

(NE)USKLAĐENOST OPĆE I POSEBNE STVARNOPRAVNE NORMATIVE O STJECANJU, VRSTAMA I SADRŽAJU PRAVA SLUŽNOSTI U NAŠEM POZITIVNOM PRAVU

Dr. sc. Ante Perkušić, sudac i izvanredni profesor,
Vrhovni sud Republike Hrvatske
Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu

UDK: 347.26
Ur.: 11. siječnja 2016.
Pr.: 1. ožujka 2016.
Izvorni znanstveni rad

Sažetak

Rad sadrži širi prikaz opće i posebne stvarnopravne normative o stjecanju, vrstama i sadržaju prava služnosti u pozitivnom pravu Republike Hrvatske. U tom smislu izvršena je raščlamba pravnog temelja i načina osnivanja, vrsta te sadržaja ovoga ograničenog stvarnog prava, a sve s obzirom na specifičnosti posebne zakonske regulative (čija je primjena u praksi najčešća) u odnosu prema općoj zakonskoj regulativi. Pritom se upozorava na nedorečenosti posebne zakonske normative, kao i njenu neusklađenost s načelima postavljenim općom normativom o služnostima. Analiziraju se prednosti i nedostaci ove normative prema otvorenim pitanjima koja se javljaju u primjeni ovog instituta s obrazloženim prijedlozima de lege ferenda.

Ključne riječi: *pravo služnosti, stvarne služnosti, osobne služnosti, nepravilne služnosti, opća i posebna zakonska normativa o služnostima, zakonska ograničenja prava vlasništva.*

I. UVOD

Veza našeg pravnog sustava sa suvremenim slojem srednjoeuropskog stvarnog prava utemeljena je uvođenjem austrijskog Općeg građanskog zakonika na našem području.¹ U daljnjem razdoblju, do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,² naš stvarnopravni sustav prošao je kroz faze postojanja sadržajno različitih vrsta vlasništva, nejednakih ovlaštenja pravnih subjekata na stvarima, te inače zanemarivanja osnovnih postulata stvarnog prava, do ponovnog povratka

1 Austrijski Opći građanski zakonik (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch - ABGB*) - u daljnjem tekstu: OGZ.

2 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN., br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 – dalje: ZV).

načelima stvarnog prava kakvo postoji u zemljama kontinentalnoeuropskog pravnog kruga kao pravnoj tradiciji hrvatskoga prava, sada utemeljenoj na odrednicama Ustava Republike Hrvatske.³ Tako do donošenja ZV-a stvarnopravni odnosi nisu bili u cijelosti pravno regulirani. Glavni izvor pravila općega stvarnopravnog uređenja predstavljao je Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima⁴ koji se primjenjivao uz cijeli niz propisa koji su uređivali stvarnopravne odnose (koji često međusobno nisu bili dovoljno usklađeni), a u dijelu u kojem je postojala pravna praznina, primjenjivala su se pravna pravila.⁵ U tom smislu se i služnosti do stupanja na snagu ZV-a mogu sagledati samo kroz ukupnost regulative; ZOVO-a, posebnih zakona čija se normativa odnosila na služnosti, odredbi OGZ-a, hrvatskoga Zakona o nužnim prolazima iz 1906. god., odnosno austrijskoga Zakona o nužnim prolazima iz 1896. god., Zakona i Pravilnika o zemljišnim knjigama, kao supsidijarnog izvora pravnog pravila u dijelu kojem služnosti nisu bile regulirane ZOVO-om i posebnim zakonima, te zauzetim stajalištima sudske prakse koja je u ovom razdoblju imala značajno kreativnu ulogu. Naime, ZOVO je samo u čl. 6., 7., 70., te 49. do 59. sadržavao regulativu koja se odnosila na stvarne služnosti, čl. 60. tek je nabrojio osobne služnosti,⁶ pa je bila u primjeni normativa OGZ-a i navedenih Zakona o nužnim prolazima, kao pravnih pravila. Mada nedorečen u svojoj regulativi o služnostima ZOVO je u bitnom recipirao pravila OGZ-a. Različita regulativa bila je tek u području stjecanja stvarnih služnosti dosjelošću. Međutim, temeljna polazišta ovih zakona bila su različita. Različit je bio pojam nekretnine, zaštita povjerenja u prometu, različit pristup vlasništvu, kao značaj i uloga zemljišnih knjiga.

Tek stupanjem na snagu ZV-a, kao glavnog izvora našeg općeg stvarnopravnog uređenja te Zakona o zemljišnim knjigama,⁷ kao izvora zemljišnoknjižnog prava, naše opće stvarnopravno uređenje ima konzistentan sustav stvarnih prava. Središnje mjesto zauzima pravo vlasništva koje daje svom nositelju najveću moguću privatnu pravnu vlast na stvari koja je predmet tog prava, dok ostala stvarna prava (pravo služnosti, pravo građenja, pravo iz stvarnog tereta i založno pravo) daju svom titularu samo neku ograničenu (parcijalnu, djelomičnu) privatnu pravnu vlast na stvari.⁸ ZV služnosti cjelovito uređuje kao jedinstveni pravni institut u svom

3 Ustav Republike Hrvatske (NN., br. 56/90, 135/97, 8/98 – proč. tekst, 113/00, 124/00 – proč. tekst, 28/01, 41/01 – proč. tekst, 55/01, 76/10 i 85/10 – proč. tekst – u daljnjem tekstu: Ustav RH).

4 Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list, br. 6/80 i 36/90, NN., br. 53/91 – u daljnjem tekstu: ZOVO).

5 Međutim, pravna pravila primjenjivala su se tada u okvirima koji im je određivao socijalistički poredak, dakle, u uvjetima stalnog degradiranja i potiskivanja građanskopravnog uređenja iz središnjeg na sasvim sporedno mjesto, dok je središnje mjesto zauzelo javnopravno uređenje.

6 Sve je ostalo ZOVO, kao u vrijeme svog donošenja savezni zakon, prepustio regulativi Republičkog zakonodavstva, što nikad nije učinjeno.

7 Zakon o zemljišnim knjigama (NN., br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13 – u daljnjem tekstu: ZZK).

8 Ovim Zakonima uspostavljena je jednovrsnost vlasništva (privatno vlasništvo – čl. 1. st. 2. ZV-a), te se ponovno uspostavlja pravno jedinstvo nekretnine koja se sada definira geometrijski određenom površinom zemljišne čestice sa svime što je s njom trajno povezano

četvrtom dijelu (čl. 174. do 245.) na način da je opće i načelne odredbe postavio u glavi prvoj (čl. 174. do 185.), posebne odredbe za stvarne služnosti u glavi drugoj (čl. 186. do 198.), posebne odredbe za osobne služnosti u glavi trećoj (čl. 199. do 217.), stjecanje u glavi četvrtoj (čl. 218. do 232.), zaštitu u glavi petoj (čl. 233. do 236.) te prestanak u glavi šestoj (čl. 237. do 245.).

S druge strane, uvažavajući opći interes za što boljom zaštitom, iskorištavanjem i uporabom nekih stvari, odredbama Ustava RH proglašena su dobra od interesa za Republiku Hrvatsku i koja tako uživaju osobitu zaštitu. Riječ je o moru, morskoj obali i otocima, vodama, zračnom prostoru, rudnom blagu i drugim prirodnim bogatstvima koji već neposredno (temeljem Ustava RH) imaju status dobra od interesa za Republiku Hrvatsku, ali i zemljištu, šumama, biljnom i životinjskom svijetu, te drugim dijelovima prirode, nekretninama i stvarima od osobitog kulturnoga, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonodavcu omogućeno da im se posebnim zakonom odredi status dobra od interesa za Republiku Hrvatsku.⁹ Tako je u našem pravu vrlo široko postavljen krug stvari, odnosno drugih dobara koje je Ustav neposredno proglasio dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku, odnosno za koje je posredno zakonodavcu omogućio da ih takvim proglasi i uspostavi posebno pravno uređenje za te stvari ili druga dobra. Uspostavljanjem posebnog stvarnopravnog uređenja za određene vrste stvari one dobivaju poseban pravni status koji ih izdvaja od općeg stvarnopravnog uređenja. Posebnom stvarnopravnom regulativom (posebnim zakonom) za tu vrst stvari određuje se način na koji ih vlasnici i ovlaštenici prava na njima mogu upotrebljavati i iskorištavati, ali i naknada za ograničenja kojima su eventualno podvrgnuti.¹⁰ U navedenim okolnostima uspostavljenog posebnog građanskopravnog uređenja, pravila općeg građanskopravnog uređenja (ZV-a) primjenjuju se na odnose za koje je uspostavljeno posebno pravno uređenje samo ako pravila tog posebnog pravnog uređenja na to upućuju, te u dijelu u kojem određeni pravni odnos nije reguliran posebnim pravilima (ako opća pravila nisu s posebnim pravnim uređenjem u suprotnosti – čl. 1. st. 5. ZV-a), kada se primjenjuju podredno (supsidijarno).

Kada je riječ o posebnom pravnom uređenju relevantnom za stjecanje, vrste i sadržaj služnosti, čestu primjenu u praksi ima normativa: Zakona o šumama, Zakona o vodama, Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Zakona o cestama, Zakona

na njezinoj površini i ispod nje (čl. 9. st. 1. ZV-a), određena je zaštita povjerenja u prometu, a osobito zaštita povjerenja u zemljišne knjige (čl. 122. do 125. ZV-a), te je omogućeno uspješno stvarnopravno osiguranje tražbine (čl. 34., 246. do 279. i 297. do 353. ZV-a) i dr.

9 Čl. 52. st. 1. Ustava RH: More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku, imaju njezinu osobitu zaštitu.

10 Čl. 52. st. 2. Ustava RH: Zakonom se određuje način na koji dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima i vlasnici, te naknada za ograničenja kojima su podvrgnuti.

o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, Zakona o elektroničkim komunikacijama, Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i Zakona o koncesijama.¹¹ Upravo zbog česte primjene u praksi u ovom radu vrši se i raščlamba navedene normative, dok posebne odredbe relevantne za služnosti sadrže i drugi zakoni koji su stupili na snagu nakon ZV-a i ZZK-a.¹²

U okolnostima kada je zakonodavac vrlo široko iskoristio ustavnu mogućnost uspostavljanja posebnog pravnog uređenja od izuzetnog značaja je činjenica usklađenosti, odnosno neusklađenosti svakog od tih posebnih stvarnopravnih uređenja s bitnim sadržajem koji je za služnosti uspostavljen striktnim normama ZV-a o služnostima, kao i posebnog odstupanja od općeg pravnog uređenja kod pravila o stjecanju, te vrstama stečenih služnosti, a sve ponajprije zbog tumačenja i primjene ove normative u praksi.

II. SLUŽNOSTI PREMA ZV-A

II.1. POJAM, OPĆA OBILJEŽJA, SUBJEKTI, OBJEKT I VRSTE SLUŽNOSTI

II.1.1. Pojam i opća obilježja služnosti kao jedinstveni institut stvarnog prava

ZV određuje služnost kao ograničeno stvarno pravo na nečijoj stvari koje ovlašćuje svojeg nositelja da se na određeni način služi tom stvari (poslužna stvar) ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik je dužan to trpjeti ili, pak, zbog toga glede nje nešto propuštati (čl. 174. st. 1.). Navedena definicija služnosti ne pravi bilo kakav odmak od određenja kakvog je imao OGZ u § 472., te u našem pravnom poretku predstavlja kontinuitet. Slijedom tradicije koju je odredilo Justinijanovo pravo, a poslije prihvatio OGZ, te ostala zakonodavstva srednjoeuropskog pravnog

11 Zakon o šumama (NN., br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13 i 94/14), Zakon o vodama (NN., br. 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14), Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN., br. 39/13 i 48/15), Zakon o cestama (NN., br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14), Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN., br. 92/10), Zakon o elektroničkim komunikacijama (NN., br. 73/08, 90/11, 133/12, 80/13 i 71/14), Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN., br. 94/13), Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN., br. 80/11), Zakon o koncesijama (NN., br. 143/12).

12 Zakon o željeznici (NN., br. 123/03, 30/04, 79/07, 120/08 i 75/09), Zakon o otocima (NN., br. 34/99, 149/99, 32/02 i 33/06), Zakon o rudarstvu (NN., br. 56/13), Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta (NN., br. 51/15), Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN., br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11), Zakon o rudarstvu (NN., br. 56/13), Zakon o zaštiti prirode (NN., br. 80/13), Zakon o grobljima (NN., br. 19/98 i 50/12), Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN., br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12), Zakon o sportu (NN., br. 71/06, 150/08, 124/10, 124/11 i 86/12), Zakon o lovstvu (NN., br. 140/05, 75/09 i 153/09), Zakon o obrani (NN., br. 73/13) i dr.

kruga, ZV određuje služnosti kao jedinstveni pravni institut. Naime, iako razlike između posebnih vrsta služnosti, u pojedinim segmentima, dostižu one u kojima se razlikuju ograničena stvarna prava međusobno, zajednička opća obilježja služnosti čine ih jedinstvenim institutom stvarnog prava, te jasno određuju njihovo mjesto u okviru sustava zatvorenog broja stvarnih prava. U bitnim odrednicama opća obilježja služnosti prema ZV-u nepromijenjena su u odnosu na ona kakva su postojala u OGZ-u. Posljedica je to činjenice da regulativa služnosti prema ZV-u uglavnom predstavlja recepciju OGZ-a. Međutim, djelomične izmjene i dopune koje su učinjene shodno suvremenim dostignućima pravne doktrine, te po uzoru na regulativu poimanja služnosti u ostalim zemljama srednjoeuropskog pravnog kruga, svoj potpuni smisao dobivaju tek pri tumačenju u okviru ukupne regulative ZV-a koja se odnosi na služnosti, a prije svega u okviru općih obilježja tog instituta. Tako je institut služnosti kao ograničenog stvarnog prava nakon stupanja na snagu ZV-a postavljen temeljnim zajedničkim obilježjima koja ovaj institut određuju kao: stvarno pravo (služnosti su jedno od pet stvarnih prava koje ZV sistematizira i regulira u svom zatvorenom sustavu stvarnih prava i kao stvarno pravo djeluje apsolutno – *erga omnes*, prema svim trećima koji su dužni suzdržavati se od ometanja ovlaštenika u izvršavanju njegovih prava služnosti.), - stvarno pravo na tuđoj stvari (izvan izuzetnih okolnosti koje predviđa odredba čl. 238. st. 2. ZV-a, nema služnosti na vlastitoj stvari /*nemini res sua servit*/), stvarno pravo koje ne može postojati na služnosti (shodno odredbi čl. 180. st. 3. ZV-a, služnost služnosti ne može postojati /*Servitus servitutis esse non potest*/), koje ne može obvezivati na činidbu (shodno odredbi čl. 177. st. 3. ZV-a, vlasnik opterećene stvari u načelu nije dužan ništa aktivno činiti /*Servitus in faciendo consistere nequit*/), koje mora biti korisno (shodno odredbi čl. 175. st. 1. ZV-a, služnost mora biti korisna /*utilis*/, tj. mora imati razumnu svrhu), koje se mora izvršavati obzirno (shodno odredbi čl. 177. st. 1. i 2. ZV-a, ovlaštenik prava služnosti mora pri izvršavanju svojih ovlasti postupati obzirno /*civiliter*/, tako da što manje opterećuje poslužnu stvar), koje je samostalno neprenosivo (shodno odredbi čl. 182. st. 1. i 2. ZV-a, služnost se ne može samostalno razdvojiti od poslužne stvari niti prenijeti na drugog ovlaštenika ili stvar, odnosno prenosiva je samo zajedno s poslužnom stvari, a stvarna služnost i s povlasnom stvari / osobne služnosti kao strogo osobno pravo ne mogu se uopće prenijeti s ovlaštenika na drugu osobu, pa su tako na aktivnoj strani shodno odredbi čl. 202. st. 1. ZV-a potpuno neprenosive/), te koje je u načelu (osim plodouživanja, koje je djeljivo jer je korištenje stvari na koje ono ovlašćuje djeljivo, pa može postojati i na alikvotnom dijelu vlasništva poslužne stvari, može postojati u korist više osoba po kvotama, od kojih je shodno odredbi čl. 203. st. 5. ZV-a svaka samostalni nositelj svog dijela prava plodouživanja na istoj poslužnoj nekretnini) nedjeljivo (shodno odredbi čl. 183. ZV-a, stvarna služnost predstavlja ovlaštenje cijele povlasne nekretnine, odnosno opterećenje cijele poslužne nekretnine, pa je ne mogu osnovati samo pojedini suvlasnici na svome dijelu kao poslužnom dobru, odnosno samo u korist svoga dijela kao povlasnog dobra).¹³

13 O bitnim obilježjima prava služnosti vidjeti šire: A. Perkušić, M. Perkušić, Š. Jozipović, Bitna obilježja prava služnosti – posebno mogućnost osnivanja vlasničkih služnosti, *Liber amicorum in honorem Vilim Gorenc*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2014., str. 107. do 130.

II.1.1.1. Pojam i osobitosti stvarnih služnosti

Prema odredbi čl. 186. st. 1. ZV-a stvarna služnost predstavlja stvarno pravo svagdašnjeg vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) te da se za potrebe te nekretnine na određeni način služi nečijom nekretninom (poslužna nekretnina), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje glede svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti. Odredba čl. 186. st. 1 ZV-a jasnim izražajem obuhvaća definiciju stvarnih služnosti na način kako ih je OGZ postavio u svoje tri odredbe (§ 472, § 473 i § 474 OGZ-a). Stvarne služnosti postoje isključivo na nekretninama. Kao stvarnopravni odnos postoje između svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine (*praedium dominans*) i svagdašnjeg vlasnika poslužne nekretnine (*praedium serviens*). Osnivaju se *realiter* u korist svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine, a na teret svagdašnjeg vlasnika poslužne nekretnine sa svrhom boljeg i lakšeg gospodarenja povlasnom nekretninom. Tako se uvjeti osnivanja, ovlasti izvršavanja, razlozi ukidanja i dr. uvijek sagledavaju prema potrebama boljeg i korisnijeg gospodarenja nekretninom, a ne prema potrebama osobe koja je trenutni vlasnik te nekretnine. Kao pripadak svojih nekretnina, nakon osnivanja, prate povlasnu nekretninu (ovlaštenjem), odnosno poslužnu nekretninu (opterećenjem) i bez obzira na promjenu u osobi vlasnika ovih nekretnina. Kao subjektivno građansko pravo može ovlašćivati svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine da se na određeni način koristi poslužnom nekretninom, a što je svagdašnji vlasnik poslužne nekretnine dužan trpjeti ili ovlašćuje svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine zahtijevati od svagdašnjeg vlasnika poslužne nekretnine da propušta izvršavanje određene radnje na svojoj nekretnini koju bi inače imao pravo izvršavati, a što je ovaj dužan propustiti. ZV svojom regulativom ne zabranjuje osnivanje stvarnih služnosti i kao naplatnih. Tako stranke mogu dispozicijom pravnog posla kojim osnivaju služnost u okviru opće normative za služnosti utvrditi dužnost svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine na davanje određene naknade za izvršavanje služnosti svagdašnjem vlasniku poslužne nekretnine. Isto tako broj i vrsta stvarnih služnosti nije zakonom ograničena. Zakonom su regulirane pojedine stvarne služnosti kao tipične. No, shodno odredbi čl. 188. st. 1. ZV-a vlasnik povlasne i vlasnik poslužne nekretnine mogu osnovati stvarne služnosti bilo kojeg sadržaja koji je moguć, a nije zabranjen.

