

UDK: 34 + 3

ISSN 1330-349X

ZBORNIK  
PRAVNOG  
FAKULTETA  
SVEUČILIŠTA  
U RIJECI

VOLUMEN 19

BROJ 2

Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 19,  
Br. 2, str. X+351-712, Rijeka, 1998.

ZBORNIK PRAVNOG FAKULTETA SVEUČILIŠTA U RIJECI  
COLLECTED PAPERS OF THE LAW FACULTY OF THE UNIVERSITY OF RIJEKA  
RECUEIL DES TRAVAUX DE LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE RIJEKA  
RACOLTA DI SCRITTI DELLA FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA DELL'UNIVERSITÀ DI RIJEKA  
GESAMMELTE SCHRIFTEN DER RECHTSWISSENSCHAFTLICHEN FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT  
IN RIJEKA

---

**Nakladnik/Publisher:** Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Hahlić 6, Rijeka

**Glavna urednica/Editor-in-Chief:** doc.dr.sc. Velinka Grozdanić

**Uredništvo/Editorial Board:** prof.dr.sc. Mladen Montana, prof.dr.sc. Petar Simonetti, prof.dr.sc. Dragutin Ledić, prof.dr.sc. Berislav Pavišić, doc.dr.sc. Velinka Grozdanić, doc.dr.sc. Robert Blažević, Sandra Laleta (svi iz Rijeke)

**Izvršna urednica/Executive Editor:** Sandra Laleta

**Međunarodni savjetodavni odbor/International Advisory Board:** akademik dr.h.c. Lujo Margetić (Rijeka/HR), prof.dr.sc. Ljubo Bavcon (Ljubljana/SLO), prof.dr.sc. Gaetano Insolera (Macerata/I), prof.dr.sc.dr.h.c. Marcus Lutter (Bonn/D), prof.dr.sc. R. Eugene Harper (Charleston/USA), prof.dr.sc. Šime Ivanjko (Maribor/SLO), prof.dr.sc. Giorgio Spangher (Trieste/I)

**Lektorica/Lector:** Dušanka Starčević, prof.

**Prijevod/Translations:** doc.dr.sc. Ute Karlavaris Bremer (za njemački) / dr.sc. Anamari Petranović (za engleski)

**Adresa uredništva/Address of the Editorial Board:** Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Hahlić 6, Rijeka, Hrvatska, tel./fax: (051) 675-121, fax. 675-113

**e-mail:** zbornik@law.pravri.hr

**www:** <http://law.pravri.hr>

Časopis izlazi dvaput godišnje

Naklada: 700 primjeraka

**Kompjuterska priprema/Layout:** Grafika Žagar - Rijeka

**Tisak/Print:** Grafrade Žagar - Opatija

---

Članci objavljeni u časopisu referiraju se za *Index to Foreign Legal Periodicals*, Berkeley, California, USA, *Current Legal Theory*, Tilburg, Netherlands i *Recht in Ost und West*, Berlin, Deutschland.

Časopis je objavljen uz financijsku potporu Ministarstva znanosti i tehnologije Republike Hrvatske.

ISSN 1330-349X

# ZBORNIK

PRAVNOG FAKULTETA SVEUČILIŠTA U RIJECI

VOLUMEN 19

BROJ 2

RIJEKA, 1998.



**TEMATSKI BROJ**

**“VLASNIŠTVO - PRETVORBA -  
DENACIONALIZACIJA”**

**(Prilozi za savjetovanje, Poreč, 16. - 17. travnja 1998.)**

Special Issue

**“PROPERTY - TRANSFORMATION - DENATIONALIZATION”**

(Conference Texts, Poreč, April 16-17, 1998)

Sonderband

**“EIGENTUM - UMWANDLUNG - DENATIONALISIERUNG”**

(Tagungsbeiträge, Poreč 16.-17. April 1998)



**SADRŽAJ****I. "Vlasništvo - pretvorba - denacionalizacija"****(Poreč, 16.-17. travnja 1998.)****Prilozi za Savjetovanje:***Nikola Gavella,*

Ograničenja prava vlasništva (izvorni znanstveni članak) ..... 351

*Petar Simonetti,*Pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama  
(izvorni znanstveni članak) ..... 363*Petar Simonetti,*Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja  
(izvorni znanstveni članak) ..... 423*Tatjana Josipović,*Stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju povjerenja u  
zemljišne knjige (izvorni znanstveni članak) ..... 447*Srećko Jelinić,*Naknada u vrijednosnim papirima za oduzetu imovinu i mjerila  
za utvrđivanje naknade (pregledni članak) ..... 469*Olga Jelčić,*Načela restitucije prava vlasništva i naknade za oduzetu imovinu  
(pregledni članak) ..... 483*Jasna Brežanski,*

Građenje na tuđem zemljištu (stručni članak) ..... 505

**II. Radovi izloženi na savjetovanju "Vlasništvo i naknada za oduzetu imovinu"****(Umag, 17.-18. travnja 1997.) koji nisu objavljeni u Zborniku Vol. 18 br. 1:***Vesna Tomljenović,*Stranci kao stjecatelji prava vlasništva nekretnina  
prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(izvorni znanstveni članak) ..... 529*Tanja Tumbri,*

Najam stana i zakup poslovnog prostora (pregledni članak) ..... 545

**III. Sudska praksa** ..... 569**IV. Pravni izvori** ..... 667

## TABLE OF CONTENTS

### **I. "Property - Transformation - Denationalization"**

**(Poreč, April 16-17, 1998)**

#### **Conference Texts:**

<i>Nikola Gavella,</i> Restrictions of Ownership (original scientific paper) .....	351
<i>Petar Simonetti,</i> Real Property - Transformation of Social Ownership (original scientific paper) .....	363
<i>Petar Simonetti,</i> Building Lease ("Baurecht") - Prerequisite(s), Function(s), Nature - (original scientific paper) .....	423
<i>Tatjana Josipović,</i> Acquisition of Real Rights (ref. Immovables) under Reliability on Land-Registers (original scientific paper) .....	447
<i>Srećko Jelinić,</i> Voucher Restitution of Seized Property & ref. Criteria (review) .....	469
<i>Olga Jelčić,</i> Restitution Principles ref. Ownership & Seized Property (review) .....	483
<i>Jasna Brežanski,</i> Construction on Land Parcel Belonging to Another (professional paper) .....	505

### **II. Conference Texts not published in "Zbornik" Vol. 18/1**

**"Ownership and Restitution of Seized Property"**

**(Umag, April 17-18, 1997)**

<i>Vesna Tomljenović,</i> Foreigners in Real Property Acquisition under Law on Ownership and Other Real Rights (original scientific paper) .....	527
<i>Tanja Tumbri,</i> Flat Hire & Lease of Business Premises (review) .....	545

**III. Case Law** ..... 569

**IV. Sources of Law** ..... 667



## INHALT

<b>I. "Eigentum - Umwandlung - Denationalisierung"</b>	
<b>(Poreč 16.-17. April 1998)</b>	
<b>Tagungsbeiträge:</b>	
<i>Nikola Gavella,</i> Beschränkungen des Rechts auf Eigentum .....	351
<i>Petar Simonetti,</i> Die Umwandlung gesellschaftlichen Eigentums an unbeweglichen Sachen .....	363
<i>Petar Simonetti,</i> Voraussetzungen, Funktionen und Natur des Baurechts .....	423
<i>Tatjana Josipović,</i> Erwerb von Sachenrechten auf unbewegliche Sachen auf Grund des öffentlichen Glaubens an Grundbüchern .....	447
<i>Srećko Jelinić,</i> Entschädigung in Wertpapieren für enteignetes Vermögen und Massstäbe zur Festlegung der Entschädigung .....	469
<i>Olga Jelčić,</i> Prinzipien der Restitution der Eigentumsrechte und Entschädigungen für enteignetes Vermögen .....	483
<i>Jasna Brežanski,</i> Bauen auf fremdem Boden .....	505
<b>II. Beiträge zur Tagung: "Eigentum und Entschädigung für entzogenes Eigentum"</b>	
<b>(Umag 17.-18. April 1997), die nicht in "Zbornik" Vol. 18/1 veröffentlicht worden sind:</b>	
<i>Vesna Tomljenović,</i> Ausländer als Erwerber von Eigentumsrechten auf unbewegliche Sachen gemäß dem Gesetz über Eigentum und andere Sachenrechte .....	527
<i>Tanja Tumbri,</i> Wohnungsmiete und Pacht von Geschäftsräumen .....	545
<b>III. Gerichtspraxis</b> .....	569
<b>IV. Rechtsquellen</b> .....	667



**I. "Vlasništvo - pretvorba - denacionalizacija"**  
**(Poreč, 16.-17. travnja 1998.)**  
**Prilozi za Savjetovanje**

"Property - Transformation - Denationalization"  
(Poreč, April 16-17, 1998)  
Conference Texts

"Eigentum - Umwandlung - Denationalisierung"  
(Poreč 16.-17. April 1998)  
Tagungsbeiträge



## OGRANIČENJA PRAVA VLASNIŠTVA

Dr. sc. Nikola Gavella, redoviti profesor  
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

UDK: 347.234  
Ur.: 19. siječnja 1998.  
Pr.: 30. siječnja 1998.  
Izvorni znanstveni članak

*Pravo vlasništva daje vlasniku potpunu privatnu pravnu vlast glede određene stvari, ali vlast koja nipošto nije neograničena, nego je samo najviša privatna pravna vlast koja može postojati na toj stvari. Koji je sadržaj te vlasti, rezultat je djelovanja više čimbenika - s jedne strane vlasnikova prava vlasništva, a s druge tuđih prava koja postoje glede vlasnikove stvari i zakonskih ograničenja. Tek ako se uzmu u obzir sva ova tri čimbenika i njihovo međusobno djelovanje, dobiva se odgovor na pitanje o tome koliki je zaista sadržaj vlasnikove pravne vlasti na nekoj određenoj stvari. Ovaj se rad bavi jednim od njih - ograničenjima prava vlasništva.*

**Ključne riječi:** *pravo vlasništva, ograničenja prava vlasništva: opća i posebna.*

### I. Uvod

Nositelji subjektivnih prava uopće, pa onda i nositelji stvarnih prava, nisu nikada sasvim slobodni u izvršavanju ovlasti koja im daju ta njihova prava, jer su u tome sputani ograničenjima.

U doba ekstremnog liberalizma smatralo se da je dopušteno sve što nije izričito zabranjeno, pa da nitko nije sputan u izvršavanju svojih subjektivnih prava ikakvim ograničenjima koja nisu izričito postavljena. Drugim riječima - po tome bi izvršavanju subjektivnih prava mogla na putu stajati samo izričito postavljena ograničenja, što bi praktički značilo - samo posebna, javnopravna ograničenja. Postupno se, međutim, spoznalo da iz naravi pravnog poretka proizlaze neka ograničenja mogućnosti izvršavanja subjektivnih stvarnih prava - opća ograničenja, koja treba respektirati, makar i nisu izričito postavljena.

Ograničenja ne smanjuju sadržaj subjektivnog stvarnog prava, ne ukidaju ovlasti koje ono daje svojem nositelju. Ona samo ograničavaju mogućnost punog dosegatog prava - sprečavaju nositelja stvarnog prava da se na neki način, u nekom pravcu, u nekoj mjeri, kroz neko vrijeme ili sl., služi nekim ili svim ovlastima koje

mu daje to njegovo pravo. Ograničenja utječu na pravnu vlast koju nositelj stvarnog prava ima glede predmeta tog prava - postavljanjem novih ili težih ograničenja ona se smanjuje, ukidanjem ili ublažavanjem postojećih - povećava.

## **II. Granice vlasnikove pravne vlasti**

### **A. Općenito o granicama djelovanja prava vlasništva**

Pravo vlasništva daje vlasniku potpunu privatnu pravnu vlast glede određene stvari, ali vlast koja nipošto nije neograničena, nego je samo najviša privatna pravna vlast koja može postojati na toj stvari kao rezultat djelovanja više čimbenika. "Pravo vlasništva je 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*" (30./1.). Čimbenici koji određuju vlasnikovu pravnu vlast su dakle, s jedne strane, 1/ vlasnikovo pravo vlasništva, a s druge, 2/ ograničenja koja postoje na temelju zakona i 3/ tuđa prava glede stvari koja je predmet prava vlasništva. Tek ako se uzmu u obzir sva ova tri čimbenika i njihovo međusobno djelovanje, dobiva se odgovor na pitanje o tome koliki je zaista sadržaj vlasnikove pravne vlasti.<sup>1</sup>

### **B. Ograničenja vlasništva**

#### **1. Općenito**

Iako je pravo vlasništva pojmovno neograničeno, vlasnikova je pravna vlast uvijek u većoj ili manjoj mjeri sputana općim, a često i veoma brojnim posebnim zakonskim ograničenjima. Vlasnik u načelu smije na svojoj stvari, odnosno glede nje, činiti sve što mu nije zabranjeno i ne mora činiti ništa što nije obvezan, ali ograničenja prava vlasništva postavljaju zabrane njegovu djelovanju ili mu naprotiv nameću dužnost nekog djelovanja. Time ograničavaju vlasnikovu pravnu vlast. Pravo vlasništva ne ovlašćuje svojeg nositelja da djeluje suprotno zakonskim ograničenjima (30./1.). Izvršava li vlasnik svoje pravo vlasništva suprotno takvim ograničenjima, prekoračio je granice svoje pravne vlasti, što izaziva odgovarajuće posljedice.

Postojanje i djelovanje zakonskih ograničenja vlasništva posljedica je općenite podvrgnutosti vlasnika i njegova prava vlasništva pravnom poretku - ograničenja predstavljaju krajnju granicu do koje pravni poredak podržava vlasnikovu pravnu vlast.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> V. pobliže *Gavella, N.*, Sadržaj i granice vlasnikove pravne vlasti, u *Gavella, Gliha, Josipović, Stipković*, Odabrane teme iz stvarnog prava, Zagreb, 1992., str. 9-82.

<sup>2</sup> Samo u nekom širem, nepravnotehničkom smislu može se govoriti i o tuđim subjektivnim pravima kao o ograničenjima vlasništva, jer i ona - premda nisu ograničenja vlasništva u pravom smislu - djeluju ograničavajuće na mogućnost izvršavanja prava vlasništva.

Ograničenja djeluju iz pravnog poretka na pravo vlasništva,<sup>3</sup> koji tim putem omogućuje ostvarenje različitih, u pravilu općih (odnosno javnih), interesa na uštrb vlasnikove pravne vlasti. Tako Ustav RH daje u stavku 1. članka 48. jamstvo vlasništva, ali odmah u stavku 2. istoga članka, te potom u člancima 50. i 52. daje temelj ograničenjima koja bi se zakonom postavljala u općem interesu.<sup>4</sup> U istom smislu i Prvi protokol uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, koji sadrži jamstvo vlasništva, odmah sadrži i ogradu tom jamstvu, kako bi omogućio da se zadovolje legitimni opći, odnosno javni interesi. Jamstvo koje daje Prvi protokol u stavku 1. članka 1. jest sljedeće: "Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava". To je jamstvo odmah ograničeno u stavku 2. istog članka: "Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi uredila uporabu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni". Koliko god da je ograničenje jamstva vlasništva u općem interesu naravno prihvatljivo, ostaje uvijek pitanje - što je zapravo opći interes, kakvi i koliki opći interesi dolaze u obzir da se zbog njih ograničava pravo vlasništva? Od odgovora na to pitanje ovisi primjenjivost jamstva vlasništva. S tim se pitanjem sučeljava svaki europski zakonodovac kad god donoseći nove zakone određuje ograničenja prava vlasništva. Odgovor je li postigao puni uspjeh u pronalaženju odgovora koji je u skladu s Ustavom, nalazi se pod kontrolom Ustavnog suda.<sup>5</sup> Svakako da ograničenja vlasništva u općem interesu ("interesu Republike Hrvatske") ne bi smjela biti takva i tolika da se njima ne ostvaruje onaj socijalni model koji Ustav određuje.<sup>6</sup> Taj je u suvremenom ustavnom poretku Republike Hrvatske opisan u članku 3. Ustava: "Sloboda, jednakost, nacionalna ravnopravnost, socijalna pravda, poštivanje prava čovjeka, nepovredivost vlasništva, vladavina prava i demokratski višestranački sustav najviše su vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske". Nepovredivost vlasništva je bitan, ali nipošto jedini element toga modela. Takav socijalni model je tekovina zajedničke europske pravne kulture.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Djeluju "izvana" na pravo vlasništva, a ne "iznutra" - iz sadržaja prava vlasništva.

<sup>4</sup> Da bi neko ograničenje smjelo djelovati ograničavajuće na izvršavanje vlasnikove pravne vlasti - ono mora biti "zakonsko ograničenje" vlasništva (članci 50. i 52. Ustava RH). Zakonska ograničenja vlasništva su sva ona koja su neposredno ili posredno utemeljena na zakonu. To su u pravom redu 1/ ograničenja vlasništva uspostavljena zakonom, dakle ona čiji je a/ neposredni temelj zakonska norma, ali i ona čiji je b/ neposredni temelj podzakonska norma, ako je ta utemeljena na zakonu. Nadalje su to 2/ ograničenja određenog prava vlasništva čiji je neposredni temelj odluka nekog tijela javne vlasti (sudske, upravne), ako je ta odluka utemeljena na zakonu.

<sup>5</sup> V. Crnić, J.: Povreda ustavnih prava i sloboda kao pretpostavka ustavne tužbe, u Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 3 - 1996., str. 1-44; isti, Postupak pred ustavnim sudom i neka sporna pitanja, u Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 4 - 1997., str. 3-31, te tamo navedenu literaturu.

<sup>6</sup> Tako i praksa njemačkog Bundesverfassungsgerichta, v. Nüßgens, K., Boujong, K.: Eigentum, Sozialbindung, Enteignung, München, 1987., str. 64 i bilješka br. 14.

<sup>7</sup> O europskoj pravnoj kulturi v. Häberle, P.: Europäische Rechtskultur, Baden-Baden 1994.

Zakonska ograničenja nameću vlasniku dužnost da glede svoje stvari nešto trpi ili propušta (negativna ograničenja), ili da nešto daje ili čini (pozitivna ograničenja) što inače ne bi bio dužan nikome davati ili činiti. Ograničenje može pogodovati interesima jedne ili više osoba, ali ograničenjima se ne uspostavlja građanskopravni odnos između vlasnika i osobe čijem interesu neko ograničenje pogoduje. Budući da je ograničenje postavljeno u općem interesu (u nas "u interesu Republike Hrvatske"), a ne u interesu ijednog određenog pojedinca, to ograničenjem nečijeg vlasništva ne nastaje ni za koga ikakvo subjektivno pravo građanskopravne prirode - ne postoji pravo iz tuđeg ograničenja.<sup>8</sup>

## **2. Opća ograničenja i socijalna vezanost vlasništva**

Opća (generalna) ograničenja vlasništva su ona koja ograničavaju izvršavanje *svakog* prava vlasništva. U suvremenim su pravnim porecima redovito izričito postavljena ustavnim i (ili) zakonskim normama, ali da i nisu izričito postavljena, ona su - prema shvaćanju koje je u današnje doba najšire usvojeno - implicite sadržana u pravnom poretku. Do spoznaje o postojanju općih ograničenja prava vlasništva došlo se postupno, nastojanjem pravne doktrine i prakse da nađu rješenja za probleme koje je izazivala nesputana, ili nedovoljno sputana, primjena načela da vlasnik ima slobodu da sa svojom stvari čini što ga je volja, ako to nije suprotno tuđim pravima ili izričitim zabranama (bezgraničnost sadržaja vlasnikove vlasti). Rezultat je bilo postavljanje civilističke doktrine o općim ograničenjima vlasništva, kao i ustavnog načela socijalne vezanosti vlasništva.

Doktrina o općim ograničenjima vlasništva postavljena je kao odgovor na probleme koji su se javili u društvenim odnosima nakon što su pravni poreci izgradili ustanovu vlasništva po individualističkom modelu. Takvo je vlasništvo trebalo omogućiti pojedincima da kao slobodne osobe razviju svoju punu kreativnost i tako koriste i sebi i društvu u kojem žive. To je dalo zaista sjajne rezultate, ali je i omogućilo ponašanja pojedinaca koja su bila previše egoistična gledano sa stajališta drugih pojedinaca, a i sa stajališta kolektiviteta. Javna je vlast doduše postavljala neka posebna (specijalna) ograničenja izvršavanju prava vlasništva, ali ta su bila samo pojedinačne iznimke od načela da je vlasnik ovlašten činiti sa svojom stvari sve što mu nije baš zabranjeno, a da nije dužan činiti išta što mu nije baš naređeno, pa nisu bila u stanju sprječavati sve ekscese. S pravom se pitalo - da li načelo da vlasnik smije sa svojom stvari činiti sve što mu nije zabranjeno, zaista ovlašćuje vlasnika da u svakom slučaju kada njegovo djelovanje nije baš suprotno nekom izričitom, posebnom ograničenju, djeluje po svojoj slobodnoj volji, ne obazirući se pritom ni na koga? Da li ga to načelo ovlašćuje na to i u slučaju kada bi zbog njegova djelovanja bila ugrožena neka bitna tuđa ili opća dobra? Smije li vlasnikova sloboda ići tako daleko da ugrozi neke značajne interese ostalih pripadnika društva, čak i njihovu egzistenciju? Je li vlasnik onih stvari koje su sredstva za proizvodnju, pa na njima rade i od toga žive i drugi ljudi i njihove

<sup>8</sup> Tek povredom ograničenja može nastati subjektivno pravo.



obitelji, svojim pravom vlasništva ovlašten samovoljno prekinuti proizvodnju, ili čak uništiti te stvari? Da li je vlasnik zemljišta kroz koje protječe potok ovlašten pregraditi ga i time izazvati poplavu i na tuđem zemljištu? Je li vlasnik spomenika kulture ovlašten uništiti stvar, bez obzira na to što ona znači cijelom narodu, možda čak cijelom čovječanstvu? Na ta i takva pitanja bi - prema tradicionalnom učenju o načelno neograničenom pravu vlasništva - odgovor bio da je vlasnik sve to ovlašten ako nisu izričito postavljena posebna ograničenja koja bi ga u tome sprječavala. No, taj odgovor nije mogao zadovoljiti. Zar vlasnik zaista - ako mu nije izričito postavljeno ograničenje po kome bi trebao sa svojom stvari postupati na točno propisani način - smije s njom postupati po volji, ne obazirući se uopće na druge? Doduše, zakonodavac će vjerojatno izričito postaviti potrebna pojedinačna ograničenja kada postane svjestan da su ona potrebna, ali do tada bi vlasnikovo postupanje moglo biti izrazito štetno po uži ili širi krug pripadnika društva, a možda čak i budućih naraštaja. Zbog toga se tragalo za općim (generalnim) ograničenjem prava vlasništva. Postupno se došlo do zaključka da iz odnosa vlasništva i ostalih društvenih ustanova svakog društva proizlaze opća ograničenja prava vlasništva. Ona su implicite sadržana u svakom pravnom poretku, te ih se može utvrditi tumačenjem njegovih postulata.

Kako to često biva, u traganju za općim ograničenjima prava vlasništva često se i pretjerivalo, pa su neki ustvrdili i da je svako pravo vlasništva već pojmovno ograničeno. Bila je to doktrina o unutrašnjim granicama prava vlasništva, inspirirana i nekadašnjim kolektivističkim poimanjem vlasništva.<sup>9</sup> Ta je doktrina, međutim, u sebi krila opasnost da se s lošima ukloni i dobre strane individualističkog poimanja vlasništva. Postupno je, međutim, postalo jasno da je ta doktrina pogrešna - nema nikakvih unutrašnjih ograničenja prava vlasništva. Zato je doktrina o unutrašnjim ograničenjima prava vlasništva napuštena, i zamijenjena doktrinom o općim ograničenjima *izvršavanja* prava vlasništva. Izvršavanje svih privatnih prava, uključujući i pravo vlasništva, podvrgnuto je ograničenjima koja djeluju "izvana", naime iz pravnog poretka, makar i ne bila izričito propisana. To učenje o općim ograničenjima, impliciranim u pravnom poretku kao pravilima o načinu izvršavanju svakog privatnog subjektivnog prava, pa tako onda i prava vlasništva, sve je više dobivalo pristaša, pa je sve šire i šire bilo usvajano u praksi.

Široko usvajanje civilističke doktrine o općim ograničenjima izvršavanja prava vlasništva podudaralo se s usvajanjem ideje socijalne države (Sozialstaatsprinzip). Usvajanje te ideje zahtijevalo je da u državi interesi vlasnika stvari nemaju bezuvjetnu prednost pred općim i ostalim interesima, ali - naravno - ne i da vlasništvo bude stavljeno isključivo u službu javnih ili tuđih interesa i ciljeva. Ideja

---

<sup>9</sup> Temelje ovoj doktrini postavio je bio Otto v. Gierke (*Gierke, O., Deutsches Privatrecht, Leipzig, 1905., s Bd. I., 319 i sl.*), smatrajući da takvo gledanje na vlasništvo odgovara njemačkom pravnom shvaćanju. Ta je doktrina imala veoma mnogo sljedbenika. V. pobježe *Enneccerus, I., Kipp, T., Wolff, M., Nipperdey, H. C., Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Tübingen, 1960., 15. Aufl., Bd. I, str. 144 i sl.*, te literaturu navedenu u bilješki br. 23.

je urodila postavljanjem načela socijalne vezanosti vlasništva (Sozialbindung, Sozialpflichtigkeit, Sozialgebot) - kao ustavnog načela. Iako ni pojam, a ni sadržaj socijalne vezanosti vlasništva nisu jasno definirani<sup>10</sup>, pod socijalnom vezanošću vlasništva treba razumjeti vezanost vlasnikove načelne slobode dužnostima prema društvu (dužnostima da trpi, propušta, čini i daje), a čija količina i obuhvatnost ovise o ulozi i socijalnoj funkciji vlasnikove stvari,<sup>11</sup> koja pored služenja privatnim interesima vlasnika služi i općim interesima.<sup>12</sup> Načelo socijalne vezanosti temelji se na spoznaji da je pojedinac suviše uključen u društvene odnose i da su subjekti previše međuzavisni, a da bi se vlasnici stvari smjeli na to ne obzirirati. Pravo vlasništva proizlazi iz pravnog poretka i postoji u pravnom poretku nekog društva te nužno može djelovati jedino unutar granice koju mu postavljaju obziri prema činjenici socijalne povezanosti.<sup>13</sup> To načelo postavljaju suvremeni Ustavi, pa tako i Ustav Republike Hrvatske. Odmah iza temeljnog pravila: "Jamči se pravo vlasništva", u sljedećem stavku istog članka dodaje: "Vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru" (čl. 48. st. 1. i 2.). Načelo socijalne vezanosti vlasništva djeluje u nerazdruživoj svezi i korelaciji s jamstvom vlasništva, pa koliko god socijalna vezanost vlasništva bila jaka, ona ne može isključiti djelovanje ustavnog jamstva vlasništva. Tako je učenje civilističke doktrine o općim ograničenjima izvršavanja prava vlasništva, impliciranim u pravnom poretku, dobilo svoj ekcplcitni izraz u ustavnoj normi o socijalnoj vezanosti prava vlasništva.

