, uz kojeg predlagatelj prilaže valjane knjižne isprave čiji sadržaj, prema knjižnom stanju u trenutku podnošenja prijedloga, nedvojbeno dokazuje da su ispunjene sve naprijed navedene pretpostavke izvanknjižno stečenog prava vlasništva nad nekretninom koja predstavlja športski objekt, moguće je udovoljiti prijedlogu i odrediti provedbu upisa prava vlasništva (čl. 109. st. 1-3. ZZK-a). U protivnom, ukoliko iz sadržaja isprava koje je predlagatelj dostavio uz prijedlog ne proizlazi nedvojbeno da su, prema knjižnom stanju s trenutkom podnošenja prijedloga, ispunjene sve navedene pretpostavke stjecanja prava vlasništva temeljem zakona, sud je dužan prijedlog odbiti.

Tako sudska praksa:

Upis prava vlasništva u zemljišne knjige nad predmetnim nekretninama zahtijeva se temeljem odredbe čl. 88. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o športu (N.N. br. 79/95), odnosno temeljem odredbe članka 130. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06 – dalje ZV).

Riječ je o stjecanju vlasništva na temelju zakona, izvanknjižno (čl. 129. st. 1. ZV-a), a stjecatelj je ovlašten to svoje pravo upisati u zemljišne knjige u smislu odredbe čl. 130. st. 1. ZV-a, odnosno odredbe čl. 15. st. 3. ZZK-a.

Međutim, da bi titular prava vlasništva stečenog temeljem zakona mogao ostvariti upis tog prava u zemljišne knjige u smislu odredbe čl. 130. st. 1. ZV-a,

odnosno odredbe čl. 15. st. 3. ZZK-a, dužan je prema stanju u trenutku kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu (čl. 107. ZZK-a), dokazati pretpostavke za upis knjižnog prava.

Kako predlagatelj priležećim ispravama prema zemljišnoknjižnom stanju s trenutkom podnošenja prijedloga nije dokazao pretpostavke za dozvolu i provedbu predloženog upisa u zemljišnim knjigama propisane odredbom čl. 108. ZZK-a, prvostupanjski je sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je dopustio predloženi upis. Slijedom naprijed iznesenog trebalo je na temelju odredbe čl. 380. toč. 3 ZPP-a, u svezi s odredbom čl. 91. st. 1. ZZK-a prihvatiti žalbu, preinačiti predmetno zemljišnoknjižno rješenje prvostupanjskog suda i odbiti prijedlog predlagatelja upisa (Županijski sud u S., Gžzk-26/09 od 30. siječnja 2009. godine).

V. ZAKLJUČAK

Pretvorba prava vlasništva nad športskim građevinama izvršena je izmjenama i dopunama Zakonom o športu iz 1992. god. tako da su s trenutkom stupanja na snagu Zakona o športu iz 2006. god. bili poznati nositelji prava vlasništva nad ovim nekretninama. U navedenim okolnostima pretvorbom stečenog prava vlasništva, vlasništvo je bilo stečeno temeljem zakona, tj. izvanknjižno (čl. 129. st.1. ZV-a). Utoliko upis u zemljišne knjige nije pretpostavka (način, *modus*) stjecanja, već je njegov značaj deklaratoran. No, kako u skladu s općom stvarno - pravnom regulativom ZV-a (čl. 130.), te ZZK-a (čl. 15. st. 3), tako i prema posebnoj regulativi odredbe čl.88e. ZŠ/92, stjecatelj je ovlašten ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige. Publiciranjem stečenog prava u zemljišnim knjigama, vlasnik se štiti od savjesnog stjecanja iste nekretnine od trećih osoba po načelu povjerenja u zemljišne knjige.

Kako je pretvorba športskih građevina izvršena posebnom zakonskom normativom, to kod odlučivanja o upisu pretvorbom stečenih prava u zemljišne knjige treba voditi računa da u ovom slučaju ne dolazi do primjene odredba čl. 360. st.1. ZV-a, jer sama odredba upućuje na primjenu posebne pravne regulative, te predmnjeve iz odredbe čl.362. st. 1. i 2. ZV-a, jer je posebnim Zakonom određen titular prava vlasništva.

Shodno načelu legaliteta, na kojem se temelji naš zemljišnoknjižni postupak, zemljišnoknjižni sud je po službenoj dužnosti obvezan ispitati jesu li ispunjene sve zakonske pretpostavke za upis kojeg predlagatelj zahtijeva u svom prijedlogu. U navedenom je tek u okolnostima uredno podnesenog prijedloga, uz kojeg predlagatelj prilaže valjane knjižne isprave čiji sadržaj, prema knjižnom stanju u trenutku podnošenja prijedloga, nedvojbeno dokazuje da su ispunjene sve pretpostavke izvanknjižno stečenog prava vlasništva nad nekretninom koja predstavlja športski objekt, moguće udovoljiti prijedlogu i odrediti provedbu upisa prava vlasništva (čl. 109. st. 1-3. ZZK-a). U protivnom, ukoliko iz sadržaja isprava

koje je predlagatelj dostavio uz prijedlog nedvojbeno ne proizlazi da su, prema knjižnom stanju s trenutkom podnošenja prijedloga, ispunjene sve pretpostavke stjecanja prava vlasništva temeljem zakona, sud je dužan prijedlog odbiti.

Izvanknjižni ovlaštenik pretvorbom stečenog prava vlasništva nad športskim objektima koji uz prijedlog za upis nije u mogućnosti priložiti knjižne isprave čiji sadržaj nedvojbeno dokazuje sve Zakonom predviđene pretpostavke stjecanja prava vlasništva, upis u zemljišne knjige može ostvariti tek kroz pokretanje parničnog postupka prema zakonom predmnjevanom knjižnom predniku.

CONVERSION OF OWNERSHIP ON SPORT BUILDINGS UNDER THE LAW ON SPORT AND REGISTRATION OF OWNERSHIP RIGHTS IN THE LAND REGISTER - SOME DILEMMAS IN PRACTICE

In this paper, the authors present the problem areas of the transformation of ownership rights of sport buildings and constructions and the final entry of title of such acquired out-of-land register ownership. A complex procedure is dealt with which is conducted through a range of laws, all with the aim of implementing basic constitutional provisions on just one type of ownership right and the severance with the institution of social ownership. After an exhaustive chronology of events as well as special parts in which legal sources and the rules of interpretation necessary for the application of legal norms are analyzed, the authors conclude that, if the out- of – land register owner in an out-of court procedure does not succeed in entry of title, the only means remaining is that of legal action.

Key words: *transformation, registration, sport buildings, ownership law*