II.1.1.2. Pojam i osobitosti osobnih služnosti

Osobna služnost je stvarno pravo koje ovlašćuje pojedinačno određenu osobu da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti (čl. 199. st. 1. ZV-a). Za razliku od stvarnih služnosti broj osobnih služnosti je ograničen na pravo plodouživanja, pravo uporabe i pravo stanovanja (čl. 199. st. 2. ZV-a). Određenjem točno određenog broja osobnih služnosti ZV se zadržao u tradiciji koju je na našem prostoru utemeljio OGZ § 478. Tako je u našem pravu i dalje sadržaj osobnih služnosti uvijek vezan uz korištenje tuđe stvari pa nema negativnih osobnih služnosti. No, ostavljena je mogućnost neograničenog

broja osnivanja nepravilnih služnosti (čl. 189. ZV-a). Dok se razumna svrha stvarnih služnosti cijeni kroz što bolje i korisnije gospodarenje nekretninom svrha osobne služnosti cijeni se kroz zadovoljavanje određenih potreba poimenično određene osobe koja je nositelj služnosti. Tako je na aktivnoj strani osobna služnost uvijek određena *personaliter* kao strogo osobno pravo. No, na pasivnoj strani dolazi do izražaja stvarnopravni karakter ovog instituta. Naime, kao opterećenje osobna služnost prati stvar na kojoj je osnovana i nositelj osobne služnosti zadržava svoja ovlaštenja bez obzira na promjene u osobi vlasnika poslužne stvari. Dok stvarne služnosti mogu postojati samo na nekretnini, osobne služnosti zavisno vrsti koja se osniva u načelu mogu postojati na nekretnini, na pokretnoj stvari, više pokretnih stvari zajedno, te i na pravu koje se u tom slučaju tretira kao stvar. Isto tako za razliku od stvarnih služnosti koje su nedjeljive, osobne služnosti, zavisno sadržaju služnosti i naravi predmeta, mogu postojati i kao djeljiva prava (čl. 200. ZV-a). Mogu postojati u korist fizičkih i pravnih osoba, te traju samo onoliko vremena za koliko su osnovane. Prestaju najkasnije smrću njihova ovlaštenika kao fizičke osobe, odnosno prestankom postojanja pravne osobe, ako su osnovane u korist pravne osobe (čl. 201. ZV-a). Tako su neotuđive i nenasljedive. Iznimno, da su izričito osnovane i za ovlaštenikove nasljednike, nasljeđivanjem mogu prijeći na prve nasljednike, tj. one koji nasljeđuju prvog ovlaštenika, a njihovom smrću se beziznimno gase (čl. 202. ZV-a). Osobne služnosti, kao ograničenja vlasnikove pravne vlasti, na poslužnoj stvari načelno manje traju u odnosu na stvarne služnosti, ali njihov sadržaj najčešće predstavlja daleko veće ograničenje vlasnikove pravne vlasti na poslužnoj stvari od sadržaja prava stvarne služnosti. Neprenosivost se odnosi samo na pravo osobne služnosti, dok se izvršavanje sadržaja samog prava kod plodouživanja, za razliku od uporabe, može prenijeti pravnim poslom na druge osobe naplatno ili besplatno. Osnivaju se samo temeljem pravnog posla koji može biti ugovor ili oporuka. Kao i u ostalim zakonodavstvima kontinentalnoeuropskog pravnog kruga (bez obzira je li u njihovom pravnom sustavu broj osobnih služnosti ograničen ili pak otvoren), tako su i prema ZV-u osobne služnosti postavljene analognom primjenom iscrpno određenih pravila o plodouživanju na ostale osobne služnosti da za njih nije što drugo posebno određeno ili to zahtijeva narav tih prava (čl. 212. st. 6., čl. 217. st. 2. i 3. ZV-a).

II.1.2. Vrste služnosti

Klasično, kao OGZ, te ostala zakonodavstva srednjoeuropskog pravnog kruga, ZV je postavio osnovnu diobu služnosti na stvarne i osobne, prema načinu na koji je određena osoba ovlaštenika služnosti. Ako je ovlaštenik određen s obzirom na svoje vlasništvo određene nekretnine (*realiter*), tada je služnost stvarna ili realna (čl. 186. čl. 1. ZV-a),¹⁴ a ako je ovlaštenik određen s obzirom na svoju osobu (*personaliter*),

14 Ako se iz ukupnosti odredbi ZV-a, koje se odnose na stvarne služnosti, izdvoji sistematizacija po određenim vrstama stvarne služnosti, može se utvrditi da u tom dijelu ZV slijedi odredbe OGZ-a. Tako je prema raznim kriterijima relevantno razvrstavanje na; pozitivne i negativne, trajne, povremene i sezonske, vidljive i nevidljive, te na kućne i poljske stvarne služnosti.

tada je služnost osobna ili personalna (čl. 199. st. 1 ZV-a). Preciznije, a kako to određuje čl. 175. st. 2. ZV-a, ako je svrha služnosti bolje i korisnije gospodarenje nekretninom, služnost je stvarna, inače je osobna. Dispozicijom ovlaštenika koja je u okviru načela zatvorenog broja stvarnih prava (ograničenje vrsta stvarnih prava, ograničenje sadržaja svake vrste stvarnih prava i nedjeljivost sadržaja svakoga pojedinog stvarnog prava) može se osnovati služnost koja je po svojoj naravi stvarna (služi boljem gospodarenju nekretnine), a nije osnovana u korist svagdašnjeg vlasnika te nekretnine, nego u korist određene osobe, a koja je ujedno i vlasnik te nekretnine – tada govorimo o nepravilnoj (*iregularnoj*) služnosti. Ove služnosti predstavljaju u svojoj biti osobne služnosti, pa se na njih primjenjuju pravila o osobnim služnostima (čl. 189. st. 1. i 2. ZV-a). Za razliku od stvarnih, broj osobnih služnosti u našem pravu je ograničen (plodouživanje, uporaba i pravo stanovanja). Međutim, dopustivši nepravilne služnosti ZV je praktično dopustio i neograničen broj osobnih služnosti. Različito od svog uzora (§ 479. OGZ-a), ZV preciznom normativom odredbe čl. 189. st. 3. ne ostavlja dvojbe u primjeni regulative stvarnih, odnosno osobnih služnosti, u činjeničnom stanju kada je jedna služnost osnovana u korist određene osobe, a po svojoj naravi je stvarna. Tako je određeno da tko tvrdi da je stvarna služnost osnovana u korist određene osobe, treba to i dokazati (čl. 189. st. 3. ZV-a). Isto tako, opet preciznom normativom odredbe čl. 184., ZV odgovara na do tada otvoreno pitanje, tzv. prividne služnosti kada određuje da ovlasti kakve daje neka služnost mogu se dati i do opoziva (prividna služnost), u kojem će se slučaju ovlasti i dužnosti do opoziva prosuđivati uz odgovarajuću primjenu pravila o služnostima (čl. 184. st. 1. ZV-a). Odstupanje od naravne služnosti ne predmnijevaju se, nego ih mora dokazati onaj tko se na njih poziva (čl. 184. st. 2. ZV-a). Ovdje treba spomenuti da u slučaju prekoračenja međe građenjem u smislu odredbe čl. 155. ZV-a, u našem pravu dolazi do prividnih služnosti.

II.1.2.1. Služnosti i zakonska ograničenja prava vlasništva

Odredbom čl. 185. ZV otklanja dvojbe i različiti pristup u praksi, tzv. zakonskim služnostima normativom; određuje li neki posebni zakon da pod određenim pretpostavkama neke služnosti terete one stvari glede kojih su te pretpostavke ispunjene (zakonske služnosti), to su zakonska ograničenja i prava vlasništva, pa se na njih ne primjenjuju pravila o služnostima, ako zakonom nije drugačije određeno. Dakle, nakon stupanja na snagu ZV-a jasno je određen pojam tzv. zakonskih služnosti.

Zakonska ograničenja prava vlasništva valja sagledati u okvirima jamstva prava vlasništva sadržanog u odredbama čl. 3., 16., 48., 50. i 52. Ustava RH. Naime, Ustav RH odredbom čl. 48. st. 1. jamči pravo vlasništva. Međutim, odredbom čl. 48. st. 2. određuje socijalnu vezanost prava vlasništva u kojoj vlasništvo obvezuje te u kojoj su nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru. U navedenom određenju pravo vlasništva vlasniku pojmovno daje potpunu privatnu vlast glede određene stvari (socijalna vezanost prava vlasništva ne utječe na sadržaj prava vlasništva), ali je ta vlast u svom izvršavanju socijalno vezana

tuđim pravima i zakonskim ograničenjima (socijalna vezanost prava vlasništva ograničava izvršavanje prava vlasništva). U tom smislu, naše općestvarno uređenje pravo vlasništva određuje kao stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima (čl. 30. st. 1. ZV-a). Već daljnjim odredbama čl. 31.–34. ZV-a postavljene su pretpostavke ograničenja vlasnikove pravne vlasti, kao općestvarna implementacija ustavnog jamstva prava vlasništva. Zakonska ograničenja ne proizlaze iz sadržaja prava vlasništva, niti mijenjaju sadržaj prava vlasništva, ali su neposredno ili posredno utemeljena na zakonu i tako određuju granice izvršavanja vlasnikove pravne vlasti. Ova ograničenja ne bi smjela ići šire od granica koje je postavio Ustav RH jamstvima prava vlasništva, niti šire od granica uspostavljenih međunarodnim ugovorima.

Opća zakonska ograničenja prava vlasništva proizlaze iz ustavnog načela socijalne vezanosti vlasništva, kao ograničenja uz svako izvršavanje vlasnikove pravne vlasti. Implementirajući odredbu čl. 48. st. 2. Ustava RH, odredba čl. 31. ZV-a precizira da vlasništvo obvezuje i da je vlasnik dužan pridonositi općem dobru, pa da je općenito pri izvršavanju svoga prava dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovu pravu. Pri tom ZV-a osobito uređuje zabranu zlouporabe prava vlasništva / šikane, trpljenje zahvata u svoju stvar ako se čine iz krajnje nužde te trpljenje zahvata koji ne ugrožavaju interese vlasnika.¹⁵ Kako je riječ o ograničenjima uz svako izvršavanje vlasnikove pravne vlasti, to nisu osnova iz koje vlasnik može ostvariti pravo na naknadu za samo zakonsko ograničenje njegove pravne vlasti.

Prema odredbi čl. 50. st. 2. Ustava RH, poduzetničke slobode i vlasnička prava mogu se zakonom iznimno ograničiti radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi. Ovom odredbom postavljena je osnova za posebna zakonska ograničenja prava vlasništva. Implementirana je odredbom čl. 32. st. 1. ZV-a prema kojoj vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo vlasništva preko granica koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na temelju zakona radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi. U ovom slučaju riječ je o ograničenjima koja nisu upravljena prema svim vlasnicima (kao što je riječ kod općih zakonskih ograničenja), niti pojedinim vlasnicima stvari, odnosno prema individualno određenim stvarima, već prema svagdašnjem vlasniku određenih vrsta stvari nad kojima se zakonom uspostave posebna ograničenja radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi. Jamčeći pravo vlasništva Ustav ih predviđa tek iznimno i to samo radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi (riječ je dakle, o nužnim mjerama koje se moraju

¹⁵ Tako su odredbom čl. 31. ZV-a, postavljena ograničenja; dužnosti obzirnog postupanja i zabrane zlouporabe prava vlasništva / šikane, trpljenja tuđih zahvata na svojoj stvari radi otklanjanja štete koja prijeti / krajnja nužda, te trpljenja zahvata koji ne ugrožavaju interese vlasnika.

poduzeti u javnom interesu zajednice kao cjeline ili pojedina njezina dijela). U okolnostima kada je vlasnik u smislu ovih ograničenja dužan nešto poduzeti, a on to ne poštuje, odredbom čl. 32. st. 3. - 7. ZV-a predviđena je mogućnost privremenog oduzimanja uprave vlasniku nad njegovom stvari i uspostavljanje uprave od strane javne vlasti (sekvestracije). Iako ova ograničenja mogu biti kako negativna tako i pozitivna, u navedenim okolnostima (prema okvirima socijalne vezanosti prava vlasništva) javna vlast za uspostavljena posebna ograničenja nije dužna vlasniku dati naknadu. Međutim, ako je vlasnik glede neke svoje stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od svih ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, ili ga inače dovode u položaj nalik na onaj u kojem bi bio da je provedeno izvlaštenje – on ostvaruje pravo na naknadu kao da je riječ o izvlaštenju (čl. 33. st. 3. ZV-a).

Daljnje jamstvo vlasništva odnosi se na zaštitu od nedopuštenih izvlaštenja. U smislu odredbe čl. 50. st. 1. Ustava RH moguće je u interesu Republike Hrvatske zakonom ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti. U ovom je slučaju riječ o izvlaštenju kojim pod precizno određenim pretpostavkama (utvrđen interes Republike Hrvatske, postupak se provodi pod pretpostavkama i u skladu s posebnom zakonskom regulativom te da izvlašteniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti)¹⁶ javna vlast u općem interesu (interesu Republike Hrvatske koji treba biti usmjeren ostvarenju općeg dobra iz čl. 48. st. 2. Ustava RH) oduzima stvar iz vlasništva njezinog vlasnika (potpuno izvlaštenje) ili je zakonom nekoj vrsti stvari oduzeta sposobnost biti objekt prava vlasništva što za dotadašnje vlasnike stvari proizvodi jednake pravne učinke kao da je glede tih stvari provedeno potpuno izvlaštenje (čl. 33. st. 1. i 2. ZV-a) ili o prisilnom opterećivanju vlasnikove stvari (nepotpuno izvlaštenje). U navedenim okolnostima (u zakonom precizno određenom postupku) vlasniku se uvijek jamči pravo na naknadu tržišne vrijednosti za stvar koja mu se oduzima ili opterećuje.

Kako je prethodno navedeno,¹⁷ Ustav RH sadrži i posebne odredbe o dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku (čl. 52. st. 1. Ustava RH) kojima zbog njihove važnosti za opće dobro, izrijekom konstituiraju pretpostavljeni interes Republike Hrvatske (opći interes) te nalaže njihovu osobitu zaštitu, a time i obveza zakonodavca da posebnim zakonom (*lex specialis*) odredi način na koji se dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati (čl. 52. st. 2. Ustava). Osobita zaštita (posebnim pravnim uređenjem) ovih dobara može utjecati na način na koji ta dobra njihovi vlasnici mogu upotrebljavati i iskorištavati (čl. 52. st. 2. Ustava RH), što često predstavlja daljnja posebna ograničenja vlasnikove pravne vlasti,¹⁸ te tako i mogućnost osnivanja služnosti u skladu s posebnim pravnim

16 Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN., br. 74/14).

17 Vidjeti *supra* I.

18 Tako se uspostavljanjem tog režima ujedno određuje i „naknada za ograničenja“ kojima su vlasnici i nositelji drugih prava na toj stvari podvrgnuti (čl. 52. st. 2. Ustava RH). S obzirom na različitu vrstu i intezitet ograničenja do kojih može doći posebnim pravnim uređenjem,

uređenjem, što je prikazano u posebnom dijelu ovog rada.¹⁹

Slijedom izloženog o zakonskim ograničenjima prava vlasništva u odnosu prema služnostima kao ograničenom stvarnom pravu (u smislu primjene odredbe čl. 185. ZV) valja zaključiti da i stvarna služnost, kao stvarno pravo na tuđoj nekretnini, predstavlja za vlasnika te nekretnine određeno ograničenje. Naime, pravo vlasništva sada dolazi u sukob s tuđim pravom, pa vlasnik više ne može svoje ovlasti, glede svoje nekretnine, onako slobodno izvršavati kako je to mogao prije nastanka pravnog odnosa s ovlaštenikom služnosti. No, ovdje se radi o ograničenju prava vlasništva u širem smislu, a ne o ograničenju vlasništva u pravno-tehničkom, tj. užem smislu.²⁰ Ograničenje prava vlasništva u užem smislu (npr. susjedska prava) predstavlja samo teret za opterećenu nekretninu bez određenog ovlaštenika tog prava, dok kod služnosti postoji i tome opterećenju odgovarajuće subjektivno pravo, tj. građanskopravni odnos između vlasnika i ovlaštenika služnosti. Načelno, ograničenje prava vlasništva osim trpljenja i suzdržavanja od određenih radnji za vlasnika može predstavljati i određenu činidbu, dok kod služnosti to nije moguće. Za korisnika, ograničenja ne postoje u okviru posebnog pravnog odnosa, gdje bi vlasništvo došlo u koliziju s nečijim subjektivnim pravom (služnost), nego postoje unutar samog sadržaja prava vlasništva, tj. u okviru zakonskog ograničenja prava vlasništva.

II.1.3. Subjekti i objekt služnosti

II.1.3.1. Subjekti služnosti

Nekretnina može biti opterećena pravom služnosti, bilo u korist svagdašnjeg vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) ili nositelja prava građenja na njoj, bilo u korist određene osobe (čl. 176. ZV-a). Svagdašnji vlasnik povlasne nekretnine ovlaštenik je stvarne služnosti koja postoji u korist te nekretnine na nekom poslužnom dobru. Ako je to povlasno dobro u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, prema odredbi čl. 186. st. 4. ZV-a, ovlasti pripadaju svim suvlasnicima, odnosno zajedničarima. Kako vlasnik povlasne nekretnine može biti pravna i

u ovom slučaju izrijekom se ne određuje „naknada tržišne vrijednosti“ kao u okolnostima iz odredbe čl. 50. st. 1. Ustava RH. Pravo na naknadu za naprijed navedena ograničenja regulirano je i odredbom čl. 4. st. 2. ZV-a te čl. 32. st. 2. ZV-a. U smislu ovih odredbi, vlasnici i ovlaštenici drugih prava na stvarima od interesa za Republiku Hrvatsku smiju se služiti tim svojim pravima u skladu sa zakonom određenim načinom uporabe i iskorištavanja tih stvari, a za ograničenja kojima su time podvrgnuti, pripada im pravo na naknadu.

19 Vidjeti *infra* III. O ustavnim jamstvima i ograničenju prava vlasništva vidjeti slično i šire: A. Perkušić, Najšira ograničenja vlasnikove pravne vlasti nad nekretninama prema posebnim stvarnopravnim uređenjima i jamstva prava vlasništva, Zbornik radova Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, godišnjak 20. – 2013., Organizator, Zagreb, 2013., str. 1. do 56.

20 O ograničenjima prava vlasništva prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima šire vidjeti u: N. Gavella; Ograničenja prava vlasništva - neka razmišljanja o ograničenjima prava vlasništva iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Informator, br. 4682/1999., str. 1-4.

fizička osoba, to i ovlaštenik stvarne služnosti može biti pravna i fizička osoba. Sve što je određeno za vlasnika povlasne nekretnine, kao ovlaštenika prava stvarne služnosti, na odgovarajući način vrijedi i za nositelja prava građenja, ako nije što drugo određeno, niti proizlazi iz naravi toga prava (čl. 187. ZV-a). Kao subjekt na pasivnoj strani nalazi se svagdašnji vlasnik poslužne nekretnine, koji isto tako može biti fizička i pravna osoba. Shodno odredbi čl. 186. st. 4. ZV-a, ako je poslužna nekretnina u vlasništvu više suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, svaki od njih mora trpjeti da se ovlaštenik služnosti koja tereti njihovu nekretninu njome služi na način na koji ga ovlašćuje njegovo pravo, odnosno svaki mora propuštati radnje glede poslužne nekretnine koje bi bile suprotne tuđem pravu stvarne služnosti. Osobne služnosti kao strogo osobno pravo uvijek su određene u korist poimenično određene osobe, koja može biti fizička ili pravna. Smrću ovlaštenika služnosti, ako je bila određena u korist fizičke osobe, odnosno prestankom pravne osobe, ako je bila određena u korist pravne osobe, dolazi i do prestanka služnosti (čl. 244. st. 1. ZV-a). Iznimno, da je pravo osobne služnosti izričito osnovano i za ovlaštenikove nasljednike (čl. 244. st. 2. ZV-a), odnosno u korist jedne obitelji (čl. 244. st. 3. ZV-a), osobna služnost će prestati smrću nasljednika koji je naslijedio pravo osobne služnosti, odnosno kada izumre obitelj u korist koje je osnovana. Pravo plodouživanja iste poslužne nekretnine može imati i više osoba, u kojem je slučaju svaka samostalni nositelj svoga dijela prava plodouživanja (dakle alikvotnog), osim kada su u takvom odnosu da im pravo plodouživanja ili neki dio toga prava pripada zajedno (čl. 203. st. 5. ZV-a). S druge strane pravo uporabe ne može imati više osoba, osim kada su u takvom odnosu da im ono pripada zajednički (čl. 212. st. 5. ZV-a). Kao i kod stvarnih služnosti, tako i kod osobnih služnosti, na pasivnoj strani je kao subjekt svagdašnji vlasnik poslužne stvari (koja isto tako može biti i u suvlasništvu te zajedničkom vlasništvu), koji moraju trpjeti sadržaj osnovane osobne služnosti na svojoj stvari (čl. 203. st. 6., čl. 212. st. 6., čl. 217. st. 2. i 3. ZV-a).

II.1.3.2. Objekt služnosti

Stvar kao objekt služnosti može biti pokretna i nepokretna. Objekt stvarnih služnosti je nekretnina, dok osobne služnosti mogu postojati na nekretninama, pokretnim stvarima i na pravu za kojeg se u tom slučaju uzima da je stvar.