Ustavnom normom postavljeno načelo socijalne vezanosti vlasništva djeluje - ili bi trebalo djelovati - već samom snagom te norme neposredno na izvršavanje svačijeg prava vlasništva, sputavajući vlasnikovu pravnu vlast. Uz to ustavno načelo socijalne vezanosti vlasništva djeluje i pomoću zakonskih normi o općim ograničenjima izvršavanja prava vlasništva. Premda bi opća ograničenja vlasništva mogla djelovati već i na temelju same doktrine, a pogotovo temeljem ustavnog načela socijalne vezanosti, suvremeni zakonodavac na tom temelju gradi i odgovarajuća zakonska pravila o općim ograničenjima izvršavanja prava vlasništva.

### ***(1) Dužnost obzirnog postupanja***

Prihativši doktrinu o općim ograničenjima vlasništva, naš pravni poredak na

---

<sup>10</sup> V. *Böhmer, W.*, Die Rechtsgeschichtlichen Grundlagen der Abgrenzungsproblematik von Sozialbindung und Enteignung, Der Staat, 1985, 2, 157-199.

<sup>11</sup> V. *Eichler, H.*, Institutione des Sachenrechts, Bd. I., Berlin, 1955., str. 168; *Palandt.-Bassenge*: Bürgerliches Gesetzbuch, München, 1990, Überb. v. § 903, str.1064.

<sup>12</sup> V. *Schmidt-Bleibtreu, B., Klein, F.*, Kommentar zum Grundgesetz, 8. Aufl., Berlin, 1995., Art. 14, str. 382 i sl.

<sup>13</sup> Načelo socijalne vezanosti vlasništva prilikom izvršavanja tog prava prvi je bio postavio Weimarski Ustav Njemačke iz 1919. pravilom: "Vlasništvo obvezuje. Njegova upotreba treba služiti i općem dobru" (čl. 153. st. 3.). To pravilo postavljaju u ovom ili onom obliku i noviji ustavi (uključujući, dakako, i sadašnji njemački savezni Grundgesetz - čl. 14. st. 2.).

temelju ustavnog načela socijalne vezanosti vlasništva, zakonskom normom postavlja pravilo o dužnosti obzirnog postupanja prilikom izvršavanja prava vlasništva.<sup>14</sup> Polazeći od toga da vlasništvo obvezuje i da je vlasnik dužan doprinosti općem dobru, zakon određuje da je vlasnik prigodom izvršavanja svojeg prava "općenito ... dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovom pravu..." (31./1.).

Zahtjev za obzirnim postupanjem je veoma široka generalna klauzula, koja omogućuje da vlasnikova pravna vlast bude sputana shvaćanjima koja o socijalnoj vezanosti vlasništva vladaju u društvu. Ta su shvaćanja redovito različita s obzirom na različite vrste i funkcije objekta prava vlasništva, a i mijenjaju se postupno. Ona nipošto ne zahtijevaju uvijek isti stupanj ograničavajućeg djelovanja. Najmanji će biti glede onih stvari i u onim situacijama u kojima vlasništvo neke stvari ima samo funkciju zadovoljavanja vlasnikovih interesa. Taj će stupanj biti to veći što će više stvar koja je predmet prava vlasništva biti i u nekoj socijalnoj funkciji, dakle što će više i druge osobe (koje nisu vlasnici te stvari) biti socijalno upućene na nju radi zadovoljavanja svojih bitnih interesa.

Pravilo o dužnosti obzirnog postupanja ne može ukinuti ničije pravo vlasništva, jer ni načelo socijalne vezanosti vlasništva ne može isključiti djelovanje jamstva vlasništva, nego izvršavanje prava svodi u određene granice. Vlasnik je prigodom izvršavanja svojeg prava vlasništva općenito dužan postupati obzirno prema tuđim interesima, ali samo onima "koji nisu protivni njegovom pravu" (31./1.). Od njega se ne zahtijeva da se svojim pravom vlasništva ne služi kako ne bi povrijedio ičiji interes.<sup>15</sup> On je ovlašten to svoje pravo izvršavati makar time vrijeđao neke tuđe, pa i opće interese. Samo ako bi u situaciji u kojoj se našao mogao izvršavati svoje pravo vlasništva na nekoliko različitih načina, od kojih bi svaki omogućavao da u cijelosti zadovolji vlastite interese - vlasnik je dužan postupati obzirno prilikom izbora načina na koji će izvršavati to svoje pravo, pa se svojim pravom služiti na onaj način koji najmanje pogađa tuđe interese. Veću se obzirnost ne može zahtijevati od njega.

Pravilo da je vlasnik dužan obzirno postupati jest općenite naravi, a za neke je situacije ono konkretizirano pravilima o a) zabrani šikane, b) krajnjoj nuždi i c) nedostatku opravdanog interesa. Ta tri pravila nipošto ne iscrpljuju područje djelovanja dužnosti obzirnog postupanja kao općeg ograničenja prava vlasništva. Ona su samo slučajevi koji su navedeni posebno, ali nipošto limitativno. Dužnost obzirnog postupanja općenito ograničava izvršavanje prava vlasništva u svim slučajevima, a u ova tri je ona standardizirana u posebnim pravilima ponašanja.

<sup>14</sup> To pravilo, dakako, vrijedi i za izvršavanje svih ostalih stvarnih prava (1/6).

<sup>15</sup> Riječ je, dakako, samo o povredi interesa - drukčije je ako bi izvršavanjem svojeg prava vlasništva vrijeđao nečije pravo, jer se pravo vlasništva ne smije izvršavati protivno tuđim pravima (30./1.).

## **(2) *Zabrana šikane***

Nitko, pa tako niti vlasnik, nije ovlašten služiti se svojim pravom s jedinim ciljem da drugoga kinji (šikanira), naime da mu šteti ili da ga smeta (38./1.). Vlasnik u pravilu smije izvršavati svoje pravo vlasništva, makar to drugome štetilo ili mu smetalo. No, ako bi *isključivi cilj* nekog izvršavanja prava vlasništva bio da se time drugome šteti ili ga se smeta - bilo bi to i više nego bezobzirno postupanje, pa je nedopušteno. Dakako, onaj tko tvrdi da se vlasnik kada nešto čini sa svojom stvari ili glede nje, služi svojim pravom vlasništva s jedinim ciljem da njemu time šteti ili smeta, trebat će to dokazati.

Ako bi iz vlasnikova postupka kojem bio jedini cilj da drugome šteti ili da ga smeta, proizišla za drugoga šteta, vlasnik će mu biti za tu štetu odgovoran prema pravilima obveznog prava i neće se moći pozivati na to da je postupao ovlašten svojim pravom vlasništva. To ga, naime, ne oslobađa odgovornosti kada svoje pravo izvršava na nedozvoljeni način.

## **(3) *Krajnja nužda***

Vlasnik u načelu nije dužan trpjeti, nego je ovlašten zabraniti (spriječiti) svaki zahvat u svoju stvar koji bi bio poduzet neovlašteno, dakle samovoljno. No, ako se netko nađe u krajnjoj nuždi, pa zahvati u vlasnikovu stvar da bi time otklonio štetu koja njemu ili drugome neposredno prijete, a ta je šteta nerazmjerno veća od one koja iz tog zahvata proizlazi za vlasnika stvari - vlasnik u takvom slučaju nije ovlašten zabraniti/spriječiti tuđi zahvat. On ga treba otrpjeti, ali ima pravo da mu se naknadi šteta koju je kroz to pretrpio (31./2.).

## **(4) *Zahvati na velikoj visini ili dubini***

Vlasnik nekretnine nije dužan trpjeti ničiji neovlašteni zahvat u svoju stvar. Kako se pravna vlast vlasnika nekretnine prostire na zemljišnu česticu i na sve što je iznad i ispod njezine površine, on je u načelu ovlašten zabraniti sve neovlaštene tuđe zahvate u taj prostor. Ipak, nije ovlašten nikome braniti zahvat koji bi bio poduzet na tolikoj visini ili dubini da taj vlasnik nema nikakav opravdan interes da taj zahvat isključi (31./3.). Opravdan interes bi na tome mogao imati u vezi s iskorištavanjem svoje nekretnine, a postoji li taj ili ne - trebat će prosuđivati od slučaja do slučaja, s obzirom na okolnosti. Sasvim je sigurno da će samo u sasvim iznimnim slučajevima postojati opravdani interes vlasnika nekretnine da zabranjuje zračni promet iznad površine svojeg zemljišta, ili crpnju podzemne vode ispod nje, ili rudarenje, ili pak izgradnju podzemnog tunela kroz brijeg na kojem je njegovo zemljište, ali nije isključeno da u nekim okolnostima vlasnik ipak ima takav interes. S druge strane - vjerojatno će postojati opravdani interes vlasnika zemljišta da zabrani postavljanje žičare iznad površine svojeg zemljišta, da zabrani bilo kakvu gradnju ispod površine na dubini na kojoj bi i on eventualno mogao graditi (ili ovlastiti drugoga da gradi) itd., no ima li on zaista interes na tome i da li je taj interes opravdan, morat će se ocjenjivati od slučaja do slučaja. Može se uočiti da postoji neka sličnost između ovog općeg ograničenja vlasništva i zabrane šikane, ali ovdje će vlasnik nekretnine ako zabrani tuđi zahvat ispod ili iznad površine svojeg

zemljišta, trebati dokazati da ima opravdani interes za takvo postupanje.

### 3. Posebna ograničenja

#### (1) *Općenito o posebnim ograničenjima*

Posebna (specijalna) zakonska ograničenja vlasništva su ona kojima zakonodavac, radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi, ograničava izvršavanje prava vlasništva određenih vrsta stvari, za određene situacije i sl. (članak 50. stavak 2. Ustava RH). Sadržaj tih ograničenja može biti takav da ona nameću vlasniku dužnost da u pogledu svoje stvari nešto trpi ili propušta<sup>16</sup> (negativna ograničenja), ili mu stavljaju u dužnost da nešto čini u pogledu svoje stvari (pozitivna ograničenja). Zakonodavac određuje posebna zakonska ograničenja izričitim normama.<sup>17</sup> Pritom zakonodavac ne bi smio povrijediti jamstvo vlasništva, što ga daje Ustav odnosno međunarodni ugovori.

Iako Ustav određuje da se "poduzetnička sloboda i vlasnička prava mogu *iznimno* ograničiti zakonom...", ipak su, unatoč toj načelnoj iznimnosti, postavljena brojna posebna zakonska ograničenja prava vlasništva. Iznimnost ograničenja je pojmovna, ali ne i statistička. Razlozi za to su oduvijek bili potrebe obrane, državne i javne sigurnosti te obavljanje drugih poslova koji su tradicionalno u nadležnosti javne vlasti. U suvremenim se društvima pojavljuju i novi razlozi ograničavanju vlasništva. Međuzavisnost ljudi, njihovih užih i širih zajednica biva sve veća, sve jača biva svijest o tome, a i sve veće postaju mogućnosti da se za neke probleme nađu zajednička rješenja. To širi djelokrug javne vlasti daleko preko granica njezine tradicionalne uloge; javna vlast sve značajnije djeluje i na područjima socijalnog života, koja su nekada bila potpuno u privatnoj domeni - od zdravstva, socijalne skrbi, zaštite obitelji, odgoja i obrazovanja, kulture, pa sve do privređivanja, prostornog planiranja, zaštite okoliša, a i mnogim drugima. U tom svom djelovanju ona postavlja brojna ograničenja vlasništva. Kako se javna vlast suočuje s novim situacijama i novim problemima koje mora riješiti, ona postavlja i nova ograničenja vlasništva. To je nužda suvremenog života, pa porast ograničenja prava vlasništva nije pojava samo u našem pravnom poretku, premda je u njemu jako izražena. U suvremenom društvu jedva da postoje stvari glede kojih nisu postavljena neka posebna ograničenja prava vlasništva. Vlasnik je u načelu ovlašten činiti sa svojom stvari što želi, ali ako želi voziti svoje vozilo - smije to samo u granicama prometnih propisa, ako želi graditi na svojem zemljištu - smije to samo u skladu s urbanističkim i građevinskim propisima, ako želi iskorištavati svoje stvari za neku profesionalnu djelatnost - smije to samo u skladu s propisima o odnosnoj

<sup>16</sup> Npr. ograničenja slobode pravnog raspolaganja.

<sup>17</sup> Zapravo se prema slovu članka 50. stavak 2. Ustava RH "poduzetnička sloboda i vlasnička prava mogu ograničiti samo zakonom ...", ali u praksi pojedina ograničenja postavljaju i podzakonski propisi. Nema podataka da bi Ustavni sud RH do sada intervenirao u takvim slučajevima. Zato, izgleda da bi pod zakonskim ograničenjima trebalo smatrati i ona koja doduše nisu učinjena baš zakonom nego i kakvom podzakonskom normom - na temelju zakona.

djelatnosti, itd., itd. Ograničenja su brojna, a često su stvari iste vrste podvrgnute većem broju ograničenja postavljenih iz različitih razloga - građevinskih, ekoloških, zdravstvenih, sigurnosnih itd.<sup>18</sup>

Zbog toga što norme pravnog poretka izričito nešto zabranjuju (negativna ograničenja) ili naređuju (pozitivna ograničenja) glede određene vrste stvari, odnosno za određene situacije glede određenih vrsta stvari, to se sadržaj vlasnikove pravne vlasti razlikuje od jedne do druge vrste stvari, a ponekad čak i od jedne do druge stvari iste vrste. Ograničenja koja su postavljena za nekretnine ograničavaju djelovanje prava vlasništva na nekretninama, ali ne i na pokretninama. Ograničenja koja su postavljena za poljoprivredna zemljišta ograničavaju djelovanje prava vlasništva na takvim zemljištima, ali ne i na ostalim nekretninama i tako dalje. Isto tako - ako su ograničenja postavljena djelovanju prava vlasništva u određenim situacijama ili su postavljena samo za određene osobe ili kategorije osoba - sadržaj vlasnikove pravne vlasti bit će različit ovisno o situaciji u kojoj bi je izvršavao, odnosno o mjerodavnim svojstvima vlasnika. Tako nastaju sadržajne razlike između vlasnikove pravne vlasti na stvarima različitih vrsta, u različitim situacijama itd., premda je vlasnikovo pravo vlasništva uvijek jednakog sadržaja. Broj i sadržaj ograničenja se djelovanjem zakonodavne vlasti mijenja, što onda izaziva odgovarajuće promjene u vlasnikovoj pravnoj vlasti na odnosnoj stvari.

U načelu vlasnik *nema pravo na naknadu* za zakonska ograničenja kojima je podvrgnut glede svoje stvari - Ustav RH ne predviđa davanje naknade za takva ograničenja jer su svi vlasnici stvari dužni "pridonositi općem dobru". Jedino, ako je glede neke svoje stvari vlasnik podvrgnut ograničenjima "koja od njega, ali ne i od 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 *ima pravo na naknadu* kao za izvlaštenje" (33./3.).

## **(2) O ograničenjima glede stvari od interesa za Republiku**

Ustav proglašuje da su neke stvari od interesa za Republiku, pa da zato uživaju njezinu osobitu zaštitu (članak 52. stavak 1. Ustava RH), a to se može proglasiti i

<sup>18</sup> Tijela javne vlasti, osobito upravne, ovlaštena su normama mnogih posebnih zakona na određivanje nekih ograničenja prava vlasništva (i drugih privatnih prava). Ovdje nije mjesto za nabranje svih tih ovlasti (što bi jedva bilo moguće zbog njihove brojnosti, a i čestih promjena), ali primjera radi može se spomenuti da je na temelju odredbi Zakona o zaštiti okoliša inspektor ovlašten odrediti zabranu uporabe postrojenja, uređaja i opreme zbog kojih je došlo ili bi moglo doći do onečišćenja (67./2. ZZO), da je na temelju Zakona o telekomunikacijama državni inspektor komunikacija ovlašten pod određenim pretpostavkama zabraniti uvoz, prodaju, iznajmljivanje i uporabu električne i druge tehničke opreme (86. ZT), da je na temelju Zakona o zaštiti od požara ministar unutarnjih poslova (odnosno nadležna inspeksijska uprava) ovlašten narediti vlasniku građevine da poduzme određene mjere radi zaštite od požara (36. ZZOP), da je na temelju Zakona o zdravstvenoj ispravnosti i zdravstvenom nadzoru nad namirnicama i predmetima opće uporabe sanitarni odnosno veterinarski inspektor ovlašten privremeno zabraniti proizvodnju i promet, zabraniti uporabu, pa čak i narediti uništenje neispravnih namirnica i predmeta opće uporabe (38. ZZIZNNPOU) itd.

zakonom za stvari iz neke od Ustavom određenih vrsta.<sup>19</sup> Glede stvari za koje je Ustavom ili zakonom proglašeno da su od interesa za Republiku, pa da uživaju njezinu osobitu zaštitu, propisuje se poseban način njihove uporabe i iskorištavanja (32./2.). Sa stajališta vlasnika stvari (a isto vrijedi i za ovlaštenike drugih prava na njima), to su ograničenja njegovog prava.

Takva ograničenja mogućnosti izvršavanja njegova prava vlasništva traže od vlasnika žrtvu u općem interesu - interesu Republike. Zato mu pripada *pravo na naknadu* (32./2.), ali ta ne mora biti kakva je kod izvlaštenja (mogla bi biti i manja od pretrpljenog gubitka tržišne vrijednosti vlasnikove stvari).

### C. Zaključak

Pravo vlasništva daje vlasniku potpunu privatnu pravnu vlast glede određene stvari, ali vlast koja nipošto nije neograničena, nego je samo najviša privatna pravna vlast koja može postojati na toj stvari. Zbiljski sadržaj vlasnikove pravne vlasti na onoj stvari koja je predmet njegova prava vlasništva ne ovisi samo o njegovom pravu vlasništva, nego i o ograničavajućem djelovanju još dvaju čimbenika - tuđih prava glede vlasnikove stvari, a i zakonskih ograničenja koja djeluju glede te stvari. Ta ograničenja su postavljena u općem interesu, odnosno - kako to naziva Ustav RH, u interesu Republike Hrvatske.

Pravo se vlasništva izvršava unutar društva, pa između vlasnikove slobode i općih interesa postoji uzajamni odnos koji podliježe promjenama što ih uzrokuju promjene duhovnih stremljenja i ekonomskih okolnosti. Pitanja odnosa vlasnikove slobode i općih interesa zato uvijek iznova traže novi odgovor. Njega se i ne može dati tako da bi jednako vrijedio za sva vremena - uvijek se iznova mora tragati za optimalnim zadovoljavanjem i privatnog i općeg interesa. U društvenom poretku koji priznaje privatno vlasništvo i na njemu izgrađeno tržišno gospodarstvo, zakonska ograničenja prava vlasništva služe ostvarivanju općih interesa.

Suvremeno je hrvatsko pravo prihvatilo doktrinu da vlasništvo obvezuje, da je vlasnik dužan pridonositi općem dobru. To se odrazilo i postavljanjem općeg ograničenja građanskopravnog karaktera, da je vlasnik prilikom izvršavanja svoga prava dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima, koji nisu protivni njegovu pravu. Uz opće ograničenje djeluju i posebna zakonska ograničenja vlasništva. Naravno, postojanju i djelovanju ograničenja prava vlasništva ima mjesta jedino u granicama jamstva što ga vlasništvu daju norma Ustava i Prvog protokola uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Ograničenja vlasništva ne smiju ići protiv socijalnog modela utemeljenog Ustavom i Konvencijom. Ako bi se to ipak dogodilo, zadatak je osobito Ustavnog suda RH, ali i drugih nadležnih tijela, kako domaćih, tako i međunarodnih, da pruže zaštitu vlasništvu, povrijeđe-

---

<sup>19</sup> Zakonom se može proglasiti da su od interesa za Republiku i uživaju njezinu osobitu zaštitu: "zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobito(g) kulturnog, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja" (članak 52. st. 1. Ustava RH).

nom nedopuštenim zakonskim ograničenjima. No, zakonska ograničenja su nužna brana od suviše egoističnog izvršavanja prava vlasništva dok se kreću u granicama koje postavlja ustavni, odnosno međunarodni pravni poredak. Svojim postojanjem ona bitno utječu na zbiljski sadržaj vlasnikove privatne pravne vlasti na stvari. Ograničenja ne ukidaju vlasnikovo pravo vlasništva, ne ograničavaju vlasnikovo pravo, ali ograničavaju mogućnost njegova punog izvršavanja, pa time utječu na pravnu vlast koju nositelj stvarnog prava ima glede predmeta tog prava - postavljanjem novih ili težih ograničenja ona se smanjuje, ukidanjem ili ublažavanjem postojećih - povećava.

### Summary

## RESTRICTIONS OF OWNERSHIP

Ownership indicates entirety of the legal powers - not absolute and infinite but private rights allowed by law (dominion or entitled proprietary right).

The extension of valuable rights depends on further components: title of property vested to the owner, interfering standards of qualified property (right/s/ of the other/s/) and related legal enactments.

The Author's remarks cover third component of attributed limitations of legal powers - restrictions of ownership.

*Key words: ownership, property, restrictions of ownership: general and specified.*

### Zusammenfassung

## BESCHRÄNKUNGEN DES RECHTS AUF EIGENTUM

Das Recht auf Eigentum gibt dem Eigentümer die volle privatrechtliche Herrschaft hinsichtlich bestimmter Sachen, doch eine Herrschaft, die keinesfalls unbeschränkt ist, sondern nur die höchste privatrechtliche Herrschaft, die über diese Sache bestehen kann. Was der Inhalt dieser Herrschaft ist, ist Resultat der Wirkung mehrerer Faktoren - einerseits des Eigentümers Recht auf Eigentum und andererseits fremde Rechte, die hinsichtlich der Sachen des Eigentümers bestehen und gesetzliche Beschränkungen hinsichtlich dieser Sachen. Erst wenn alle diese drei Faktoren und ihre gegenseitige Wirkung in Betracht genommen werden, kann die Frage beantwortet werden, worin der Inhalt der rechtlichen Herrschaft des Eigentümers über eine bestimmte Sache wirklich besteht. Diese Arbeit beschäftigt sich mit einem dieser Faktoren - den Beschränkungen des Rechts auf Eigentum.

*Schlüsselwörter: Recht auf Eigentum, Beschränkungen des Rechts auf Eigentum: allgemeine und besondere.*



## PRETVORBA DRUŠTVENOG VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

Dr. sc. Petar Simonetti, redoviti profesor  
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 347.232  
339.13.025.88  
Ur.: 26. siječnja 1998.  
Pr.: 24. veljače 1998.  
Izvorni znanstveni članak

*Predmet pretvorbe društvenog vlasništva u građansko najšire je pravo na stvarima (u našem razmatranju na nekretninama) koje je u vremenskom slijedu razvoja samoupravljanja pripadalo društvenopravnim osobama: najprije pravo upravljanja na nekretninama u državnom vlasništvu (od 1945. do 1953.), zatim pravo korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu (od 1953. do 1971. - period tzv. posrednog samoupravljanja) i napokon pravo raspolaganja (od 1971. do pretvorbe - period tzv. neposrednog samoupravljanja) pod pretpostavkom da nisu isključena pravom na restituciju vlasništva prijašnjem vlasniku, odnosno ovlašteniku prava na naknadu za oduzetu imovinu (1945.-1991. god.).*

*Predmet pretvorbe je i pravo korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu koje isključuje restituciju prava vlasništva prijašnjem vlasniku, odnosno ovlašteniku prava na naknadu za oduzetu imovinu. U pravo vlasništva pretvara se i pravo korištenja radi građenja, koje je stekao prijašnji vlasnik ili njegov pravni sljednik na temelju prvenstvenog prava korištenja.*

*Na temelju iscrpne analize koju je izvršio u posebnoj monografiji (Pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, 1985. god.) autor je utvrdio da se iza zakonskog termina pravo korištenja građevinskog zemljišta krije više različitih prava koja su pripadala društvenopravnim osobama, vlasničkopravnim osobama i prijašnjim vlasnicima, odnosno njihovim pravnim sljednicima, a stjecala su se i gubila pod različitim pravnim pretpostavkama; neka su bila izvan prometa, a druga u prometu ili u ograničenom prometu.*

*Pretvorba prva tri prava (prava upravljanja, korištenja, raspolaganja) gospodarskih subjekata izvršena je pretvorbom nositelja tih prava u vlasničko-pravne subjekte (trgovačka društva).*

*Predmnijeva se da je ovlaštenik prava na nekretninama u društvenom vlasništvu osoba koja je bila upisana kao njihov nositelj, ali se može*

*dokazivati suprotno, da ih je izvanknjižno stekla druga osoba, po različitim pravnim osnovama.*

*U radu su izložena pravila o upisu u zemljišnu knjigu prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom prava na nekretninama u društvenom vlasništvu i to: na temelju privatnih i javnih isprava, odluka sudova i drugih nadležnih tijela te dokaza o neprekinutom nizu izvanknjižnih stjecanja.*

*Izložene su osnove prestanka prava korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja radi građenja, među kojima je najčešća okolnost što zgrada nije izgrađena u određenom roku.*

*Na kraju su izložena posebna pravila o pretvorbi prava na nekretninama bivših društvenopolitičkih, športskih i drugih organizacija u vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno u vlasništvo općina, gradova i županija.*

**Ključne riječi:** *pretvorba, vlasništvo, uknjižba, društveno vlasništvo, pravo upravljanja, pravo korištenja, pravo raspolaganja, neizgrađeno građevinsko zemljište.*

## **Sadržaj**

### *Uvod*

1. Pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva
  - 1.1. Pretvorba prava korištenja na izgrađenom građevinskom zemljištu
2. Predmet pretvorbe
  - 2.1. Pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu
    - 2.1.1. Pravo upravljanja
    - 2.1.2. Pravo korištenja
    - 2.1.3. Pravo raspolaganja
  - 2.2. Pravna priroda prava upravljanja, prava korištenja i prava raspolaganja s gledišta sadašnjeg pravnog poretka
  - 2.3. Pluralizam vlasničkih oblika
3. Prava na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu
  - 3.1. Privremeno pravo korištenja
  - 3.2. Prvenstveno pravo korištenja (građenja)
  - 3.3. Ostvareno prvenstveno pravo korištenja (građenja)
  - 3.4. Pravo korištenja radi građenja (pravo građenja)
  - 3.5. Pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem društvenopravnih osoba
  - 3.6. Pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta koje se pretvara u pravo vlasništva
4. Sukob pretvorbe i denacionalizacije
5. Način pretvorbe prava na nekretninama u društvenom vlasništvu