Iako se stvarna služnost faktično može izvršavati samo na jednom dijelu nekretnine, one ne mogu postojati na idealnim djelovima nekretnine, već samo na cijeloj nekretnini. Tako stvarne služnosti uvijek predstavljaju teret za cijelu poslužnu nekretninu, odnosno ovlaštenje su u korist cijele povlasne nekretnine. Tako je odredbom čl. 186. st. 2. ZV-a određeno da je stvarna služnost kao pripadak povlasne nekretnine prenosiva samo zajedno s tom nekretninom. Kada su u pitanju javna dobra u općoj ili javnoj uporabi kao povlasna dobra, treba reći da ZV odredbom čl. 186. st. 3. dopušta osnivanje stvarnih služnosti i u njihovu korist, ako se tome ne protivi njihova pravna narav. Tako je kod javnog dobra (čl. 35. ZV-a) ovlaštenik stvarnih služnosti Republika Hrvatska, odnosno druga pravna osoba javnoga prava. Kod javnog dobra u općoj uporabi sadržaj takve služnosti može izvršavati svatko

(čl. 35. st. 4. ZV-a), a kod javnog dobra u javnoj uporabi tijelo ili ustanova kojoj je ono povjereno (čl. 35. st. 5. ZV-a). Osnivanjem nužnog prolaza u korist općeg dobra nije moguće iz razloga što bi okolnosti iz odredbe čl. 224. st. 3. ZV-a dovele do toga da nužni prolaz postane javni prolaz, a što već spada u javnopravnu regulativu.

I osobne služnosti najčešće postoje na nekretninama nad kojima se mogu osnovati sve vrste osobnih služnosti. Kako je predmet prava stanovanja ili cijela zgrada ili njezin dio namijenjen stanovanju (čl. 217. st. 1. ZV-a), ova se osobna služnost po svojoj prirodi može osnovati samo na nekretnini. No, plodouživanje i uporaba osim na nekretnini mogu se osnovati na pokretnim stvarima i pravima. Pokretna stvar ili više pokretnih stvari zajedno (čl. 203. st. 2. ZV-a), kao objekt prava plodouživanja i prava uporabe, treba biti nepotrošna. Potrošna stvar može biti objektom samo nepravog plodouživanja (čl. 211. ZV-a), ali ne i predmetom uporabe, pa niti kao predmet neprave uporabe (čl. 212. st. 2. ZV-a). Pravo plodouživanja (čl. 203. st. 3. ZV-a) i pravo uporabe (čl. 212. st. 3. ZV-a) mogu postojati na pravu koje daje plodove ili druge koristi, u kojem se slučaju uzima da je to pravo stvar, pa se na odgovarajući način primjenjuju odredbe koje reguliraju plodouživanje i uporabu na stvarima (čl. 203. st. 2., čl. 212. st. 2. ZV-a). Nepravo plodouživanje (*quasiususfructus*) može se osnovati i na pravu koje ne daje plodove (čl. 211. st. 1. ZV-a), te na zamjenjivim stvarima namijenjenim otuđivanju (čl. 211. st. 3. ZV-a). Kada je jedna stvar ili više pokretnih stvari zajedno (u smislu čl. 203. st. 2. do 4., čl. 212. st. 2. i 3. ZV-a) objekt plodouživanja, odnosno uporabe, onda su objektom tih osobnih služnosti i sve pripadnosti tih stvari (čl. 203. st. 4., čl. 212. st. 4. ZV-a). Idealni dio poslužne stvari može biti objektom osobne služnosti, ako je to moguće s obzirom na sadržaj osnovane osobne služnosti i narav predmeta (čl. 200. st. 1. ZV-a). Kada je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine na nekom njenom idealnom dijelu, osobna služnost može imati za predmet taj posebni dio samo zajedno s idealnim dijelom na kojem je uspostavljeno vlasništvo tog posebnog dijela (čl. 202. st. 2. ZV-a).

II.2. STJECANJE SLUŽNOSTI

Služnosti se mogu steći osnivanjem te prelaženjem. Obe mogućnosti postoje i u svim zakonodavstvima srednjoeuropskog pravnog kruga. Tako ZV određuje: Na temelju pravnog posla vlasnika poslužne nekretnine, odluke suda ili druge vlasti ili samog zakona, osniva se pravo stvarne služnosti kao pripadak povlasne stvari za njezina svagdašnjeg vlasnika, a na teret određene stvari kao poslužne (čl. 218. st. 1. ZV-a). Na temelju pravnog posla vlasnika poslužne nekretnine osniva se pravo osobne služnosti u korist određene osobe na teret određene stvari kao poslužne, a isto vrijedi i za osnivanje nepravilnih služnosti (čl. 218. st. 2. ZV-a). Pravo služnosti osnovano je kad se ispune sve pretpostavke određene zakonom (čl. 218. st. 3. ZV-a). Tko god stekne vlasništvo povlasne nekretnine po bilo kojoj od navedenih osnova, stječe ujedno i pravo stvarne služnosti koje je njezin pripadak (čl. 231. ZV-a). Stjecanjem pak vlasništva poslužne stvari po bilo kojoj osnovi, stekao ju je opterećenu svakim pravom služnosti koje je tereti (čl. 232. ZV-a).

Dakle, stjecanje služnosti može predstavljati osnivanje služnosti koja do tada nije postojala, te stjecanje već postojeće služnosti od strane novog ovlaštenika, dakle prelaženje, pa u tom slučaju se radi o derivativnom translativnom obliku stjecanja prava. Kako osobne služnosti, kao strogo osobna prava, nisu na aktivnoj strani vezane uz nekretninu, već uz osobu svog nositelja, do njihovoga prelaženja kao ovlaštenja ne može doći stjecanjem stvari u smislu čl. 231. ZV-a, već su prenosive samo na pasivnoj strani, kao teret koji prati stvar nad kojom su osnovane u smislu čl. 232. ZV-a. Stjecanje služnosti bez suglasnosti vlasnika poslužne stvari, spada u originarni način stjecanja, a ako se služnost stječe uz suglasnost vlasnika poslužne stvari, tada kažemo da je riječ o derivativnom načinu stjecanja. Kako se osobne služnosti prema ZV-u mogu steći samo na temelju pravnog posla, to se one za razliku od stvarnih i mogu stjecati samo derivativno.

Postoje razlike u derivativnom stjecanju služnosti prema ovom načinu stjecanja vlasništva. Ako se radi o osnivanju služnosti, vlasnik ne prenosi postojeće pravo na stjecatelja, a niti neke od svojih ovlasti. Ovdje stjecatelj izvodi svoje pravo služnosti iz prava vlasništva poslužne stvari, jer ovaj vlasnik na temelju toga svoga prava osniva novo pravo služnosti (čl. 219. ZV-a). Iz toga slijedi da ta služnost u svemu pravno ovisi o vlasništvu osnivača, i ako je ono imalo neke nedostatke ili je bilo podvrgnuto kakvim ograničenjima (npr. ograničeno mu je trajanje rokom), onda isto pogađa i služnost.²¹ Kao i OGZ,²² tako i ZV derivativno stjecanje služnosti temelji na *titulusu* i *modusu*. Slično kao i kod OGZ-a i prema ZV-u *titulus* ili pravni temelj stjecanja služnosti isti je kao i za ostala stvarna prava: pravni posao, odluka suda ili druge vlasti te zakon, tj. pravne činjenice za koje zakon neposredno veže stjecanje stvarnih služnosti. Stvarne služnosti mogu se steći po bilo kojem od navedenih pravnih temelja, a osobne služnosti mogu se steći samo temeljem pravnog posla.

II.2.1. Osnivanje služnosti na temelju pravnog posla

Pravni posao jedan je od pravnih temelja kojim je moguće osnovati stvarnu služnost, ali je to isključivi pravni temelj osnivanja osobnih služnosti. Ovaj temelj osnivanja služnosti (kako stvarnih, tako i osobnih) vlasnik poslužne stvari može izraziti jednostranim očitovanjem volje kroz oporuku ili u sporazumu sa stjecateljem, tj. ugovorom. Međutim, u osnovama stjecanja osobnih služnosti, u odnosu prema stvarnim služnostima, postoje razlike zbog kojih ih je potrebno posebno prikazati.

II.2.1.1. Osnivanje stvarnih služnosti na temelju pravnog posla.

Shodno odredbi čl. 219. st. 1. ZV-a pravo služnosti osniva se temeljem valjanog pravnog posla koji ima takav cilj izvođenjem iz vlasništva poslužne stvari,

21 N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković; *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb 1998., str. 643.

22 § 480, § 481, § 434, § 435 OGZ-a.

odnosno iz pripadanja prava koje je poslužna stvar. Radi se dakle o derivativnom konstitutivnom stjecanju prava stvarnih služnosti. Do osnivanja stvarnih služnosti od strane vlasnika poslužne nekretnine može doći dvostrano – ugovorom, tj. sporazumom sa stjecateljem i jednostranim očitovanjem volje, tj. temeljem oporuke. Osnivanje može biti naplatno i besplatno. Pravni posao kojemu je cilj osnivanje stvarnih služnosti, osim što mora zadovoljavati opće pretpostavke za valjanost, treba biti iskazan i u pisanom obliku. ZV po uzoru na OGZ, a što je poslije preuzeo i ZOVO,²³ za osnivanje stvarnih služnosti temeljem pravnog posla traži valjan *titulus* i *modus acquirendi*. Naime, prema odredbi čl. 220. st. 1. ZV-a pravo služnosti na nekretnini osniva se uknjižbom toga prava u zemljišnoj knjizi kao tereta na poslužnoj nekretnini, osim ako zakon omogućuje da se služnost osnuje drukčije. Takav pravni posao predstavlja naslov (pravni temelj – *titulus*) stjecanja, a upis u zemljišne knjige je način stjecanja (*modus acquirendi*). Sam sklopljeni pravni posao o osnivanju stvarnih služnosti, prema navedenoj normativi ZV-a, ne predstavlja stvarnopravni, već samo obveznopravni odnos, jer tek upis u zemljišne knjige prava stvarnih služnosti predstavlja konstitutivni element osnivanja tih stvarnih služnosti. Uknjižba služnosti provodi se u teretovnici zemljišnoknjižnog uloška u kojemu je upisana poslužna nekretnina (teretni list – list C, čl. 25. st. 1. ZZK). U isto vrijeme stvarna služnost se treba upisati zabilježbom i u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojemu je upisana povlasna nekretnina u čiju korist se stvarna služnost osniva (čl. 22. st. 2. ZZK). Konstitutivnost stjecanja, promjene i prestanka stvarnih služnosti određuje se upisom u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano poslušno dobro, a ne i upisom zabilježbe u posjedovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisana povlasna nekretnina. U slučaju osnivanja prava stvarne služnosti uz ograničenje rokom ili uvjetom, taj se rok ili uvjet zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećeg prava, u smislu odredbe čl. 33. st. 4. ZZK-a, isto tako će se zabilježiti.

Kako je navedeno, do osnivanja stvarnih služnosti može doći i temeljem jednostranog očitovanja volje, tj. temeljem oporuke. Oporučitelj treba biti isključivi vlasnik poslužnog dobra. Po svojoj pravnoj naravi takva oporučna odredba predstavlja zapis (legat) kojim se opterećuje nasljednik, a tek s trenutkom upisa u zemljišne knjige dolazi do osnivanja stvarne služnosti kao stvarnog prava. Temeljem odredbe čl. 226. st. 2. i 3. ZV-a do upisa u zemljišne knjige legatar ima samo pravo obveznopravnog zahtjeva na ispunjenje legata. Do iste situacije dolazi ako oporučitelj na više svojih nasljednika, od nekretnina koje će kao različite pripasti različitim nasljednicima, legatom odredi povlasnu i poslužnu nekretninu, te vrstu i sadržaj stvarne služnosti. U slučaju kada temeljem odredbe čl. 226. st. 3. Zakona o nasljeđivanju²⁴ dođe do sporazuma o diobi među nasljednicima u kojem se osnivaju stvarne služnosti, sud će u taj sporazum unijeti i posebnu odredbu u korist koje nekretnine, kao povlasne, odnosno na teret koje nekretnine, kao poslužnog dobra

23 § 481 OGZ-a, čl. 52 ZOVO-a.

24 Zakon o nasljeđivanju (NN., br. 48/03, 163/03, 35/05, 127/13 i 33/15 – u daljnjem tekstu: Zakon o nasljeđivanju).

se osnivaju služnosti. U ovom slučaju pravna osnova stjecanja bila bi volja stranaka oblikovana u sudsku nagodbu, odnosno rješenje o nasljeđivanju, a ne oporuka. Ali, bez razlike i ovdje je *modus* stjecanja upis u zemljišne knjige.

II.2.1.2. Osnivanje osobnih služnosti na temelju pravnog posla

Osobne služnosti, kao i stvarne, osnivaju se izvođenjem iz vlasništva poslužne stvari koja može biti nekretnina i pokretna stvar, odnosno iz pripadanja prava koje je poslužna stvar (čl. 219. st. 1. ZV-a), dakle derivativno konstitutivno. Sadržaj osobne služnosti u okviru ograničenog broja ovih služnosti određuje vlasnik poslužne stvari, odnosno nositelj prava koje je poslužna stvar, jednostranom izjavom svoje volje (oporuka-legat) ili u sporazumu sa stjecateljem (ugovor), na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava (čl. 219. st. 2. i 3. ZV-a). Međutim, osnivanjem služnosti, koja je po svojoj naravi stvarna, u korist određene osobe (nepravilne služnosti, čl. 189. ZV-a), vlasnik poslužne stvari može izbjeći ograničenja koja proizlaze iz točno određenog broja osobnih služnosti prema čl. 199. st. 2. ZV-a. Glede valjanosti pravnog posla i stjecanja osobnih služnosti na nekretninama, vrijedi sve izloženo za osnivanje stvarnih služnosti. Razlika je u tome što plodouživanje kao djeljivu služnost može osnovati i pojedini suvlasnik na svom alikvotnom dijelu. Ako je objekt osobne služnosti pokretna stvar, tada je način stjecanja (*modus acquirendi*) predaja te stvari stjecatelju u nesamostalni posjed, na temelju valjana očitovanja volje vlasnika usmjerene na to da se stjecatelju izvede pravo služnosti (čl. 222. st. 1. ZV-a). U slučaju da vlasnik sklopi više pravnih poslova radi osnivanja prava osobnih služnosti na istoj pokretnoj stvari kao poslužnoj, a te služnosti ne bi mogle istodobno postojati na istoj stvari, smatra se osnovanom ona služnost za koju je stvar prije predana stjecatelju služnosti, uz uvjet da su ispunjene i sve druge pretpostavke za stjecanje te služnosti (čl. 222. st. 2. ZV-a). Druge osobe koje su s vlasnikom stvari sklopile pravni posao usmjeren na osnivanje osobnih služnosti, a nije im izvršena predaja stvari koja ispunjava uvjete načina stjecanja služnosti, nisu stekli služnost, i njihovi odnosi prema vlasniku stvari ostaju u okvirima obveznopravnog odnosa (čl. 222. st. 3. ZV-a).

II.2.2. Osnivanje stvarnih služnosti odlukom suda ili druge vlasti

Temeljne pretpostavke osnivanja služnosti odlukom suda i druge vlasti postavljene su odredbom čl. 223. ZV-a. Služnost može svojom odlukom pod pretpostavkama određenim zakonom osnovati sud u postupku osnivanja nužnog prolaza, odnosno nužnog osnivanja služnosti vodovoda ili drugih uređaja, u postupku diobe i u ostavinskom postupku, a i u drugim slučajevima određenim zakonom (čl. 223. st. 1. ZV-a). Navedenom odredbom precizno su određeni uvjeti u kojima je sud svojom odlukom ovlašten osnovati služnost, ali je ostavljena mogućnost osnivanja služnosti ovim temeljem prema posebnoj pravnoj regulativi. Mogućnosti osnivanja stvarnih služnosti u upravnom postupku, ZV postavlja odredbom čl. 223. st. 2. gdje određuje da stvarnu služnost može, pod

pretpostavkama određenim zakonom, osnovati nadležno tijelo upravne vlasti u postupku izvlaštenja, komasacije, kao i u ostalim slučajevima određenim zakonom. Dakle, i kod mogućnosti osnivanja stvarnih služnosti u upravnom postupku, ZV je ostavio mogućnost šire normative posebnim zakonom.

Stvarne služnosti koje osniva sud svojom odlukom osnovane su s trenutkom pravomoćnosti sudske odluke, dok su stvarne služnosti koje osniva nadležno tijelo uprave osnovane s trenutkom konačnosti te odluke, ako što drugo nije određeno zakonom, niti proizlazi iz cilja radi kojega se odluka donosi (čl. 223. st. 3. ZV-a). Iako odluka suda, odnosno upravnog tijela ima konstitutivni karakter njen nositelj je ovlašten ishoditi upis stečene služnosti u zemljišne knjige (čl. 223. st. 4. ZV-a). Upis osnovane služnosti u zemljišne knjige za stjecatelja će biti koristan jer ZV odredbom čl. 227. sada izrijekom određuje: Pravo služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano odlukom suda ili druge vlasti, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano pravo služnosti koje je osnovano odlukom suda ili druge vlasti. Dakle, ako nositelj stvarne služnosti koja je osnovana odlukom suda ili upravne vlasti ne bi ovu služnost upisali u zemljišne knjige, ona bi mogla prestati po načelu zaštite povjerenja u zemljišne knjige suda.

II.2.2.1. Osnivanje stvarnih služnosti odlukom suda

Sud temeljem odredbe čl. 223. st. 1. ZV-a stvarnu služnost može osnovati samo u slučajevima koji su točno određeni Zakonom; u postupku osnivanja nužnog prolaza, u postupku nužnog osnivanja služnosti vodova ili drugih uređaja, u postupku diobe i u ostavinskom postupku.

II.2.2.1.1. Odluka suda u postupku osnivanja nužnog prolaza

Shodno odredbi čl. 191. st. 1. ZV-a, nužni prolaz je stvarna služnost puta, koju osniva sud u izvanparničnom postupku na zahtjev vlasnika nekretnine do koje nema nikakve ili nema prikladne putne veze. Osim navedenom odredbom, ZV uređuje osnivanje nužnog prolaza i odredbama čl. 223., 224., 227. i 242. st. 2. Vlasnik povlasne nekretnine prema odredbi čl. 224. st. 1. ZV-a jedino je legitimiran pokrenuti postupak za otvaranje nužnog prolaza. Isto tako pasivna legitimacija uvijek treba biti usmjerena prema vlasniku poslužne nekretnine.²⁵ Ako je povlasna ili poslužna nekretnina u suvlasništvu, odnosno zajedničkom vlasništvu analogno se primjenjuje već citirana opća normativa za sve služnosti, tj. aktivno i pasivno su legitimirani svi suvlasnici odnosno zajednički vlasnici. Tek iznimno nužni prolaz može se osnovati i za slučaj ako nisu obuhvaćeni svi zajedničari, odnosno suvlasnici, pod pretpostavkama u kojima se štiti povjerenje u zemljišne knjige. Do osnivanja

25 U ovom dijelu ZV se razlikuje od hrvatskoga Zakona iz 1906. godine koji je pasivnu legitimaciju svojim § 1 priznavao kvalificiranom (publicijanskom uzukapionom) posjedniku.

nužnog prolaza može doći ako su kumulativno ispunjene dvije pretpostavke: ako nekretnina nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putem te ako je korist od otvaranja nužnog prolaza za gospodarenje tom nekretninom veća od štete koja nastane otvaranjem nužnog prolaza na poslužnoj nekretnini (čl. 224. st. 1. ZV-a). Kako ZV temeljnim kriterijem osnivanja nužnog prolaza postavlja opći interes što svrsishodnijeg redovitog gospodarenja nekretninama, uz istovremeno uvažavanje suprotstavljenih interesa vlasnika povlasne (korist od osnivanja) i vlasnika poslužne (šteta od osnivanja) nekretnine, to treba zaključiti da se u našem pravu pod pojmom – prikladne putne veze – ne može predmnijevati pitanje same udobnosti putne veze. Na nužni prolaz analogno se primjenjuju pravila koja vrijede za služnost puta (čl. 191. st. 2. ZV-a), pa se nužni prolaz može odrediti kao pravo staze, progona stoke i kolnik, ili kombinirano, a sve u uvjetima što manjeg opterećenja poslužne nekretnine (čl. 224. st. 3. ZV-a). Nužni prolaz nikad se ne može osnovati u korist općeg dobra (čl. 224. st. 3. ZV-a). Naime, ovako osnovani nužni prolaz u biti bi predstavljao javni prolaz, a što je protivno svrsi instituta nužnog prolaza kao realne služnosti stvarnog prava. Otvaranje javnih prolaza u nadležnosti je tijela uprave u postupku izvlaštenja. Isto tako nužni prolaz ne može se osnovati u korist određene osobe kao nepravilna služnost. To iz razloga što nužni prolaz nije osobno ovlaštenje (osobna služnost), nego realno pravo (stvarna služnost) u korist svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine. Nužni prolaz ne može se osnovati; preko nekretnina glede kojih se tome protivi javni interes, kroz zgrade, kroz ograđena kućna dvorišta i kroz ograđena uzgajališta divljači. Kroz ograđene vrtove i vinograde moći će se osnovati nužni prolaz, samo ako za to postoji osobito jak razlog. Nužni prolaz osnovan je s danom pravomoćnosti odluke suda. Vlasnik povlasne nekretnine dužan je platiti punu novčanu naknadu vlasniku poslužne nekretnine za sve što će on trpjeti i biti oštećen osnivanjem nužnog prolaza preko njegove nekretnine (čl. 224. st. 4. ZV-a). Ta naknada ne može biti manja od one na koju bi on imao pravo da se u interesu Republike Hrvatske provodi izvlaštenje. Sud svojom odlukom osnutak nužnog prolaza uvjetuje potpunom isplatom te naknade, ali dopušta strankama da se tijekom postupka, glede naknade, drugačije dogovore.²⁶

II.2.2.1.2. Osnivanje stvarnih služnosti odlukom suda u postupku o nužnim vodovima i uređajima te u diobnom i ostavinskom postupku

Služnost vodova ili drugih uređaja (električnih, kanalizacijskih, plinovodnih, vodovodnih, toplovodnih, telekomunikacijskih i dr.) na tuđoj nekretnini, kao poslužnoj, osnovat će svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine, ako do nje nema nikakve ili nema prikladne veze s dobavljačem stvari, energije ili usluga koje se dostavljaju tim vodovima i drugim uređajima i ako je korist od

26 O nužnom prolazu vidjeti šire: A. Perkušić, Nužni prolaz prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – usporedba s dosadašnjim stanjem te normativom u kodifikacijama kontinentalnoeuropskog pravnog kruga, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, br. 2. – 3/2001., str. 185. do 214.

postavljanja tih vodova odnosno uređaja za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva služnost vodova ili drugih uređaja da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine (čl. 225. st. 1. ZV-a). Na nužno osnivanje služnosti vodova ili drugih uređaja na odgovarajući način se primjenjuju pravila o osnivanju nužnog prolaza (čl. 225. st. 2. ZV-a).²⁷

Kako je prethodno istaknuto, u ostavinskom postupku se oporučiteljeva volja o osnivanju služnosti (stvarne ili osobne) unosi u rješenje o nasljeđivanju. Međutim, u ovom slučaju, shodno odredbi čl. 226. st. 3. ZV-a, služnost se osniva na način koji je predviđen za osnivanje prava služnosti temeljem pravnog posla, dakle upisom u zemljišne knjige.²⁸

Do osnivanja stvarnih služnosti odlukom suda može doći i u diobnom postupku. Naime, sud koji provodi diobu suvlasništva ili zajedničkog vlasništva može odlučiti samo na prijedlog svih stranaka o osnivanju stvarnih služnosti. Međutim, kod geometrijske diobe nekretnine (dioba pojedine čestice na nove manje čestice), sud može sam i bez suglasnosti stranaka, osnovati stvarnu služnost u korist jedne čestice, a na teret druge ili drugih (čl. 226. st. 1. ZV-a). Kod osnivanja stvarnih služnosti temeljem odluke suda u diobnom postupku potreban je *modus* stjecanja, dakle upis u zemljišne knjige (čl. 226. st. 3. ZV-a). Tako, ovdje nema razlike prema stjecanju stvarnih služnosti odlukom suda u ostavinskom postupku, odnosno prema stjecanju stvarnih služnosti na temelju pravnog posla.

II.2.2.2. Osnivanje stvarnih služnosti u upravnom postupku

Shodno odredbi čl. 223. st. 2. ZV-a stvarne služnosti mogu pod pretpostavkama određenim zakonom osnovati nadležna tijela upravne vlasti u postupku izvlaštenja, komasacije, kao i u ostalim slučajevima određenim zakonom. Tako Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade odredbom čl. 6. uređuje da se nepotpunim izvlaštenjem ograničava pravo vlasništva na nekretnini osnivanjem služnosti. Naknada vlasniku poslužne nekretnine u ovom slučaju određuje se u iznosu za koji je zbog ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine (čl. 51. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade). Isto tako, odredbama posebnog Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta dijelom je regulirano osnivanje služnosti. Naime, shodno odredbe čl. 13. st. 2. ovoga Zakona, odluke donesene u postupku komasacije osnova su prava vlasništva i drugih stvarnih prava na zemljištu obuhvaćenom komasacijom. Služnosti koje nakon diobe komasacijske gromade sudionicima komasacije više nisu potrebne prestaju i brišu se, a ako je to potrebno s obzirom na novu diobu zemljišta iz komasacijske gromade, moraju se osnovati nove služnosti (čl. 25. st. 1. Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta). Služnosti se upisuju u iskaz zemljišta o stanju nakon komasacije (čl. 56. st. 2. ovog Zakona),

²⁷ Navedena regulativa u našem pravu predstavlja dobro rješenje doneseno po uzoru na švicarsko pravo (čl. 691. - 693. ZGB-a /Zivilgesetzbuch/).

²⁸ Vidjeti *supra* II.2.1.1. i II.2.1.2.

dok rješenje o komasaciji sarži odredbe o upisu novoosnovanih služnosti (čl. 59. st. 1. Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta), te koje se upisuje u zemljišne knjige u skladu s odredbom čl. 67. ovoga Zakona.

II.2.3. Osnivanje stvarnih služnosti temeljem zakona

U smislu odredbe čl. 228. st. 1. ZV-a do osnivanja prava služnosti temeljem zakona dolazi kada se ispune sve pretpostavke koje zakon predviđa za dosjelost služnosti, ili pak kad tako odredi poseban zakon. Suvremena doktrina određuje dosjelost kao stjecanje prava na temelju izvršavanja sadržaja tog prava kroz zakonom određeno vrijeme.²⁹ Kako ZV dopušta da se putem dosjelosti osim prava vlasništva može steći i pravo stvarne služnosti, to možemo reći da je dosjelost kod stvarnih služnosti stjecanje prava na temelju izvršavanja sadržaja posjeda prava stvarne služnosti. Sam posjed prava stvarne služnosti prema odredbi čl. 10. st. 5. ZV-a ima osoba koja faktično izvršava sadržaj prava stvarne služnosti glede neke nekretnine. Do osnivanja stvarnih služnosti dosjelošću, a kako to određuje odredba čl. 229. st. 1. ZV-a, temeljem zakona dolazi ako je posjednik povlasne nekretnine pošteno posjeduje izvršavajući njen sadržaj kroz vremensko razdoblje od dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine se tom ne protivi. No, prema izričitoj odredbi čl. 229. st. 2. ZV-a, neće doći do osnivanja stvarnih služnosti dosjelošću ako se njezin sadržaj izvršava zlouporabom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, potajno ili na zamolbu do opoziva. Iz navedenog možemo utvrditi da ZV za dosjelost stvarne služnosti traži pošten i istinit posjed. Iako je ZV, za razliku od OGZ-a, predvidio jedinstveni rok za stjecanje stvarnih služnosti dosjelošću od dvadeset godina, slijedio je uzor OGZ-a³⁰ u određenju posebne regulative za služnosti koje se po svojoj naravi mogu samo rijetko izvršavati. U slučaju da se služnost po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati mora onaj tko tvrdi da je ona u korist njegove nekretnine, kao povlasne, osnovana dosjelošću, dokazati da je u razdoblju od najmanje 20. godina bar tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve služnosti, te da je on ili njegov prednik svaki put izvršio njezin sadržaj (čl. 229. st. 3. ZV-a). Ako unutar roka od 20. godina treći slučaj nije nastupio, vrijeme dosjelosti se produžuje dok on ne nastupi.

Osim što se posjed prava može steći osnivanjem posjeda prava koji do tada nije postojao, on se prema ZV-u može steći i prelaženjem već osnovanog posjeda prava stvarne služnosti na novu osobu. Samo osnivanje može se zbiti jednostranim

29 Tako N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković; Stvarno pravo, op.cit., str. 187. Slično M. Žuvela; Dosjelost – ustanova našeg građanskog prava, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak br. 6/1999., Organizator, Zagreb, 1999., str. 73., J. Brežanski; Dosjelost kao način stjecanja stvarnih prava, Informator, br. 4787 i 4788/2000., str. 6., V. Belaj; Dosjelost kao oblik stjecanja vlasništva, Informator, br. 4680/1999, str. 10., H. Kačer; Dosjelost, posebno glede objekta u (bivšem) društvenom vlasništvu, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zbornik radova, Organizator, Privreda i pravo, Zagreb, 1993., str. 192.

30 § 1471 OGZ-a.

ili dvostranim činom stjecanja. Ovisno o tom činu, dakle o tome je li njime stjecateljeva faktična vlast jednostrano nametnuta ili je osnovana dvostranim činom, posjed prava će biti osnovan izvorno ili izvedeno. Posjed nekog prava stvarne služnosti osniva se onim činom kojim je po prvi puta faktično izvršen sadržaj tog prava. Za razliku od ZOVO-a koji nije sadržavao sličnu regulativu, pa je istu prepustio analognoj primjeni pravnih pravila OGZ-a i stajalištima sudske prakse, ZV posebnim odredbama (čl. 16. i 17. ZV-a) precizira stjecanje posjeda prava afirmativne stvarne služnosti jednostranim i dvostranim činom, stjecanje posjeda prava negativne stvarne služnosti jednostranim i dvostranim činom, stjecanje posjeda prava prelaženjem posjeda povlasne stvari te stjecanje posjeda prava stvarne služnosti nasljeđivanjem. U smislu odredbe čl. 10. st. 3. ZV-a posjed prava stvarne služnosti, baš jednako kao i posjed povlasne nekretnine, može imati više stupnjeva. Pri svakom stupnju posjed prava stvarnih služnosti može biti samoposjed ili suposjed. Do osnivanja stvarne služnosti dosjelošću dolazi s trenutkom kad se ispune sve zakonom određene pretpostavke, po samom pravu (zakonu) – *ipso iure*. Prema odredbi čl. 243. ZV-a dosjelost se prekida ako dođe do promjene vlasnika poslužne nekretnine koji je u dobroj vjeri, te koji u trenutku stjecanja nije znao, niti je morao znati za ovlaštenikov posjed prava stvarne služnosti. U ostalom dijelu ZV nije posebno regulirao prekid dosjelosti, kao i zastoj dosjelosti. Utoliko je temeljem analogne primjene normative stjecanja vlasništva putem dosjelosti, u smislu čl. 160. ZV-a, supsidijarno primijeniti pravila o prekidu zastare tražbina (čl. 240.- 246. ZOO-a) i pravila o zastoju tijekom rokova zastare tražbine (čl. 235. – 239. ZOO-a).

II.3. OVLASTI I IZVRŠAVANJE VIŠE SLUŽNOSTI NA ISTOJ POSLUŽNOJ STVARI

Ovlasti izvršavanja služnosti nad poslužnom stvari preciziraju se s osnivanjem prava služnosti. Tako se obujam, vrsta i način izvršavanja služnosti koje se osnivaju odlukom suda ili drugog tijela vlasti određuju samom odlukom kojom se osniva ta stvarna služnost. Ako se služnost osniva na temelju pravnog posla, tada obujam, vrstu i način izvršavanja služnosti određuju stranke svojom suglasnom voljom, ali uvijek u okviru odrednica odredbi čl. 219. st. 3., čl. 188. st. 1., čl. 203., čl. 204., čl. 212., čl. 213. i čl. 217. ZV-a. U ostalom dijelu, a kako to nalaže odredba čl. 174. st. 2. ZV-a, obujam, vrstu i način izvršavanja određuje zakon. To konkretno znači da će obujam, vrsta i način izvršavanja služnosti stečenih dosjelošću biti određen obujmom, vrstom i načinom izvršavanja posjeda prava te stvarne služnosti kroz vrijeme potrebno za dosjelost (čl. 229 st. 2. ZV-a) ili će to biti određeno posebnim zakonom u smislu čl. 228. st. 1. ZV-a. Služnost postoji u sadržaju s kojim je osnovana, ako taj sadržaj nije kasnije zakonito izmijenjen. No, tko tvrdi da je sadržaj služnosti izmijenjen u smislu odredbe čl. 174. st. 3. ZV-a treba to i dokazati. Na istoj nekretnini može postojati više služnosti ako ne kolidiraju. Novija služnost ne može ograničiti izvršavanje onih koje su prije nje u prvenstvenom redu (čl. 180. st. 1. ZV-a). Ako sve služnosti imaju isti prvenstveni red, a izvršavanje jedne ometa

izvršavanje druge, svaki ovlaštenik može zahtijevati da sud na pravedan način uredi izvršavanje u interesu svih ovlaštenika (čl. 180. st. 2. ZV-a).

III. SLUŽNOSTI PREMA POSEBNOJ ZAKONSKOJ REGULATIVI

III.1. Služnosti prema Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske

Ovim Zakonom³¹ uređuje se upravljanje³² i raspolaganje³³ imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (državnom imovinom), utvrđuju se pojavni oblici državne imovine, načela i dokumenti upravljanja tom imovinom, način i uvjeti upravljanja i raspolaganja dionicama i poslovnim udjelima koji čine državnu imovinu u trgovačkim društvima, način i uvjeti upravljanja i raspolaganja nekretninama koje čine državnu imovinu, djelokrug i ovlasti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, raspolaganje i ovlasti u upravljanju i raspolaganju tom imovinom, uspostava i vođenje Registra državne imovine, te druga pitanja s tim u vezi.³⁴ Pri tom upravljanje i raspolaganje državnom imovinom u obliku nekretnina uređuju odredbe čl. 48. do 59. ovog Zakona, a u okviru koje normative se odredbama čl. 48., 49., 50., 51., 53. i 55. posebno uređuje i raspolaganje nekretninama osnivanjem prava služnosti na nekretnini. Nadležna tijela u okvirima ove posebne te opće zakonske regulative, nekretninama raspolažu u skladu sa Strategijom upravljanja i raspolaganja državnom imovinom³⁵ te Planom upravljanja,³⁶ dok

31 Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske 30. srpnja 2013. prestao je važiti Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN., br. 145/10 i 70/12).

32 Pritom se pod upravljanjem državnom imovinom podrazumijevaju sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima država optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana (čl. 2. st. 1. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske).

33 Pritom se pod raspolaganjem državnom imovinom podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava (čl. 2. st. 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske).

34 Čl. 1. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

35 Prema odredbi čl. 11. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske Strategiju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade za razdoblje od četiri godine, a istom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja državnom imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske.

36 Prema odredbi čl. 12. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske Plan upravljanja donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom za razdoblje od godinu dana, a istim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja državnom imovinom, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. U smislu odredbe čl. 49. st. 3. ovog Zakona Vlada iznimno može raspolagati nekretninama i kada to nije predviđeno Planom upravljanja, ako su one potrebne za neposredno ostvarivanje prava ili ispunjavanje obveza Republike Hrvatske, njezinih tijela ili pravnih osoba kojima je Republika Hrvatska osnivač.

se nekretninama može raspolagati i povodom prijedloga zainteresirane osobe u slučajevima razvrgnuća suvlasničke zajednice i osnivanja prava služnosti, osim ako je drukčije raspolaganje propisano posebnim propisima.³⁷ Prije osnivanja prava služnosti Državni ured utvrđuje naknadu za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja služnosti, osim u odnosu na nekretnine za koje je to propisano posebnim propisom.³⁸ Kao načini raspolaganja nekretninama³⁹ predviđeni su javno nadmetanje i javno prikupljanje ponuda. Međutim, osnivanje prava služnosti (kao i razvrgnuće suvlasničke zajednice) u skladu s prostornim planom provodi se izravnim pregovorima povodom prijedloga zainteresirane osobe ili nadležnog tijela Republike Hrvatske. Isto tako, osnivanje prava služnosti neposrednom pogodbom s investitorom predviđeno je i kod izgradnje objekata za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske⁴⁰ Način i uvjete osnivanja prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, te posebno ako se osnivaju u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije, kao što su vjetroelektrane, sunčane elektrane, postrojenja na bioplin, postrojenja na biomasu i dr., te infrastrukturnih objekata vezanih uz rad postrojenja, kao i u svrhu realizacije turističkih projekata, dalje pobliže uređuje Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.⁴¹ Tako su navedenom normativom uspostavljena ograničenja posebnog načina raspolaganja kod osnivanja prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Međutim, izložena zakonska i podzakonska regulativa je jasna i ne sadrži posebne odredbe koje ne bi bile usklađene s bitnim sadržajem koji je za služnosti uspostavljen općom normativom ZV-a, kao niti odredbe kojima bi se odstupilo od općih pravila o stjecanju i vrstama stečenih služnosti.

III.2. Služnosti prema Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina

Zakon uređuje rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave, te zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, kao i zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili

37 Čl. 49. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

38 Čl. 50. st. 5. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

39 Uz iznimke predviđene odredbom čl. 52. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

40 Čl. 51. i 53. st. 3. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

41 Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN., br. 10/14 i 95/15) donesena je u skladu s odredbom čl. 55. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.⁴² Primjenjuje se na međusobne imovinskopravne odnose i pitanje naknade osoba javnog prava kod stjecanja navedenih stvarnih prava kada se ta prava stječu radi izgradnje infrastrukturnih građevina. Pritom se infrastrukturnim smatraju građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju je izgradnju utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično.⁴³ Tako se ne plaća naknada u okolnostima kada navedena stvarna prava na njihovom zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukturnih građevina stječu osobe javnog prava međusobno jedne od drugih.⁴⁴ Pritom se, ako posebnim zakonom nije drukčije uređeno, stječe ono stvarno pravo (pravo vlasništva, pravo služnosti ili pravo građenja) koje za vlasnika zemljišta predstavlja najmanji teret, a kojim se omogućava ostvarenje svrhe izgradnje infrastrukturne građevine (dakle, pravo služnosti, a ako isto ne omogućava ostvarenje svrhe izgradnje infrastrukturne građevine onda pravo građenja, a kada se niti osnivanjem ovog ograničenog stvarnog prava ne može ostvariti svrha izgradnje infrastrukturne građevine onda pravo vlasništva). Imovinskopravni odnosi između vlasnika zemljišta i vlasnika infrastrukturne građevine uređuju se ugovorom koji je osnova za provedbu upisa u zemljišne knjige i druge javne registre.⁴⁵ Dakle, u smislu ovoga Zakona, služnosti se osnivaju temeljem pravnog posla u skladu s pretpostavkama iz opće zakonske regulative, dok se posebno reguliraju samo pretpostavke u kojima je za potrebe izgradnje infrastrukturnih građevina između osoba javnog prava ovo osnivanje besplatno. U tom smislu odredbe ovog Zakona jasno su jezično određene i u skladu s bitnim sadržajem koji je za služnosti uspostavljen općom normativom ZV-a.

III.3. Služnosti prema Zakonu o šumama

Ovaj Zakon uređuje uzgoj, zaštitu, korištenje i raspolaganje šumom i šumskim zemljištima kao prirodnim bogatstvom s ciljem održavanja biološke raznolikosti te osiguranja gospodarenja na načelima gospodarske održivosti, socijalne

42 Čl. 1. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

43 Čl. 2. i 3. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

44 Čl. 4. st. 1. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina. Pritom se st. 2. posebno uređuje da pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske i pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, koje upravljaju infrastrukturnim građevinama u vlasništvu Republike Hrvatske, ne plaćaju naknadu za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja drugim pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama čiji je osnivač Republika Hrvatska koje upravljaju zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na kojem se grade infrastrukturne građevine.

45 Čl. 5. Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

odgovornosti i ekološke prihvatljivosti, a sve polazeći od činjenice da su šume i šumska zemljišta specifična prirodna bogatstva s općekorisnim funkcijama.⁴⁶ Tako, u skladu s načelom pravnog jedinstva nekretnine, šumu određuje kao zemljište obraslo šumskim drvećem u obliku sastojine na površini većoj od 10. ari. U smislu ovoga Zakona šumom se smatraju i: šumski rasadnici i sjemenske plantaže koje su sastavni dio šume, šumska infrastruktura, protupožarni prosjeci te ostala manja otvorena područja unutar šume, šume u zaštićenim područjima prema posebnom propisu, šume od posebnoga ekološkoga, znanstvenoga, povijesnog ili duhovnog interesa, vjetrobrani i zaštitne zone – zaštitni pojasevi drveća površine veće od 10 ari i širine veće od 20 m.⁴⁷ Šumskim zemljištem smatra se zemljište na kojem se uzgaja šuma ili koje je radi svojih prirodnih obilježja i uvjeta gospodarenja predviđeno kao najpovoljnije za uzgajanje šuma.⁴⁸ Kako je riječ o nekretninama koje su u pravnom prometu, na njima se mogu zasnivati subjektivna stvarna prava,⁴⁹ pa tako i ograničeno stvarno pravo služnosti. Pritom, niti ovim Zakonom nisu učinjena bitna odstupanja od opće zakonske normative koja uređuje služnosti. Posebno regulira tek ograničenja kod osnivanja prava služnosti na nekretninama koje predstavljaju šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske. Naime, nad nekretninama koje predstavljaju šumu ili šumsko zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati pravo služnosti samo u svrhu: izgradnje vodovoda, kanalizacije, plinovoda, električnih vodova, eksploatacije mineralnih sirovina, obavljanja turističke djelatnosti, uzgoja stoke i divljači i slično.⁵⁰ S druge strane, iako su ovim posebnim stvarnopravnim uređenjem radi posebne zaštite šuma i šumskog zemljišta propisana i druga brojna ograničenja vlasnikove pravne vlasti nad tim nekretninama, iz odredbi ovoga Zakona jasno proizlazi da je u tim okolnostima riječ o zakonskim ograničenjima prava vlasništva.⁵¹

46 Čl. 1., čl. 3. st. 1. Zakona o šumama.