- 5.1. Pretvorba nositelja prava na nekretninama u društvenom vlasništvu (posredna pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu)
- 5.2. Neposredna pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu
- 5.3. Pretvorba društvenog vlasništva na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu
6. Pretvorba uknjiženih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva
  - 6.1. Pretvorba uknjiženog prava upravljanja, prava korištenja i prava raspolaganja u pravo vlasništva
  - 6.2. Pretvorba uknjiženog prava korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja
7. Predmnijevani vlasnici nekretnine u društvenom vlasništvu
  - 7.1. Predmnijevano pravo vlasništva Republike Hrvatske
  - 7.2. Predmnijevani nositelj stvarnih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu
8. Dokazivanje prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom prava na nekretninama u društvenom vlasništvu
  - 8.1. Općenito o stjecanju prava na nekretninama u društvenom vlasništvu
  - 8.2. Stjecanje prava na nekretninama u društvenom vlasništvu na temelju pravnog posla
    - 8.2.1. Prijenos iz privatnog vlasništva u društveno vlasništvo na temelju pravnog posla
  - 8.3. Izvanknjižno stjecanje nekretnine u društveno vlasništvo
    - 8.3.1. Dosjelost kao osnova stjecanja društvenog vlasništva
      - 8.3.1.1. U odnosima između društvenopravnih osoba nije se primjenjivala ustanova dosjelosti
    - 8.3.2. Stjecanje društvenog vlasništva građenjem na zemljištu u privatnom vlasništvu
    - 8.3.3. Stjecanje društvenog vlasništva dogradnjom ili nadogradnjom zgrade u privatnom vlasništvu
9. Načelo neotuđivosti nekretnina iz društvenog vlasništva
  - 9.1. Ograničenje prometa prava korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu
  - 9.2. Domet zakonskog osnaženja (konvalidacije) zabranjenih pravnih poslova o raspolaganju neizgrađenim građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu
    - 9.2.1. Upis prava vlasništva na temelju osnaženog pravnog posla
  - 9.3. Dosjelost kao osnova stjecanja prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu
  - 9.4. Stvarnopravni učinci građenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu bez prava građenja
10. Pravo korištenja koje se pretvara u osobnu služnost
11. Upis prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom neupisanih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu
  - 11.1. Upis prava vlasništva na temelju privatnih i javnih isprava

- 11.1.1. *Upis prava vlasništva na temelju privatne isprave*
  - 11.1.1.1. *Dokaz o ovlaštenju supotpisnika, odnosno pravnog sljednika ili o njegovu izostanku*
- 11.1.2. *Upis na temelju dokaza o neprekinutom izvanknjižnom stjecanju*
- 11.1.3. *Upis prava vlasništva na temelju odluke suda*
- 11.1.4. *Upis ograničenih stvarnih prava*
12. *Upis prava vlasništva koje se pretvorilo u pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu*
  - 12.1. *Pravila o provedbi upisa prava vlasništva nastalog pretvorbom prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta*
  - 12.2. *Upis prava vlasništva u korist osobe čije je pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu bilo upisano u zemljišnoj knjizi*
  - 12.3. *Upis prava vlasništva u korist nositelja prava korištenja koje nije bilo upisano u zemljišnu knjigu*
  - 12.4. *Upis prava vlasništva na temelju odluke suda*
  - 12.5. *Upis prava vlasništva u slučaju uzastopnog prijenosa prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta*
13. *Utvrđivanje da je pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu prestalo prije pretvorbe*
  - 13.1. *Prestanak zbog toga što nije izgrađen građevinski objekt u određenom roku*
  - 13.2. *Prestanak odricanjem*
    - 13.2.1. *Učinak odricanja*
    - 13.2.2. *Pobijanje izjave o odricanju*
    - 13.2.3. *Oblik izjave o odricanju*
  - 13.3. *Sporazumni prestanak prava korištenja radi građenja*
  - 13.4. *Napuštanje zemljišta kao osnova prestanka prava korištenja radi građenja*
  - 13.5. *Prestanak smrću ovlaštenika*
  - 13.6. *Prestanak propašću objekta*
  - 13.7. *Nadležnost za utvrđenje da je prestalo pravo korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja*
14. *Posebne odredbe o pretvorbi prava na nekretninama društvenopolitičkih, društvenih, športskih i drugih organizacija*
  - 14.1. *Pretvorba prava na nekretninama društvenopolitičkih organizacija*
  - 14.2. *Pretvorba prava na nekretninama društvenih organizacija*
  - 14.3. *Pretvorba prava na nekretninama Saveza sindikata Hrvatske i sindikata registriranih kao društvene organizacije*
  - 14.4. *Pretvorba prava športskih organizacija na nekretninama*
  - 14.5. *Pretvorba prava raspolaganja, odnosno prava korištenja Hrvatskog autokluba ili postojećih autoklubova na nekretninama u društvenom vlasništvu*
  - 14.6. *Pretvorba prava raspolaganja bivših dobrovoljnih vatrogasnih društava i saveza na nekretninama u društvenom vlasništvu*
  - 14.7. *Pretvorba prava raspolaganja "postojećih" društvenih organizacija tehničke kulture na nekretninama u društvenom vlasništvu*

## Uvod

Pretvorba društvenog vlasništva u građansko vlasništvo, odnosno prava na stvarima u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva i druga stvarna prava određenih osoba proizvela je ne samo takve pravne promjene koje su bitno utjecale na oblikovanje našeg pravnog poretka, već je, istovremeno, proizvela vrlo krupne društvene i gospodarske učinke s dugoročnim posljedicama. Pretvorbom društvenog vlasništva u građansko vlasništvo izmijenila se cjelokupna ekonomska i društvena struktura hrvatskog društva. O tome se do sada raspravljalo više publicistički nego znanstveno; nije objavljeno još ni jedno sveobuhvatno znanstveno djelo o promjenama društvene strukture, prouzrokovanim pretvorbom društvenog vlasništva u Republici Hrvatskoj.

Zadržavajući se u okviru pravnog savjetovanja: Vlasništvo - pretvorba - denacionalizacija, koje je namijenjeno potrebama prakse, a to znači interpretacije odgovarajućih propisa s ciljem njihove jednoznačne primjene, u ovom se radu raspravlja o pravnim učincima pretvorbe društvenog vlasništva na nekretninama i o provođenju tih promjena u zemljišnim knjigama.

Promatramo li pretvorbu kao društveni i ekonomski fenomen, ona je posljedica sloma cjelokupne društvene strukture (i pravnog sustava) zasnovane na udruženom radu sa sredstvima za proizvodnju u društvenom vlasništvu, kojim se htjelo negirati pravo vlasništva na kome počiva cjelokupna struktura građanskog društva. Slomom sustava udruženog rada, samoupravljanja i dogovorne ekonomije, a to znači cjelokupnosti društvenog vlasništva (u sociološkom smislu), otvoren je put povratka vlasništvu i tržišnom gospodarstvu zasnovanom na tržišnoj i poduzetničkoj slobodi.

Ustavom Republike Hrvatske od 22. prosinca 1990. utvrđuje se da je "poduzetnička i tržišna sloboda temelj gospodarskog ustroja Republike Hrvatske" (čl. 49. st. 1.). "Država osigurava svim poduzetnicima jednak pravni položaj na tržištu. Zabranjeni su monopoli." (čl. 49. st. 2.).

Svima bez iznimke, Ustav jamči pravo vlasništva (čl. 48. st.1),<sup>1</sup> uzdižući njegovu nepovredivost među najviše vrednote ustavnog poretka RH (čl. 3.). Samo u interesu Republike Hrvatske moguće je zakonom ograničiti ili oduzeti pravo vlasništva, uz naknadu tržišne vrijednosti (čl. 50. st. 1.). Poduzetnička i tržišna sloboda mogu se ograničiti zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi (čl. 50. st. 2.).

Slijedeći ova načela Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., u nastavku: ZV), uspostavlja jednu vrstu prava vlasništva (čl. 1. st. 1.) derogirajući time društveno vlasništvo.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Jedino u pogledu stjecanja prava vlasništva zakonom se mogu propisati posebni uvjeti za strane osobe (čl. 48. st. 3.); vidi: čl. 354.-358. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (stvarna prava stranih osoba).

<sup>2</sup> N. Gavella, O nekim novinama u stvarnopravnom uređenju, "Pravo u gospodarstvu", Zagreb, 1996., br. 7-8, str. 623.-624.

To znači da svi nositelji prava vlasništva, bez obzira na njihovo svojstvo (fizičke i pravne osobe), gospodarsku moć i društveni položaj, imaju jednake ovlasti i uživaju jednaku pravnu zaštitu (čl. 1. st. 1., 30.-34. ZV). Opseg ograničenja prava vlasništva i stupanj obveza vlasnika glede korištenja stvari ovise samo od gospodarskog i društvenog značenja pojedine kategorije stvari, objekta prava vlasništva. Posebno značenje imaju nekretnine, poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, a napose građevinsko zemljište i zgrade kao sastavni dijelovi zemljišta ili prava građenja (čl. 9. i 280. ZV).

Zakon o vlasništvu propisuje da od njegova stupanja na snagu (1. siječnja 1997. godine) u RH postoji samo jedna vrsta vlasništva određena zakonom (čl. 1. st. 2. ZV). Samo pravne osobe javnog prava kao vlasnici imaju drukčiji položaj kad je to zakonom određeno. Zakon o vlasništvu propisuje: "Republika Hrvatska i druge pravne osobe javnog prava koje su nositelji prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici ako zakonom nije što drugo određeno" (čl. 35. st. 1.). Drugo je određeno na primjer u st. 2.-8. istog članka (ali i u drugim odredbama kao npr. u čl. 159. st. 4. ZV, kao i u drugim zakonima, pa i u Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine - "Narodne novine", br. 92/96.; u nastavku: ZN ili Zakon o naknadi (čl. 1. st. 3., čl. 54. i 56.).

Reintegracija prava vlasništva na stvari koje su bile u društvenom vlasništvu uspostavlja se: pretvorbom prava na stvarima u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva ili pretvorbom njihovih nositelja i denacionalizacijom, tj. vraćanjem prava vlasništva prijašnjem vlasniku (čl. 359. st. 2. ZV), preciznije: ovlašteniku prava na naknadu po odredbama Zakona o naknadi (čl. 9.-12. i 51. st. 2. i 3.).<sup>3</sup>

Smatra se da su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari iz društvenog vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu niti djeluje predmnjeva upisa prava upravljanja, korištenja i raspolaganja, odnosno prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati (čl. 362. st. 3. ZV).<sup>4</sup>

### ***1. Pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva***

Jednovrsnost prava vlasništva uspostavlja se putem pretvorbe društvenog vlasništva u građansko vlasništvo, odnosno prava upravljanja, korištenja i raspolaganja nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva ili pretvorbom

<sup>3</sup> P. Simonetti, *Ovlaštenici prava na naknadu za oduzetu imovinu, "Vladavina prava",* god. 1., br. 1. 1997., Zagreb.

<sup>4</sup> Naša tema je pretvorba društvenog vlasništva u građansko vlasništvo na nekretninama, a ne i na pokretnim stvarima, pa se pravnotehnički izraz "stvar" u ovome tekstu odnosi samo na nekretnine.

njihovih nositelja, te pretvorbom prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva (čl. 359.-365. ZV).

### **1.1. Pretvorba prava korištenja na izgrađenom građevinskom zemljištu**

Pravo korištenja na izgrađenom građevinskom zemljištu pretvoreno je u pravo vlasništva vlasnika zgrade (posebnih dijelova zgrada) Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine" br. 53/91.), s time što je noveliran čl. 12. ZOVO-a zamjenom riječi "korištenje" riječju "vlasništvo", ali zadržan završni dio rečenice koji je glasio "dok ona postoji" (tj. zgrada). Uspostavljeno je, dakle, pravo vlasništva na zemljište, koje prestaje pod raskidnim uvjetom, kada se zgrada sruši ili ukloni. Ovo je ograničenje, međutim, uklonjeno Odlukom Ustavnog suda RH od 30. studenog 1994. g. ("Narodne novine" br. 92/94.) kojom je ukinut spomenuti završni dio rečenice ("dok ona postoji")<sup>5</sup> s obrazloženjem da nije u skladu s načelima Ustava Republike Hrvatske o jamstvu i nepovredivosti prava vlasništva. Pretvorbom prava društvenopravnih osoba na zgrade u pravo vlasništva njihovih sveopćih pravnih sljednika, otkupom stanova itd. pretvaralo se trajno pravo korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva. Ovaj preobražaj se zaokružuje odredbama iz čl. 359., 360., 362., 366.-373. Zakona o vlasništvu.<sup>6</sup>

## **2. Predmet pretvorbe**

Predmet pretvorbe u pravo vlasništva su najšira prava na nekretninama u društvenom vlasništvu: pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja, koja su pripadala društvenopravnim osobama, kao i određena prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu koja su pripadala fizičkim i pravnim osobama, uključujući i društvenopravne osobe. Ovo pod pretpostavkom da pretvorba nije u sukobu s pravima koja na bivšim društvenim nekretninama pripadaju drugim osobama na temelju propisa o denacionalizaciji (čl. 359. st. 2. ZV).

### **2.1. Pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu**

Pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja tri su najšira prava na nekretninama u društvenom vlasništvu. Prva dva na stvarima, a treće povodom

<sup>5</sup> Šire: P. Simonetti, *Suvremena urbanizacija i pravo vlasništva na građevinskom zemljištu*, "Informacije" izd. Ing-biro d.o.o., Zagreb, broj 5/1995.

<sup>6</sup> Vidi pravne izvore o pretvorbi M. Žuvela: *Zbirka osnovnih propisa iz područja vlasničkopravnih odnosa*, "Informator", Zagreb, 1995., str. 180-187. i u popisu pravnih izvora koji je uredila K. Dulčić, znanstvena novakinja Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, kao prilog ovome radu.

stvari (po tadašnjem vladajućem shvaćanju u pravnoj znanosti) u društvenom vlasništvu, koja su u određenim razdobljima pravnog sustava u bivšoj državi pripadala društvenopravnim osobama. Svako od ova tri prava upisivalo se u zemljišne knjige i tamo zadržavalo često bez promjene<sup>7</sup> sve do pretvorbe u pravo vlasništva po propisima Republike Hrvatske, iako ga je u sljedećem razdoblju zamjenjivalo pravo drukčijeg naziva, koje je prema ideologijskoj intenciji pravnog sustava trebalo odražavati viši stupanj autonomije društvenopravne osobe, odnosno viši stupanj samoupravljanja "radnika i drugih radnih ljudi". Tako je pravo upravljanja, kao stvarno pravo društvenopravne osobe iz vremena državnog (administrativnog) upravljanja "narodnim gospodarstvom", zamijenjeno pravom korištenja na stvarima u društvenom vlasništvu, također stvarnim pravom iz razdoblja posrednog samoupravljanja s većom autonomijom društvenopravnih osoba u oblasti gospodarstva. Napokon, pravo korištenja u razdoblju "neposrednog samoupravljanja" zamijenjeno je pravom raspolaganja društvenopravnih osoba. Kako je poznato, sustav neposrednog samoupravljanja ideološki se zasnivao na udruženom radu na sredstvima u društvenom vlasništvu (negaciji prava vlasništva) iz kojega proizlaze prava, obveze i odgovornosti "radnika i drugih radnih ljudi" u pogledu upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenim sredstvima. Ova prava nisu imala imovinskopravni karakter, nestala su s nestankom sustava samoupravljanja.

O pravnoj prirodi društvenog vlasništva postojala su oprečna shvaćanja, koja se obično svrstavaju u dvije koncepcije: vlasničkopravnu i nevlasničkopravnu,<sup>8</sup> ali taj spor nije pravno relevantan za ovu temu.

<sup>7</sup> Nije se, naime, sustavno sprovodio Zakon o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu (Službeni list SFRJ, br. 12/65.), koji je propisivao da se uknjižba državnog vlasništva - općenarodne imovine, na osnovi Uredbe o uknjižbi prava vlasništva na državnoj nepokretnoj imovini (Službeni list FNRJ, br. 58/47.) smatra kao da je upisano društveno vlasništvo, a naznačenje organa upravljanja kao naznačenje nositelja prava korištenja (čl. 5. st. 1.). Ako je kao organ upravljanja - naznačen državni organ, kao nositelj prava korištenja naznačit će se društvenopolitička zajednica čiji je taj organ (čl. 5. st. 2.). Ako je u pogledu iste nekretnine naznačen organ upravljanja i nositelj prava korištenja naznačenje organa upravljanja nema nikakva značenja (čl. 5. st. 3.). Napokon, ako se iz pravne osnove na temelju koje se uknjižuje nekretnina u društvenom vlasništvu ne može utvrditi tko je nositelj prava korištenja, uknjižit će se općina na čijem se teritoriju ta nekretnina nalazi na prijedlog općine (čl. 4. st. 2.). Inače kao nositelji prava korištenja mogu se uknjižiti: društvenopolitičke zajednice, radne i druge samoupravne organizacije i udruženja građana (čl. 2. st. 1.). Ako nekretninu koristi vojna jedinica, nositelj prava korištenja je SFRJ - Državni sekretarijat za narodnu obranu (čl. 2. st. 2.).

<sup>8</sup> Vidi prikaz tih koncepcija u radu Dragoljuba Stojanovića, *Društvena svojina*, u Enciklopediji imovinskog prava i prava udruženog rada, izd. "NIU Sl. list SFRJ" Beograd, 1978., tom I., str. 258.-264. Na ovom mjestu spomenuti ćemo samo one teorije koje su bile suglasne da je društveno vlasništvo imovinsko pravo, ali su se razilazile pri utvrđivanju nositelja toga prava. Po jednom autoru, nositelj društvenog vlasništva je država kao opći reprezentant društva (P. Rastovčan, *Prilog pitanju kodifikacije*, "Arhiv za pravne i društvene nauke", br. 3.-4./1954.); po drugom gledištu nositelj toga prava je "država - nedržava", tj. država u odumiranju (V. Jakanović, *Socijalistička svojina FNRJ*, "Arhiv za pravne i društvene nauke", br. 3./1952.); treći autor je zastupao mišljenje da je subjekt društvenog vlasništva organizirano društvo preko svojih raznolikih organa upravljanja (B. Eisner, *Prilog diskusiji o problemima našeg društvenog prava*, "Naša stvarnost", br. 5./1955.). Najoriginalnije je bilo gledište da je društveno vlasništvo imovinsko pravo bez subjekta (M. Konstantinović, *Analiza Pravnog fakulteta u Beogradu*, br. 3.-4./1962.).



### 2.1.1. Pravo upravljanja

Pravo upravljanja bilo je imovinskopравни izraz općenarodne imovine, odnosno državnog vlasništva. No, sve dok je država strogo centralizirano upravljala “narodnom privredom” putem svojih operativnih organa (poduzeća), pravo upravljanja bilo je tek rudimentarno subjektivno pravo tih organa (poduzeća), koje je država drastično sužavala radi ostvarenja planskih zadataka “narodne privrede”, svodeći ga ponekad na fikciju. Nakon donošenja Osnovnog zakona o upravljanju privrednim poduzećima i višim privrednim udruženjima od strane radnih kolektiva (Službeni list FNRJ, br. 43/50.), sredinom 1950. godine postupno se oblikuje pravo upravljanja kao subjektivno pravo privrednih poduzeća. Pomoću prava upravljanja privredna poduzeća (i druge društvenopravne osobe) uključuju se u pravni promet zaključivanjem pravnih poslova, jer je pravo upravljanja stvarima u općenarodnoj imovini, koja su se nalazila u njihovim sredstvima (imovini), sadržavalo i ovlast raspolaganja.<sup>9</sup>

### 2.1.2. Pravo korištenja

Pravo korištenja (1953. - 1971.) je imovinskopравни izraz društvenog vlasništva u fazi posrednog samoupravljanja. Uvedeno je na osnovi Ustavnog zakona<sup>10</sup> od 13. siječnja 1953. godine, koji uvodi kategoriju društveno vlasništvo umjesto općenarodne imovine, odnosno državnog vlasništva, pa pravo korištenja zamjenjuje pravo upravljanja privrednih poduzeća i drugih društvenopravnih osoba. Pri tome treba izdvojiti pravo korištenja građevinskog zemljišta u općenarodnoj imovini, koje je bilo uređeno Uredbom iz 1951.<sup>11</sup>, a dodjeljivalo se radnicima i službenicima (od sredine 1954. godine i ostalim građanima) radi izgradnje obiteljskih stambenih zgrada<sup>12</sup>.

Pravo korištenja društvenopravnih osoba na nekretninama u društvenom vlasništvu normira Zakon o prometu zemljišta i zgrada<sup>13</sup> od 11. lipnja 1954. godine

<sup>9</sup> M. Vedriš-P. Klarić, *Osnove imovinskog prava*, peto izdanje, Zagreb, 1984., str. 255.-257.

<sup>10</sup> Ustavni zakon o osnovama društvenog i političkog uređenja Federativne Narodne Republike Jugoslavije i savezним organima vlasti od 13. siječnja 1953. O društvenom vlasništvu i samoupravljanju proizvođača u privredi u tadašnjem pravnom sustavu vidjeti: J. Đorđević, *Ustavno pravo Federativne Narodne Republike Jugoslavije*, “Arhiv za pravne i društvene nauke”, Beograd, 1953., str. 95.-114.

<sup>11</sup> Uredba o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika (Službeni list FNRJ, br. 23/51.), koja je po Zakonu o prometu zemljišta i zgrada (Službeni list FNRJ, br. 26/54.) ostala na snazi i primjenjivala se i na ostale osobe kojima se građevinsko zemljište dodjeljivalo na korištenje radi izgradnje stambenih zgrada (čl. 72. st. 1. i 3.), a prestala je važiti 6. travnja 1965. (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prometu zemljišta i zgrada, Službeni list SFRJ, br. 15/65.).

<sup>12</sup> Šire o tome, P. Simonetti: *Pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu*, izd. “Informator”, Zagreb, 1985., str. 50.-54.

<sup>13</sup> “Službeni list FNRJ”, 26/54., 19/55., 52/57., 18/58., 30/62., 53/62.; “Službeni list SFRJ”, br. 15/65., pročišćeni tekst: “Sl. list SFRJ”, br. 43/65., 57/65., 17/67., 11/74. (“Narodne novine”, br. 52/73.), koji je prestao važiti 1. siječnja 1997. (čl. 394. al. 3. ZV).

(Službeni list FNRJ, br. 20/54.), a odnosi se kako na građevinsko zemljište i zgrade, tako i na poljoprivredno zemljište privrednih organizacija (član 17.-31.) ili političko-teritorijalnih jedinica (član 32.-36.).

Pravo korištenja privrednih organizacija bilo je uređeno Zakonom o korištenju društvenih sredstava privrednih organizacija od 28. prosinca 1957. godine (Službeni list FNRJ, br. 54/57.). Ovaj Zakon je početkom 1968. godine, prethodno usklađen s Ustavom SFRJ od 7. travnja 1963. godine, objavljen u pročišćenom tekstu pod nazivom: Zakon o sredstvima radnih organizacija (Službeni list SFRJ, br. 10/68.). Subjekt prava korištenja je radna organizacija (zamjena za privrednu organizaciju), koja po Ustavu SFRJ od 7. travnja 1963. ima svojstvo pravne osobe "a nositeljica je određenih prava u pogledu sredstava u društvenom vlasništvu kojima upravlja" (član 15. st. 2.).<sup>14</sup>

Za pravo korištenja (1953.-1971.) upotrebljavala se i sintagma pravo korištenja i raspolaganja (dualistička koncepcija).<sup>15</sup> Prema monističkoj koncepciji, međutim, pravo raspolaganja bila je ovlast jedinstvenog prava korištenja koje sadrži dva ovlaštenja: pravo korištenja, odnosno iskorištavanja objekta prava i pravo raspolaganja. Prema ovome učenju<sup>16</sup> koje je, kako se čini, odražavalo pravnu prirodu tadašnjeg društvenog vlasništva u sustavu posrednog samoupravljanja, pravo korištenja je najšire imovinsko, stvarno pravo, koje pripada radnoj organizaciji i svakoj drugoj društvenopravnoj osobi na stvarima u društvenom vlasništvu, a koje je sadržavalo ovlaštenje titulara ne samo da koristi stvari nego i da njima raspolaze, da ih prenosi na druge subjekte, da ih opterećuje, sve u granicama zakona, a razumije se i da ih drugima ustupa na korištenje uz naknadu - u zakup.<sup>17</sup>

### 2.1.3. Pravo raspolaganja

U pravnom prometu se u pravne odnose uključuju društvenopravne osobe, a ne njihovi radni kolektivi, pa su subjekti prava raspolaganja "sredstvima" u društvenom vlasništvu bile osnovne organizacije udruženog rada.<sup>18</sup> Ovo pravo

<sup>14</sup> Ta se prava radnoj organizaciji ne mogu oduzeti, niti se ona mogu ograničiti, osim ako to zahtijeva opći interes utvrđen saveznim zakonom i po postupku propisanom zakonom i uz odgovarajuću naknadu (čl. 15. st. 3.).

<sup>15</sup> M. Vedriš, *Osnove imovinskog prava*, Zagreb, 1972. godine, str. 195.-205.

<sup>16</sup> V. Spaić: *Društvena svojina u uslovima socijalističke robne proizvodnje*, "Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu", XIII., 1964.; isti: *Pravna priroda prava raspolaganja društvenim sredstvima*, "Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu", XXIII., 1975.

<sup>17</sup> Vidi: Đ. Pavić - F. Duić, *Prava na nekretninama*, I. knj., "Informator", Zagreb, 1968., str. 57.-91. gdje se navode relevantna uputstva nadležnog saveznog ministarstva i sudska praksa o prijenosu zemljišta i zgrada između radnih organizacija i o kupnji i prodaji nekretnina od strane društvenopolitičkih zajednica i drugih društvenopravnih osoba.

<sup>18</sup> Ovo pravo bilo je normirano Zakonom o prometu društvenih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada (Službeni list SFRJ, br. 22/73.), koji je bio donijet na temelju Ustavnih amandmana XXII. - LIII. od 30. lipnja 1971. na Ustav SFRJ od 7. 4. 1963. (Službeni list SFRJ, br. 29/71.), amandman XXII.

pripadalo je svim društvenopravnim osobama po Zakonu o udruženom radu ("Službeni list SFRJ" br. 53/76. - pročišćeni tekst: Službeni list SFRJ, br. 11/88.), nadalje: ZUR.<sup>19</sup> Društvenopravne osobe imale su prava, obveze i odgovornosti u pravnom prometu društvenih sredstava (čl. 200.-208.); one su odgovarale za svoje obveze sredstvima kojima su raspolagale (čl. 209.-222.). Društvenopravne osobe su pravnim poslovima prenosile društvena sredstva u skup sredstava (imovinu) druge društvenopravne osobe, otuđivale ta sredstva iz društvenog vlasništva, u granicama zakona, pribavljale stvari u društveno vlasništvo od vlasničkopravnih osoba, davale društvena sredstva na privremeno korištenje, zamjenjivale ta sredstva i na drugi način njima raspolagale (čl. 201. st. 2).

Prema tadašnjem vladajućem shvaćanju pravo raspolaganja nije bilo subjektivno pravo društvenopravne osobe. Po jednom shvaćanju ono je po svojoj prirodi svojevrsna zakonska legitimacija ili pak punomoć koju daje radni kolektiv društvenopravnoj osobi za uključivanje u pravni promet.<sup>20</sup> Drugi u pravu raspolaganja društvenopravne osobe prepoznaju pravnu moć te osobe, koja joj je dana zakonom ili samoupravnim sporazumom, da se uključuje u pravni promet.<sup>21</sup> Prema trećima, pravo raspolaganja društvenopravne osobe pravni je izraz njene poslovne sposobnosti, koja je određena na osnovi zakona, samoupravnog sporazuma ili statuta.<sup>22</sup>

Po jednom mišljenju pravo raspolaganja nije ovlast raspolaganja u smislu građanskog prava, već je, kao i pravo korištenja, osnovni oblik upravljanja stvarima u društvenom vlasništvu.<sup>23</sup>

Shvaćanje da se "pravo raspolaganja" nalazi izvan prava vlasništva, da je zapravo izraz poslovne sposobnosti fizičke ili pravne osobe, prethodi sustavu

---

<sup>19</sup> ZUR koji je donesen na temelju Ustava SFRJ od 21. veljače 1974. stavio je izvan snage Zakon o prometu društvenih sredstava osnovnih organizaciju udruženog rada (čl. 667. st. 2. toč. 3.).