47 Šumom se ne smatraju odvojene skupine šumskog drveća na površini do 10 ari, šumski rasadnici i sjemenske plantaže koje nisu sastavni dio šume, vjetrobrani i zaštitne zone – zaštitni pojasevi drveća površine manje od 10 ari i širine manje od 20 m, drvoredi i parkovi u naseljenim mjestima (čl. 4. st. 1. – 3. Zakona o šumama).

48 Čl. 4. st. 4. Zakona o šumama.

49 Zakon o šumama postavlja posebna pravila u okolnostima kada su objekt stjecanja prava vlasništva stranih osoba. Naime, izvan okolnosti kada je međunarodnim ugovorom drukčije određeno, prema odredbi čl. 52. st. 2. ovog Zakona strane pravne i fizičke osobe ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskome zemljištu. U tom smislu ugovore koje je Republika Hrvatska sklopila s državama Europske unije valja cijeniti prema odredbi čl. 140. Ustava RH. Međutim, kada je riječ o stranim osobama, niti ova posebna regulativa ne propisuje posebna ograničenja za strane osobe kod stjecanja ograničenih stvarnih prava, pa tako niti kod stjecanja prava služnosti.

50 Čl. 57. Zakona o šumama. Postupak i mjerila za osnivanje služnosti dalje su preciznije uređeni Uredbama.

51 Vidjeti *supra* II.1.2.1.

III.4. Služnosti prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu

Zakonom o poljoprivrednom zemljištu uređuje se: održavanje, zaštita, korištenje i promjena namjene poljoprivrednog zemljišta, posebno raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske, zemljišni fond, nadležnost Agencije za poljoprivredno zemljište te upravni i inspekcijski nadzor. Poljoprivrednim zemljištem (koje je zbog svoje namjene u poljoprivrednoj proizvodnji proglašeno dobrom od interesa za Republiku Hrvatsku)⁵² u smislu ovoga Zakona smatraju se poljoprivredne površine: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se uz gospodarski opravdane troškove može privesti poljoprivrednoj proizvodnji. U tom smislu se i neobraslo šumsko zemljište i zemljište obraslo početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih sastojina (makija, garig, šikare, šibljaci i drugo) u okolnostima kada je pogodno za poljoprivrednu proizvodnju smatra poljoprivrednim zemljištem.⁵³ Poljoprivredno zemljište objekt je osnivanja subjektivnih stvarnih prava, pa tako i prava služnosti. Kada je riječ o pravu vlasništva Zakon o poljoprivrednom zemljištu u odnosu prema općoj normativi ZV-a sadrži tek posebna pravila na osnovu stjecanja prava vlasništva stranih pravnih i fizičkih osoba, pravila o najmanjoj površini poljoprivrednog zemljišta kod razvrgnuća suvlasničke zajednice te načinu razvrgnuća.⁵⁴ Međutim, Zakon precizno uređuje održavanje i zaštitu poljoprivrednog zemljišta,⁵⁵ kao i korištenje poljoprivrednog zemljišta,⁵⁶ a u kojem dijelu su postavljena i posebna pravila za poljoprivredno zemljište u državnom vlasništvu.⁵⁷ Iako ovim Zakonom nisu postavljena posebna ograničenja

52 Čl. 2. st. 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

53 Čl. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu. U smislu odredbe čl. 4. st. 3. ovog Zakona po osnovu održavanja poljoprivrednim zemljištem se smatra i građevinsko zemljište unutar granice građevinskog područja površine veće od 1000 m², kao i zemljište izvan granica građevinskog područja koje je dokumentima prostornog uređenja planirano za izgradnju, koje je u evidenciji katastra označeno kao poljoprivredna kultura, te nije privedeno namjeni, sve do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje.

54 Prema odredbi čl. 2. st. 2. i 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, izvan okolnosti kada je to međunarodnim ugovorom i posebnim propisom drukčije uređeno, te ukoliko nije riječ o stjecanju prava vlasništva osnovom nasljeđivanja, nositelji prava vlasništva poljoprivrednog zemljišta ne mogu biti strane fizičke i pravne osobe. Isto tako, ministar nadležan za poljoprivredu ovlašten je pravilnikom propisati najmanju površinu poljoprivrednog zemljišta kod razvrgnuća suvlasničke zajednice, dok se razvrgnuće nad zemljištem u suvlasništvu države i trećih osoba prioritetno provodi geometrijskom diobom (čl. 59. i 59.a Zakona o poljoprivrednom zemljištu).

55 Čl. 4. – 12. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

56 Čl. 13. – 24. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

57 U odnosu na opća pravila o raspolaganju nekretninama, posebno je uređeno raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države. Poslovi zaštite, korištenja, raspolaganja, prometa i okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta povjereni su Agenciji za poljoprivredno zemljište kao specijaliziranoj javnoj ustanovi (čl. 56. – 59. Zakona o poljoprivrednom zemljištu), koja između ostalog raspolaže Zemljišnim fondom (čl. 13., čl. 53. – 55. Zakona o poljoprivrednom zemljištu).

kod osnivanja prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu, kod njihova osnivanja svakako valja voditi računa o posebnim pravilima (ograničenjima vlasnikove pravne vlasti) održavanja i zaštite ovog zemljišta.⁵⁸ Pritom, izgradnjom urbanih područja, industrijskih i energetskih objekata, prometnica, hidroakumulacija te eksploatacijom kamena, šljunka i drugih građevinskih materijala na poljoprivrednom zemljištu u skladu s dokumentima prostornog uređenja dolazi do njegove prenamjene.⁵⁹ Posebnim pravilima o raspolaganju poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države obuhvaćeno je i raspolaganje osnivanjem služnosti. Tako je Agencija na prijedlog zainteresirane osobe ovlaštena osnovati pravo služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države na način i u uvjetima koje Uredbom preciznije propisuje Vlada Republike Hrvatske.⁶⁰ Iako su i ovim posebnim stvarnopravnim uređenjem radi posebne zaštite poljoprivrednog zemljišta kao dobra od interesa za Republiku Hrvatsku propisane brojne i različite mjere koje ograničavaju vlasnikovu pravnu vlasti nad tim nekretninama, iz odredbi ovoga Zakona jasno proizlazi da je u navedenim okolnostima riječ o zakonskim ograničenjima prava vlasništva.⁶¹

III.5. Služnosti prema Zakonu o vodama

Zakon o vodama uređuje pravni status voda, vodnog dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštitu od štetnog djelovanja voda, melioracijsku odvodnju i navodnjavanje, javnu vodoopskrbu i odvodnju, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama i njihov ustroj, te druga pitanja vezana uz vode i vodno dobro.⁶² Vode su (kako to uređuju i opće odredbe ZV-a) opće dobro koje kao cjelina nisu sposobne biti predmet nečijih stvarnih prava, služe zajedničkim potrebama svih ljudi te čije iskorištavanje ovaj Zakon uređuje preko instituta općeg i slobodnoga korištenja, vodopravne dozvole te koncesije.⁶³ S druge strane, vodno dobro služi održavanju i poboljšanju vodnog režima, a čine ga zemljišne čestice koje obuhvaćaju; vodonosna i napuštena korita površinskih voda, inundacijska područja, izvorišta i određeni prostor oko izvorišta te otoke koji su nastali ili nastanu u vodonosnom koritu presušivanjem vode, njezinom diobom na više rukavaca, naplavljivanjem zemljišta ili ljudskim djelovanjem.⁶⁴ Pripadnost zemljišnih čestica vodnom dobru utvrđuje Ministarstvo nadležno za vodno gospodarstvo posebnim rješenjem.⁶⁵ Može biti objektom stvarnopravnih ovlaštenja u okvirima opće stvarnopravne regulative, te posebnog uređenja

58 Prije svega ograničenja propisana odredbom čl. 5. – 10. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

59 Čl. 5. st. 2d., čl. 16 – 24. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

60 Čl. 25. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

61 Vidjeti *supra* II.1.2.1.

62 Čl. 1. Zakona o vodama.

63 Čl. 3. st. 2. ZV-a, čl. 7. st. 1. i 2. Zakona o vodama.

64 Čl. 8. i čl. 9. Zakona o vodama. Shodno odredbi čl. 7. st. 1., čl. 8. st. 6., te čl. 22. st. 2. i 3. Zakona o vodama vode, vodna dobra i vodne građevine su dobra od interesa za Republiku Hrvatsku čija se osobita zaštita uređuje ovim Zakonom.

65 Čl. 10. Zakona o vodama.

koje proizlazi iz Zakona o vodama, ali je opterećeno pravom prvokupa u korist Republike Hrvatske te posebno ograničeno u cilju održavanja i poboljšanja vodnog režima.⁶⁶ Zemljišne čestice koje čine vodno dobro, a u vlasništvu su Republike Hrvatske, predstavljaju javno vodno dobro čiji status posebno uređuje Zakon o vodama. U tom smislu javno vodno dobro je javno dobro u općoj uporabi koje se kao takvo ne može otuđiti iz vlasništva Republike Hrvatske. Na njemu neka druga osoba ne može dosjelošću niti na neki drugi način steći pravo vlasništva niti drugo stvarno pravo, osim prava služnosti i prava građenja i to u pretpostavkama posebno uređenog korištenja javnoga vodnoga dobra za gospodarske ili osobne potrebe.⁶⁷ U okolnostima kada zemljišna čestica izgubi svojstvo vodnog dobra (što rješenjem utvrđuje ministarstvo nadležno za vodno gospodarstvo) prestaje joj status i javnog vodnog dobra, a nekretnine koje su predstavljale javno vodno dobro u zemljišnim knjigama ostaju upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske. Vodne građevine su građevine ili skupovi građevina zajedno s pripadajućim uređajima i opremom, koje čine tehničku, odnosno tehnološku cjelinu, a služe za uređenje vodotoka i drugih površinskih voda, za zaštitu od štetnog djelovanja voda, za zahvaćanje voda u cilju njihovoga namjenskog korištenja i za zaštitu voda od onečišćenja.⁶⁸ Pravni status vodnih građevina uređen je u skladu s načelom o pravnom jedinstvu nekretnine. Iznimku predstavljaju vodne građevine izgrađene na temelju prava građenja te vodne građevine izgrađene na temelju prava služnosti vodova (u skladu s iznimkama koje predviđa opća stvarnopravna normativa - čl. 9. st. 4. ZV-a),⁶⁹ ali i mogućnost određivanja pravnog statusa nekretnine preko pravnog statusa vodne građevine koja je njena pripadnost. Naime, u okolnostima kada je na javnom vodnom dobru (javnom dobru u općoj uporabi) kao njegova pripadnost izgrađena vodna građevina u javnoj uporabi, mijenja se pravni status te nekretnine kao javnog dobra u javnoj uporabi.⁷⁰

Uređujući prostor na kojem je izvorište voda kao vodno dobro,⁷¹ Zakon o vodama određuje da taj prostor mora biti zasebna katastarska čestica za koju se prije

66 Zemljišne čestice koje predstavljaju vodno dobro u listu „A“ pripadajućeg zemljišnoknjižnog uloška knjiže se s naznakom vodnog dobra, dok se u listu „C“ /nakon zaprimanja rješenja kojim se utvrđuje vodno dobro – po službenoj dužnosti/ upisuje teret prava prvokupa u korist Republike Hrvatske (čl. 18. st. 3., čl. 254. st. 3. Zakona o vodama).

67 Čl. 16. i 16.a Zakona o vodama.

68 Čl. 21. Zakona o vodama.

69 Čl. 14. st. 1. i čl. 23. st. 6. Zakona o vodama. Građenje i služnosti na javnim nekretninama posebno je uređeno odredbom čl. 28. Zakona o vodama.

70 Čl. 14. st. 2. i čl. 23. Zakona o vodama, u svezi s odredbom čl. 35. st. 5. ZV-a.

71 Prema odredbi čl. 8. st. 1. toč. 4. Zakona o vodama, kao prostor na kojem je izvorište voda za piće (pobliže određenih odredbom čl. 88. st. 1. ovog Zakona) potreban za njegovu fizičku zaštitu i prostor na kojem je izvorište izdašnosti najmanje 10 m³ dnevno, prirodne mineralne, terminalne i prirodne izvorske vode potreban za njegovu fizičku zaštitu. U okolnostima kada ovaj prostor nije u vlasništvu Republike Hrvatske on ne može biti manji od 400, niti veći od 450 četvornih metara oko izvorišta, tako da je izvorište u pravilu u središtu toga prostora (čl. 8. st. 2. Zakona o vodama). U okolnostima kada je ovaj prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, predstavljen je površinom od jednog hektara oko izvorišta, tako da je izvorište u pravilu u središtu toga prostora, ili iznimno manjom površinom ako je zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske na kojem je izvorište manje površine od jednog hektara (čl. 8. st. 3. Zakona o vodama).

parcelacije osniva pravo služnosti prolaza i provoza do javne prometnice, na teret svih nekretnina.⁷² Riječ je o stvarnoj služnosti puta (u smislu odredbe čl. 190. ZV-a) koja se osniva u korist nekretnine koja predstavlja vodno dobro kao povlasne,⁷³ na teret nekretnine preko koje taj put prolazi do javne prometnice, kao poslužnog dobra. Pravni temelj kojim se ova stvarna služnost osniva nije posebno određen, pa do osnivanja, (ukoliko nije riječ o okolnostima kada su ispunjene pretpostavke nepotpunog izvlaštenja i tako osnivanja služnosti odlukom tijela uprave u smislu odredbe čl. 223. st. 2. ZV-a) prije svega, može doći temeljem pravnog posla u smislu odredbe čl. 219. ZV-a, u kojem slučaju je način osnivanja reguliran odredbom čl. 220. ZV-a. U okolnostima kada do osnivanja ove služnosti ne dođe temeljem pravnog posla (jer se npr. vlasnik ili suvlasnik protivi osnivanju služnosti), do osnivanja služnosti može doći odlukom suda u smislu odredbe čl. 223. ZV-a, kada navedenu posebnu regulativu Zakona o vodama valja tumačiti u kontekstu pretpostavki za otvaranje nužnog prolaza u smislu odredbe čl. 224. ZV-a.

Isto tako, kako je prethodno napomenuto, kod uređivanja javnog vodnog dobra Zakon o vodama iznimno predviđa mogućnost osnivanja prava služnosti i prava građenja na javnom vodnom dobru i to u pretpostavkama posebno uređenog korištenja javnoga vodnoga dobra za gospodarske ili osobne potrebe.⁷⁴ Naime uređujući korištenje javnoga vodnoga dobra za gospodarske ili osobne potrebe Zakon o vodama dopušta mogućnost da pravne i fizičke osobe na dijelu javnog vodnog dobra osnuju (između ostalog) pravo služnosti radi ostvarivanja svojih gospodarskih, odnosno osobnih potreba, ali pod pretpostavkom da osnovana služnost ne utječe na ostvarivanje namjene tog vodnog dobra.⁷⁵ Odluku o davanju ovog prava donose Hrvatske vode u upravnom postupku, dok ugovor o osnivanju prava služnosti na javnom dobru sklapaju Hrvatske vode u ime Republike Hrvatske.⁷⁶ Dakle i u ovom slučaju je riječ o osnivanju služnosti temeljem pravnog posla u smislu odredbe čl. 219. ZV-a, kada je način osnivanja reguliran odredbom čl. 220. Međutim, kako je navedenom posebnom regulativom predviđena mogućnost osnivanja služnosti na „dijelu javnoga vodnoga dobra“, u svakom pojedinom

72 Čl. 8. st. 4. Zakona o vodama. Pritom se, shodno odredbi čl. 8. st. 5. ovog Zakona, na parcelaciju nekretnina javnog vodnog dobra ne primjenjuju propisi o prostornom uređenju koji su u suprotnosti s odredbama ovoga Zakona.

73 Prema odredbi čl. 186. st. 3. ZV-a, stvarna služnost može postojati i u korist nekretnina koje su javna dobra u općoj ili u javnoj uporabi, ako se tome ne protivi njihova pravna narav.

74 Čl. 11. st. 6. Zakona o vodama.

75 Čl. 16. st. 1. Zakona o vodama. U tom slučaju, prema odredbi čl. 16. st. 2. ovog Zakona, na tom dijelu javnog vodnog dobra može se drugim osobama ograničiti ili potpuno isključiti njegova uporaba.

76 Čl. 16. st. 3. i 4. Zakona o vodama. S druge strane (kod zahvata na javnom vodnom dobru u javnom interesu) investitor građenja javnih građevina u vlasništvu Republike Hrvatske na javnom vodnom dobru (osim regulacijsko - zaštitnih vodnih građevina i građevina za osnovnu melioracijsku odvodnju), te investitor zahvata u prostoru kojem je lokacijskom dozvolom određen uvjet da izvede određeni zahvat u prostoru na javnom vodnom dobru umjesto odluke i ugovora o pravu služnosti mora za izvođenje tog zahvata ishoditi prethodnu suglasnost Hrvatskih voda u upravnom postupku.

slučaju valja voditi računa da iako se stvarna služnost faktično može izvršavati samo na jednom dijelu nekretnine, ona prema općem obilježju nedjeljivosti stvarnih služnosti predstavlja teret za cijelu poslužnu nekretninu.⁷⁷

Status vodnog dobra između ostalog prestaje na uređenim potocima u građevinskom području jedinice lokalne samouprave koji se u cijelosti nadsvođe ili zacijevu, a što rješenjem utvrđuje nadležno ministarstvo.⁷⁸ U ovim okolnostima Zakon predviđa „zadržanje prava služnosti vodova u svrhu njihovog građenja ili održavanja“, te upis prava služnosti u zemljišne knjige gdje je primjenjivo. Međutim, da bi bila riječ o stvarnoj služnosti vodova, koja bi se kao takva mogla upisati u zemljišne knjige, potrebno je postojanje jednog od pravnih temelja predviđenih odredbom čl. 218. st. 1. ZV-a za osnivanje služnosti. Ako se ova odredba tumači na način da već pod ispunjenim pretpostavkama iz odredbe čl. 12. Zakona o vodama služnost vodova tereti nekretninu koja je prija predstavljala vodno dobro (kao zakonska služnost), onda shodno odredbi čl. 185. ZV-a ne bi bila riječ o stvarnoj služnosti (ne primjenjuju se pravila o služnostima), već o zakonskom ograničenju prava vlasništva. Isto tako, o zakonskim ograničenjima prava vlasništva riječ je i onda kada Zakon o vodama u svrhu zaštite od erozije i bujica, neposredne provedbe obrane od poplava, premjeravanja, snimanja i obilježavanja u vezi s građenjem vodnih građevina i održavanja vodotoka i vodnih građevina regulira obvezu vlasnicima susjednog zemljišta omogućiti pristup izvođaču radova preko njihove nekretnine, prijelaz preko svog zemljišta i dr.⁷⁹ Tek ako se (kod održavanja vodnog režima) odvođenje vode s nekog zemljišta ili dovođenje vode na to zemljište ne može riješiti na drugi povoljniji ili ekonomičniji način, predviđena je mogućnost osnivanja služnosti dovođenja, odnosno odvođenja vode, uz naknadu vlasniku poslužne nekretnine.⁸⁰

III.6. Služnosti prema Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije

Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije definiran je pojam turističkog i ostalog

77 Stvarna služnost predstavlja teret za cijelu poslužnu nekretninu. Drukčije je kod osobnih služnosti. Pravo plodouživanja je djeljivo, dok je pravo uporabe nedjeljivo (čl. 212. st. 1. ZV-a). Pravo stanovanja je djeljivo ako je osnovano kao uživanje, a kada je osnovano kao uporaba onda je nedjeljivo. Navedena djeljivost osobnih služnosti, shodno načelnom određenju prema ostalim djeljivim stvarnim pravima (vlasništvo, pravo građenja) predstavlja djeljivost po obujmu, ali nikad po sadržaju, pa svaki djeljivi dio sadrži sva ovlaštenja sadržaja tog stvarnog prava koja mu zakon daje kao nedjeljivo jedinstvo.

78 Čl. 12. st. 2., 3. i 4. Zakona o vodama.

79 Čl. 124., čl. 129. i 130. Zakona o vodama. O zakonskom ograničenju prava vlasništva bila je riječ i u okolnostima kada je prijelaznom odredbom čl. 144. Zakona o vodama (NN., br. 65/13) svagdašnji vlasnik ili drugi posjednik nekretnine na kojoj su, odnosno ispod koje su, izgrađene komunalne vodne građevine do dana stupanja na snagu tog Zakona obvezan trpjeti služnost radi njihove rekonstrukcije i održavanja bez naknade.

80 Čl. 132. Zakona o vodama.

građevinskog zemljišta koje nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva⁸¹ u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, uređeni su imovinskopravni odnosi na tom zemljištu, kao i način njegova korištenja.⁸² Prema načinu na koji su uređeni imovinskopravni odnosi na tom zemljištu, kao i načinu njegova korištenja ZTZ (ovisno o namjeni zemljišta) razlikuje „turističko zemljište“ i „ostalo građevinsko zemljište“.⁸³

„Ostalo građevinsko zemljište“ u smislu ZTZ-a predstavlja zemljište koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, za koje na dan 1. kolovoza 2010. (dan stupanja na snagu ZTZ-a) dokumentima prostornog uređenja nije određena ugostiteljsko turistička namjena, a na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća.⁸⁴ Vlasništvo ovog ostalog građevinskog zemljišta, odnosno građevina čija vrijednost nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije, stekla je (temeljem zakona) Republika Hrvatska.⁸⁵ Međutim, ako je riječ o građevinskom zemljištu, odnosno građevinama na tom zemljištu čija je vrijednost djelomično procijenjena u društvenom kapitalu kod postupka pretvorbe, odnosno privatizacije, isto je postalo suvlasništvo Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.⁸⁶ U okolnostima kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtna površine) i građevine, a kada je procijenjena građevina i dio zemljišne čestice, trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine.⁸⁷

„Turističko zemljište“ je građevinsko zemljište koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno

81 Pod pojmom trgovačkog društva, shodno odredbi čl. 2. st. 3. Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (u daljnjem tekstu: ZTZ), smatra trgovačko društvo, odnosno njegov pravni sljednik, koje je nastalo pretvorbom društvenog poduzeća na temelju Zakona o pretvorbi i drugim aktima, koje je nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na turističkom zemljištu, te koje obavlja turističko ugostiteljsku djelatnost, odnosno koje je nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na ostalom građevinskom zemljištu.

82 Čl. 1. ZTZ-a.

83 O posebnom pravnom režimu neprocijenjenog zemljišta prema ZTZ-a vidjeti šire: A. Perkušić; Upravljanje nekretninama u državnom vlasništvu i režim tzv. turističkog zemljišta, Zbornik radova: Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, godišnjak 18 – 2011., Organizator, Zagreb, 2011., str. 1. – 58.

84 Čl. 2. st. 2. ZTZ-a. Tako se ostalo građevinsko zemljište razlikuje od turističkog zemljišta u činjenici što za ostalo građevinsko zemljište na dan 1. kolovoza 2010. god. dokumentima prostornog uređenja nije određena ugostiteljsko turistička namjena.

85 Čl. 23. st. 1. ZTZ-a.

86 Čl. 23. st. 2. ZTZ-a.

87 Čl. 24. i 25. ZTZ-a.

koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, za koje je na dan stupanja na snagu ZTZ-a⁸⁸ dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko–turistička namjena, i zemljište na kojemu su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja), a na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća.⁸⁹ Isto tako, prema načinu na koji se uređuju imovinskopравни odnosi na turističkom zemljištu, kao i načinu korištenja tog zemljišta, ZTZ (ovisno o namjeni tog turističkog zemljišta) razlikuje turističko zemljište u kampovima i turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja.

„Turističko zemljište u kampovima“ predstavlja ono turističko zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja na dan stupanja na snagu ZTZ-a utvrđeno kao kamp namijenjen za obavljanje turističko ugostiteljske djelatnosti.⁹⁰ Stvarnopravni status turističkog zemljišta u kampovima ZTZ-a dalje uređuje prema okolnostima procijenjene vrijednosti tog zemljišta kod postupka pretvorbe, odnosno privatizacije. Ako vrijednost turističkog zemljišta u kampovima u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu kod postupka pretvorbe, odnosno privatizacije, to zemljište postalo je vlasništvo Republike Hrvatske.⁹¹ S druge strane, ako je riječ o turističkom zemljištu, odnosno građevinama u kampovima čija je vrijednost djelomično procijenjena u društvenom kapitalu kod postupka pretvorbe, odnosno privatizacije, isto je postalo suvlasništvo Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.⁹² Kako je Republika Hrvatska postala vlasnik turističkog zemljišta u kampovima čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu kod postupka pretvorbe i privatizacije, odnosno suvlasnik zemljišta čija je vrijednost djelomično procijenjena u društvenom kapitalu kod postupka pretvorbe, odnosno privatizacije to ZTZ posebno uređuje i način korištenja tog zemljišta koje je u suvlasništvu Republike Hrvatske putem koncesije.⁹³

S druge strane, „turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja“ u smislu ZTZ-a predstavljaju sva ostala turistička zemljišta koja ne predstavljaju prethodno posebno određeno turističko zemljište u kampovima.⁹⁴ Za razliku od normative kojom je određen titular prava vlasništva djelomično procijenjenog, a djelomično neprocijenjenog turističkog zemljišta u kampovima u obliku suvlasništva Republike Hrvatske i trgovačkog društva, kod turističkog zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja titular prava vlasništva

88 ZTZ je stupio na snagu 1. kolovoza 2010.

89 Čl. 2. st. 1. ZTZ-a.

90 Čl. 5. u svezi s čl. 2. st. 1. ZTZ-a.

91 Čl. 6. st. 1. ZTZ-a.

92 Čl. 6. st. 2. ZTZ-a.

93 Čl. 8. do 16. ZTZ-a. Pritom, uvažavajući status trgovačkog društva kao suvlasnika nekretnine kod izvršavanje prava vlasništva glede cijele stvari – upravljanja stvarju, Zakon razlikuje koncesije koje se daju na temelju zahtjeva trgovačkog društva – suvlasnika nekretnine, od koncesija koje se daju na temelju javnog natječaja.

94 Čl. 18. do 22. ZTZ-a.

određuje se kroz postupak parcelacije procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta uz uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i zgrade. Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) bez zemljišta, turističko društvo uz vlasništvo građevine stječe i vlasništvo zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine).⁹⁵ Ako je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo stječe vlasništvo procijenjenog zemljišta i građevine.⁹⁶

Nad preostalim turističkim zemljištem na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala, vlasništvo stječe jedinica lokalne samouprave na čijem se području to zemljište nalazi.⁹⁷ Međutim, vlasnici objekata i uređaja komunalne i druge infrastrukture na ovom zemljištu stječu pravo služnosti korištenja i održavanja tih objekata i uređaja bez obveze plaćanja naknade.⁹⁸ Navedena regulativa ostavlja dvojbu je li riječ o osnivanju stvarnih služnosti temeljem zakona u smislu odredbe čl. 228. st. 1. ZV-a ili o zakonskom ograničenju prava vlasništva u smislu odredbe čl. 185. ZV-a.

Naime, regulirajući imovinskopravne odnose ZTZ⁹⁹ uređuje da oblik i veličinu zemljišnoknjižne čestice iz čl. 18., 19., 24. i 25. istog Zakona utvrđuje rješenjem nadležno upravno tijelo za poslove prostornog uređenja, na zahtjev osobe koja ima pravni interes. Nakon što je doneseno rješenje o utvrđivanju oblika i veličine zemljišnoknjižne čestice, akt o parcelaciji zemljišta može se provesti u katastru zemljišta, odnosno katastru nekretnina na temelju parcelacijskog elaborata za kojeg je nadležno upravno tijelo za poslove prostornog uređenja izdalo potvrdu o njegovoj usklađenosti s naprijed navedenim rješenjem o utvrđivanju oblika i veličine zemljišnoknjižne čestice. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja nadležno upravno tijelo za imovinskopravne poslove na zahtjev osobe s pravnim interesom donosi posebno rješenje kojim utvrđuje predmet prava vlasništva sudionika u postupku te izdaje nalog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu pravomoćnog rješenja u zemljišne knjige.¹⁰⁰ Kako ZTZ ne predviđa da se ovim rješenjem osniva pravo služnosti korištenja i održavanja objekata i uređaja na teret turističkog zemljišta iz odredbe čl. 20. istoga Zakona (kao poslužnog dobra sada u vlasništvu jedinice lokalne samouprave), a u korist procijenjenog zemljišta iz odredbe čl. 18. i 19.

95 Čl. 18. ZTZ-a.

96 Čl. 19. ZTZ-a.

97 Čl. 20. ZTZ-a. Koncesija na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave regulirana je analogno koncesiji na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske.

98 Čl. 30. ZTZ-a.

99 Čl. 27. ZTZ-a.

100 Čl. 28. ZTZ-a.

ZTZ-a (kao povlasnog dobra sada u vlasništvu trgovačkog društva), to nije riječ o osnivanju služnosti temeljem odluke tijela upravne vlasti u smislu odredbe čl. 223. st. 2. i 3. ZV-a.

S druge strane, kako je riječ o normativi kojom se regulira pretvorba prava vlasništva, nije dvojbeno da stvarne služnosti koje su do pretvorbe osnovane kao ovlaštenje nekretnine u društvenom vlasništvu (kao povlasnog dobra), odnosno na teret nekretnine u društvenom vlasništvu (kao poslužnog dobra)¹⁰¹ prema općoj pravnoj regulativi pretvorbe prava vlasništva pretvorbom nisu prestale.¹⁰² Naime, tako proizlazi iz općih pravila o pretvorbi društvenih poduzeća koja se primjenjuju supsidijarno u odnosu na ZTZ-a. Tako je prema odredbi čl. 6. st. 2. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća¹⁰³ dioničko društvo, odnosno društvo s ograničenom odgovornošću, pravni sljednik društvenog poduzeća, iz čega proizlazi da su u njegovu imovinu (uz daljnje pretpostavke predviđene ovim Zakonom) po samom zakonu prešla prava društvenog poduzeća, tj. njegovoga pravnog prednika. Isto tako, prema odredbi čl. 360. st. 1. ZV-a, pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu postalo je pretvorbom nositelja toga prava – pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom postala sveopći pravni sljednik dotadašnjega nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije određeno drukčije, a koja se odredba na odgovarajući način primjenjuje na sva stvarna prava (čl. 360. st. 3. ZV-a).

U primjeni odredbe čl. 30. ZTZ-a nije riječ o stvarnim služnostima koje su do pretvorbe osnovane kao ovlaštenje nekretnine u društvenom vlasništvu (kao povlasnog dobra), odnosno na teret nekretnine u društvenom vlasništvu (kao poslužnog dobra), već o ograničenju koje nekretninu opterećuje nakon provedene pretvorbe preostalog turističkog zemljišta (koje je shodno odredbi čl. 20. ZTZ-a postalo vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području to zemljište nalazi). Prema odredbi čl. 228. st. 1. ZV-a, pravo služnosti neposredno na temelju zakona osnovat će se kad se ispune sve zakonom predviđene pretpostavke za dosjelost služnosti, inače kad tako odredi posebni zakon. S druge strane, shodno odredbi čl. 185. ZV-a, određuje li neki posebni zakon da pod određenim pretpostavkama neke služnosti terete one stvari glede kojih su te pretpostavke ispunjene (zakonske služnosti), to su zakonska ograničenja prava vlasništva, pa se na njih ne primjenjuju pravila o služnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

Odredba čl. 30. ZTZ-a značenjem pojedinih riječi (jezičnim tumačenjem) upućuje na osnovano pravo stvarne služnosti temeljem zakona (...*stječu pravo služnosti*...), slično normativi ovoga Zakona koja uređuje stjecanje prava vlasništva

101 Do pretvorbe su nekretninu u društvenom vlasništvu opterećivale samo one služnosti koje su bile osnovane kao ovlaštenje nekretnine u privatnom vlasništvu.

102 Riječ je o pravnom sljedništvu, pa ovo ograničeno stvarno pravo ne prestaje primjenom odredbe čl. 129. st. 2. ZV-a.

103 Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (NN., br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 118/99, 42/05 i 99/03).

temeljem zakona. Naime, (bez obzira na rješenje nadležnog upravnog tijela za imovinskopravne odnose kojim se prema odredbi čl. 28. st. 1. ZTZ-a utvrđuje predmet prava vlasništva za zemljišne čestice formirane u skladu s odredbom čl. 27. st. 1. ZTZ-a i koja tako ima deklaratoran karakter) na stjecanje prava vlasništva temeljem zakona upućuju dikcije (...vlasnik je..., ...vlasništvo je...) odredbi čl. 6., 20. i 23. ZTZ-a, ali i odredbi čl. 18., 19., 24. i 25. ZTZ-a u svezi s odredbama čl. 27. i 28. ZTZ-a. S druge strane, kako je prethodno navedeno, prema općoj pravnoj normativi kojom je izvršena pretvorba poduzeća s društvenim kapitalom, pravo vlasništva i pravo stvarne služnosti stječu se temeljem zakona. Isto tako, riječ je o ovlaštenju svagdašnjih vlasnika novoformiranih nekretnina iz odredbe čl. 18. i 19. ZTZ-a (procijenjenih u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća i tako predstavljaju vlasništvo trgovačkog društva) na teret novoformirane nekretnine koja je predstavljala preostalo turističko zemljište u smislu odredbe čl. 20. ZTZ-a (na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenoga kapitala i tako predstavlja vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi) i koja svagdašnji vlasnik ove (poslužne) nekretnine mora trpjeti. Tako i ciljnim (teleološkim) tumačenjem proizlazi da odredba čl. 30. ZTZ-a regulira osnivanje stvarnih služnosti temeljem zakona u smislu odredbe čl. 228. st. 1. ZV-a, pa je služnost osnovana s trenutkom kada su ispunjene sve navedene pretpostavke iz ovog posebnog stvarnopravnog uređenja.

III.7. Služnosti prema Zakonu o elektroničkim komunikacijama

Zakonom o elektroničkim komunikacijama¹⁰⁴ uređuje se područje elektroničkih komunikacija, te time (između ostalog)¹⁰⁵ i postavljanje, održavanje i korištenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme. Pod pojmom elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme podrazumijeva se pripadajuća infrastruktura i oprema povezana s elektroničkom komunikacijskom mrežom i/ili elektroničkom komunikacijskom uslugom koja omogućuje ili podržava pružanje usluga putem te mreže i/ili usluge, što osobito obuhvaća kabelsku

104 Zakon o elektroničkim komunikacijama (u daljnjem tekstu: ZEK) stupio je na snagu 1. srpnja 2008., kada je prestao važiti Zakon o telekomunikacijama (NN., br. 122/03, 158/03, 60/04 i 70/05).

105 Ovim se zakonom uređuje područje elektroničkih komunikacija, i to korištenje elektroničkih komunikacijskih mreža i pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga, pružanje univerzalnih usluga te zaštita prava korisnika usluga, postavljanje, održavanje i korištenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, uvjeti tržišnog natjecanja te prava i obveze sudionika na tržištu elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga, djelotvorno upravljanje radiofrekvencijskim spektrom te adresnim i brojevnim prostorom, digitalni radio i televizija, zaštita podataka, sigurnost i cjelovitost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga te obavljanje inspeksijskog nadzora i kontrole elektroničkim komunikacijama, kao i osnivanje nacionalnog regulatornog tijela za elektroničke komunikacije i poštanske usluge, njegovo ustrojstvo, djelokrug i nadležnost te postupak donošenja odluka i rješavanja sporova u elektroničkim komunikacijama (čl. 1. ZEK-a).

kanalizaciju, antenske stupove, zgrade i druge pripadajuće građevine i opremu te sustave uvjetovanog pristupa i elektroničke programske vodiče.¹⁰⁶ Pritom su elektronička komunikacijska infrastruktura, obavljanje djelatnosti elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga, prostorno planiranje, gradnja, održavanje, razvoj i korištenje elektroničkih komunikacijskih mreža, elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme te upravljanje i uporaba radiofrekvencijskog spektra, adresnog i brojevnog prostora, kao prirodno ograničenih općih dobara, proglašeni dobrom od interesa za Republiku Hrvatsku.¹⁰⁷

Temeljem utvrđenog posebnog interesa Republike Hrvatske u zaštiti ovih dobara, a u okvirima regulatornog okvira za elektroničke komunikacije EU-a, uveden je i institut prava puta.¹⁰⁸ Pravo puta određuje se kao pravo pristupa, postavljanja, korištenja, popravljanja i održavanja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, što obuhvaća i kabelsku kanalizaciju, kao i druga s tim povezana prava koja čine teret na nekretnini na kojoj je izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema.¹⁰⁹ Tako ZEK uređujući elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i drugu povezanu opremu¹¹⁰ određuje da operatori javnih komunikacijskih mreža imaju prava infrastrukturnog operatora¹¹¹ na

106 Čl. 2. t. 8. ZEK-a.

107 Čl. 3. ZEK-a.

108 Zakon je usklađen s regulatornim okvirom za elektroničke komunikacije EU-a koji se sastoji od više direktiva, pa tako i Direktivom 2002/21/EC za područje infrastrukture koja uvodi institut **prava puta**. Pravo puta („*right of way*“) u smislu ove Direktive (čl. 11.) predstavlja pravo na izgradnju, odnosno postavljanje infrastrukturnih elemenata (cijevi, kabeli, kabelska kanalizacija, postrojenja, uređaji, oprema i sl.) na iznad ili ispod javnog ili privatnog zemljišta i zgrada. Pritom država članica, osim što može svojim zakonodavstvom odrediti veća prava operatora u pristupu javnim površinama radi izgradnje, postavljanja, održavanja, iskorištavanja i razvoja objekata elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, mora u tom smislu voditi računa i o omogućavanju operatorima pristupu privatnom zemljištu i zgradama.

109 Čl. 2. t. 47. ZEK-a.

110 Elektronička komunikacijska infrastruktura u smislu odredbi čl. 27., 28. i 29. ZET-a obuhvaća kabelsku kanalizaciju, elektroničke komunikacijske vodove koji se postavljaju izvan kableske kanalizacije i stupove nadzemne komunikacijske mreže (čl. 27. st. 5. ZET-a).

111 Prema odredbi čl. 2. t. 17. ZEK-a, infrastrukturni operator je pravna ili fizička osoba koja se koristi vlastitim nekretninama i/ili nekretninama drugih u svrhu građenja, održavanja, razvoja i korištenja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture, ili koja je zasnovala pravo puta u skladu s ovim Zakonom, ili je obveznik davanja pristupa elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi i povezanoj opremi na temelju analize mjerodavnog tržišta provedene u skladu s ovim Zakonom. Infrastrukturni operator ima status operatora javnih komunikacijskih mreža u okolnostima kada kao vlasnik elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme istu koristi za obavljanje javnih komunikacija. Ovu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu može koristiti, odnosno zajednički koristiti i operator korisnik (operator javnih komunikacijskih mreža koji koristi tuđu infrastrukturu radi postavljanja i korištenja svoje elektroničke komunikacijske mreže, jer je infrastrukturni operator obavezan svoju infrastrukturu dati na korištenje drugim operatorima, tj. u ovom slučaju – operatorima korisnicima). U ovim okolnostima pravni odnos između infrastrukturnog operatora i operatora korisnika uređuje odredba čl. 30. ZEK-a.

cijelom području Republike Hrvatske, što obuhvaća gradnju, održavanje, razvoj i korištenje elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture na općem dobru, na nekretninama koje predstavljaju javno dobro (u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne /regionalne/ samouprave), te nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, a u skladu s ovim Zakonom i posebnim propisima.¹¹² Ako je za gradnju elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture na općem dobru ili na nekretninama koje predstavljaju javno dobro, u postupku izdavanja dozvola za građenje ili drugih odobrenja u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, potrebno pribaviti suglasnost upravitelja općeg dobra ili vlasnika nekretnine, ZEK izrijekom uređuje obvezu nadležnog tijela upravitelja općeg dobra ili vlasnika nekretnine (izvan okolnosti koje su posebno određene) na izdavanje ove suglasnosti u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva. Ovaj zahtjev za izdavanje suglasnosti nadležno tijelo upravitelja općeg dobra ili vlasnika nekretnine koja predstavlja javno dobro može odbiti tek u slučaju: ako utvrdi da na općem dobru ili na nekretnini koja je predmet zahtjeva za izdavanje suglasnosti nema tehničkih mogućnosti za gradnju te ako bi gradnja narušavala zahtjeve zaštite ljudskog zdravlja, očuvanja okoliša ili zaštite prirode, zaštite prostora ili kulturnih dobara, u skladu s posebnim propisima. Međutim, ako u propisanom roku od 30 dana o zahtjevu nije odlučeno, smatra se da je izdana suglasnost.¹¹³

Prema izričitoj odredbi ovoga Zakona,¹¹⁴ smatra se da infrastrukturni operator ima pravo puta, ako je izgradio elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i drugu povezanu opremu na općem dobru, javnom dobru, kao i na nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba uz ispunjenje bilo kojeg od sljedećih uvjeta: da posjeduje uporabnu dozvolu izdanu na svoje ime ili na ime svojih univerzalnih ili pojedinačnih pravnih prednika, odnosno te se koristi elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom i drugom povezanom opremom bez sudskog spora s upraviteljem općeg dobra ili vlasnikom nekretnine na kojoj je izgrađena ta infrastruktura, u razdoblju od najmanje tri godine od početka njezina korištenja.¹¹⁵ U

112 Čl. 27. st. 1. ZEK-a. Pritom se st. 2. navedenog članka posebno upućuje da upravitelji nekretnina koje predstavljaju opće dobro, vlasnici nekretnina koje predstavljaju javno dobro, kao i nekretnina pravne osobe u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske, ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, moraju poštovati načelo nediskriminacije pri odobravanju prava korištenja nekretnina u svrhu gradnje elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture te pri odobravanju pristupa toj mreži i infrastrukturi kojom upravljaju.