<sup>20</sup> L. Geršković, Karakteristike pravnog sistema iniciranog Ustavom od 1974., "Privreda i pravo", 1974., br. 7-8, str. 11.; A. Finžgar, Društvena svojina u Nacrtu zakona o udruženom radu, "Samoupravno pravo", 1976., br. 3, str. 7-8; M. Vedriš, Prava i obveze subjekata udruženog rada u pogledu korištenja, upravljanja i raspolaganja društvenim sredstvima, "Naša zakonitost", 1977., br. 6-7, str. 78.

<sup>21</sup> D. Stojanović, Stvarno pravo, 3. izd., Beograd, 1977., str. 276.

<sup>22</sup> V. Spaić, Pravna priroda prava raspolaganja društvenim sredstvima, "Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu", 1975., str. 403.-404.; i D. Radonjić: Pravo raspolaganja stvarima u društvenoj svojini, "Savremena administracija", Beograd, 1977., 3. izd., str. 57. i 58.

<sup>23</sup> B. Sajovic, Temelji družbenolastninskih in premoženskih razmerij, Ljubljana, 1981., str. 113. Na drugom mjestu, razmatrajući procese preobrazbe i diferencijaciju različitih oblika prava vlasništva u suvremenom svijetu, B. Sajovic kaže: "U mnogim slučajevima smo nekada govorili i o nevlasništvu, ali više u odnosu prema poznatim opštepriznatim vlasničkim sistemima. Nikada ovakvo opredjeljenje nije išlo za tim da ukaže na odsutstvo subjekta, odnosno onoga koji je ovlašten na vlasnička prava..." (B. Sajovic, O promjenama vlasničkih prava u zborniku "Promjene u pravu svojine", izd. NIO Službeni list SR BiH, Sarajevo, NIU Službeni list SFRJ, Beograd i Savez udruženja pravnika BiH, Sarajevo 1990., str. 5.-18.).

samoupravljanja i teorijama prirode društvenog vlasništva, a nastalo je u prvoj polovini 20. stoljeća.<sup>24</sup>

Rijetki su bili pravници koji su zastupali mišljenje da je pravo raspolaganja subjektivno pravo. Po jednom shvaćanju: mada osebujno, pravo raspolaganja je stvarno pravo koje pripada društvenopravnoj osobi<sup>25</sup>. Drugi autor je u pravu raspolaganja vidio specifično subjektivno pravo.<sup>26</sup> Profesor Gams, koji je razvio teoriju podijeljenog vlasništva na stvarima u društvenom vlasništvu, koje je karakteristično za sve oblike kolektivnog vlasništva,<sup>27</sup> u pravu raspolaganja prepoznao je subjektivno pravo koje prelazi granice što ih sugerira njegov naziv.<sup>28</sup>

Iako je društveno vlasništvo po intencijama Ustava SFRJ iz 1974. godine i ZUR-a negacija prava vlasništva (proklamira se načelo prisvajanja društvenih sredstava na osnovi udruženog rada, a ne prava vlasništva), po jednom novijem gledištu u stvarnosti je postojao "nekakav hibrid javnopravnog i stvarnopravnog režima ...semistvarnopravni režim ...paralelni režim pripadanja stvari ..." a to znači da su postojala dva paralelna stvarnopravna režima u tome pravnom sustavu. Stoga su "organizacije udruženog rada i drugi korisnici društvenih sredstava imali neki kvazivlasnički položaj u pogledu stvari koje su bile "na njihovom korištenju"... značajno sputani ovlaštenjima javne vlasti s jedne strane i snažno naglašenim samoupravnim pravima radnika s druge strane."<sup>29</sup>

## **2.2. Pravna priroda prava upravljanja, prava korištenja i prava raspolaganja s gledišta sadašnjeg pravnog poretka**

Prema sadašnjem pravnom poretku Republike Hrvatske pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu su ne samo subjektivna imovinska prava društvenopravnih osoba, nego i ekvivalenti prava vlasništva. Ova prava su se pretvarala do 1. siječnja 1997. godine u pravo vlasništva sveopćeg pravnog sljednika pretvorbom njihovog nositelja (čl. 360. st. 1. ZV) po

<sup>24</sup> Stevan Živadinović, Pravo raspolaganja i svojina, Beograd, 1938., i tamo citirana djela poznatih pravnikâ kao što su Thon, Planiol, Oetermann i dr.

<sup>25</sup> Ljiljana Đurović, Prava i obaveze društvenopravnih lica na sredstvima u društvenoj svojini (doktorski rad), Pravni fakultet u Beogradu, 1978., str. 435.

<sup>26</sup> Vladimir Horvat, Pravni subjekti i subjektivna prava u sistemu udruženog rada, "Naša zakonitost", 1976., br. 4., str. 32.-33.

<sup>27</sup> A. Gams, Svojina, "Naučna knjiga" Beograd, 1988.; isti: Razmatranja o svojini sa stanovišta ekonomije, prava, sociologije i filozofije u citiranom sarajevskom Zborniku.

<sup>28</sup> A. Gams, op. cit., str. 291.-312. i u ranijim radovima objavljenim u pravnoj periodici počevši od početka šezdesetih godina. Npr., O svojini, III, "Naša stvarnost", Beograd, 1963., br. 5., str. 563.-566.

<sup>29</sup> N. Gavella - I. Gliha, Uvod u stvarno pravo, izdanje Pravnog fakulteta u Zagrebu - Zavod za građanskopravne znanosti, Zagreb, 1991., str. 15.; N. Gavella: Pravo vlasništva (svojine) u sistemu građanskog prava s obzirom na pojavu segmentacije stvarnopravnog uređenja, u spomenutom sarajevskom Zborniku, str. 19-23.

Zakonu o pretvorbi<sup>30</sup>, a po drugim (posebnim) zakonima,<sup>31</sup> najčešće u pravo vlasništva Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave i uprave. (infra 3.6.; 5.3.; 7.1.; 14)

Pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu osobe koja se do 1. siječnja 1997. godine nije pretvorila u subjekt prava vlasništva, toga je dana svako od ovih prava postalo pravo vlasništva njihovog dosadašnjeg nositelja,<sup>32</sup> pod uvjetom da je stvar koja je objekt tih prava sposobna biti predmetom prava vlasništva (čl. 3. ZV), osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno (čl. 360. st 2. ZV).

ZV propisuje, dakle, dvije iznimke od pravila pretvorbe spomenutih prava na stvarima u društvenom vlasništvu.

Prva iznimka samo potvrđuje načelo iz čl. 3. st. 2. ZV, prema kome nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti ni jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su u uporabi svih, kao što su atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala (opća dobra). Pojas morske obale na kojemu se ne može steći pravo vlasništva ni drugo stvarno pravo naziva se pomorsko dobro (čl. 48.-52. Pomorskog zakonika, Narodne novine, br. 17/94. i 74/94.), a određuje se po kriterijima iz članka 50. PZ. Nisu sposobni biti objektom prava vlasništva ni javni putovi, željezničke pruge, morske i zračne luke, ulice, trgovi, javni parkovi, javna parkirališta, druge javne površine itd.

Drugu iznimku određuju posebni zakoni. Tako je npr. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, br. 54/94. i 48/95.) propisao da poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu na teritoriju Republike prelazi u vlasništvo Republike Hrvatske, a poljoprivredno zemljište koje je ranijim vlasnicima oduzeto nakon 15. svibnja 1945. godine ostaje u vlasništvu Republike Hrvatske do donošenja propisa o denacionalizaciji i vraćanju poljoprivrednog zemljišta prijašnjim vlasnicima (čl. 3.). Ograničenje restitucije prava vlasništva poljoprivrednog kao i građevinskog zemljišta prijašnjim vlasnicima (ovlaštenicima prava na naknadu za oduzetu imovinu) propisao je Zakon o naknadi (čl. 1. st. 3., 21. te 52.-55.).

Prema monističkoj koncepciji pravo korištenja je najšire imovinsko stvarno pravo koje pripada društvenopravnoj osobi na stvarima u društvenom vlasništvu (1953.- 1971.); ono je ovlašćivalo njegova nositelja ne samo da koristi stvari u

<sup>30</sup> Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, Narodne novine, br. 19/91., 83/92., 94/93., 2/94., 9/95., prestao važiti na temelju odredbe čl. 49. Zakona o privatizaciji, Narodne novine, br. 21/96.

<sup>31</sup> Zakon o športu, Narodne novine, br. 60/92., 25/93., 11/94. i 77/95., stavljen izvan snage sadašnjim Zakonom o športu, Narodne novine, br. 111/97., koji je stupio na snagu 30. listopada 1997.; Zakon o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društvenopolitičkih organizacija, Narodne novine, br. 70/97.; Zakon o jedinicama lokalne samouprave i uprave, Narodne novine, br. 90/92., 94/93. i 117/93., itd.

<sup>32</sup> Osim na stvari iz članka 390. ZV.

društvenom vlasništvu na koje ima to pravo već i da njima raspolaže, da ih, u granicama zakona, prenosi na druge društvenopravne osobe, uz naknadu ili bez naknade, i da ih pod određenim zakonskim pretpostavkama otuđuje iz društvenog vlasništva.<sup>33</sup>

Prijenos društvenih sredstava, pokretnih i nepokretnih, na temelju prava raspolaganja, načelno je bio uređen Zakonom o udruženom radu (Službeni list SFRJ, br. 53/76.), čl. 242.-250. (čl. 200.-208. u pročišćenom tekstu, Službeni list SFRJ, br. 11/88.), a prije toga Zakonom o prometu društvenih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada (Službeni list SFRJ, br. 22/73.) sukladno Ustavnim amandmanima iz 1971. godine (amandman XXII.), do kada je bio na snazi Zakon o sredstvima radnih organizacija iz 1968. godine, kome je prethodio Zakon o korištenju društvenih sredstava privrednih organizacija od 28. prosinca 1957. godine.

ZUR je propisivao da u ostvarivanju prava raspolaganja društvenopravne osobe prenose društvena sredstva na druge društvenopravne osobe ili ih daju tim osobama "na privremeno korištenja" (infra 10.) ili "zamjenjuju društvena sredstva i po drugim osnovama" (čl. 243. st. 2. odnosno 201. st. 2. proč. teksta).

### 2.3. *Pluralizam vlasničkih oblika*

Upravo "korekcija" oktroiranog društvenog vlasništva, kao negacije prava vlasništva, o kojoj govori Gavella (supra 2.1.3.), pod pritiskom realnih (tržišnih) društvenih odnosa dokazala je neodrživost nevlasničkopravne koncepcije.

Pošto je voluntaristički sustav društvenog vlasništva i udruženog rada s dogovornom (antitržišnom) ekonomijom prouzrokovao duboku društvenu i gospodarsku krizu, ujesen 1988. godine izvršene su radikalne promjene Ustava, prvenstveno u gospodarskoj sferi. Amandmanima XX-XLVII na Ustav SFRJ iz 1974. (SL SFRJ br. 70/88.) položeni su pravni temelji za stvaranje različitih oblika prava vlasništva (Amandmani XIX-XXIII). Na temelju Ustavnih amandmana donijet je Zakon o poduzećima (SL SFRJ 77/88.) koji je stupio na snagu 1. siječnja 1989. g. (čl. 197.). Zakon o poduzećima napušta nevlasničkopravnu koncepciju društvenog vlasništva, priznajući poduzeću imovinsko subjektivno pravo na stvarima kojima raspolaže (čl. 1. st. 2.), koje nije imala organizacija udruženog rada ni po Ustavu iz 1974., kao ni po ZUR-u. Pored društvenog poduzeća (čl. 6.-80.) po tome Zakonu postoji i mješovito poduzeće (čl. 81.-132.), ugovorno poduzeće (čl. 133.-137.), privatno poduzeće, radnja i poljoprivredno gospodarstvo (čl. 138.-142.); zatim zadruga i poduzeće male privrede (čl. 143. i 144. ).

Posebni oblici društvenog poduzeća su: zajedničko poduzeće, posebno društveno poduzeće (javno poduzeće), zadružno poduzeće, složeno poduzeće i drugi oblici udruživanja poduzeća te društveno poduzeće na dionice.

<sup>33</sup> Takva mogućnost je bila propisana za prijenos prava korištenja (uz naknadu ili bez naknade) na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu već Zakonom o prometu zemljišta i zgrada od 11. lipnja 1954. godine (Službeni list FNRJ, br. 26/54., 19/55., 52/57. i 18/58.), čl. 28. i 29.

Oblici mješovitog poduzeća su: dioničko društvo (čl. 85.-103.), društvo s ograničenom odgovornošću (čl. 104.-108.), komanditno društvo (čl. 109.-114.) i društvo s neograničenom solidarnom odgovornošću (čl. 115.-119.)

Zakon o poduzećima, dakle, pretpostavlja mogućnost izražavanja različitih oblika prava vlasništva, posebno: individualnog vlasništva, zatim mješovitog i zadružnog vlasništva. Usporedo s tim oblikuje se i državno vlasništvo.<sup>34</sup>

Velika novost bila je mogućnost prodaje poduzeća uz obvezu uplate cijene u Fond za razvoj,<sup>35</sup> kao i prodaja dužnika u stečajnom postupku.<sup>36</sup>

Predmet pretvorbe u jedinstveno pravo vlasništva, koje jamči Ustav RH, nisu raznovrsni oblici prava vlasništva, već su to samo prava na stvarima u društvenom vlasništvu.

### **3. Prava na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu**

Pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu zadržalo se do stupanja na snagu ZV (čl. 359. st. 2., 361. itd.), ako nije prije reprivatizirano, a zajednički je naziv za više prava koja imaju različitu prirodu i sadržaj te pripadaju fizičkim ili pravnim osobama, uključujući i društvenopravne osobe. Zato Zakon o vlasništvu koji propisuje da se pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta pretvara u pravo vlasništva (čl. 359. i 361. do 365.) treba razumjeti tako da se u pravo vlasništva pretvaraju samo neka prava korištenja, dok se nositeljima drugih prava, koja pripadaju prijašnjim vlasnicima ili njihovim nasljednicima, odnosno pravnim sljednicima, u načelu vraća u vlasništvo neizgrađeno građevinsko zemljište, doduše s velikim iznimkama, u kom slučaju tim osobama pripada naknada u vrijednosnim papirima za oduzeto zemljište (čl. 1. st. 3. te čl. 52.-55. i čl. 19. st. 2. Zakona o naknadi) ako imaju svojstvo ovlaštenika prava na naknadu za oduzetu imovinu (čl. 9.-12. i 50. st. 2. i 3. ZN).

Generički naziv "pravo korištenja" neizgrađenog građevinskog zemljišta obuhvaća: privremeno pravo korištenja; prvenstveno pravo korištenja; ostvareno prvenstveno pravo korištenja i pravo korištenja radi građenja (socijalističko pravo građenja), a upotrebljava se i kao naziv za pravo koje imaju društvenopravne osobe na neizgrađenom građevinskom zemljištu (bez prava građenja) koje je ekvivalent ranijem pravu upravljanja (do 1953.), odnosno kasnijem pravu raspolaganja (od Ustavnih amandmana 1971.) (infra 3.5.).

---

<sup>34</sup> Vidjeti radove objavljene u spomenutom zborniku "Promjene u pravu svojine", i to: Č. Grbić: Privatna svojina na sredstvima za proizvodnju, str. 125-135; D. Stojanović, Mešovita svojima, str. 35-45; N. Penova: Zadružna svojina, 137-142 i D. Pop Georgijev: Državna svojina, str. 59-64.

<sup>35</sup> Prodaju poduzeća uređivao je Zakon o prometu i raspolaganju društvenim kapitalom (SL SFRJ br. 84/89.); V. Jovanović: Imovina pouzeća, društveni kapital i promet, u citiranom zborniku, str. 83-89.

<sup>36</sup> Uređena Zakonom o prisilnoj nagodbi, stečaju i likvidaciji, (SL SFRJ br. 84/89.), čl. 129. i 130.; A. Eraković: Prodaja dužnika u stečajnom postupku, u citiranom zborniku, str. 87-107.

### 3.1. *Privremeno pravo korištenja*

Privremeno pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta pripada prijašnjem vlasniku ili njegovim pravnim sljednicima (u nastavku: prijašnji vlasnik) od podruštvovljenja (nacionalizacije) građevinskog zemljišta do deposediranja, odnosno do dobrovoljne predaje općini (čl. 31. i 36. Zakona o građevinskom zemljištu, pročišćeni tekst "Narodne novine" br. 48/88., 16/90. i 53/91., u nastavku: ZGZ)<sup>37</sup>.

### 3.2. *Prvenstveno pravo korištenja (građenja)*

Prijašnji vlasnik neizgrađenog građevinskog zemljišta imao je po zakonu i prvenstveno pravo korištenja radi građenja, a to pravo su mogli steći, uz njegovu suglasnost, njegov bračni drug, potomci, usvojenici, roditelji i usvojitelji (čl. 32. ZGZ). Za razliku od privremenog prava korištenja, prvenstveno pravo korištenja nije bilo subjektivno pravo već samo pravo na promjenu prava, preciznije - pravo na stjecanje prava građenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, dakle, preobražajno pravo (pravna moć ili potestativno pravo)<sup>38</sup>.

Prometnost privremenog prava korištenja i prvenstvenog prava korištenja (građenja) bila je ograničena poslije 15.02.1968.g. (infra 5.3.).

### 3.3. *Ostvareno prvenstveno pravo korištenja (građenja)*

Ostvareno prvenstveno pravo korištenja (građenja) jest pravo građenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, stečeno na temelju prvenstvenog prava korištenja (građenja) u postupku u kome se utvrđuje da su ispunjene zakonske pretpostavke na temelju kojih prijašnji vlasnik (njegov pravni sljednik) stječe pravo građenja na određenoj građevinskoj čestici u društvenom vlasništvu (član 57.-64. ZGZ).<sup>39</sup>

U sudskoj praksi zauzet je stav da prvenstveno pravo korištenja, doduše, "postoji po samom zakonu, ali samo u slučaju kada su ispunjeni uvjeti određeni zakonom", tj. kada odnosno zemljište "skupština općine dade na korištenje u svrhu izgradnje" prijašnjem vlasniku.<sup>40</sup> Time je izbrisana razlika između prvenstvenog

<sup>37</sup> Šire: P. Simonetti, Pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, "Informator", Zagreb, 1985., str. 42.-70.

<sup>38</sup> Isto, str. 165.-181.; o preobražajnim pravima šire: A. Trabucchi, Istituzioni di diritto civile, "CEDAM", Padova, 1994., str. 54.; P. Zatti - V. Colussi, Lineamenti di diritto civile, "CEDAM", Padova, 1993., str. 81. i 82., S. Krneta, Subjektivna prava, Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, Službeni list SFRJ, 1978. str. 198.-199.; A. Gams, Uvod u građansko pravo, Beograd, 1967., str. 81. i dalje; F. Santoro - Passarelli, Dottrine generali del diritto civile, Napoli, 1959., str. 72.-73.

<sup>39</sup> P. Simonetti, Pravo korištenja, str. 165.-181.

<sup>40</sup> VSH Rev. 2093/91. od 11. prosinca 1991. i Rev 2092/91. od 11. prosinca 1991., Izbor odluka VSH, 1/1993., br. 25. O ostvarivanju prvenstvenog prava korištenja, vidjeti sudsku praksu u Zborniku Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 17/1, str. 143., 144.



prava korištenja kao potestativnog prava i ostvarenog prava korištenja, tj. prava korištenja radi građenja (socijalističkog prava građenja) stečenog na osnovi prvenstvenog prava. Zakon o vlasništvu također poznaje samo pravo korištenja i prvenstveno pravo korištenja (čl. 359. st. 2., čl. 361. itd.).

### **3.4. Pravo korištenja radi građenja (pravo građenja)**

Pravo korištenja radi građenja (socijalističko pravo građenja) na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu stjecalo se povodom natječaja ili na osnovi neposredne pogodbe pod pretpostavkama propisanim zakonom (čl. 47.-50. ZGZ).<sup>41</sup> Ovo pravo davalo je ovlasti njegovu nositelju da pribavi građevnu dozvolu te izgradi zgradu na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, koja će biti njegovo vlasništvo, odnosno na koju će imati pravo raspolaganja, ranije pravo korištenja, ako je nositelj toga prava bila društvenopravna osoba<sup>42</sup>. Izgradnjom zgrade na temelju prava građenja u skladu sa zakonom nositelj toga prava stjecao je trajno pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu (čl. 12. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, "Sl. list SFRJ br. 6/80. i 36/90., u nastavku: ZOVO) koje je trajalo do uklanjanja ili rušenja zgrade<sup>43</sup>, a u pravnom prometu dijelilo je pravnu sudbinu zgrade (čl. 12. st. 2. ZOVO-a), dok je pravo građenja bilo izvan prometa (čl. 52. ZGZ-a), ali se ono gasilo s izgradnjom zgrade kada bi se iscrpila njegova sadržina i nastalo trajno pravo korištenja. Društvenopravna osoba je mogla pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu prenijeti samo na općinu (čl. 69. ZGZ), kao i fizička osoba, ali ga je ova mogla prenijeti i na bračnog druga, potomke, usvojenike, roditelje i usvojitelje (čl. 52. st. 1. ZGZ).

Sva gore navedena prava korištenja građevinskog zemljišta međusobno se razlikuju po pretpostavkama i načinu stjecanja, po sadržaju, trajanju i prestanku, a osobito po pravnoj prirodi.<sup>44</sup>

### **3.5. Pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem društvenopravnih osoba**

Društvenopravne osobe koje su mogle imati pravo upravljanja, pravo korištenja ili pravo raspolaganja na nekretninama u društvenom vlasništvu<sup>45</sup> ta prava

<sup>41</sup> Vidjeti sudsku praksu u Zborniku Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 17/1, str. 137.-142.

<sup>42</sup> Simonetti, Pravo korištenja..., str. 91.-92. i 131.-132., vidi čl. 37. Zakona o prometu zemljišta i zgrada (pročišćeni tekst Službeni list SFRJ, br. 43/65., odnosno čl. 35. ZID ZPZZ, Službeni list SFRJ, br. 15/65.), kojim je izmijenjen čl. 43. prvobitnog teksta tako što je propisano da se pravo građenja osniva i u korist društveno pravnih osoba.

<sup>43</sup> Isto, str. 193.-207.

<sup>44</sup> Isto, str. 219.-235.; isti autor, Priroda prava korištenja građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, u spomenutom sarajevskom Zborniku, str. 47.-57.

<sup>45</sup> Po Uredbi o uknjižbi prava vlasništva na državnoj nepokretnoj imovini (Službeni list FNRJ,

su mogle imati i na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu (čl. 65.-74. ZGZ-a), bilo da su ih stekle prije nego što je odnosno zemljište na zakonit način proglašeno građevinskim (čl. 3. ZGZ i propisi koji su mu prethodili)<sup>46</sup> ili nakon toga, prijenosom tog zemljišta od druge društvenopravne osobe na osnovi pravnog posla (čl. 206. st. 1. ZUR-a), ili po drugim osnovama kao i kupovinom od "privatne osobe" (čl. 21. Zakona o prometu zemljišta i zgrada, nadalje: ZPZZ).

Zakon o građevinskom zemljištu propisuje da društvenopravna osoba ima pravo da građevinsko zemljište kojim upravlja koristi za svoju djelatnost u skladu s namjenom koja je određena provedbenim planom (čl. 65. st. 1.). Društvenopravna osoba mogla je prenijeti neizgrađeno građevinsko zemljište samo na općinu na čijem se području zemljište nalazi (čl. 69.), ali ga je mogla kupovati ako je bilo u vlasništvu građana, udruženja građana i građanskopravnih osoba, uz ograničenja propisana ovim zakonom (čl. 71.-73.). Društvenopravna osoba mogla je imati uknjiženo pravo upravljanja, odnosno pravo korištenja, kao opće stvarno pravo, a od 1971. g. - pravo raspolaganja na nekretninama u društvenom vlasništvu, pa, dakle, i na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje joj je bilo dano na upravljanje, ili korištenje ili raspolaganje aktom nadležnog tijela, radi poljoprivredne obrade ili za druge namjene, a prije nego što je bilo proglašeno građevinskim, ili ga je društvenopravna osoba stekla temeljem drugog zakonitog osnova.

Na temelju općeg prava korištenja, kao i temeljem ranijeg prava upravljanja, odnosno kasnijeg prava raspolaganja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, društvenopravna osoba je pod određenim zakonskim pretpostavkama mogla tražiti od općine konstituiranje prava korištenja radi izgradnje objekta koji bi bio namijenjen za obavljanje njene djelatnosti (čl. 65. st. 1. ZGZ). Pravo građenja, dakle, nije bila ovlast koja bi proizlazila iz općeg prava korištenja neizgrađenim građevinskim zemljištem, već se na temelju toga prava moglo tražiti konstituiranje prava korištenja radi građenja. Pravo korištenja radi građenja, međutim, gubilo se ako se u određenom roku ne bi izgradio predviđeni građevinski objekt, odnosno ako korisnik ne bi izveo znatnije radove u tom roku (čl. 53. ZGZ) (infra 9.1.).

Samo u korist društvenopravnih osoba koje su bile registrirane za građenje moglo se dodijeliti zemljište na korištenje za "gradnju stanova i poslovnog prostora za tržište" (čl. 65. st. 2. ZGZ).

---

br. 58/47.) knjižilo se pravo upravljanja, ali se naznačenje organa upravljanja po kasnijem Zakonu o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu (Službeni list SFRJ, br. 12/65.) smatralo kao naznačenje nositelja prava korištenja (čl. 5.).

<sup>46</sup> Odnosno ranije na temelju čl. 34. i 35. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, potom po Zakonu o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera (Narodne novine, br. 30/68.) i napokon po Zakonu o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta (Narodne novine, br. 14/73.), koji je u tom dijelu stavljen izvan snage Zakonom o građevinskom zemljištu (Narodne novine, br. 54/80.).

Ako je provedbenim planom bila određena namjena zemljišta koja nije bila u skladu s djelatnošću društvenopravne osobe, "skupština općine mogla je rješenjem oduzeti iz njenog korištenja to zemljište i dati ga na korištenje novom korisniku radi privođenja namjeni određenoj provedbenim planom" (čl. 65. st. 3. ZGZ).<sup>47</sup> Pri tome su se na odgovarajući način primjenjivale odredbe iz čl. 41. ZGZ o deposediranju prijašnjeg vlasnika (čl. 65. st. 3. ZGZ). Prema tome, u postupku radi privođenja neizgrađenog građevinskog zemljišta urbanističkoj namjeni utvrđenoj provedbenim planom, mogla se deposedirati društvenopravna osoba koja je imala pravo upravljanja ili pravo raspolaganja na to zemljište, ili pak opće pravo korištenja, jednako kao i prijašnji vlasnik. Deposediranje društvenopravne osobe provodilo se ako je na odnosnom zemljištu bila predviđena izgradnja objekta koji nije bio namijenjen za obavljanje djelatnosti te društvenopravne osobe, da bi se zemljište dodijelilo drugoj društvenopravnoj osobi koja obavlja takvu djelatnost.<sup>48</sup> Ovo je još jedna razlika između općeg prava korištenja i prava korištenja radi građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu. Općinska skupština nije mogla odbiti zahtjev društvenopravne osobe koja je imala opće pravo korištenja, pravo upravljanja ili pravo raspolaganja na neizgrađenom građevinskom zemljištu da joj konstituiraju pravo građenja ako je ta osoba, s obzirom na njenu djelatnost, mogla imati u svojim sredstvima u prostornom planu predviđeni građevinski objekt.<sup>49</sup>

U slučaju oduzimanja prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu društvenopravna osoba imala je "pravo na naknadu samo za rad i sredstva uložena u to zemljište do visine ulaganja" (čl. 65. st. 1.) dok je za građevinski objekt koji se nalazio na tom zemljištu deposedirana društvenopravna osoba imala "pravo na naknadu u visini građevinske vrijednosti tog objekta umanjene za iznos amortizacije" (čl. 66. st. 2.). No, ako su te nekretnine bile uvjet rada, društvenopravna osoba imala je pravo na naknadu kojom se osiguravalo da ti uvjeti ne budu bitno pogoršani (čl. 67. st. 1. ZGZ).

Razlika između prava korištenja radi građenja i općeg prava korištenja na stvarima u društvenom vlasništvu zahtijevala je da se pravo korištenja radi građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu, koje je moglo pripadati i fizičkim

<sup>47</sup> Pravna ustanova administrativnog prijenosa prava korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu u svrhu izgradnje bila je uređena i Zakonom o eksproprijaciji od 25. veljače 1957. (Službeni list FNRJ, br. 12/57.), čl. 82.-89.; u prečišćenom tekstu (Službeni list SFRJ, br. 11/68.), čl. 65.-72.

<sup>48</sup> Obrnuto, ako pravna osoba na građevinskom zemljištu kojim upravlja želi u okviru svoje djelatnosti izgraditi objekt u skladu s namjenom određenom provedbenim planom, nema uvjeta "za njezinu deposedaciju radi postizanja iste svrhe davanjem na korištenje novom korisniku" (UpSH, Us 137/90. od 16. svibnja 1990., PSP, Z, 47/270.).

<sup>49</sup> Ovaj zaključak proizlazi iz članka 11., 65., 67. i 68. saveznog Zakona o eksproprijaciji (Službeni list SFRJ, br. 11/68.), te članka 37. Zakona o prometu zemljišta i zgrada (pročišćeni tekst) u Službenom listu SFRJ, br. 43/65.

osobama i građanskopravnim osobama, a ne samo društvenopravnim, izdvoji od općeg prava korištenja na stvarima u društvenom vlasništvu koje pripada samo društvenopravnim osobama. Na pravo korištenja radi građenja se odnose odredbe iz čl. 359.-365. ZV.

### **3.6. Pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta koje se pretvara u pravo vlasništva**

Prema gore izloženom proizlazi zaključak da se, u načelu, samo pravo korištenja radi građenja (pravo građenja) i ostvareno prvenstveno pravo korištenja radi građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu pretvara u pravo vlasništva (čl. 361. ZV), a ne i opće pravo korištenja, stvarno pravo društvenopravne osobe, koje je zamijenilo ranije pravo upravljanja i koje je kasnije (Ustavnim amandmanima iz 1971.) bilo zamijenjeno pravom raspolaganja (čl. 200.-208. ZUR-a). Po našem mišljenju opće pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu pretvoreno je u pravo vlasništva općine ili grada na čijem je području (čl. 67. i 87. Zakona o jedinicama lokalne samoupravi i uprave, Narodne novine, br. 90/92., 94/93. i 117/93. odnosno u vlasništvo Grada Zagreba, čl. 42. Zakona o Gradu Zagrebu, Narodne novine, br. 90/92. i 94/93.) i kad je pripadalo drugim društvenopravnim osobama koje nisu imale pravo korištenja radi građenja na tome zemljištu ili im je to pravo prestalo po odredbama iz čl. 53. st. 1. ZGZ-a. Ovo u onim slučajevima kada je zakonom izričito propisano da se oduzeta imovina (neizgrađeno građevinsko zemljište) ne vraća prijašnjem vlasniku (čl. 1. st. 3., 52.-55. ZN) pod pretpostavkom da po Zakonu ne pripada drugoj osobi. Prijašnjem vlasniku u tom slučaju pripada pravo na naknadu u vrijednosnim papirima prema odredbama ZN-a (čl. 19. st. 2.).

Privremeno pravo korištenja i neostvareno prvenstveno pravo korištenja (građenja) prijašnjeg vlasnika ne pretvaraju se u pravo vlasništva, već se pravo vlasništva vraća prijašnjem vlasniku - ovlašteniku prava na naknadu (čl. 9., 12., i 16.-19.), uz ograničenja iz čl. 1. st. 3. i 52.-55. Zakona o naknadi.

## **4. Sukob pretvorbe i denacionalizacije**

Stjecanje prava vlasništva pretvorbom prava na nekretninama u društvenom vlasništvu ograničeno je restitucijom prava vlasništva ovlašteniku prava na naknadu<sup>50</sup> za imovinu oduzetu po osnovama navedenim u čl. 2., 3. i 4. Zakona o naknadi. Ovo je značenje odredbe prema kojoj pravo vlasništva i druga stvarna prava "koja se steknu po odredbama ovoga Zakona o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu te o pretvorbi prava

<sup>50</sup> Šire o ovlašteniku prava na naknadu, P. Simonetti: *Ovlaštenici prava na naknadu, u "Vladavina prava"*, br. 1., 1997., Zagreb.

korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, stečena su pod uvjetom da nisu u sukobu s pravima koja na bivšim društvenim stvarima pripadaju drugim osobama na temelju propisa o denacionalizaciji” (čl. 359. st. 2. ZV).

O pretpostavkama za restituciju prava vlasništva na nekretninama, a iznimno i na pokretnim stvarima i o ograničenjima restitucije prava vlasništva ovlašteniku prava na naknadu, raspravlja se na drugom mjestu<sup>51</sup>.

Pored javnopravnih ograničenja prava restitucije neizgrađenog građevinskog zemljišta iz članka 1. st. 3. i čl. 52.-55. Zakona o naknadi, to je pravo ograničeno i pravom nositelja prava korištenja radi građenja (socijalističko pravo građenja) iz čl. 361. st. 1. i čl. 365. ZV, koji se po samom zakonu pretvara u pravo vlasništva, ako nije prestalo (infra 13. do 13.7.) prije 1. siječnja 1997. S druge strane, ograničenja restitucije prava vlasništva iz čl. 1. st. 3. 52.-55. ZN ne pogađaju nositelja ostvarenog prvenstvenog prava građenja, jer se njegovo pravo po samom zakonu pretvara u pravo vlasništva (čl. 361. st. 2. itd. ZV).

## ***5. Način pretvorbe prava na nekretninama u društvenom vlasništvu***

Postoje dva načina pretvorbe prava na stvarima u društvenom vlasništvu: pretvorbom društvenopravne osobe - nositelja prava na stvarima u društvenom vlasništvu po Zakonu o pretvorbi... i drugim propisima i neposredno pretvorbom tih prava u pravo vlasništva.

### ***5.1. Pretvorba nositelja prava na nekretninama u društvenom vlasništvu (posredna pretvorba prava na stvarima u društvenom vlasništvu)***

U načelu pretvorbom nositelja prava na stvarima u društvenom vlasništvu ta su prava postala pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom društvenopravne osobe postala njen sveopći pravni sljednik - nositelj prava vlasništva, umjesto prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja, koje je pripadalo njenom predniku (društvenopravnoj osobi). Naravno pod pretpostavkom da su odnosne stvari sposobne biti objektom prava vlasništva. Od ovoga načela se odstupa samo kada je to zakonom propisano (čl. 360. st. 1. ZV).

### ***5.2. Neposredna pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu***

U načelu se pravo upravljanja, pravo korištenja ili pravo raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu pravne osobe koja se do stupanja na snagu ZV-a nije

<sup>51</sup> Vidjeti radove objavljene u tematskom broju Zbornika Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 18, vol 1., 1997., “Vlasništvo i naknada za oduzetu imovinu” (Prilozi savjetovanja Umag, 17. i 18. travnja 1997. g.), i to: P. Simonetti: Naknada za oduzetu imovinu; S. Jelinić: Naknada za oduzetu gospodarsku imovinu; B. Pavišić, M. Matulović: Povrat imovine oduzete na temelju kaznene odluke, odnosno konfiscirane u političkim procesima; A. Radolović: Naknada za oduzete stanove i poslovni prostor; I. Borković: Pravila postupka naknade za oduzetu imovinu i O. Jelčić: Naknada za oduzetu imovinu i sudska nadležnost.

pretvorila u subjekta prava vlasništva, stupanjem na snagu ovoga Zakona (1. 1. 1997.g.) pretvara u pravo vlasništva dosadašnjeg nositelja tih prava, uvijek pod pretpostavkom da odnosne stvari mogu biti objekt prava vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno (čl. 360. st. 2. i čl. 390. ZV-a)

### **5.3. Pretvorba društvenog vlasništva na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu**

Po Ustavu RH poljoprivredno zemljište i šume spadaju u krug dobara za koja se zakonom može propisati da su od interesa za Republiku Hrvatsku i da imaju njezinu osobitu zaštitu (čl. 52. st. 1.).

Pošto su posebnim zakonima poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište proglašeni dobrima od interesa za RH i da imaju njezinu osobitu zaštitu, društveno vlasništvo na tim nekretninama pretvoreno je u pravo vlasništva RH, i to:

- na poljoprivrednom zemljištu 23. srpnja 1991. godine<sup>52</sup>
- na šumama i šumskom zemljištu 1. siječnja 1991. godine<sup>53</sup>.

Poljoprivredno zemljište koje je oduzeto ranijim vlasnicima nakon 15. svibnja 1945. ostaje u vlasništvu RH do vraćanja u vlasništvo prijašnjeg vlasnika (čl. 3. st. 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu). Isto vrijedi za šumsko zemljište (čl. 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama).

Po Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN br. 92/96.) prijašnjim vlasnicima, točnije: ovlaštenicima prava na naknadu (čl. 9. ZN)<sup>54</sup>, vraća se pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu (čl. 20. i 21.) uz ograničenja iz čl. 52.-55. te čl. 1. st. 3. ZN.

Republika Hrvatska je postala vlasnik i društvenog zemljišta unutar nacionalnih parkova i parkova prirode (čl. 40. Zakona o zaštiti prirode, NN 30/94.), koje se po pravilu ne vraća ovlaštenicima prava na naknadu. (čl. 55. ZN).

### **6. Pretvorba uknjiženih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva**

Prema ZV "smatra se da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati" (čl. 362., st. 1.). Dakle, upis navedenih prava u zemljišnoj knjizi ima isto značenje kao i

<sup>52</sup> Čl. 3. st. 1. pročišćenog teksta Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN br. 54/94. i 48/95.-redakcijski pročišćen tekst u izdanju Informatora, Zagreb, 1995.)

<sup>53</sup> Čl. 6. i čl. 55. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (NN 41/90.)

<sup>54</sup> Šire P. Simonetti, *Ovlaštenici prava na naknadu*, u "Vladavina prava", broj 1, godina I, 1997. (Zagreb).

upis prava vlasništva, jer se ta prava po samom zakonu pretvaraju u pravo vlasništva. Ali i osoba koja je upisana kao vlasnica u zemljišnim knjigama samo je predmnijevana vlasnica, budući da se može dokazati suprotno, baš kao što je bila predmnijevana nositeljica navedenih prava - društvenopravna osoba koja je bila upisana u zemljišne knjige.

### **6.1. Pretvorba uknjiženog prava upravljanja, prava korištenja i prava raspolaganja u pravo vlasništva**

Konsekventno načelu jednovrsnosti vlasništva (čl. 1. st. 2. ZV) upisi prava upravljanja, prava korištenja i prava raspolaganja koji su sprovedeni u zemljišnim knjigama do dana stupanja na snagu ZV (1. 1. 1997.) uzimaju se "da su upisi prava vlasništva" (čl. 360. st. 4.). Dakle, tko je bio upisan u zemljišnu knjigu kao nositelj prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja na određenoj nekretnini, dana 1. 1. 1997. godine, smatra se vlasnikom te nekretnine, ako pretvorba nije izvršena ranije. Sve to pod pretpostavkom da ne postoje iznimke iz čl. 390. ZV.

### **6.2. Pretvorba uknjiženog prava korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja**

Pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta (čitaj: pravo korištenja radi građenja, supra 3.4. i 3.6.) u društvenom vlasništvu, koje nije prestalo do stupanja na snagu ZV (1.1. 1997.), a do toga datuma je upisano u zemljišnu knjigu, pretvara se u pravo vlasništva njegova nositelja. Isto vrijedi i za ostvareno prvenstveno pravo korištenja koje pripada prijašnjem vlasniku odnosno njegovom pravnom sljedniku (supra 3.3. i 3.6.).

ZV propisuje da će se za upise prava korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja, koji su sprovedeni u zemljišnoj knjizi do stupanja na snagu ovoga zakona, uzeti kao da su upisi prava vlasništva (čl. 361. st. 3.).

Pretpostavka za pretvorbu prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva i druga stvarna prava jest da je uknjižba tih prava sprovedena do 1. 1. 1997. U tom slučaju "uzet će se" upisi tih prava kao da su "upisi prava vlasništva" (čl. 360. st. 4. i 361. st. 3. ZV). Upisano pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja, kao i prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu (čitaj: prava korištenja radi građenja) i prvenstveno pravo korištenja (čitaj: ostvareno prvenstveno pravo korištenja ili pravo korištenja radi građenja stečeno na osnovi prvenstvenog prava korištenja), koja nisu prestala do 1. 1. 1997., toga se dana pretvaraju u pravo vlasništva, a njihov nositelj postaje vlasnikom zemljišta na koje se odnose.

Ove odredbe na odgovarajući način se primjenjuju na sva stvarna prava (čl. 360. st. 3. ZV).

## **7. Predmnijevani vlasnici nekretnine u društvenom vlasništvu**

Budući da se prava na nekretninama u društvenom vlasništvu po zakonu pretvaraju u pravo vlasništva, a da se upisi tih prava smatraju (“uzimaju”) kao da su upisi prava vlasništva, predmnijeva se da je “osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom” njen vlasnik “a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati” (čl. 362. st.1. ZV). Isto vrijedi za osobu koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno nositelj prvenstvenog prava korištenja takvog zemljišta (čl. 362. st. 2. ZV). Kao što smo naprijed zaključili, riječ je o pravu korištenja radi građenja, bilo da je stečeno na osnovu natječaja ili neposredne pogodbe (supra 3.4.) ili je dodijeljeno društveno-pravnoj osobi na temelju njenog prava upravljanja, općeg prava korištenja, ili prava raspolaganja na tom zemljištu (supra 3.5.) ili pak prijašnjem vlasniku podružstvo-vljenog (nacionaliziranog) neizgrađenog građevinskog zemljišta (supra 3.6.).

### **7.1. Predmnijevano pravo vlasništva Republike Hrvatske**

Sve stvari u društvenom vlasništvu koje mogu biti objekt prava vlasništva dobivaju svoga vlasnika. Kada po gornjim pravilima nije utvrđeno u čijem su vlasništvu te stvari, odnosno tko se smatra njihovim vlasnikom, tada se predmnijeva da je njihov vlasnik Republika Hrvatska, a “tko tvrdi suprotno, treba to dokazati” (čl. 362. st. 3. ZV). Dakle, u ovom slučaju samo se predmnijeva da je vlasnik Republika Hrvatska. Svatko tko se smatra vlasnikom stvari za koju se predmnijeva da je u vlasništvu Republike Hrvatske, može to dokazati pozivajući se na valjanu pravnu osnovu i ispunjenje svih ostalih pretpostavki koje su se tražile za stjecanje prava vlasništva ili prava na stvarima u društvenom vlasništvu koja se po zakonu pretvaraju u pravo vlasništva (čl. 363. st. 2. ZV).

### **7.2. Predmnijevani nositelji ograničenih stvarnih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu**

Pravila iz čl. 362. st. 1.-3. ZV o predmnjivi prava vlasništva vrijede “na odgovarajući način i za prava koja su bila u društvenom vlasništvu” (čl. 362. st. 4. ZV), tj. za upisana prava na nekretninama u društvenom vlasništvu koja odgovaraju određenim ograničenim stvarnim pravima na tuđoj stvari u sustavu građanskog prava.

## **8. Dokazivanje prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom prava na nekretninama u društvenom vlasništvu**

Osoba čije pravo vlasništva potječe od nekadašnjeg prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja, odnosno od nekadašnjeg prava korištenja radi građenja (socijalističkog prava građenja) ili prvenstvenog prava korištenja (ostva-



renog prvenstvenog prava korištenja radi građenja) na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, a ne može se osloniti na predmnjevu prava vlasništva, ili dokazuje suprotno od nje, dokazat će svoje pravo vlasništva ako dokaže da je ona, odnosno njezin pravni prednik bio stekao neko od spomenutih prava na valjanom pravnom temelju i uz ispunjenje ostalih pretpostavki koje su se za stjecanje toga prava zahtijevale u trenutku stjecanja (čl. 363. ZV).

### **8.1. Općenito o stjecanju prava na nekretninama u društvenom vlasništvu**

Osoba koja se ne može osloniti na predmnjevu prava vlasništva i drugih stvarnih prava na stvarima u društvenom vlasništvu (čl. 362. ZV), ili dokazuje suprotno od nje, dokazat će svoje pravo vlasništva ako dokaže da je stekla pravo upravljanja, pravo korištenja ili pravo raspolaganja na valjanom pravnom temelju "i uz ispunjenje svih ostalih pretpostavki koje su se za stjecanje toga prava zahtijevale u trenutku stjecanja" (čl. 363. st. 2. ZV). Ista pravila vrijede za utvrđivanje prava vlasništva u korist osobe koja je stekla "pravo korištenja ili prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu (čl. 363. st. 2.), tj. pravo korištenja radi građenja ili ostvareno prvenstveno pravo korištenja (supra 3.4. i 3.6.).

Prema tome, treba razlikovati osnovu stjecanja gore navedenih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu, koja se pretvaraju u pravo vlasništva stupanjem na snagu ZV-a, od načina stjecanja tih prava. Osnova stjecanja može biti pravni posao, odluka suda ili drugog nadležnog tijela ili zakon, a način stjecanja - uknjižba tih prava u zemljišnu knjigu ili polaganje ovjerovljene (tabularne) isprave kod nadležnog suda, ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu.

### **8.2. Stjecanje prava na nekretninama u društvenom vlasništvu na temelju pravnog posla**

Promet nekretnina u društvenom vlasništvu bio je uređen Zakonom o prometu zemljišta i zgrada od 11. lipnja 1954., kasnije djelomično i drugim zakonima. Promet prava na stvarima u društvenom vlasništvu djelomično je bio uređen Zakonom o prometu društvenih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada (Sl. l. SFRJ br. 22/73.)<sup>55</sup>, a zatim Zakonom o udruženom radu (Sl. l. SFRJ br. 53/76., 57/83., 85/87. i 6/88.), objavljenom u pročišćenom tekstu u Sl. l. SFRJ br. 11/88., u nastavku: ZUR, a kasnije u Zakonu o poduzećima ("Narodne novine" br. 53/91. i 58/93.), koji je prestao važiti danom početka primjene Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" br. 111/93. - čl. 646. točka 1.), tj. 1. siječnja 1995.

Budući da prava društvenopravnih osoba na nekretninama u društvenom vlasništvu, uključujući i pravo raspolaganja, pravni poredak Republike Hrvatske

---

<sup>55</sup> Prije toga Zakonom o sredstvima privrednih organizacija (Službeni list FNRJ, br. 58/57.), odnosno Zakonom o sredstvima radnih organizacija (Službeni list SFRJ, br. 10/68.).

tretira kao stvarna prava, jer ih pretvara u pravo vlasništva ili u druga ekvivalentna stvarna prava, danas se ne može prihvatiti motrište da se pravo raspolaganja s obzirom na njegovu pravnu prirodu i na temelju pravnog posla, stjecalo izvanknjižno<sup>56</sup>. U pogledu prava korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu te prava korištenja na ostalim nekretninama u društvenom vlasništvu, koje je prethodilo pravu raspolaganja, nije bilo dvojbe: ta prava su se i po vladajućem stanovištu sudske prakse na temelju pravnog posla stjecala upisom u zemljišne knjige<sup>57</sup>. Po drugim osnovama ta su se prava stjecala ili prenosila, u načelu, izvanknjižno, pa je upis u zemljišne knjige imao deklarativno značenje, tj. učinak publiciteta<sup>58</sup>.

Na temelju pravnog posla (po pravilu ugovora) navedena prava na nekretninama u društvenom vlasništvu mogla su se stjecati: zemljišnoknjižnim prijenosom prava na nekretnini iz "sredstava" druge društvenopravne osobe ili upisom u zemljišnu knjigu na temelju ugovora s vlasničkopравnim subjektom. U prvom slučaju postoji obična transmisija prava te vrijedi tradicijsko pravilo po kome nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima (*nemo plus iuris ad alterum transfere potest, quam ipse habet*).

### ***8.2.1. Prijenos nekretnine iz privatnog vlasništva u društveno vlasništvo na temelju pravnog posla***

Pravni posao o prijenosu nekretnine iz privatnog vlasništva u društveno (ugovor o prodaji, ugovor o darovanju, ugovor o zamjeni, *datio in solutum* itd.) proizvodio je stvarnopravne učinke po općim pravilima građanskog prava, jer nisu bila isključena posebnim zakonom,<sup>59</sup> također upisom u zemljišnu knjigu odnosno ispisom iz zemljišne knjige.

Za prestanak prava vlasništva i stjecanje državnog vlasništva (općenarodne imovine), odnosno poslije 1953. godine - društvenog vlasništva, na temelju pravnog

<sup>56</sup> Šire: P. Simonetti, *Pravo korištenja...*, str. 154.-159.

<sup>57</sup> Savezni sud Gzz - 6/74. od 11. srpnja 1974., Zbirka sudskih odluka I-2, br. 290. (druga serija).

<sup>58</sup> "Kad je osnova stjecanja prava korištenja odluka nadležnog organa, uknjižba nije pretpostavka stjecanja toga prava" (VSH II Rev - 67/89. od 2. studenog 1989., PSP, Z, 47/28.).

<sup>59</sup> Zakon o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu, Sl. I. SFRJ br. 12/65., koji je preuzela SRH Zakonom o preuzimanju saveznih zakona ... (Narodne novine br. 52/71. i 52/73.). Pravo korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu upisivalo se u zemljišne knjige na temelju Uredbe o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika (Sl. I. FNRJ, br. 23/51.) koja je bila na snazi do 6. travnja 1965. godine, a poslije toga se to pravo upisivalo na temelju Zakona o prometu zemljišta i zgrada, odnosno Zakona o građevinskom zemljištu SRH. Vidi: Uputstvo o načinu upisivanja u zemljišnu knjigu prava vlasništva na zgradama izgrađenim na zemljištu općenarodne imovine (Sl. I. FNRJ br. 44/51. i 29/54.). Pravo korištenja na nacionaliziranom građevinskom zemljištu upisivalo se na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Sl. I. FNRJ br. 52/58. i 24/59.), a prema Uputstvu o zemljišnoknjižnim upisima nacionaliziranih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta u zemljišne knjige (Sl. I. FNRJ, br. 49/59.).

posla supsidijarno su se primjenjivala pravila zemljišnoknjižnog prava koja nisu bila isključena pozitivnim propisima, a nisu bila u sukobu s pravnim sustavom<sup>60</sup>. Po tim pravilima pravo vlasništva se gubilo i stjecalo na temelju pravnog posla ispisom, odnosno upisom u zemljišnu knjigu<sup>61</sup>.

Ispis prava vlasništva iz zemljišne knjige radi upisa društvenog vlasništva nije proizvodio samo učinak gubitka prava vlasništva za dotadašnjeg vlasnika, kakav ima ispis toga prava po općim pravilima, nego i prestanak prava vlasništva uopće. Po općim pravilima pravo vlasništva gubi ispisom iz zemljišne knjige samo vlasnik, da bi ga upisom stekla druga osoba, drugi vlasnik. U slučaju prijenosa nekretnine iz privatnog u društveno vlasništvo - prestajalo je pravo vlasništva ispisom iz zemljišne knjige, da bi se upisom konstituiralo društveno vlasništvo s odgovarajućim pravom: upravljanja, korištenja ili raspolaganja u korist određene društvenopravne osobe.

Pravni posao o prijenosu nekretnine iz privatnog u društveno vlasništvo (ranije: državno vlasništvo) bio je osnova za prestanak prava vlasništva i za stjecanje državnog vlasništva, odnosno prava upravljanja određene društvenopravne osobe, a od 1953. godine društvenog vlasništva<sup>62</sup> i prava korištenja u korist određene društvenopravne osobe (odnosno od 1971. g. prava raspolaganja).

Do takve promjene dolazilo je i na osnovi jednostrane usmene izjave date na zapisnik općinskog organa nadležnog za imovinskopravne poslove ili na temelju ovjerene isprave kojom se vlasnik poljoprivrednog zemljišta odricao prava vlasništva u korist društvene zajednice (čl. 61. st. 1. i 2. ZPZZ), također ispisom vlasništva iz zemljišne knjige i upisom društvenog vlasništva te odgovarajućeg prava: upravljanja, korištenja ili raspolaganja, u korist općine ili druge društvenopravne osobe.

### **8.3. Izvanknjižno stjecanje nekretnine u društveno vlasništvo**

Izvanknjižno stjecala se nekretnina u društvenom vlasništvu na osnovi pravosnažne odluke suda ili drugog nadležnog tijela pa i kad je imala deklarativno značenje, tj. kada se njome utvrđivalo da je odnosna nekretnina pod određenim zakonskim pretpostavkama (različiti pravni osnovi) prešla u društveno vlasništvo.

Iako je Zakon o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu propisivao da će se izvršiti uknjižba društvenog vlasništva na temelju odluke suda ili drugog

<sup>60</sup> Čl. 4. st. 1. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih do 6. travnja 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije - pročišćeni tekst (Sl. l. FNRJ br. 84/46.)

<sup>61</sup> Ovaj prijenos bio je najprije uređen Uredbom o kontroli prometa nekretninama (Sl. l. FNRJ br. 24/48. i 43/53.) i drugim propisima, a zatim Zakonom o prometu zemljišta i zgrada od 11. lipnja 1954. godine (Sl. l. FNRJ br. 26/54.), koji je nakon četiri izmjene i dopune (19/55., 30/62., 53/62. i 15/65.) objavljen u pročišćenom tekstu u Sl. l. SFRJ br. 43/65., pa je taj tekst nakon nekoliko izmjena i dopuna koje nisu relevantne za našu temu prihvatila SRH, kao republički Zakon o prometu zemljišta i zgrada (NN br. 52/73.), a bio je na snazi i u RH sve do 1. 1. 1997. godine (čl. 394. st. 1. al. 3. ZV)

<sup>62</sup> Vidi bilješku br. 10.

nadležnog tijela ili ovjerenog ugovora s klauzulom da se nekretnina može uknjižiti kao društveno vlasništvo, odnosno na temelju ovjerene izjave o odricanju prava vlasništva u korist društvene zajednice (čl. 3.), samo je u posljednja dva slučaja upis u zemljišnu knjigu imao konstitucijski značaj, dok je u prvom slučaju najčešće imao značaj publiciteta.<sup>63</sup>

Na temelju pravomoćne odluke suda ili drugog nadležnog tijela kojom se utvrđivalo da je nekretnina prešla u društveno vlasništvo, izvanknjižno su se stjecala temeljem iste odluke prava: upravljanja, korištenja ili raspolaganja u korist općine ili druge društvenopravne osobe označene u odnosnoj odluci.