113 Čl. 27. st. 3. i 4. ZEK-a.

114 Čl. 28. st. 1. ZEK-a.

115 Nakon što su ispunjene navedene pretpostavke pravo puta tereti nekretninu glede koje su te pretpostavke ispunjene kao zakonsko ograničenje. Međutim, o stjecanju ovog prava Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, shodno odredbi čl. 28. st. 2. i 3. ZEK-a izdaje infrastrukturnom operatoru potvrdu koja ima deklaratoran karakter. Infrastrukturni operator obavezan je plaćati upravitelju općeg dobra ili vlasniku nekretnine naknadu za pravo puta (čl. 28. st. 4., 5. i 6., te čl. 29. ZEK-a). Izdavanje ove potvrde, te plaćanje naknade preciznije uređuje Pravilnik o potvrdi i naknadi za pravo puta (NN., br. 152/11 i 151/14).

navedenom je riječ o posebnom zakonskom uređenju prema kojem pod određenim pretpostavkama pravo puta tereti one nekretnine glede kojih su te pretpostavke ispunjene, dakle o zakonskim ograničenjima prava vlasništva na koja se ne primjenjuju pravila o služnostima.¹¹⁶ Valja spomenuti da ZEK svojim posebnim odredbama regulira i druga zakonska ograničenja.¹¹⁷

Izvan pretpostavki u kojima pravo puta tereti one nekretnine glede kojih su te pretpostavke ispunjene kao zakonsko ograničenje prava vlasništva, ZEK posebno ne uređuje drugi pravni temelj kojim bi infrastrukturni operator stekao ovlaštenja prava pristupa, postavljanja, korištenja, popravljanja i održavanja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, što obuhvaća i kabelsku kanalizaciju, kao i druga s tim povezana prava, kao tereta na nekretnini na kojoj je izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema. Međutim, kako je riječ o uspostavljenom posebnom građanskopravnom uređenju, to u dijelu u kojem određeni pravni odnos nije reguliran posebnim pravilima valja supsidijarno primijeniti pravila općeg građanskopravnog uređenja. U tom smislu dolazi do supsidijarne primjene općih odredbi ZV-a o stvarima i stvarnim pravima,¹¹⁸ odredbi koje reguliraju pravo služnosti¹¹⁹ i pravo građenja,¹²⁰ a na nekretninama u režimu općeg dobra, odredbe Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama koje reguliraju koncesiju na pomorskom dobru.¹²¹

III.8. Služnosti prema Zakonu o cestama

Pravni status, način korištenja javnih i nerazvrstanih cesta, razvrstavanje, planiranje građenja, održavanje, upravljanje, koncesije, financiranje i nadzor javnih cesta te mjere za zaštitu javnih i nerazvrstanih cesta uređuje Zakon o cestama.¹²² Građenje, rekonstrukcija i održavanje kako javnih, tako i nerazvrstanih cesta od interesa je za Republiku Hrvatsku.¹²³ Prema pravnom statusu ceste predstavljaju javno dobro u općoj uporabi, koje su kao javne u neotuđivom vlasništvu Republike Hrvatske,¹²⁴ a kao nerazvrstane u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.¹²⁵ Odredbe kojim ova posebna stvarnopravna regulativa uređuje javnu cestu (dijelovi javne ceste – shodno odredbi čl. 4. Zakona o cestama), kao i nerazvrstanu cestu (dijelovi nerazvrstane ceste – shodno odredbi čl. 100. Zakona o cestama) u skladu su s općom normativom o

116 O zakonskim ograničenjima prava vlasništva vidjeti *supra* II.1.2.1.

117 Vidjeti čl. 24. st. 6., čl. 26., čl. 30. i dr.

118 Čl. 1. do 9. ZV-a.

119 Čl. 174. do 245. ZV-a.

120 Čl. 280. do 296. ZV-a.

121 Čl. 17. i 19. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

122 Čl. 1. Zakona o cestama.

123 Čl. 36. st. 1. i čl. 105. st. 1. Zakona o cestama.

124 Čl. 3. st. 1. i 2. Zakona o cestama.

125 Čl. 101. st. 1. i 2. Zakona o cestama.

pravnom jedinstvu nekretnine (čl. 2. st. 3., čl. 9. st. 1.-3. i 6., čl. 5. ZV-a, čl. 2. st. 2. ZZK-a). Pritom odredbe ovoga Zakona treba tumačiti na način da isti polazi od pretpostavke prethodno stečenog statusa javnog dobra (nekretnine koja je u vlasništvu Republike Hrvatske – ako je riječ o javnoj cesti, odnosno nekretnine koja je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze – ako je riječ o nerazvrstanoj cesti) kada odredbom čl. 3. st. 5. i 6., te odredbom čl. 102. st. 1. i 2. određuje da javno dobro u općoj uporabi postaje pravomoćnošću uporabne dozvole, odnosno izdavanjem drugog akta na temelju kojeg je dopuštena uporaba građevine sukladno posebnom propisu. Nakon što je ispunjena ova pretpostavka, ceste koje su odlukom nadležnog ministra¹²⁶ razvrstane u jednu od taksativno navedene i definirane četiri skupine javnih cesta (kao: autoceste, državne ceste, županijske ceste ili lokalne ceste) u zemljišne knjige se upisuju kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske, uz upis osoba koje su ovlaštene njima upravljati,¹²⁷ a nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.¹²⁸ Odlukom o razvrstavanju javnih cesta¹²⁹ može se mijenjati status javne, odnosno nerazvrstane ceste, što predstavlja i osnovu za promjenu provedenih upisa u zemljišnim knjigama.¹³⁰ U okolnostima kada je trajno prestala potreba korištenja javne ili nerazvrstane ceste,¹³¹ odlukom nadležnog tijela¹³² ukida se njihov status javnog dobra u općoj uporabi, ali nekretnina koja je predstavljala javnu cestu ostaje u vlasništvu Republike Hrvatske, a nekretnina koja je predstavljala nerazvrstanu cestu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Zakon o cestama posebno (u odnosu na opća pravila Zakona o koncesijama) uređuje koncesije¹³³ (koja se na javnoj cesti ne može dati na vrijeme dulje od 60 godina), te korištenje cestovnog zemljišta.¹³⁴ Isti tako, posebno u odnosu na opća pravila izvlaštenja postavljena Zakonom o izvlaštenju,¹³⁵ uređuje izvlaštenje nekretnina radi građenja, rekonstrukcije i

126 U smislu odredbe čl. 7. st. 2. u svezi s odredbom čl. 6. Zakona o cestama.

127 Hrvatske autoceste d.o.o. kao pravne osobe ovlaštene upravljati autocestom, Hrvatske ceste d.o.o. kao pravne osobe ovlaštene upravljati državnim cestama i županijske uprave za ceste kao pravne osobe ovlaštene upravljati županijskim i lokalnim cestama (čl. 3. st. 6. Zakona o cestama).

128 Čl. 101. st. 1. i čl. 102. st. 2. Zakona o cestama.

129 U smislu odredbe čl. 7. st. 2. Zakona o cestama.

130 Čl. 7. st. 6. Zakona o cestama.

131 Može biti riječ i o dijelu ceste / nekretnine, u kojem slučaju bi bilo potrebno provesti postupak parcelacije.

132 Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi za javnu cestu donosi Vlada Republike Hrvatske ili tijelo koje ona ovlasti (čl. 5. st. 2. Zakona o cestama), a za nerazvrstanu cestu predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave (čl. 103. st. 2. Zakona o cestama).

133 Čl. 75. – 79. Zakona o cestama.

134 Čl. 3. st. 8. i čl. 73. Zakona o cestama.

135 Prema odredbi čl. 36. st. 3., te čl. 105. st. 2. Zakona o cestama, na postupak izvlaštenja nekretnina radi građenja, rekonstrukcije i održavanja javnih odnosno nerazvrstanih cesta primjenjuju se propisi o izvlaštenju, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

održavanja javnih¹³⁶ i nerazvrstanih cesta,¹³⁷ odnosno radi izgradnje ili izmjешtanja infrastrukture izvan cestovnog zemljišta.¹³⁸

Kako na javnoj,¹³⁹ tako i na nerazvrstanoj cesti,¹⁴⁰ ne mogu se stjecati ograničena stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja i to u okolnostima na koje Zakon posebno upućuje. Tako se na javnoj cesti pravo služnosti i pravo građenja mogu osnovati radi izgradnje komunalnih, vodnih, energetskih građevina i građevina elektroničkih komunikacija i povezane opreme, a na nerazvrstanoj cesti radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.¹⁴¹ Kada je riječ o javnoj cesti, izričito je regulirano da se služnost odnosno pravo građenja osnova u korist investitora građevina, dok je prijenos prava služnosti, odnosno prava građenja dopušten u korist osobe koja je na temelju posebnog zakona ovlaštena upravljati tim građevinama. Pravo služnosti i pravo građenja temeljem ove posebne zakonske regulative osnivaju se temeljem ugovora.¹⁴² Stoga je i način osnivanja ovih ograničenih stvarnih prava određen supsidijarnom primjenom odredbi čl. 220. ZV-a, odnosno čl. 288. ZV-a, tj. upisom tog prava u zemljišnoj knjizi. Međutim, dvojbene su vrste služnosti koje ovaj Zakon navedenom dikcijom dopušta te način njenog prenošenja. Naime, nekretnina može biti opterećena pravom služnosti bilo u korist svagdašnjeg vlasnika određene nekretnine ili nositelja prava građenja (kao umjetne – fiktivne nekretnine) na njoj (stvarne služnosti), bilo u korist određene osobe (osobne služnosti).¹⁴³ Dispozicijom ovlaštenika može se osnovati i služnost koja je po svojoj naravi stvarna (služi boljem gospodarenju nekretnine), ali nije osnovana u korist svagdašnjeg vlasnika

136 Čl. 36. – 44. Zakona o cestama.

137 Čl. 105. i 106. Zakona o cestama.

138 Vidjeti šire: A. Perkušić; Najšira ograničenja vlasnikove pravne vlasti nad nekretninama prema posebnim stvarnopravnim uređenjima i jamstva prava vlasništva, Pravo u gospodarstvu – časopis za gospodarsko – pravnu teoriju i praksu, br. 2/2014, str. 181. – 183.

139 Čl. 3. st. 1. i 2. Zakona o cestama.

140 Čl. 101. st. 1. i 2. Zakona o cestama.

141 Čl. 3. st. 3. i 7., te čl. 101. st. 2. Zakona o cestama.

142 Čl. 25. st. 5. do 7. Zakona o cestama. Osnivanje prava služnosti ili prava građenja te ostala prava i obveze investitora komunalnih, vodnih i energetskih građevina, kao i građevina elektroničkih komunikacija i povezane opreme koje ne služe za potrebe javne ceste utvrđuje se ugovorom s pravnom osobom koja upravlja javnom cestom, odnosno koncesionarom (čl. 25. st. 8.). Odredbom čl. 86. Zakona o cestama postavljena su posebna pravila prema kojima se kod osnivanja služnosti ili prava građenja ne plaća naknada ako su građevina ili instalacija u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, te ako su građevina ili instalacija u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Isto tako, ako se na zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave osniva pravo služnosti ili pravo građenja radi građenja javne ceste, ne plaća se naknada za osnivanje prava služnosti ili prava građenja.

143 Čl. 176. i čl. 199. st. 1. ZV-a. Prema odredbi čl. 187. ZV-a, što je određeno za vlasnika povlasne nekretnine, na odgovarajući način vrijedi i za nositelja prava građenja, ako nije što drugo određeno, niti proizlazi iz naravi toga prava.

te nekretnine, nego u korist određene osobe (nepravilne služnosti), na koje se primjenjuju pravila o osobnim služnostima.¹⁴⁴ Bez obzira je li riječ o stvarnim, osobnim ili nepravilnim služnostima, one su samostalno neprenosive.¹⁴⁵ Naime, služnost se ne može samostalno razdvojiti od poslužne stvari, niti prenijeti na drugog ovlaštenika ili stvar. Kao teret poslužne stvari prenosiva je samo zajedno s poslužnom stvari, a stvarna služnost (kao ovlaštenje svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine) i s povlasnom stvari (nekretninom). S obzirom na sadržaj služnosti čije osnivanje Zakon o cestama dopušta (radi izgradnje komunalnih, vodnih, energetskih građevina i građevina elektroničkih komunikacija i povezane opreme), te da se prema izričitoj zakonskoj odredbi služnost osniva u korist investitora građevina, bila bi riječ o osobnim (uživanje), odnosno nepravilnim služnostima. Na nepravilne služnosti primjenjuju se pravila o osobnim služnostima koje se kao takve ne mogu prenositi s određenog ovlaštenika na drugu osobu (u okolnostima osnovane osobne ili nepravilne služnosti ne može doći do njenog prijenosa). U tom bi smislu i odredbu Zakona o cestama „...da je prijenos osnovane služnosti dopušten u korist osobe koja je na temelju posebnog zakona ovlaštena upravljati tim građevinama...” trebalo tumačiti u smislu prestanka osnovane služnosti shodno odredbi čl. 240. ZV-a (istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta), te osnivanjem služnosti u korist osobe koja je na temelju posebnog zakona ovlaštena upravljati tim građevinama, u kojem bi smislu (*de lege ferenda*) valjalo izmijeniti navedenu normativu.

Regulirajući javne ceste Zakon o cestama sadrži posebna pravila o prestanku i osnivanju služnosti i prava građenja u okolnostima kada se provodi postupak potpunog ili nepotpunog izvlaštenja radi izmještanja infrastrukture izvan cestovnog zemljišta. Kada je riječ o potpunom izvlaštenju, nekretnina na koju se izmješta infrastruktura izvlaštenjem postaje vlasništvo Republike Hrvatske.¹⁴⁶ Služnosti i pravo građenja koji su opterećivale zemljište na kojem je infrastruktura izgrađena prestaju (bez prava na naknadu ovlaštenicima tih prava) i u istom sadržaju se osnivaju na zemljištu na koje se infrastruktura izmješta.¹⁴⁷ Pravni odnosi između Republike Hrvatske i osoba koje su prije izmještanja postojeće infrastrukture koristile infrastrukturu u pogledu korištenja nekretnina i osnivanja stvarnih prava na nekretninama na koje je izmještena infrastruktura sagledava se temeljem posebnih zakona koji uređuju korištenje i uporabu određene vrste infrastrukture.¹⁴⁸ Ova pravila odgovarajuće se primjenjuju i u postupku potpunog izvlaštenja nekretnine radi izmještanja postojeće infrastrukture sa zemljišta koje će se izvlastiti radi

144 Čl. 189. ZV-a.

145 Čl. 182., čl. 186. st. 2., te čl. 202. ZV-a. Neprenosivost se kod osobnih služnosti odnosi na pravo osobne služnost dok je izvršavanje samog prava kod plodouživanja, za razliku od uporabe, prenosivo na drugu osobu.

146 Čl. 38. st. 1. Zakona o cestama.

147 Čl. 38. st. 2. Zakona o cestama. Međutim, ova odredba ne primjenjuje se ako je prijedlog za izvlaštenje radi izmještanja infrastrukture podnesen kao poseban prijedlog za izvlaštenje prije ili nakon što je već doneseno rješenje o izvlaštenju nekretnine s koje je potrebno izmjestiti infrastrukturu, a nije došlo do spajanja tih postupaka (st. 4.).

148 Čl. 38. st. 3. Zakona o cestama.

građenja, rekonstrukcije i održavanja javne ceste, kada je vlasnik infrastrukture i zemljišta radi građenja, rekonstrukcije i održavanja ista osoba.¹⁴⁹ Kada je riječ o nepotpunom izvlaštenju radi izmještanja infrastrukture izvan cestovnog zemljišta, stvarna služnost na nekretnini izvlaštenoj radi građenja, rekonstrukcije i održavanja javne ceste prestaje (bez prava na naknadu ovlaštenicima tih prava), a rješenjem o izvlaštenju osniva se pravo služnosti na nekretnini izvlaštenoj radi premještanja infrastrukture u korist osobe koja je na nekretnini izvlaštenoj radi građenja, rekonstrukcije i održavanja javne ceste imala pravo služnosti vodova ili drugih uređaja.¹⁵⁰

III.9. Služnosti prema Zakonu o koncesijama.

Zakonom o koncesijama uspostavljen je opći pravni režim koncesija u pozitivnom pravu Republike Hrvatske, dok se odredbe o koncesijama koje sadrže drugi zakoni posebne pravne regulative¹⁵¹ primjenjuju prema pravilu *lex specialis derogat legi generali*. Tako Zakon o koncesijama uređuje postupak davanja koncesija, ugovor o koncesiji, prestanak koncesije, pravnu zaštitu u postupcima davanja koncesije, politiku koncesija, te druga pitanja u vezi s koncesijama (između ostalog za predmet ovog rada bitno - i o načinu na koji se uređuju imovinskopравни odnosi pri dodjeli koncesija).¹⁵² Nakon provedenog postupka davanja koncesija (koji započinje objavom obavijesti o namjeri davanja koncesija u Elektroničkom oglasniku javne nabave) donosi se (ako postupak nije obustavljen, odnosno ako nije riječ o odluci o poništenju postupka davanja koncesije) odluka o davanju koncesije.¹⁵³ Odluka o davanju koncesije upravni je akt koji donosi davatelj koncesije na prijedlog stručnog povjerenstva za koncesiju nakon pregleda i ocjene pristiglih ponuda, odnosno nakon zaprimanja zahtjeva i utvrđenja ispunjenja uvjeta za dobivanje koncesije.¹⁵⁴ Ova odluka sadrži: naziv davatelja koncesije, broj odluke i datum donošenja odluke, naziv odabranog najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno podnositelja zahtjeva, osnovna prava i obveze davatelja koncesije i koncesionara, vrstu i predmet koncesije, prirodu i opseg te mjesto, odnosno područje obavljanja djelatnosti koncesije, rok na koji se daje koncesija, posebne uvjete kojima tijekom

149 Čl. 38. st. 5. Zakona o cestama.

150 Čl. 39. st. 1. i 2. Zakona o cestama. Ove odredbe ne primjenjuje se ako je prijedlog za izvlaštenje radi izmještanja infrastrukture podnesen kao poseban prijedlog za izvlaštenje prije ili nakon prijedloga za izvlaštenje radi građenja, rekonstrukcije ili održavanja javne ceste, a nije došlo do spajanja tih postupaka (st. 3.).

151 Kao što je prethodno u ovom radu istaknuto odredbe o koncesijama kao posebnu pravnu regulativu u odnosu prema Zakonu o koncesijama sadrže: Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o cestama, ZTZ-a, Zakon o vodama, Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, Zakon o lovstvu, Zakon o komunalnom gospodarstvu, Zakon o elektroničkim komunikacijama, Zakon o željeznici i dr.

152 Čl. 1. st. 1. Zakona o koncesijama.