### **8.3.1. Dosjelogost kao osnova stjecanja društvenog vlasništva**

Pod općim zakonskim pretpostavkama dosjelošću se stjecalo društveno vlasništvo na stvarima (nekretninama) u privatnom vlasništvu.<sup>64</sup> Prihvaćajući nevladni koncept društvenog vlasništva neki sudovi su smatrali da se po osnovi dosjelogosti moglo stjecati društveno vlasništvo samo do donošenja Ustava SFRJ od 21. veljače 1974., odnosno Zakona o udruženom radu.<sup>65</sup> Kada bi se to gledalo i moglo braniti sa stanovišta ondašnjeg prava, neprihvatljivo je sa stajališta pravnog poretka Republike Hrvatske, po kome se prava na stvarima u društvenom vlasništvu pretvaraju u pravo vlasništva ili druga stvarna prava. Budući da je pravo raspolaganja danas ekvivalent prava vlasništva, mora se zaključiti da se i ono stjecalo pod općim pretpostavkama zakonom propisanim za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

Po ZUR-u, ako je nekretnina postala "društveno sredstvo" bez pravne osnove, njezino vraćanje se moglo zahtijevati samo u roku od pet godina od dana saznanja, a najkasnije u roku od deset godina (čl. 268. st. 1.). Ove odredbe nisu se primjenjivale samo u slučaju da su stvari postale "društveno sredstvo" kaznenim djelom ili privrednim prijestupom (čl. 268. st. 3.)

#### **8.3.1.1. U odnosima između društvenopravnih osoba nije se primjenjivala ustanova dosjelogosti**

Prije stupanja na snagu Ustava SFRJ od 21. veljače 1974. godine i ZUR-a sudska praksa je u nekoliko navrata potvrđivala pravno stajalište da je dopuštena analogna primjena pravnih pravila iz ustanove dosjelogosti za stjecanje prava

<sup>63</sup> Precizno, od dana stupanja na snagu Zakona o prometu društvenih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada (Službeni list SFRJ, br. 22/73.) upisivalo se u zemljišnu knjigu pravo raspolaganja u korist organizacije udruženog rada, a po Zakonu o udruženom radu i u korist druge društvenopravne osobe (čl. 248.-450., odnosno u čl. 200.- 208. pročišćenog teksta), ali se po inerciji ili zbog neznanja, a najviše zato što nije noveliran Zakon o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu, i dalje nerijetko upisivalo pravo korištenja umjesto prava raspolaganja.

<sup>64</sup> VSH Gzz-51/83, od 24. siječnja 1984., iz knjige M. Žuvela, Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 1987. uz čl. 44. toč. 15. str. 245.-247.

<sup>65</sup> VSM Rev-355/83 I Gzz-23/83 od 16. lipnja 1983. (Žuvela, str. 247.)

korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu između društvenopravnih osoba.<sup>66</sup> Na Zajedničkoj sjednici XVII. od 7. 5. 1981. godine usvojen je, međutim, Načelni stav: "U odnosima između društvenih pravnih osoba ustanova održaja se ne primjenjuje." Ovaj stav se obrazlagao prirodom društvenog vlasništva, koje je bilo negacija ne samo prava vlasništva, nego i svakog drugog subjektivnog prava ("društvena sredstva ... ne mogu biti vlastita"), pa je isključena mogućnost stjecanja dosjelošću prava raspolaganja društvenopravne osobe po pravilima građanskog prava. Stvari (pokretne ili nepokretne) mogu postati "društvena sredstva" u određenoj društvenopravnoj osobi samo po osnovama iz čl. 266. ZUR-a, a to su: samoupravni sporazum, ugovor ili drugi pravni posao, a u slučajevima predviđenim Ustavom i odluka državnog organa ili po samom zakonu.<sup>67</sup>

### **8.3.2. Stjecanje društvenog vlasništva građenjem na zemljištu u privatnom vlasništvu**

ZOVO je uređivao pravo vlasništva i druga stvarna prava građana, udruženja građana i drugih građanskopravnih osoba (čl. 1.-8.), pa i stjecanje prava vlasništva tih osoba građenjem na tuđem zemljištu u privatnom vlasništvu (čl. 24.-26.).

Kako ni ZOVO, a ni neki drugi zakon nije uređivao stvarnopravne učinke koji bi nastali u slučaju kada bi društvenopravna osoba gradila na zemljištu u privatnom vlasništvu, postavilo se pitanje da li je u tom slučaju moguća analogna primjena odredaba ZOVO-a.

Po našem mišljenju i društveno vlasništvo stjecalo se građenjem na zemljištu u privatnom vlasništvu pod onim pretpostavkama pod kojima je stjecao pravo vlasništva savjesni (pošteni) graditelj građenjem na tuđem zemljištu (čl. 24. i 26. ZOVO-a).<sup>68</sup>

S obzirom da se po tadašnjem sustavu mogla provesti eksproprijacija (izvlaštenje) nekretnina radi prijenosa u društveno vlasništvo u općem interesu, u slučaju kada je društvenopravna osoba gradila na zemljištu u privatnom vlasništvu bilo je odlučujuće jesu li u vrijeme građenja postojale zakonske pretpostavke za eksproprijaciju ili nisu.

U prvom slučaju ne bi se moglo bezuvjetno primijeniti pravilo po kome vlasnik zemljišta stječe pravo vlasništva na zgradu, jer je graditelj (investitor) mogao i naknadno pokrenuti postupak eksproprijacije zauzetog zemljišta ako ne bi dokazao da je prestalo pravo vlasništva građenjem.<sup>69</sup>

U drugom slučaju, kada građenjem nije stečeno društveno vlasništvo, a nisu postojale ni zakonske pretpostavke za eksproprijaciju trebalo je razlikovati da li je

<sup>66</sup> Vrhovni privredni sud Pž-408/72 i Pž-445/73, Viši privredni sud u Sarajevu, sl. br. 1269/75. i Okružni sud u Celju, Gž 205/69.

<sup>67</sup> PSP, NZ, 19/49.

<sup>68</sup> Šire: P. Simonetti, Građenje na tuđem zemljištu, str. 69.-140.

<sup>69</sup> Rješenje Saveznog vrhovnog suda Už 3608/59. od 28. lipnja 1959., ZSO IV-2, 241.

izgrađena zgrada na koju je mogao imati pravo vlasništva sam vlasnik zemljišta ili ne. U slučaju da je vlasnik zemljišta mogao imati pravo vlasništva na takvoj zgradi, mogao je steći pravo vlasništva pod pretpostavkama iz ZOVO-a (čl. 25. i 26.) ali samo ako je takva zgrada bila namijenjena za prodaju ili ako se mogla otuđiti iz društvenog vlasništva.<sup>70</sup>

### **8.3.3. Stjecanje društvenog vlasništva dogradnjom ili nadogradnjom zgrade u privatnom vlasništvu**

Kako ZOVO, a ni neki drugi savezni zakon, nije uređivao pravne odnose koji bi nastali adaptacijom, dogradnjom ili nadogradnjom tuđe zgrade, a sudska praksa nije bila suglasna glede pravnih učinaka koji nastaju takvim promjenama, ovo pitanje razmatrala je XLIII. Zajednička sjednica dana 23. listopada 1990. godine, te usvojila sljedeći Načelni stav: "Dogradnjom, nadogradnjom ili adaptacijom tuđega ili suvlasničkoga građanskog objekta ne stječe se pravo vlasništva ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno.

Izuzetno, dogradnjom i nadogradnjom posebnog dijela zgrade, savjestan graditelj stječe pravo vlasništva na poseban dio zgrade samo ako je vlasnik zgrade znao za gradnju i nije se tome protivio (u skladu s čl. 24. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima)."

U načelu, dakle, adaptacijom, dogradnjom ili nadogradnjom tuđe zgrade ne stječe se pravo vlasništva, osim ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno. Iz obrazloženja se vidi da je, osim na osnovi ugovora, dopuštena mogućnost odstupanja od ovoga načela samo republikim zakonom.<sup>71</sup>

Citirano pravno stajalište dopuštalo je iznimku od gornjeg načela samo u slučaju dogradnje ili nadogradnje posebnog dijela zgrade. U tom slučaju, naime, "savjestan graditelj stječe pravo vlasništva na poseban dio zgrade samo ako je vlasnik zgrade znao za gradnju i nije se tome protivio (u skladu s čl. 24. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima)". Pri tome je izostavljena riječ: "odmah" iz čl. 24. st. 1. ZOVO.<sup>72</sup>

Kako ni jedan zakon nije uređivao pravne odnose koji bi nastali kada bi društvenopravna osoba adaptirala, nadogradila ili dogradila zgradu u privatnom vlasništvu, držimo da bi se gornji stav mogao primijeniti i na takvu činjeničnu situaciju, kao i u slučaju građenja na zemljištu u privatnom vlasništvu, pod pretpostavkama iz čl. 24. st. 1. ZOVO-a. Prema tome, ako je savjesna društvenopravna osoba dogradila ili nadogradila poseban dio zgrade, a vlasnik je znao za gradnju i nije se tome protivio, iako je mogao, dograđeni ili nadograđeni dio zgrade

<sup>70</sup> Šire: P. Simonetti, Građenje na tuđem zemljištu, str. 217.-218.

<sup>71</sup> U SRH, međutim, ni jedan zakon nije propisivao takvo odstupanje od gornjeg načela.

<sup>72</sup> Ovaj pravni stav je objavljen u PSP, Z, 47/1991.

bio je u društvenom vlasništvu, a pravo raspolaganja (ranije pravo korištenja) imala je određena društvenopravna osoba.<sup>73</sup>

### 9. Načelo neotuđivosti nekretnina iz društvenog vlasništva

U načelu nekretnine se nisu mogle otuđivati iz društvenog vlasništva ni prije stupanja na snagu Zakona o prometu zemljišta i zgrada od 11. lipnja 1954. godine. Iznimka je bio propis po kome su se pod određenim uvjetima stambene zgrade iz društvenog vlasništva mogle otuđivati u vlasništvo određenih osoba.<sup>74</sup>

Zakon o prometu zemljišta i zgrada je propisivao:

“Poljoprivredna zemljišta u društvenom vlasništvu ne mogu se otuđivati osim u slučajevima koji su zakonom određeni” (čl. 1. st. 1.).

“Građevinska zemljišta u društvenom vlasništvu su neotuđiva, ali se na njima mogu stjecati prava određena zakonom” (čl. 1. st. 2.).

Ova načela potvrđivao je i Zakon o udruženom radu, a prvo načelo je proširio na šume i šumska zemljišta (čl. 206. st. 1. pročišćenog teksta) koja su inače i ranije bila izvan prometa po Zakonu o šumama.

Poslije donošenja Ustava iz 1974. godine bila je isključena i sama mogućnost zakonskog odstupanja od načela neotuđivosti građevinskog zemljišta. Ustav je naime propisao da ne može postojati pravo vlasništva na građevinskom zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera te drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju koje, u skladu s uvjetima i po postupku koji su utvrđeni zakonom, odredi općina (Ustav SFRJ, čl. 81. st. 1. i Ustav SRH čl. 112. st. 1.).

Ugovori zaključeni protivno načelu neotuđivosti nekretnina iz društvenog vlasništva bili su ništavi (čl. 55. ZGZ), pa se ni danas, u načelu, nitko ne može pozivati na njih, jer nisu zakonom konvalidirani (osim niže iznimke), a protekom vremena se nisu mogli konvalidirati (čl. 109. i 110. ZOO) bez obzira što je ”naknadno” otpao uzrok ništavosti (čl. 107. st. 1. ZOO), pa i kad je ugovor izvršen, jer zabrana nije bila manjeg značenja (čl. 107. st. 2. ZOO).<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> ZV koji za ovo pitanje nema praktično značenje, jer je njegovim stupanjem na snagu prestalo društveno vlasništvo na nekretninama pretvarajući se u pravo vlasništva (čl. 359.-365.), s kratkom odgodom pretvorbe prava na nekretninama iz čl. 390. ZV, propisuje: (1) Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine.

(2) Pripada li pravo na naknadu onomu tko je dogradio, nadogradio ili preuređio zgradu, odnosno prostoriju iz stavka 1. ovoga članka, ili je ulagao u takvu zgradu ili prostoriju, određuju pravila obveznoga prava.” (čl. 156.)

<sup>74</sup> Uredba o prodaji stambenih zgrada u općenarodnoj imovini (Službeni list FNRJ, br. 17/53. i 31/53.).

<sup>75</sup> S. Perović, u Komentaru Zakona o obligacionim odnosima, uz čl. 107., M. Vedriš - P. Klarić, Građansko pravo, str. 119.-120.

Zakon o prometu zemljišta i zgrada reafirmirao je dotadašnju iznimku da zgrade u društvenom vlasništvu mogu biti u prometu pod određenim uvjetima (čl. 1. st. 3.), a stjecanje vlasništva i prava raspolaganja društvenopravnih osoba na posebnim dijelovima zgrada bilo je uređeno Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada.<sup>76</sup>

Otuđenjem zgrade u društvenom vlasništvu stjecalo se pravo vlasništva na zgradu i trajno pravo korištenja na zemljište (čl. 6. st. 2. ZPZZ). Ovo pravo se nije moglo prenositi bez prava vlasništva na zgradu (čl. 12. st. 2. ZOVO); ono je pretvoreno u pravo vlasništva vlasnika zgrade (supra 1.1.).

### **9.1. Ograničenje prometa prava korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu**

Promet prava korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu bio je u načelu isključen. To pravo je fizička osoba, kao i ostvareno prvenstveno pravo građenja, mogla prenositi samo na bračnog druga, potomke, usvojenike, roditelje i usvojitelje iz članka 35. ZGZ (čl. 52. st. 1. i 64. st. 1. ZGZ).

Ni društvenopravna osoba koja je imala pravo korištenja radi građenja nije ga mogla prenijeti na drugu društvenopravnu osobu. Suprotni ugovori bili su ništavi. U slučaju takvog raspolaganja skupština općine mogla je prenijeti neizgrađeno građevinsko zemljište na općinu kao društvenopravnu osobu (članak 69. i 70. st. 1. i 2. ZGZ), a društvenopravna osoba mogla je tražiti naknadu samo za rad i sredstva uložena u to zemljište (čl. 70. st. 3. ZGZ).

ZGZ je propisivao pravilo po kome je društvenopravna osoba mogla prenositi neizgrađeno građevinsko zemljište, koje koristi za svoju djelatnost unutar područja gradova i naselja gradskog karaktera samo na općinu na čijem se području nalazilo odnosno zemljište (čl. 69. st. 1.), pa, dakle, i zemljište na koje je imala pravo korištenja radi građenja (čl. 65. st. 1.). No u "sredstvima" društvenopravne osobe moglo se naći i zemljište čija namjena nije u skladu s djelatnošću koju obavlja ta osoba, pa je u tome slučaju skupština općine mogla takvo zemljište oduzeti društvenopravnoj osobi i "dati na korištenje drugom korisniku" radi privođenja namjeni određenoj provedbenim planom (čl. 65. st. 3. ZGZ). To je bio administrativni prijenos prava korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu u svrhu izgradnje, ranije propisan saveznim Zakonom o eksproprijaciji.<sup>77</sup>

Zakon o prometu društvenih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada (Službeni list SFRJ, br. 22/73.) također je propisivao da osnovna organizacija

<sup>76</sup> Službeni list FNRJ, br. 16/59., proć. tekst Sl. l. SFRJ, br. 43/65., Narodne novine, br. 52/73., čl. 1., 2., 3., 34.-48., koji je prestao važiti 1.1. 1997. (čl. 394. st. 1. al. 2. ZV)

<sup>77</sup> Zakon o eksproprijaciji, Službeni list FNRJ, br. 12/57., pročišćeni tekst: Službeni list SFRJ, br. 11/68. i 30/68., čl. 65.-72.



udruženog rada ne može prenijeti neizgrađeno građevinsko zemljište na drugu odnosnu organizaciju udruženog rada, ako zakonom nije drukčije određeno, već da ga može ustupiti samo općini "uz naknadu ulaganja učinjenih u to zemljište" (čl. 17. st 1. i 2.) ili bez naknade, te da povreda ove zabrane ima za posljedicu ništavost ugovora (čl. 18.).

Zakon o udruženom radu je, međutim, dopustio prijenos građevinskog zemljišta između društvenopravnih osoba bez naknade, "a uz naknadu samo do visine vrijednosti ulaganja učinjenih u to zemljište" (čl. 248. st. 2.).

Po našem mišljenju ZUR je postavio pravilo po kome je između društvenopravnih osoba dopušten prijenos neizgrađenog građevinskog zemljišta do konstituiranja prava korištenja radi građenja. Sve dotle se, naime, građevinsko zemljište može koristiti za različite gospodarske potrebe, u prvom redu za poljoprivrednu proizvodnju, pa čak i za izgradnju privremenih građevinskih objekata uz odobrenje nadležnog tijela, jer za to nije bilo potrebno osnivati pravo korištenja radi građenja. Nakon osnivanja prava korištenja radi građenja, ni po ZUR-u, kao ni po ZGZ-u društvenopravna osoba nije mogla prenositi to pravo na drugu društvenopravnu osobu, već je mogla samo ustupiti zemljište općini.<sup>78</sup>

Privremeno pravo korištenja prijašnjeg vlasnika na neizgrađenom građevinskom zemljištu, zajedno s neostvarenim prvenstvenim pravom korištenja, po Zakonu o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list FNRJ, br. 52/58.) bilo je u prometu.<sup>79</sup> Promet je drastično ograničen Zakonom o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera (Službeni list SFRJ, br. 16/68. i 20/69.) od 15. veljače 1968., tako što se to pravo moglo prenijeti samo na potomka, usvojenika, bračnog druga, roditelje i usvojitelje (čl. 5.). Ovo ograničenje je bilo propisano kasnije u odredbi čl. 121. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta (Narodne novine, br. 14/73.) i napokon Zakonom o građevinskom zemljištu (Narodne novine, br. 54/80., čiji je prečišćeni tekst poslije nekoliko izmjena i dopuna objavljen u Narodnim novinama, br. 48/88., izmjene i dopune: NN 16/90. i 53/90.), a ta su ograničenja formalno bila na snazi do 1. 1. 1997. (čl. 394. st. 2. ZV).<sup>80</sup>

## **9.2. Domet zakonskog osnaženja (konvalidacije) zabranjenih pravnih poslova o raspolaganju neizgrađenim građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu**

Pravni poslovi o prijenosu privremenog prava korištenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja na druge osobe, izvan kruga osoba iz čl. 35. ZGZ

<sup>78</sup> Šire: P. Simonetti, Pravo korištenja, str. 93.-94.

<sup>79</sup> Obavezno tumačenje čl. 39. st. 1. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list FNRJ, br. 24/59.) i VSH Rev 1949/80. od 17. 3. 1981., PSP, NZ, 19/48. (str. 65.-67.).

<sup>80</sup> Iscrpnije o tome: P. Simonetti, Pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, str. 58., 139.-144. i 176.-177. i pravni stav VSH iz prethodne bilješke (str. 67.-68.).

(bračni drug, potomci, usvojenici, roditelji i usvojitelji) bili su zabranjeni (čl. 35. i 64. ZGZ), pa zbog toga ništavi (čl. 55. st. 1. ZGZ). Zakon o naknadi, međutim, propisuje da se poslovi koje su prijašnji vlasnici sklopili protivno propisima kojima je bio zabranjen promet građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu smatraju valjanim ukoliko nemaju drugih nedostataka koji ih čine ništavim (čl. 18. st. 1.). Zato će osobi koja je stekla pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu temeljem takvog ugovora na njen zahtjev priznati pravo vlasništva županijski ured za imovinsko pravne poslove (čl. 18. st. 2.), uz obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina, ako taj porez nije platila do stupanja na snagu ovog zakona (čl. 18. st. 3.). Ova iznimka, dakle, odnosi se na raspolaganje prijašnjeg vlasnika neizgrađenim građevinskim zemljištem, a ne na raspolaganje ovlaštenika prava korištenja radi građenja; konvalidacija se međutim odnosi i na protupravno raspolaganje ostvarenim prvenstvenim pravom korištenja (supra 3.3.), jer je i to pravo prijašnjeg vlasnika. Pravni posao se konvalidira, samo ako nema drugih nedostataka koji ga čine ništavim ili pobojnim (čl. 18. st. 1.)

Pravila o zakonskom osnaženju zabranjenih pravnih poslova iz čl. 18. st. 1. ZN iznimka su od načela prema kome se ništav pravni posao ne može osnažiti (čl. 103. do 110. ZOO), osim ako je razlog ništavosti manjeg značenja (što ovdje nije slučaj), a ugovor je izvršen (čl. 107. ZOO).

To znači da se i osoba izvan kruga osoba iz čl. 35. ZGZ može pozvati na pravni posao o stjecanju prava korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja koji je bio zaključen prije izgradnje zgrade, pa prema tome po tadašnjim propisima pravno ništav (čl. 52. st. 1. i čl. 64. st.1. i 55. ZGZ) ako je osnažen po odredbama iz čl. 18. ZN.

Uklanjanje ograničenja raspolaganja, pod sankcijom ništavosti pravnog posla, ako se ograničenje prekorači, logično je, jer se tim ograničenjem štitila svrha podružljavanja građevnog zemljišta. Postoji mogućnost, međutim, da se u pojedinim slučajevima fingira postojanje takvog pravnog posla, posebno ako osoba kojoj je oduzeta imovina kao i njen nasljednik nisu ovlaštenici prava na naknadu (nisu imali hrvatsko državljanstvo 11. listopada 1996. - čl. 9. st.1. ZN), a tobožnji stjecalac ili njegov potomak imao bi svojstvo ovlaštenika prava na naknadu jer je 11. listopada 1996. imao hrvatsko državljanstvo. Ova okolnost obvezuje nadležna tijela da ne prihvaćaju olako tvrdnje i "dokaze" o osnovu stjecanja prava korištenja koje se po zakonu pretvara u pravo vlasništva.

### **9.2.1. Upis prava vlasništva na temelju osnaženog pravnog posla**

Prema ZV, međutim, u korist osobe koja nije upisana u zemljišne knjige kao nositelj prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, a ne može predočiti rješenje o davanju na korištenje građevinskog zemljišta, rješenje o oduzimanju iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i davanju na korištenje te ugovor o međusobnim pravima i obvezama, zemljišnoknjižni sud dopustit će upis prava vlasništva na temelju odluke suda, kad ona dokaže da je imala to pravo korištenja stečeno na valjanom pravnom temelju i na propisan način (čl. 365. st. 4.). Nije, međutim, sasvim jasna odredba: "na propisan način", jer se pravo korištenja na

neizgrađenom građevinskom zemljištu, kao stvarno pravo stjecalo uknjižbom u zemljišnu knjigu (čl. 51. st. 3. ZGZ). Budući da je riječ o “vanknjižnom stjecanju” ova odredba se može odnositi samo na “propisan način” stjecanja posjeda. To znači da se osoba koja, doduše, ima valjanu pravnu osnovu stjecanja prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, ne bi mogla na to pozvati za uknjižbu prava vlasništva, ako posjed nije stekla na propisan način.

Prividan sukob između ovih odredaba i odredbe iz čl. 18. Zakona o naknadi uklanja se interpretacijom propisa da osoba koja je uvedena u posjed neizgrađenog građevinskog zemljišta na temelju osnaženog pravnog posla može dokazati da je stekla pravo korištenja “na valjanom pravnom temelju i na propisan način”. Osnaženi pravni posao, naime, smatra se valjanim od zaključenja (ex tunc), a “propisani način stjecanja” o ovom kontekstu nema značenje upisa u zemljišnu knjigu, već se odnosi na propisano uvođenje u posjed zemljišta. To znači da se ne bi moglo upisati u zemljišnu knjigu pravo vlasništva neizgrađenog građevinskog zemljišta one osobe koja je, iako dokaže pravnu osnovu stjecanja prava korištenja, ušla u posjed silom, prijevaram ili zlouporabom povjerenja.

### **9.3. Dosjeloš kao osnova stjecanja prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu**

Po socijalističkom pravnom sustavu bilo je isključeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu (čl. 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima)<sup>81</sup>, ali je ta zabrana ukinuta Zakonom o preuzimanju ZOVO-a, 8. listopada 1991.

Zakon o vlasništvu naime izričito propisuje da se u rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama koje su do 8. listopada 1991. godine bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana (čl. 388. st. 4.). Ovo znači da se sa stanovišta današnjeg pravnog poretka, dosjelošću moglo stjecati ne samo društveno vlasništvo na nekretninama u privatnom vlasništvu, što je raniji pravni poredak dopuštao, nego i pravo vlasništva, kao i druga stvarna prava, na

---

<sup>81</sup> Dosjedanje prava vlasništva na zemljištu u društvenom vlasništvu bilo je isključeno i ranije Osnovnim zakonom o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta (Službeni list FNRJ, br. 43/59., proć. tekst, Službeni list SFRJ, br. 25/65. i 12/67.) čl. 12. Vidi sudsku praksu VSJ Rev 1935/64. od 30. listopada 1964. ZSO IX-3, 249.; VSH, Gž-147/62. od 7. lipnja 1962.; SVS Gž-57/57. od 18. 12. 1957., ZSO II-3, 626.; VSH Gzz-55/79. i Gž - 71/81. Pravo vlasništva na zemljištu u društvenom vlasništvu priznavalo se po Zakonu o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini (Narodne novine, br. 31/58.), ako je stečeno dosjelošću do 6. travnja 1941., protekom četrdeset godina (pravno shvaćanje Sjednice odjeljenja VSH od 3. kolovoza 1962.), slično UpSH, Us-5340/80. od 24. 12. 1980. i VSH, Rev. 22/86. od 8. 6. 1986. Nije se moglo priznati pravo vlasništva temeljem uzurpacije na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu (UpSH, Us-4915/85. od 16. 1. 1986. i UpSH, Us-1675/79. od 19. 12. 1979.) (podaci iz knjige Žuvela, Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 1990., str. 154. i dalje.).

stvarima u društvenom vlasništvu, iako je odredba koja je to sprečavala (čl. 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima) ukinuta tek Zakonom o preuzimanju ZOVO-a (Narodne novine, br. 53/91.), dana 8. listopada 1991. (čl. 3.) Ovo izričito proizlazi iz citirane odredbe ZV (čl. 388. st. 4.), prema kojoj se u vrijeme dosjelogosti računa "i vrijeme posjedovanja prije toga dana", bez ograničenja. Dakle, računa se vrijeme dosjelogosti i za vrijeme dok su bila na snazi pravila po kome se nije moglo steći pravo vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, i to, bez ograničenja, kao da nije bilo prepreke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, nikada poslije 15. svibnja 1945. godine.

Zakon o vlasništvu postavlja samo jedno ograničenje, da je nekretnina bila u društvenom vlasništvu 8. listopada 1991. Iz ovoga proizlazi da učinak stjecanja prava vlasništva dosjelošću - protekom vremena nije mogao biti proizveden prije 8. listopada 1991., iako je već do tada proteklo vrijeme dosjelogosti. Prema tome, danas se može utvrditi da je pravo vlasništva na nekretnini u društvenom vlasništvu stečeno dosjelošću - protekom vremena poslije 8. listopada 1991., a ne prije toga datuma. Ako je vrijeme dosjelogosti, međutim, proteklo do 8. listopada 1991., ili prije toga datuma, smatrat će se da je pravo vlasništva stečeno, odnosno društveno vlasništvo prestalo, dana 8. listopada 1991.

Gornje vrijedi i za stjecanje stvarne služnosti na nekretnini u društvenom vlasništvu jer je ZP ZOVO stavio izvan snage i odredbu iz čl. 55. koja je isključivala stjecanje stvarne služnosti dosjelošću na nekretnini u društvenom vlasništvu.

#### **9.4. Stvarnopravni učinci građenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu bez prava građenja**

Na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu moglo se konstituirati samo pravo korištenja radi građenja i trajno pravo korištenja koje je pravno razdvajalo trajnu zgradu od zemljišta. Pravo vlasništva na tom zemljištu se nije moglo steći ni po jednoj pravnoj osnovi (čl. 1. st. 2. ZPZZ), pogotovo ne građenjem bez pravne osnove.

Izložit ćemo zaključke koje smo izveli na temelju iscrpne analize u drugoj raspravi o posljedicama građenja bez pravne osnove na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu.<sup>82</sup>

Građenjem bez pravnog osnova na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu nije se moglo steći trajno pravo korištenja.<sup>83</sup> ZOVO je naime propisivao da pravo korištenja zemljišta na kome je izgrađena zgrada i zemljišta što služi za redovnu upotrebu zgrade postoji samo ako je zgrada "izgrađena u skladu sa

<sup>82</sup> P. Simonetti, Građenje na tuđem zemljištu, "Svjetlost", Sarajevo, 1982.g., str. 219.-240.

<sup>83</sup> Simonetti, op. cit. str. 219.-240.

zakonom” (čl. 12. st. 1.).<sup>84</sup>

Smatralo se da je zgrada izgrađena u skladu sa zakonom i u slučaju kada je naknadno legalizirana bespravna izgradnja. Ali u tom slučaju, ako graditelj nije imao ni pravo korištenja radi građenja, legalizacija bespravne izgradnje obuhvaćala je i akt o konstituiranju trajnog prava korištenja uz odgovarajuću naknadu za zemljište i za njegovo uređenje.<sup>85</sup>

Naprotiv građevinski objekt izgrađen bez prava građenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu prelazi u društveno vlasništvo po sili zakona. Pravilo superficies solo cedit ovdje nema iznimke. Ovo pravilo vrijedi i u slučaju kada je treći (a ne graditelj) imao pravo korištenja radi građenja na zauzetoj građevinskoj čestici. Iznimno, ako je bračni drug, potomak, usvojenik, roditelj ili usvojitelj, izgradio zgradu na zemljištu na kome je bilo konstituirano pravo korištenja radi gradnje, a građenje je izvedeno u suglasnosti s nositeljem toga prava, graditelj bi stjecao pravo vlasništva na zgradu i trajno pravo korištenja na zemljištu (analogna primjena odredaba iz članka 52. st. 1. i 64. st. 1. ZGZ, koje upućuju na čl. 35. istoga zakona).

Davatelj prava korištenja (u pravilu općina) mogao je zadržati zgradu uz obvezu da graditelju plati naknadu u visini prosječne građevinske cijene u mjestu građenja, ili konstituirati pravo trajnog korištenja u njegovu korist (legalizacija bespravne izgradnje). U slučaju konstituiranja trajnog prava korištenja graditelj je bio dužan platiti odgovarajuću naknadu za zemljište i doprinos za uređenje građevinskog zemljišta.

Davatelj prava korištenja mogao je ustupiti zgradu koju je treći izgradio bez pravnog osnova ovlašteniku prava korištenja, uz naknadu plaćenu graditelju i uz plaćanje doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, ako do tada nije bio uplaćen.

Nositelj prava korištenja kome nije ustupljena zgrada, niti mu je davatelj prava korištenja dodijelio drugu neizgrađenu građevinsku česticu, mogao je tražiti da mu graditelj plati naknadu za pravo korištenja, a ukoliko je bio nesavjestan, da mu pored toga naknadi i štetu.

Ako je davatelj prava korištenja dugovao nositelju prava korištenja radi građenja naknadu zbog gubitka ovoga prava, odgovarao je solidarno s graditeljem.<sup>86</sup>

Zakonom o građevinskom zemljištu SRH je, međutim, bilo propisano da građevinski objekt izgrađen bez pravnog osnova na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu prelazi u društveno vlasništvo bez prava na naknadu, a da se

---

<sup>84</sup> To se pravo kao što je naprijed navedeno pretvorio u pravo vlasništva zgrade danom donošenja Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Narodne novine, br. 53/91., tj. 8. 10. 1991.), čl. 9.

<sup>85</sup> P. Simonetti, op. cit. 219.-248.; isti: Građanskopravni položaj građevinskog objekta izgrađenog bez dozvole za građenje, “Informator”, br. 4055 od 16. siječnja 1993.; isti: Građenje na tuđem zemljištu... str. 56-62; isti: Građenje na građevinskom zemljištu u društvenoj svojini, “Naša zakonitost”, br. 10-11/84.

<sup>86</sup> P. Simonetti, Građenje na tuđem zemljištu, str. 219.-240.

iznimno "posjedniku" (graditelju) koji nema riješeno stambeno pitanje rješenjem utvrđuje stanarsko pravo na stan u tom objektu, ali samo ako je objekt izgrađen u skladu s provedbenim planom. Ukoliko provedbeni plan nije donesen, općina će takvom posjedniku objekta na njegov zahtjev dati objekt na privremeno korištenje do donošenja provedbenog plana, nakon čega će se rješavati o priznavanju stanarskog prava. Ukoliko se radilo o poslovnom objektu, odlukom skupštine općine moglo se propisati da će se takav objekt nakon njegova prijenosa u društveno vlasništvo dati u zakup građaninu koji u tom objektu obavlja dopuštenu djelatnost, ukoliko je objekt izgrađen u skladu s provedbenim planom (čl. 54. st. 2.-5.). Ove odredbe, međutim, ukinuo je Ustavni sud Republike Hrvatske 24. lipnja 1992. (Narodne novine, br. 44/92.).

### ***10. Pravo korištenja koje se pretvara u osobnu služnost***

Društvenopravna osoba mogla je u okviru svoga prava raspolaganja dati drugoj društvenopravnoj osobi svoje "sredstvo" i "na privremeno korištenje" (čl. 243. st. ZUR-a, čl. 201. st. 2. proć. teksta), kako na osnovi samoupravnog sporazuma, tako i na osnovi ugovora. Za zakljućenje takvog ugovora - i samoupravnog sporazuma - zakonom je bio propisan pisani oblik kao konstitutivni element (čl. 246. st. 1. ZUR-a, čl. 204. st. 1. proć. teksta).

"Sredstva" u društvenom vlasništvu koja je davala jedna društvenopravna osoba drugoj na privremeno korištenje mogla su biti nekretnine, zemljište i zgrade, kao i posebni dijelovi zgrada: pojedini stanovi i poslovne prostorije.<sup>87</sup>

U praksi su postojali vrlo različiti osnovi davanja na privremeno korištenje, odnosno prijenosa prava korištenja bez prava raspolaganja. Jednom se radi o ustupanju stvari (nekretnine) na korištenje do opoziva (prekarij), drugi puta dok za to postoji potreba ili do postizanja određene svrhe itd., dakle, pod raskidnim uvjetom. Davale su se pojedine nekretnine na korištenje bez prava raspolaganja za različite gospodarske i druge potrebe. Bilo je uobičajeno i da jedna društvenopravna osoba ustupi drugoj stan iz svojih sredstava na "jednokratno raspolaganje" (dodjelu na korištenje određenoj fizičkoj osobi), u pravilu radi rješavanja kadrovske potreba (npr. stan za političkog funkcionara, direktora, nastavnika, liječnika, suca itd.). Takvim stanom je mogla raspolagati društvenopravna osoba, u čijim se "sredstvima" nalazio nakon prestanka stanarskog prava osobe (članova obiteljskog domaćinstva) kojoj je bio dodijeljen na korištenje na temelju prava na "jednokratnu dodjelu".

Tako su se nekretnine jedne društvenopravne osobe mogle zateći u "sredstvima" druge društvenopravne osobe u trenutku otvaranja postupka pretvorbe društvenog

<sup>87</sup> Pojam "društveno sredstvo" u pravnom prometu (čl. 242. ZUR-a, čl. 200. proć. teksta) obuhvaćao je sve stvari u društvenom vlasništvu koje su se mogle stavljati u promet, kako pokretne, tako i nepokretne (čl. 242.-250. ZUR-a, 200.-208. proć. teksta).

vlasništva, odnosno 1. siječnja 1997. godine, ako pretvorba nije izvršena ranije, ili poslije toga datuma u slučaju iznimki iz čl. 390. ZV, sve do provođenja pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na tim nekretninama. U načelu se iza takvog "privremenog korištenja" krije obvezno pravo koje se upisuje u zemljišnu knjigu odgovarajućom primjenom odredbi o upisu prava najma odnosno zakupa (čl. 223. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96.; nadalje: ZZK). Nije, međutim, isključena mogućnost da je u nekom slučaju konstituirano pravo koje s gledišta građanskog prava odgovara ograničenom stvarnom pravu na nečijoj stvari, tj. pravu osobne služnosti. Pravo osobne služnosti, istina, nije se moglo osnivati na stvarima u društvenom vlasništvu.<sup>88</sup> Ali to nije prepreka da se analognom primjenom zakonskih odredbi o pretvaranju prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja u pravo vlasništva pretvore i prava "privremenog korištenja" u osobne služnosti, ako je u konkretnom slučaju imalo takav sadržaj.

Pojedinačno ispitivanje svakog slučaja posebno, dakle, nužno je radi utvrđivanja da li se u nekom slučaju krije eventualno, s gledišta građanskog prava, osobna služnost: pravo plodouživanja ili pravo uporabe (pravna pravila iz §§ 504.-520. OGZ-a<sup>89</sup> sadašnji čl. 199.-245. ZV) i da li su ta prava, ako su postojala, prestala prije pretvorbe (§§ 524.-529. OGZ-a, sada čl. 237.-245. ZV). Odredbe o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja odgovarajuće se, naime, primjenjuju na sva stvarna prava (čl. 260. st. 3. ZV), pa, dakle, i na osobne služnosti.

Tako npr. pravo jednokratne dodjele stana na korištenje potpuno je konzumirano aktom dodjele. Stanar koji je na osnovi toga akta stekao stanarsko pravo ima jednaka prava (uključujući i pravo otkupa stana) kao i stanar kome je društvenopravna osoba dodijelila stan iz "vlastitih sredstava".

Međutim, ako se do pretvorbe nije ispunila svrha radi koje je jedna društvenopravna osoba ustupila drugoj određenu nekretninu na privremeno korištenje, niti je pravo privremenog korištenja prestalo po drugoj osnovi, tada se mora ispitati, u svakom konkretnom slučaju, sadržaj prava stjecateljice s gledišta građanskog prava. Ukoliko se utvrdi da se odnosno pravo po sadržaju podudara s pravom osobne služnosti - pravom plodouživanja ili pravom uporabe, a pretvorba nije provedena do 1. 1. 1997. godine, tada će se u pogledu tih prava odgovarajuće primijeniti odredbe o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja iz čl. 360., st. 1. i 2. (čl. 360. st. 3. ZV), odnosno odgovarajuće odredbe posebnog zakona koje se odnose na pretvorbu prava na stvari iz čl. 390. ZV.

<sup>88</sup> A. Finžgar, Službenost i založno pravo na društvenim sredstvima, "Pravni život", br. 3/1979., P. Simonetti, Pravo korištenja... str. 105.- 109.

<sup>89</sup> Pravna pravila građanskog prava primjenjivala su se pod pretpostavkama iz člana 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih do 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije (pročišćeni tekst: Službeni list SFRJ, br. 84/46.), a od 31. 12. 1991. na temelju članka 1. i 2. Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. (Narodne novine, br. 73/91.).

Budući da se pravo korištenja bez prava raspolaganja, po pravilu, nije upisivalo u zemljišne knjige, posebno je značajna primjena propisa o upisu neuknjiženih prava na nekretninama (čl. 364. st. 1. - 6. ZV) koja "vrijede na odgovarajući način i za izvanknjižne nositelje ograničenih stvarnih prava na nekretninama, ako nije što drugo zakonom određeno" (čl. 364. st. 7. ZV).

### ***11. Upis prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom neupisanih prava na nekretninama u društvenom vlasništvu***

Upis prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom neuknjiženih prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja na nekretninama u društvenom vlasništvu uređen je zakonom.

Zakon o vlasništvu propisuje da će se upis prava vlasništva na nekretnine, koje potječe od nekadašnjeg prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja na nekretninama u društvenom vlasništvu u načelu provesti "po pravilima zemljišno-knjižnog prava" (čl. 364. st. 1.). Po tim pravilima, pravo vlasništva se upisuje protiv knjižnog prednika na temelju odgovarajućeg pravnog osnova (čl. 364. st. 2.) ili dokaza o neprekinutom nizu "izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe" (čl. 364. st. 2.), ali se za upis prava vlasništva traži posebna zemljišnoknjižna isprava (čl. 52.-55. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96., u nastavku: ZZK), tzv. tabularna isprava.

#### ***11.1. Upis prava vlasništva na temelju privatnih i javnih isprava***

Upis prava vlasništva koje potječe od nekadašnjeg prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja provodi se na temelju privatnih ili javnih isprava (čl. 364. st. 3.-5.), odnosno dokaza o neprekinutom nizu izvanknjižnih stjecanja (čl. 364. st. 2.) ili pak na temelju sudskih odluka (čl. 364. st. 6.).

Zakon o zemljišnim knjigama propisuje da se uknjižba prava u zemljišnu knjigu može dopustiti na temelju javnih ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom (čl. 52. st. 1.), odnosno na inozemnoj privatnoj ispravi po odredbama međunarodnog ugovora ili zakona (čl. 52. st. 2.), ali je tome udovoljeno ako je na ovim ispravama "ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu" (čl. 53. st. 3.). Nije, dakle, nužna ovjera potpisa stjecatelja, odnosno njegova zastupnika.

##### ***11.1.1. Upis prava vlasništva na temelju privatne isprave***

Upis prava upravljanja, kasnije prava korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu, sprovodio se na temelju Uredbe o uknjižbi prava vlasništva na državnoj nepokretnoj imovini (Sl. l. FNRJ br. 58/47.) koja je bila zamijenjena Zakonom o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu (Sl. l. SFRJ br. 12/65.) od 24. ožujka 1965. (Narodne novine, br. 57/71.), a taj zakon je bio na snazi u RH do 1.1.1997. godine. (čl. 230. ZZK). Prema Zakonu o uknjižbi: Uknjižbe izvršene na osnovi Uredbe o uknjižbi prava vlasništva na državnoj nepokretnoj imovini



smatraju se kao uknjižbe nekretnina u društvenom vlasništvu, a naznačenje organa upravljanja - kao naznačenje nositelja prava korištenja (članak 5. st. 1.). Ako je kao organ upravljanja naznačen državni organ, kao nositelj prava korištenja naznačit će se društvenopolitička zajednica čiji je taj organ (čl. 5. st. 2.). Ako su u pogledu iste nekretnine označeni i organ upravljanja i nositelj prava korištenja, naznačenje organa upravljanja nema nikakvog značaja (čl. 5. st. 3.)

Upis prava vlasništva koje potječe od prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja na nekretninama u društvenom vlasništvu dopustit će zemljišnoknjižni sud na temelju privatnopravne isprave, samo ako je tu ispravu potpisala ovlaštena osoba, a njen potpis ovjerilo tijelo koje je bilo nadležno za ovjeravanje potpisa (čl. 364. st. 3. ZV). Teškoće se javljaju u slučaju kada nije ovjerovljen potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi, ako je u međuvremenu uslijedila promjena osobe ovlaštene za takvo raspolaganje: bilo da je riječ o zastupniku pravne ili fizičke osobe. U tom slučaju ta će se isprava osnažiti samo ako je supotpíše i svoj potpis ovjeri osoba koja je u času ovjere ovlaštena na potpisivanje takvih isprava. Ukoliko je osoba čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi prestala postojati, a potpis njenog zastupnika na ispravi nije ovjeren, tada tu ispravu može osnažiti njen pravni sljednik ako je potpiše njegova ovlaštena osoba i svoj potpis ovjeri na propisan način. Ukoliko je osoba čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi, umrla prije ovjere potpisa, privatnu ispravu mogu osnažiti nasljednici koji će svoje potpise na njoj ovjeriti na propisan način.

U slučaju kada osoba koja je raspolagala nekretninom, ispravom na kojoj nije ovjeren njen potpis ili potpis njenog zastupnika (pravna osoba) nema pravnih sljednika (nasljednici, odnosno pravni sljednici pravne osobe), tada tu ispravu može osnažiti svojim potpisom državni pravobranitelj Republike Hrvatske (čl. 364. st. 3. ZV).

#### ***11.1.1.1. Dokaz o ovlaštenju supotpisnika, odnosno pravnog sljednika ili o njegovom izostanku***

Supotpisnik koji želi osnažiti ispravu o prijenosu prava vlasništva svojim ovjerenim potpisom mora pokazati "javno ovjerovljenu ispravu iz koje je vidljivo" to njegovo ovlaštenje (čl. 364. st. 4. ZV).

Pravni sljednik osobe koja je umrla ili prestala postojati (pravna osoba), priložiti će, pak, dokaz o svome pravnom sljedništvu (pravomoćno rješenje o nasljeđivanju fizičke osobe, odnosno odluku nadležnog tijela o pravnom sljedništvu pravne osobe). Državni pravobranitelj Republike Hrvatske priložit će kao dokaz rješenje ostavinskog suda odnosno drugog nadležnog tijela da je potpisnik neovjerene privatne isprave umro (proglašen umrlim) bez nasljednika, odnosno da pravna osoba koje je prestala postojati nema pravnog sljednika. Kada je ispravu o upisu prava vlasništva potpisao u propisanom obliku (ovjera potpisa), ovlašteni supotpisnik, pravni sljednik ili državni pravobranitelj Republike Hrvatske, smatra se da je osoba čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi, dopustila upis prava vlasništva u korist stjecatelja (čl. 364. st. 5.).

### ***11.1.2. Upis na temelju dokaza o neprekinutom izvanknjižnom stjecanju***

U slučaju prijenosa prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja, izvanknjižno, na više osoba uzastopce, posljednji stjecatelj nekoga od ovih prava koji traži upis prava vlasništva nastalog pretvorbom za upis mora dokazati neprekinuti niz uzastopnih stjecanja sve do prvog stjecatelja koji izvodi svoje pravo neposredno od knjižnog prednika (čl. 364. st. 2.). Time se skraćuje postupak upisa prava vlasništva, bez upisa u korist intermedijalnih stjecalaca, izravno u korist posljednjeg stjecatelja.

### ***11.1.3. Upis prava vlasništva na temelju odluke suda***

Osobe koje u zemljišnim knjigama nisu upisane kao nositelji prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, a ne raspolažu valjanom pravnom ispravom za upis prava vlasništva na nekretnini koja je bila u društvenom vlasništvu do pretvorbe, mogu tražiti upis toga prava na temelju odluke suda "pošto dokažu da su bile izvanknjižni nositelji takva prava na nekretnini u društvenom vlasništvu", koje se po zakonu pretvorilo u pravo vlasništva (čl. 364. st. 6.). Ovo se odnosi kako na originarno stjecanje prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tako i na derivativno stjecanje (na temelju pravnog posla).

### ***11.1.4. Upis ograničenih stvarnih prava***

U načelu, odredbe o uknjižbi prava vlasništva nastalog na temelju neuknjiženog prava upravljanja, prava korištenja ili prava raspolaganja (čl. 364. st. 7. ZV) vrijede na odgovarajući način i za izvanknjižno stjecanje ograničenih stvarnih prava na nekretnini (čl. 364. st. 7.).

## ***12. Upis prava vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu***

U ovom odjeljku prikazat ćemo, u sažetom obliku, pravila o provedbi upisa prava vlasništva nastalog pretvorbom prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta i prvenstvenog prava korištenja (pravo korištenja radi građenja), kako u korist osobe čije je pravo bilo upisano u zemljišne knjige, tako i u korist osobe koja se može pozvati na valjanu pravnu osnovu stjecanja toga prava ili na sudsku odluku ili na neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja.

### ***12.1. Pravila o provedbi upisa prava vlasništva nastalog pretvorbom prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta***

Pravo vlasništva koje je nastalo pretvorbom prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu (pravo korištenja radi građenja, odnosno socijalističko pravo građenja) ili od prvenstvenog prava korištenja (pravo korištenja radi građenja, odnosno pravo građenja stečeno na osnovi prvenstvenog prava korištenja, kraće: ostvareno prvenstveno pravo korištenja) provodi se po

pravilima zemljišnoknjižnog prava, uz odgovarajuću primjenu odredaba iz čl. 364. ZV, ako posebnim odredbama iz čl. 365. nije što drugo propisano (čl. 365. st. 1.).

### ***12.2. Upis prava vlasništva u korist osobe čije je pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu bilo upisano u zemljišnoj knjizi***

Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev osobe koja ima pravni interes dopustiti brisanje društvenog vlasništva i prava korištenja, odnosno prvenstvenog prava korištenja, te će upisati pravo vlasništva u korist osobe koja je kao nositelj prava korištenja odnosno prvenstvenog prava korištenja bila upisana u zemljišnoj knjizi (čl. 365. st. 2. ZV).

Sintagma "osoba koja ima pravni interes" obuhvaća svakako nositelja prava korištenja, ali i druge osobe. Držimo da nositelj prava korištenja ne mora dokazivati svoj interes za upis prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom toga prava. Sve druge osobe, međutim, taj interes moraju dokazati jer se ne predmnijeva. Time se, u načelu, ne zadire u autonomiju stjecatelja prava vlasništva, jer se pravo korištenja po samom zakonu, pretvara u pravo vlasništva, njegovim stupanjem na snagu (1. siječnja 1997.), pa je logično da se to pravo i upiše u zemljišnu knjigu, te izbríše društveno vlasništvo i pravo korištenja u koje se pretvorilo pravo vlasništva (čl. 365. st. 2. ZV).

### ***12.3. Upis prava vlasništva u korist nositelja prava korištenja koje nije bilo upisno u zemljišnu knjigu***

U slučaju kada pravo korištenja radi građenja (socijalističko pravo građenja) nije bilo upisano u zemljišnu knjigu, njegov nositelj može zahtijevati upis prava vlasništva, ako dokaže osnovu stjecanja svoga prava korištenja, na temelju:

- rješenja o davanju na korištenje građevinskog zemljišta,
- rješenja o oduzimanju iz posjeda bivšeg vlasnika ili korisnika i davanju na korištenje stjecatelju i
- ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenog u skladu s uvjetima utvrđenim u rješenju o davanju na korištenje građevinskog zemljišta (čl. 365. st. 3.).

Pravo korištenja radi građenja (socijalističko pravo građenja) upisivalo se u zemljišnu knjigu na temelju ugovora o međusobnim odnosima koji se sklapaju sukladno rješenju o dodjeli zemljišta na korištenje (čl. 51. Zakona o građevinskom zemljištu). Zbog toga ZV smatra nositeljem prava vlasništva koje je nastalo pretvorbom samo osobu koja na gornji način dokaže da je bila stjecatelj prava korištenja, preciznije da je imala pravnu osnovu za stjecanje toga prava upisom u zemljišnu knjigu (čl. 51. st. 3. ZGZ).

### ***12.4. Upis prava vlasništva na temelju odluke suda***

U praksi će se postaviti pitanje, ima li pravo na upis prava vlasništva osoba koja se poziva samo na valjano rješenje o dodjeli zemljišta na korištenje, a nema

ugovora, bilo da je ugovor izgubljen ili uopće nije zaključen. Ekvivalent za rješenje o davanju zemljišta na korištenje, pod određenim zakonskim pretpostavkama, bila je i neposredna pogodba (čl. 47. i 50. ZGZ), ali ni neposredna pogodba ne zamjenjuje ugovor o međusobnim pravima i obvezama, već je isto tako, kao i rješenje, bila samo osnova za zaključenje ugovora. Ovo je proizlazilo iz izričite odredbe da se uknjižba prava korištenja sprovodi na temelju ugovora iz st. 1. čl. 50. ZGZ na koji je nadležno javno pravobranilaštvo dalo mišljenje o njegovoj pravnoj valjanosti, kao i pravomoćno rješenje o davanju zemljišta na korištenje (čl. 51. st. 3. ZGZ), a ne i na temelju neposredne pogodbe. Budući da je neposredna pogodba ekvivalent za rješenje o davanju zemljišta na korištenje, ako je zemljište dano na korištenje na temelju neposredne pogodbe odgovarajuće se primjenjuju propisi o upisu prava iz čl. 51. st. 3. ZGZ, kao i drugi odgovarajući propisi.

U tim slučajevima može se tražiti uknjižba prava vlasništva na temelju odluke suda (čl. 365. st. 4. ZV). Sud će donijeti takvu odluku u korist osobe koja "dokaže da je imala to pravo korištenja stečeno na valjanom pravnom temelju i na propisan način" (čl. 365. st. 4.). Drugim riječima, može se dokazivati samo da je pravo korištenja stečeno na temelju valjanih isprava, preciznije: da je osoba koja podnosi zahtjev za utvrđenje da je stekla pravo vlasništva pretvorbom prava korištenja imala pravnu osnovu za stjecanja uknjižbom u zemljišnu knjigu. Proizlazi da to pravo ne bi mogla steći osoba koja uopće nije zaključila ugovor o međusobnim pravima i obvezama ili taj ugovor nije bio u skladu s rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje, odnosno neposrednom pogodbom. Ipak smatramo da pravo vlasništva stječe i osoba koja je uvedena u posjed neizgrađenog građevinskog zemljišta na temelju pravomoćnog rješenja ili pravno valjane neposredne pogodbe o davanju zemljišta na korištenje, iako nije zaključila ugovor o međusobnim pravima i obvezama, naravno, pod pretpostavkom da to pravo nije prestalo prije 1. siječnja 1997.

### ***12.5. Upis prava vlasništva u slučaju uzastopnog prijenosa prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta***

Pravo korištenja radi građenja (socijalističko pravo građenja) u načelu je bilo izvan pravnog prometa: njegov nositelj mogao ga je prenijeti samo na potomka, usvojenika i njegova potomka, bračnog druga, roditelje i usvojitelje (čl. 52. st. 1. ZGZ), a to pravo mogli su naslijediti samo zakonski nasljednici njegova nositelja, kao i zakonski nasljednici osoba na koje je nositelj prenio svoje pravo (iz članka 35. ZGZ). Dakle i kod stjecanja prava korištenja radi građenja može se pojaviti ograničeno uzastopno stjecanje bez upisa u zemljišnu knjigu. U tom slučaju će posljednji stjecatelj moći tražiti uknjižbu toga prava ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe (čl. 365. st. 5. ZV).