153 S trenutkom kada je ta odluka postala izvršna.

154 Čl. 3. t. 7. Zakona o koncesijama.

trajanja koncesije mora udovoljavati odabrani najpovoljniji ponuditelj, odnosno podnositelj zahtjeva, iznos naknade za koncesiju ili osnovu za utvrđivanje iste, rok u kojem je odabrani najpovoljniji ponuditelj, odnosno podnositelj zahtjeva obvezan sklopiti ugovor o koncesiji s davateljem koncesije, obrazloženje razloga za odabir najpovoljnijeg ponuditelja, uputu o pravnom lijeku, potpis odgovorne osobe i pečat davatelja koncesije, ali i druge odgovarajuće podatke u skladu s dokumentacijom za nadmetanje, podnesenom ponudom te odredbama posebnoga zakona.¹⁵⁵ Nakon donošenja odluke o dodjeli koncesije pristupa se sklapanju ugovora o koncesiji. To je ugovor koji sklapaju davatelj koncesije (javnopravno tijelo) i gospodarski subjekt kao odabrani najpovoljniji ponuditelj, odnosno gospodarski subjekt kojem je koncesija dana na temelju neposrednog zahtjeva (dakle, privatna osoba), a sadrži odredbe o međusobnim pravima i obvezama vezanim uz danu koncesiju. U tom smislu ovim ugovorom se uređuju i sva pitanja vezana uz vlasništvo nad nekretninama i drugom imovinom koja je predmet ugovora o koncesiji, te nad nekretninama i drugom imovinom koja nastaje na temelju ugovora o koncesiji, za vrijeme i nakon prestanka koncesije, s tim da Zakon o koncesijama posebno upućuje da se sva pitanja vezana uz pravo na korištenje, vlasništvo i druga stvarna prava uređuju u skladu s odredbama posebnih zakona i propisa kojima se uređuju stvarna prava.¹⁵⁶ Kako je koncesija vremenski ograničena, to se i ugovor o koncesiji uvijek sklapa na određeno vrijeme.¹⁵⁷ Ugovor o koncesiji sadržajno mora biti usklađen s odlukom o davanju koncesije. U okolnostima kada ugovor o koncesiji po svom sadržaju nije usklađen sa sadržajem odluke o davanju koncesije, primjenjuje se sadržaj na koji upućuje odluka o davanju koncesije. Međutim, koncesija je pravo koje se stječe ugovorom (koncesionar stječe prava i preuzima obveze koje za njega proizlaze iz ugovora o koncesiji tek sklapanjem ugovora o koncesiji ili stupanjem ugovora na snagu, ako se taj trenutak razlikuje od trenutka sklapanja ugovora), pa ako se nakon odluke o davanju koncesije ne sklopi ugovor o koncesiji, odluka se ne može provesti.¹⁵⁸ Ugovor o koncesiji ugovor je sklopljen na određeno vrijeme

155 Čl. 27. Zakona o koncesijama propisuje sadržaj odluke o davanju koncesije. Međutim, kako je odluka o davanju koncesije upravni akt, ovu odredbu valja primjenjivati i shodno odredbama Zakona o općem upravnom postupku (NN., br. 47/09).

156 Čl. 3. t. 4., te čl. 33. st. 6. i 7. Zakona o koncesijama. Zakon o koncesijama predviđa mogućnost izmjene ugovora o koncesiji kada se sklapa dodatak ugovoru o koncesiji (čl. 39.), ali se izmjenama ne smiju mijenjati vrsta i/ili predmet ugovora o koncesiji. Ako je u ugovor o koncesiji potrebno unijeti bitne izmjene, davatelj koncesije pokreće novi postupak davanja koncesije i sklapa novi ugovor o koncesiji u skladu s odredbom čl. 40. Zakona o koncesijama. Isto tako, predviđena je mogućnost prijenosa ugovora o koncesiji na treću osobu uz pisanu suglasnost davatelja koncesije, ali taj prijenos ne smije umanjiti kvalitetu i narušiti kontinuitet izvršenja ugovora o koncesiji (čl. 41.).

157 Čl. 38. Zakona o koncesijama.

158 Čl. 30. st. 7. Zakona o koncesijama. Trajanje ugovora o koncesiji uvjetovano je važenjem odluke o davanju koncesije. S druge strane, ako se nakon odluke o davanju koncesije ne sklopi ugovor o koncesiji, odluka o davanju koncesije ostaje na snazi, ali se odluka ne može provesti jer se samom odlukom ne stječu prava koja iz koncesije proizlaze (čl. 1. st. 2. Zakona o koncesijama). O pravnom režimu ugovora o koncesiji vidjeti šire: D. Đerđa;

i prestaje istekom vremena, ali može prestati važiti na više načina koje Zakon o koncesijama posebno regulira.¹⁵⁹

Regulirajući imovinskopravne odnose Zakon o koncesijama uređuje da u okolnostima kada je Republika Hrvatska ili davatelj koncesije vlasnik nekretnine na kojoj će se obavljati djelatnost za koju se namjerava dati koncesija, da osoba koja stekne pravo koncesije stječe i pravo korištenja te nekretnine dok traje koncesija i to u onom opsegu koji je nužan za izvršavanje koncesije i na onom dijelu nekretnine na kojem će koncesija najmanje opterećivati nekretninu, odnosno umanjivati njezinu vrijednost, ako Vlada Republike Hrvatske, od nje ovlašteno tijelo ili drugo tijelo koje na temelju posebnog zakona upravlja, odnosno raspolaže nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ne odluči drukčije.

Ako je za izvršavanje koncesije nužan prolaz ili provoz vozilima bez tereta ili s teretima preko nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske ili davatelja koncesije, osoba koja stekne pravo koncesije, stječe i pravo služnosti prolaza, odnosno provoza svim vozilima sa svim teretima na toj nekretnini, ako Vlada Republike Hrvatske, od nje ovlašteno tijelo, ili drugo tijelo koje na temelju posebnog zakona upravlja, odnosno raspolaže nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ne odluči drukčije. Pritom koncesionar za stečeno pravo korištenja nekretnine odnosno pravo služnosti, uz naknadu za koncesiju plaća i naknadu za nekretninu u skladu s posebnim propisima.¹⁶⁰

U tumačenju navedene odredbe valja krenuti od općeg pravila Zakona o koncesijama prema kojem koncesionar stječe prava i preuzima obveze koje za njega proizlaze iz ugovora o koncesiji tek sklapanjem ugovora o koncesiji ili stupanjem ugovora na snagu, ako se taj trenutak razlikuje od trenutka sklapanja ugovora. U tom smislu bi se i služnost trebala osnovati temeljem tog ugovora, dakle uz primjenu općih pravila o osnivanju služnosti temeljem pravnog posla (čl. 219. do 221. ZV-a). Međutim, u okolnostima kada su ispunjene navedene pretpostavke, a služnost temeljem pravnog posla nije osnovana, dikcija navedene odredbe upućuje da bi bila riječ o zakonskom ograničenju prava vlasništva, na koja se ne primjenjuju pravila o služnostima u smislu odredbe čl. 185. ZV-a.

S druge strane, kada se koncesija daje za obavljanje djelatnosti na nekretnini koja nije u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno davatelja koncesije, ili ako je za

Ugovor o koncesiji u hrvatskom pozitivnom pravu, Zbornik radova: Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, godišnjak 22 – 2015., Organizator, Zagreb, 2015., str. 349. – 393.

159 U svezi s prestankom važenja ugovora o koncesiji posebno su regulirani načini prestanka koncesije (čl. 44. i 45. Zakona o koncesijama), raskid ugovora o koncesiji zbog javnog interesa (čl. 46. Zakona o koncesijama), te jednostrani raskid ugovora o koncesiji (čl. 47. Zakona o koncesijama).

160 Čl. 8. st. 1., 2. i 4. Zakona o koncesijama. U tom smislu je davatelj koncesije dužan već u postupku pripremnih radnji obavijestiti ovlašteno tijelo da će se koncesija u smislu navedenih ograničenja obavljati na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske, dok je pravo korištenja nekretnine, odnosno pravo služnosti, kao i visina naknade, sastavni dio dokumentacije za nadmetanje u postupku davanja koncesije (čl. 8. st. 3. i 5., čl. 17. st. 2. Zakona o koncesijama).

izvršavanje koncesije nužan prolaz ili provoz vozilima preko nekretnine koja nije u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno davatelja koncesije, davatelj koncesije je obvezan razriješiti imovinskopravne odnose s tom osobom prije početka postupka davanja koncesije.¹⁶¹ Kako je služnost samostalno neprenosiva, te kako se pravo služnosti ne može osnovati na služnosti, ova odredba se može tumačiti samo na način u kojem bi davatelj koncesije trebao s vlasnikom nekretnine prije početka postupka davanja koncesije sklopiti ugovor o osnivanju stvarne služnosti, nakon čega bi osnovana (upis u zemljišne knjige) stvarna služnost pratila ovlaštenja svagdašnjeg ovlaštenika povlasne nekretnine. Ako je riječ o potrebi osnivanja osobnih, odnosno nepravilnih služnosti, ovaj ugovor između davatelja koncesije i treće osobe ne bi mogao izaći izvan sfere obveznopravnog odnosa.

IV. ZAKLJUČAK

Stupanjem na snagu ZV-a, kao glavnog izvora našeg općeg stvarnopravnog uređenja, te Zakona o zemljišnim knjigama, kao izvora zemljišnoknjižnog prava, naše opće stvarnopravno uređenje ima konzistentan sustav stvarnih prava. Središnje mjesto zauzima pravo vlasništva koje daje svom nositelju najveću moguću privatnu pravnu vlast na stvari koja je predmet tog prava, dok ostala stvarna prava (pravo služnosti, pravo građenja, pravo iz stvarnog tereta i založno pravo) daju svom titularu samo neku ograničenu (parcijalnu, djelomičnu) privatnu pravnu vlast na stvari. Slijedom tradicije koju je odredilo Justinijanovo pravo, a poslije prihvatio OGZ, te ostala zakonodavstva srednjoeuropskog pravnog kruga, ZV određuje služnosti kao jedinstveni pravni institut. Naime, iako razlike između posebnih vrsta služnosti, u pojedinim segmentima, dostižu one u kojima se razlikuju ograničena stvarna prava međusobno, zajednička opća obilježja služnosti čine ih jedinstvenim institutom stvarnog prava te jasno određuju njihovo mjesto u okviru sustava zatvorenog broja stvarnih prava. Tako je ograničeno stvarno pravo služnosti uspostavljeno zajedničkim obilježjima koja ovaj institut određuju kao: stvarno pravo, stvarno pravo na tuđoj stvari, stvarno pravo koje ne može postojati na služnosti, koje u bitnom sadržaju vlasnika poslušne stvari obvezuje na činidbu trpljenja ili propuštanja (*pati, non facere*), koje mora biti korisno, koje se mora izvršavati obzirno, koje je samostalno neprenosivo te koje je u načelu (osim plodouživanja) nedjeljivo. Klasično, kao OGZ, te ostala zakonodavstva srednjoeuropskog pravnog kruga, ZV je postavio osnovnu diobu služnosti na stvarne i osobne, prema načinu na koji je određena osoba ovlaštenika služnosti. Ako je ovlaštenik određen s obzirom na svoje vlasništvo određene nekretnine, tada je služnost stvarna ili realna, a ako je ovlaštenik određen s obzirom na svoju osobu, tada je služnost osobna ili personalna. Preciznije, ako je svrha služnosti bolje i korisnije gospodarenje

¹⁶¹ Tek iznimno, kada je to posebnim zakonom predviđeno, koncesionar je dužan imovinsko-pravne odnose razriješiti tek prije sklapanja ugovora o koncesiji (čl. 8. st. 6. i 7. Zakona o koncesijama).

nekretninom, služnost je stvarna, inače je osobna. Dispozicijom ovlaštenika koja je u okviru načela zatvorenog broja stvarnih prava (ograničenje vrsta stvarnih prava, ograničenje sadržaja svake vrste stvarnih prava i nedjeljivost sadržaja svakog pojedinog stvarnog prava) može se osnovati služnost koja je po svojoj naravi stvarna (služi boljem gospodarenju nekretnine), a nije osnovana u korist svagdašnjeg vlasnika te nekretnine, nego u korist određene osobe, kada govorimo o nepravilnoj služnosti. Ove služnosti predstavljaju u svojoj biti osobne služnosti, pa se na njih primjenjuju pravila o osobnim služnostima. Za razliku od stvarnih, broj osobnih služnosti u našem pravu je ograničen (plodouživanje, uporaba i pravo stanovanja). Međutim, dopustivši nepravilne služnosti ZV je praktično dopustio i neograničen broj osobnih služnosti. Služnosti se mogu steći osnivanjem te prelaženjem. Pravo stvarne služnosti osniva se na temelju pravnog posla vlasnika poslužne nekretnine, odluke suda ili druge vlasti ili samog zakona, dok se pravo osobne (kao i nepravilne) služnosti osniva samo na temelju pravnog posla.

Uvažavajući opći interes za što boljom zaštitom, iskorištavanjem i uporabom nekih stvari, odredbama Ustava RH proglašena su dobra od interesa za Republiku Hrvatsku i koja tako uživaju osobitu zaštitu. Riječ je o moru, morskoj obali i otocima, vodama, zračnom prostoru, rudnom blagu i drugim prirodnim bogatstvima koji već neposredno (temeljem Ustava RH) imaju status dobra od interesa za Republiku Hrvatsku, ali i zemljištu, šumama, biljnom i životinjskom svijetu te drugim dijelovima prirode, nekretninama i stvarima od osobitog kulturnoga, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonodavcu omogućeno da im se posebnim zakonom odredi status dobra od interesa za Republiku Hrvatsku. Tako je u našem pravu vrlo široko postavljen krug stvari, odnosno drugih dobara koje je Ustav neposredno proglasio dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku, odnosno za koje je posredno zakonodavcu omogućio da ih takvim proglasi i uspostavi posebno pravno uređenje za te stvari ili druga dobra. Uspostavljanjem posebnog stvarnopravnog uređenja za određene vrste stvari te stvari dobivaju poseban pravni status koji ih izdvaja od općeg stvarnopravnog uređenja. Posebnom stvarnopravnom regulativom za tu vrst stvari određuje se način na koji ih vlasnici i ovlaštenici prava na njima mogu upotrebljavati i iskorištavati, ali i naknada za ograničenja kojima su eventualno podvrgnuti. U navedenim okolnostima uspostavljenog posebnog građanskopravnog uređenja, pravila općeg građanskopravnog uređenja primjenjuju se na odnose za koje je uspostavljeno posebno pravno uređenje samo ako pravila tog posebnog pravnog uređenja na to upućuju, te u dijelu u kojem određeni pravni odnos nije reguliran posebnim pravilima (ako opća pravila nisu u suprotnosti s posebnim pravnim uređenjem), kada se primjenjuju podredno (supsidijarno).

Kako je zakonodavac vrlo široko iskoristio ustavnu mogućnost uspostavljanja posebnog pravnog uređenja izuzetno je značajna činjenica usklađenosti, odnosno neusklađenosti svakog od tih posebnih stvarnopravnih uređenja s bitnim sadržajem koji je za služnosti uspostavljen striktnim normama ZV-a o služnostima, kao i odstupanja posebno od općeg pravnog uređenja kod pravila o stjecanju te vrstama stečenih služnosti, a sve ponajprije zbog tumačenja i primjene ove normative u

praksi. Normativa posebnog stvarnopravnog uređenja iz Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, Zakona o šumama te Zakona o poljoprivrednom zemljištu, usklađena je s bitnim sadržajem i pravilima o stjecanju. Posebna pravila ovih Zakona o služnostima su jasna, a u dijelu u kojem određeni pravni odnos nije reguliran posebnim pravilima, supsidijarno se primijenjuju pravila općeg građanskopravnog uređenja, dakle pravila općih odredbi ZV-a o stvarima i stvarnim pravima te odredbi koje reguliraju pravo služnosti. S druge strane, normativa Zakona o cestama ostavlja dvojbe o vrsti služnosti koje ovaj Zakon svojim odredbama dopušta te kao i normativa Zakona o koncesijama, zanemaruje opće obilježje samostalne neprenosivosti služnosti. Ove dvojbe zahtijevaju žurnu izmjenu i dopunu postojeće normative u skladu s bitnim sadržajem ovog ograničenog stvarnog prava uspostavljenog općim pravilima ZV-a. Isto tako, normativa posebnog stvarnopravnog uređenja iz Zakona o vodama, Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, Zakona o elektroničkim komunikacijama i Zakona o koncesijama ne pravi razliku između služnosti kao ograničenog stvarnog prava i zakonskih ograničenja prava vlasništva na koja se ne primjenjuju pravila o služnostima. U tumačenju ovih odredbi (do njihove izmjene i dopune) valja voditi računa da zakonska ograničenja prava vlasništva predstavljaju teret za opterećenu nekretninu bez određenog ovlaštenika tog prava, dok kod služnosti postoji i tome opterećenju odgovarajuće subjektivno pravo, tj. građanskopravni odnos između vlasnika i ovlaštenika služnosti.

Summary

(NON) COMPLIANCE OF GENERAL AND SPECIAL PROPRIETARY NORMS ON ACQUISITION, TYPES AND CONTENT OF THE RIGHT OF EASEMENT IN OUR POSITIVE LAW

The paper contains a wider representation of the general and special norms on the acquisition, types and content of easements in positive law of the Republic of Croatia. In that sense, classification of the legal foundations and the ways of its establishment, types and content of this limited real right are made, all due to the specifics of the special legislation (whose application in practice is most common) in relation to general legislation. At the same time it is pointed out on the incompleteness of special legal norms, as well as its non-compliance with the principles set out by the general norms on easements. The advantages and disadvantages of these norms are analyzed towards the open issues that arise in the application of this institute with the reasoned proposals *de lege ferenda*.

Keywords: *right on easement, personal easement, irregular easements, general and specific legal norms on easements, legal restrictions on ownership rights.*

Zusammenfassung

(UN-)AUSGEWOGENHEIT DER ALLGEMEINEN UND SPEZIFISCHEN EIGENTUMSNORMEN DES ERWERBS, DER ARTEN UND DES INHALTS DER DIENSTBARKEIT IM KROATISCHEN POSITIVEN RECHT

Diese Arbeit enthält eine breite Darstellung der allgemeinen und speziellen Eigentumsnormen des Erwerbs, der Arten und des Inhalts der Dienstbarkeit im kroatischen positiven Recht. In diesem Sinne ist eine Klassifikation der Rechtsgrundlagen der Einrichtung, Arten und Inhalte der beschränkten dinglichen Rechte gegeben, und zwar wegen der Besonderheiten der Spezialgesetzgebung (deren Anwendung in der Praxis am häufigsten ist) in Bezug auf die allgemeine Gesetzgebung. Zugleich wird die Unvollständigkeit besonderer Rechtsnormen betont, sowie die Nicht-Einhaltung der Grundsätze allgemeiner Normen der Dienstbarkeit. Vor- und Nachteile dieser Normen werden in Bezug auf die noch

offenen Fragen analysiert, die in der Anwendung dieses Instituts mit begründeten Vorschlägen *de lege ferenda* vorkommen.

Schlüsselwörter: *Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeit, persönliche Dienstbarkeit, unregelmäßige Dienstbarkeit, allgemeine und spezifische Rechtsnormen der Dienstbarkeit, rechtliche Beschränkungen der Eigentumsrechte.*

RIASSUNTO

(ASSENZA DI) COORDINAMENTO DELLE NORMATIVE GENERALE E SPECIALE IN MATERIA DI DIRITTI REALI SULL'ACQUISTO, LE TIPOLOGIE ED IL CONTENUTO DEL DIRITTO DI SERVITÙ' NEL NOSTRO DIRITTO POSITIVO

Il lavoro contiene un'ampia rassegna delle normative di carattere generale e particolare in materia di diritti reali circa l'acquisto, le tipologie ed il contenuto del diritto di servitù nel diritto positivo della Repubblica di Croazia. Al riguardo s'è provveduto ad una cernita riguardo al fondamento giuridico ed alla modalità di costituzione, al genere ed al contenuto di tale diritto reale limitato, tenendo all'uopo conto delle peculiarità della normativa speciale (che è quella che trova più frequente applicazione nella prassi) rispetto alla disciplina giuridica generale. Nel fare ciò si segnala l'incompletezza della normativa speciale, come pure la mancanza di coordinamento della stessa rispetto ai principi dettati dalla disciplina generale in materia di servitù. Si analizzano i vantaggi e le lacune di tale normativa rispetto alle questioni aperte che si presentano nell'applicazione di tale istituto, suggerendo all'uopo proposte di modifica *de lege ferenda*.

Parole chiave: *diritto di servitù, servitù prediali, servitù personali, servitù irregolari, normativa generale e personale in materia di servitù, limitazioni legali al diritto di proprietà.*