### **13. Utvrđivanje da je pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu prestalo prije pretvorbe**

Pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu (pravo korištenja radi građenja, socijalističko pravo građenja) moglo je prestati i prije izgradnje zgrade predviđene u konstitutivnom aktu, kada se pretvaralo u trajno pravo korištenja. Pravne osnove prestanka toga prava bile su: nevršenje u određenom roku; sporazumom; odricanjem; napuštanjem; ovlaštenikova smrt bez nasljednika i napokon propast objekta toga prava.<sup>90</sup> Za našu temu odlučujuće je da li je ovo pravo prestalo prije prvog siječnja 1997., kada se po sili zakona pretvorilo u pravo vlasništva (čl. 361., 362. st. 2., 363. st. 2. i 365. ZV), pri čemu se izuzima građevinsko zemljište iz čl. 390. ZV, ukoliko nije prije toga pretvoreno u pravo vlasništva, bilo Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine, br. 53/90.) čl. 4a. ili pretvorbom društvenih sredstava društvenopravnih osoba po Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91., 83/92., 94/93., 2/94., 9/95. koji je prestao važiti na osnovi odredbe članka 49. Zakona o privatizaciji, Narodne novine, br. 21/96.) ili po drugim propisima.

#### **13.1. Prestanak zbog toga što nije izgrađen građevinski objekt u određenom roku**

Neposredni interes nosioca prava građenja (prava korištenja radi građenja) jest izgradnja zgrade predviđena u aktu o dodjeli neizgrađenog građevinskog zemljišta na korištenje radi građenja, koje se stjecalo uknjižbom u zemljišnu knjigu (čl. 51. st. 3. ZGZ). Dakle, nositelj prava građenja ostvaruje svoj interes izgradnjom zgrade predviđene u konstitutivnom aktu prava građenja (prava korištenja radi građenja). Budući da se time ujedno realizira i namjena građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, pa i sama svrha podruštvljavanja, vršenje prava građenja je istovremeno u interesu društvene zajednice. Društvena zajednica ne može biti ravnodušna prema činjenici hoće li se konkretno pravo građenja ostvariti ili ne u jednom razumnom vremensko intervalu. Njezin interes da se u što kraćem vremenu realizira to pravo izgradnjom zgrade predviđene u konstitutivnom aktu, jest utoliko veći ukoliko je veći nerazmjer ponude građevinskih čestica, kojih nikad nema dovoljno, i potražnje. Kada se netko ne koristi svojim pravom, pretpostavlja se da je izgubio interes za to pravo. U analognoj situaciji tadašnji ZOVO propisivao je da se pravo stvarne služnosti gasi po sili zakona ako se ne vrši u trajanju od dvadeset godina (čl. 58. st. 3. u vezi čl. 54. st. 1.). Pravo vlasništva, naprotiv, ne gubi se zbog nevršenja, pa zbog toga vlasnička tužba ne zastarijeva (čl. 37. st. 3. ZOVO-a). Pravo stvarne služnosti ograničava vlasnika poslužnog dobra, ono mu je suprotstavljeno, pa se

<sup>90</sup> Šire o tome: P. Simonetti, Pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, str. 182.-192.

gašenjem prava služnosti pravo vlasništva, slikovito govoreći, vraća u svoj prvobitni opseg. Naprotiv, pravo građenja s funkcionalnog gledišta predstavlja oblik ostvarenja, kako smo naprijed naveli, ne samo interesa nosioca tog prava nego i interesa društvene zajednice.

Ovdje nema kontradikcije između prava građenja i interesa društvene zajednice, kakav postoji između prava stvarne služnosti i prava vlasništva opterećene nekretnine. Naprotiv, postoji sklad između priznatog interesa nosioca prava građenja, koji se izražava i ostvaruje putem toga prava, i društvenog interesa koji se neposredno ostvaruje realizacijom toga prava. Zakon štiti prosječni interes, a prosjek, pa prema tome i prosječni interes je apstrakcija, kao što je apstrakcija i sama zakonska norma. Prosječni interesi, koji su zaštićeni zakonom kroz formu subjektivnih prava, okamenjeni su u pravnoj formi; oni su stalni onoliko koliko je stalna i forma kroz koju su izraženi. Prosječni interes pripada apstraktnom subjektu. Naprotiv, individualni subjekti imaju konkretni interes, a konkretni interes, je u pravilu, varijabilan. Moguće je, naime, da nosilac subjektivnog prava izgubi interes koji štiti objektivno pravo. Ostaje, međutim, društveni interes da se to pravo ostvaruje - u ovom slučaju da se izgradi zgrada određena u aktu o osnivanju prava korištenja radi građenja. Društvena zajednica, međutim, ne može izravno natjerati nosioca prava građenja, da izgradi zgradu u određenom roku, jer se nitko ne može prisiljavati da ostvaruje svoje pravo. Moguća je, međutim, neizravna prisila, koja se ostvaruje pomoću sankcije gubitka prava zbog nevršenja kroz određeno vrijeme (u određenom roku). Sankcija gubitka prava korištenja radi građenja zbog nevršenja bila je konstanta tadašnjeg pravnog sustava.

Zakon o građevinskom zemljištu propisivao je da pravo građenja prestaje ako njegov titular u roku koji je određen ugovorom o međusobnim pravima i obvezama (čl. 51. st. 2. ZGZ) ne izgradi "predviđeni objekt" ili na njemu ne izvede znatnije radove (čl. 53. st. 1. ZGZ).<sup>91</sup>

Prema ZGZ-u skupština općine ili nadležna komisija iz čl. 41. st. 2. toga zakona "rješenjem će utvrditi da je prestalo pravo korištenja građevinskog zemljišta i da ga je korisnik dužan predati u posjed općini ako nije u određenom roku izgradio predviđeni objekt ili nije na njemu izveo znatnije radove u odnosu na prirodu objekta koji je bio dužan izgraditi" (čl. 53. st. 1.).<sup>92</sup>

<sup>91</sup> U rok za izgradnju objekta ne računa se vrijeme od podnošenja zahtjeva za utvrđivanje uvjeta do pravomoćnosti odobrenja za građenje (USH, 5335/89., od 28. 3. 1990., PSP, Z, 46/240.)

<sup>92</sup> O razrješenju imovinskopravnih odnosa nastalih prestankom prava korištenja radi građenja između nositelja toga prava i općine vidjeti sudsku praksu: VSH Rev 422/1990. od 6. srpnja 1990., PSP, Z, 50/40, USH, Us 503/89. od 18. svibnja 1989., PSP, Z, 42/93., Okružni sud Zadar, Gž 994/90. od 6. 3. 1991., PSP, Z, 52/43.; VSH Rev 442/90. od 6. 7. 1990., PSP, Z 50/53. (restitucija i kamata). Zakon o građevinskom zemljištu propisivao je da pravo građenja prestaje ako njegov titular u roku koji mu je odredila "skupština općine prilikom davanja građevinskog zemljišta na korištenje" nije "izgradio predviđeni objekt ili nije na njemu izveo znatnije radove" (čl. 46. st. 1. i 2. i 54. st. 1. i 2.). Pod znatnijim radovima u smislu ovoga zakona smatra se stavljanje zgrade pod krov ili izvršenje većeg dijela radova s obzirom na veličinu i vrijednost objekta koji se imao izgraditi (čl. 54. st. 4. ZGZ). Ovi propisi vrijede za pravo građenja bez obzira po kojoj osnovi je stečeno.

Ove odredbe se ne odnose na prijašnjeg vlasnika koji je ostvario prvenstveno pravo korištenja na zemljištu koje je prenijeto u društveno vlasništvo odlukama skupština općina nakon 22. veljače 1974. (čl. 90b. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu, Narodne novine, br. 53/90.).

Budući da ZGZ ne propisuje iznimku, držimo da se i ostvareno prvenstveno pravo korištenja gubi pod istim pretpostavkama kao i pravo korištenja radi građenja. Ovo ako je neizgrađeno građevinsko zemljište prenijeto u društveno vlasništvo prije 22. veljače 1974. U tome slučaju, međutim, prijašnji vlasnik, ovlaštenik prava na naknadu, ima pravo na restituciju prava vlasništva uz ograničenja iz čl. 1. st. 3. i čl. 52. do 55. Zakona o naknadi, u kom slučaju, umjesto restitucije prava vlasništva (čl. 16.-18.) ima pravo na naknadu u vrijednosnim papirima (čl. 19. st. 2. ZN).

### **13.2. Prestanak odricanjem**

Zakon o građevinskom zemljištu nije izričito predviđao ovu osnovu prestanka prava korištenja radi građenja, ali je nije ni isključio, a nisu postojale nikakve pravne prepreke da se ovlaštenik odrekne toga prava.

#### **13.2.1. Učinak odricanja**

Za odricanje od prava korištenja radi građenja ne traži se suglasnost trećih osoba, jer se na tome pravu nisu mogla konstituirati prava u korist trećih osoba. Izjava o odricanju prava korištenja radi građenja nije se mogla opozvati, kao što se može opozvati, pod određenim pretpostavkama, darovanje, jer odricanje nije darovanje. Prema uskom tumačenju ova izjava ima neposredan pravni učinak: pravo korištenja radi građenja prestalo je na osnovi valjanog odricanja i prije brisanja iz zemljišne knjige, jer samo upis stjecanja toga prava je imao konstitutivan značaj (čl. 51. st. 3. ZGZ). Međutim razlozi pravne sigurnosti nametali bi odgovarajuću primjenu pravila o brisanju iz zemljišne knjige s konstitutivnim učinkom. No, s obzirom da ZGZ nije propisivao da je brisanje spomenutog prava iz zemljišne knjige pretpostavka za njegov prestanak, ni u slučaju kada je ono prestajalo na temelju odluke skupštine općine, odnosno nadležne komisije (čl. 41. st. 2. ZGZ) zbog toga što nije izgrađena zgrada u određenom roku (čl. 53. ZGZ), smatramo da je odricanje imalo neposredan učinak prestanka bez brisanja iz zemljišne knjige.

#### **13.2.2. Pobijanje izjave o odricanju**

Izjava o odricanju prava građenja može se pobijati ili tražiti da se poništi iz onih razloga zbog kojih se općenito mogu pobijati ugovori (pravni poslovi): mane volje, ograničena poslovna sposobnost (čl. 111. - 117. ZOO).<sup>93</sup> Utvrđenje da je takva izjava ništava može se tražiti iz svih razloga ništavosti pravnih poslova po pravilima obveznog prava (čl. 103.-110. ZOO)<sup>94</sup>

<sup>93</sup> M. Vedriš - P. Klarić, op. cit., str. 121.-145.; S. Perović, Obligaciono pravo, str. 470.-480.

<sup>94</sup> M. Vedriš - P. Klarić, str. 108.-120.; S. Perović, str. 446.-470.

### **13.2.3. Oblik izjave o odricanju**

S obzirom na značenje odricanja za ovlaštenika i davatelja prava korištenja radi građenja (općine) bilo bi logično da je propisan naročiti oblik koji bi imao konstitutivno značenje. U nedostatku odgovarajućih propisa (zakonska praznina) moramo posegnuti za pravnom analogijom. Čini se, naime, da bi se propisi o obliku izjave o odricanju prava vlasništva na nekretnini u korist općine (ili druge društveno-političke zajednice) mogli primijeniti i za odricanje prava korištenja radi građenja, jer se u tom slučaju pružala mogućnost skupštini općine (kasnije općinskom, odnosno gradskom vijeću jedinice lokalne samouprave) da to zemljište ustupi drugome na korištenje ili u vlasništvo (čl. 26. ZGZ, čl. 11. ZID ZGZ, NN 53/90.). Prema Zakonu o prometu zemljišta i zgrada, za pravovaljanost izjave o odricanju prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu u korist društvene zajednice tražilo se da je dana usmeno na zapisnik općinskom tijelu uprave za imovinskopravne poslove ili u ispravi ovjerenoj od nadležnog tijela (čl. 42. st. 2.).

### **13.3. Sporazumni prestanak prava korištenja radi građenja**

Pravo korištenja radi građenja se, istina, nije moglo otuđiti (moglo se prenijeti samo na krug bliskih srodnika iz čl. 35. i 52. st. 1. ZGZ), ali nije bilo pravne prepreke za prestanak na temelju sporazuma ovlaštenika i općine, odnosno kasnije jedinice lokalne samouprave pravnog sljednika nekadašnje općine. Sporazum, isto tako kao i odricanje ima neposredno djelovanje, jer se ni u ovom slučaju ne prenosi pravo korištenja radi građenja, niti stječe, već je volja stranaka usmjerena na prestanak.

Sporazum o prestanku prava korištenja radi građenja može se i pobijati, odnosno poništiti, iz onih razloga zbog kojih se može pobijati ili poništiti pravni posao, a također, u načelu se može utvrđivati pravnu ništavost iz onih razloga koji su predviđeni u općim pravilima obveznog prava. Oblik sporazuma o prestanku prava korištenja radi građenja je isti kao i oblik ugovora o stjecanju toga prava, jer to nalažu razlozi zbog kojih je propisana forma za stjecanje istoga prava kao i razlozi pravne sigurnosti u pravnom prometu (čl. 68. ZOO). Prema tome i sporazum o prestanku prava korištenja radi građenja proizvodi pravne učinke ako je zaključen u pisanom obliku.

### **13.4. Napuštanje zemljišta kao osnova prestanka prava korištenja radi građenja**

Općenito napuštanje stvari (derelikcija) je tradicionalna osnova prestanka prava vlasništva. Tu osnovu za prestanak prava vlasništva poznavao je i ZOVO (čl. 46. st. 1.) koji je prestao važiti, također, 1. siječnja 1997., kao i ZGZ. Napuštena nekretnina, međutim, prelazila je u društveno vlasništvo u trenutku napuštanja (čl. 46. st. 3.), do 8. listopada 1991. (čl. 3. ZP ZOVO). Budući da pravo korištenja radi građenja pretpostavlja posjedovanje građevinskog zemljišta, smatramo da to pravo - isto tako kao i pravo vlasništva - prestaje kada njegov nositelj na nedvojben način izrazi volju da ga napušta, tj. da ga ne želi posjedovati (analogno čl. 46. st. 2.



ZOVO-a). Ta volja može se izraziti prešutno, ali tako da ne ostavlja nikakvu sumnju.<sup>95</sup>

Za gubitak prava građenja zbog napuštanja ne traži se brisanje prava korištenja radi građenja u zemljišnoj knjizi, jer gubitak nastupa po sili zakona. Ali razlozi pravne sigurnosti nalažu da se prestanak prava korištenja radi građenja utvrdi autoritativnom pravomoćnom odlukom nadležnog tijela. Ovo se ne traži pri odricanju i sporazumnom prestanku prava jer se pomoću propisanog oblika očitovanja volje postiže odgovarajuća pravna sigurnost. S druge strane, ako nedostaje propisani oblik očitovanja volje o odricanju i o sporazumnom prestanku, tada se u postupku ocjenjuje da li je pravo korištenja radi građenja prestalo napuštanjem.

Po Zakonu o vlasništvu pravo vlasništva nekretnina prestaje odreknućem (ne samim napuštanjem, primjedba autora) tek kada na temelju očitovanja o odreknuću od vlasništva, danoga u obliku isprave prikladne za zemljišnoknjižni upis, to pravo bude izbrisano u zemljišnoj knjizi, ako zakon ne određuje drukčije (čl. 172. st. 2.).

### **13.5. Prestanak smrću ovlaštenika**

Pravo korištenja radi građenja koje je stečeno na osnovi prvenstvenog prava korištenja (ZV ga naziva jednostavno: prvenstveno pravo korištenja, čl. 359. st. 2., 361. st. 2. i 365.) nasljeđivali su zakonski nasljednici ovlaštenika (čl. 35. ZGZ). Prema ZGZ-u isti krug zakonskih nasljednika mogao je naslijediti i pravo korištenja radi građenja stečeno po drugoj osnovi. Ukoliko je nositelj prava korištenja radi građenja umro bez nasljednika, iz čl. 35. ZGZ-a (potomak, usvojenik, bračni drug, roditelji i usvojitelji), pravo korištenja radi građenja je prestalo i zemljištem je dalje raspolagala općina odnosno kasnije jedinica lokalne samouprave (čl. 67. i 87. Zakona o jedinicama lokalne samouprave i uprave, Narodne novine, br. 90/92. i 117/93.).

### **13.6. Prestanak propašću objekta**

Budući da je objekt prava korištenja radi građenja određeno zemljište - res certa, propast zemljišta za građenje povlači za sobom i prestanak prava korištenja radi građenja. Zemljište može propasti za građenje prirodno i pravno. Prirodno propada ukoliko dođe do takvih deformacija uslijed tektonskih promjena ili geomehaničkih poremećaja da se na odnosnom zemljištu ne može izgraditi nikakva trajna zgrada ili ona zgrada koja je predviđena u aktu o dodjeli zemljišta za građenje, odnosno neposrednoj pogodbi ili ugovoru o međusobnim pravima i obvezama.

<sup>95</sup> Prema shvaćanju sudske prakse pravo vlasništva prestaje napuštanjem nekretnine - bez posebnog oblika očitovanja volje - samim tim što je ovlašteno tijelo faktički prihvatilo zemljište i njime raspolagalo kao općenarodnom imovinom (Savezni vrhovni sud, Rev br. - 259/58. od 14. lipnja 1958., Zbirka sudskih odluka, III-2, 252.). Inače se traži, iako neformalno, izričita izjava volje o napuštanju ili takvo ponašanje iz kojega se sa sigurnošću može zaključiti da vlasnik napušta vlasništvo (Savezni vrhovni sud, Gž br. - 95/56., od 23. studenog 1956., ZSO, I-3, 675. i Vrhovni sud Hrvatske, Gž br. 136/77., od 26. siječnja 1978., ZSO, III-4, 433., Nova serija).

Građevinska čestica propada pravno u slučaju kad nastupe takve promjene u pravnom režimu građevinskog zemljišta da se uslijed toga ne može više odobriti izgradnja takve zgrade kakva je predviđena u aktu o dodjeli zemljišta za građenje, a koje po pravilu nastupaju uslijed promjene prostornog plana (čl. 25. i 26. Zakona o prostornom planiranju). ZGZ je izričito propisivao da će se rješenjem skupštine općine ili nadležne komisije iz čl. 41. st. 2. utvrditi prestanak prava korištenja "i u slučaju kada je u roku za građenje objekta izmijenjen provedbeni plan, a korisnik nije izgradio objekt ili na njemu izveo znatnije radove" (čl. 53. st. 2. ZGZ).<sup>96</sup>

### ***13.7. Nadležnost za utvrđenje da je prestalo pravo korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja***

Ukoliko su se ispunile zakonske pretpostavke za prestanak prava korištenja radi građenja i ostvarenog prvenstvenog prava korištenja po gornjim osnovama, općinsko ili gradsko vijeće donosi rješenje kojim utvrđuje tu pravnu posljednicu - prestanak prava (čl. 36. st. 1. t. 11. Zakona o određivanju poslova iz djelokruga jedinica lokalne samouprave i uprave, Narodne novine, br. 90/92.), po službenoj dužnosti ili po prijedlogu zainteresirane osobe (npr. ovlaštenika prava na naknadu za oduzetu imovinu iz čl. 9. ZN)

### ***14. Posebne odredbe o pretvorbi prava na nekretninama društvenopolitičkih, društvenih, športskih i drugih organizacija***

Pretvorba prava na nekretninama društvenopolitičkih, društvenih, športskih i drugih organizacija izvršena je na temelju posebnih zakona koji se na ovom mjestu prikazuju u sumarnom obliku.

#### ***14.1. Pretvorba prava na nekretninama društvenopolitičkih organizacija***

Nekretnine na kojima su imale pravo upravljanja, pravo korištenja ili pravo raspolaganja bivše društvenopolitičke organizacije: Savez komunista Hrvatske, Socijalistički savez radnog naroda Hrvatske, Savez udruženja boraca narodno-

---

<sup>96</sup> Zbog promjene urbanističkog plana po shvaćanju Vrhovnog suda Jugoslavije, Už 9447/64. od 13. studenog 1964., ZSO IX-3, 427., poništava se rješenje o dodjeli (čl. 268. Zakona o općem upravnom postupku). Ali to je moguće samo do uknjižbe prava korištenja radi građenja, a nakon toga se može govoriti samo o prestanku stvarnog prava koje nastupa po sili zakona. ZGZ pogrešno propisuje da se s prestankom prava korištenja (građenja) raskida ugovor o stjecanju toga prava (čl. 53. st. 5.), jer je s upisom u zemljišnu knjigu to pravo dobilo stvarnopravni karakter, jednako kao i ugovorna obveza da će se izgraditi zgrada u određenom roku, i u tom dijelu prestaje ugovor koji je konzumiran upisom prava u zemljišnu knjigu. Pravo korištenja radi građenja prestalo je i kada se ne može dobiti odobrenje zbog toga što je izgrađen dalekovod iznad građevinske čestice (VSH U br. - 4357/70., ZSO, XVI-4, 457.). Pravo korištenja radi građenja prestaje i u slučaju kada prestane vrijediti provedbeni plan zbog toga što nije u roku usklađen sa zakonom (USH, Us, 3248/89. od 2. 11. 1989., PSP, Z, 45/210.).

oslobodilačkog rata Hrvatske i Savez socijalističke omladine Hrvatske postale su vlasništvo Republike Hrvatske dana 15. srpnja 1997. godine (čl. 1. , 2. i 11. Zakona o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društvenopolitičkih organizacija, Narodne novine, br. 70/97).

Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno ministarstvo može u roku od godine dana pojedine od ovih nekretnina prenijeti u vlasništvo političkih stranaka po mjerilima koje utvrdi Zastupnički dom Sabora Republike Hrvatske (čl. 3. st. 1.). No, nekretnine “u vrijednosti od 100.000.000,00 kuna” (svakako i preko tog iznosa) na koje su pravo upravljanja, pravo korištenja ili pravo raspolaganja imali Savez komunista Hrvatske i Socijalistički savez radnog naroda Hrvatske, prodat će Vlada RH putem javne dražbe, a tako stečena sredstva “koristit će se za naknadu materijalne štete bivšim političkim zatvorenicima u skladu sa Zakonom o pravima bivših političkih zatvorenika” (čl. 3. st. 2.).

No, nekretnine na kojima su imali pravo upravljanja, pravo korištenja ili pravo raspolaganja Savez udruženja boraca narodnooslobodilačkog rata Hrvatske i Savez socijalističke omladine Hrvatske, Vlada RH može prenijeti u vlasništvo udruga stradalnika ili drugih sudionika Domovinskog rata, udruga za borbu protiv ovisnosti i udruga invalidnih i hendikepiranih osoba (čl. 3. st. 3.).

Političke stranke koje posjeduju nekretnine bivših društvenopolitičkih organizacija (iz čl. 2.) na temelju valjane pravne osnove, ostaju u njihovom posjedu do donošenja odluke Vlade RH iz člana 3. (čl. 4. st. 1.). No, one ne mogu tim nekretninama raspolagati niti ih opteretiti, pa su pravni poslovi o takvom raspolaganju ništavi (čl. 4. st. 2. i 3.). Ugovori o zakupu tih nekretnina ostaju na snazi, a na mjesto zakupodavca stupa Republika Hrvatska, odnosno politička stranaka ili udruga na koju je Vlada Republike Hrvatske prenijela pravo vlasništva sukladno čl. 3. ovoga Zakona (čl. 5.).

Državno pravobraniteljstvo Republike Hrvatske dužno je pokrenuti postupak “ispražnjenja i iseljenja osoba koje nekretnine iz čl. 2. koriste bez valjane pravne osnove” (čl. 6.). Vlada RH bila je dužna do 15. siječnja 1998. “napraviti popis nekretnina koje su na temelju članka 2. ovoga Zakona postale vlasništvo Republike Hrvatske” (čl. 9. st. 1.). Takav popis su dužne napraviti političke stranke ili druge osobe koje koriste nekretnine iz čl. 2. ovoga Zakona u roku od 60 dana, inače ne mogu steći pravo vlasništva po čl. 3. istoga Zakona (čl. 9. st. 2. i 3.).

#### **14.2. Pretvorba prava na nekretninama društvenih organizacija**

Po stupanju na snagu Zakona o udrugama (Narodne novine, br. 70/97.; nadalje: ZU), danom 4. srpnja 1997., dotadašnje društvene organizacije, u načelu, nastavile su djelovati kao udruge (čl. 36. st. 1. ZU).

Nadležno tijelo državne uprave bilo je dužno, po službenoj dužnosti, u roku od 6 mjeseci, izdati svim društvenim organizacijama koje postaju udruge, a podliježu obvezi upisa u registar, rješenje kojim utvrđuje da su te “društvene organizacije postale udruge” (čl. 36. st. 2. ZU).

Nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima su dotadašnje društvene

organizacije imale pravo raspolaganja ili pravo korištenja, danom stupanja na snagu Zakona udrugama, stekla je pravo vlasništva Republika Hrvatska, ako Zakonom o udrugama nije drukčije određeno (čl. 38. st. 1.)

Udruga koja je pravni sljednik bivše društvene organizacije, međutim, nastavlja koristiti nekretninu na kojoj je njena prednica imala pravo raspolaganja ili pravo korištenja, ali ih ne može dati u zakup "ili na bilo koji drugi način opteretiti niti ih prodati ili na bilo koji drugi način otuđiti" (čl. 38. st. 4. ZU).

Ugovori o zakupu zaključeni prije 4. srpnja 1997. ostaju na snazi, ali se u roku od godine dana moraju uskladiti sa zakonom, a na mjesto zakupodavca stupa Republika Hrvatska ili osoba na koju je Vlada RH prenijela pravo vlasništva (čl. 38. st. 4. ZU).

Vlada RH ili od nje ovlašteno ministarstvo, naime, može nekretnine bivše društvene organizacije prenijeti u vlasništvo one udruge koja je njen pravni sljednik ili, pak, u vlasništvo jedinice ili više jedinica lokalne samouprave i uprave. Pravo vlasništva se prenosi prema mjerilima koje na prijedlog Vlade RH utvrdi Sabor RH i to u roku od godine dana od dana kada je Sabor utvrdio spomenuta mjerila (čl. 38. st. 3. ZU).

Udruge, pravne sljednice bivših društvenih organizacija bile su dužene u roku od 60 dana od stupanja na snagu Zakona o udrugama dostaviti Vladi RH popis svih nekretnina na kojima su imale pravo raspolaganja ili pravo korištenja (čl. 38. st. 9. ZU), inače gube pravo stjecanja vlasništva nekretnina po odredbama st. 3. i 6. čl. 38. (čl. 38. st. 10. ZU).

### ***14.3. Pretvorba prava na nekretninama Saveza sindikata Hrvatske i sindikata registriranih kao društvene organizacije***

Bivša društvenopolitička organizacija Savez sindikata Hrvatske i sindikati koji su bili registrirani kao društvene organizacije do početka primjene Zakona o radu (Narodne novine, br. 38/95., 54/95. i 65/95.) tj. do 1. siječnja 1996., a koji su nakon toga datuma registrirani po odredbama Zakona o radu bili su ovlašteni da se, u roku od 180 dana po stupanju na snagu toga Zakona, zajednički dogovore o načinu podjele nekretnina u društvenom vlasništvu na kojima su imali pravo raspolaganja ili pravo korištenja tako da svaki pojedini sindikat postaje vlasnikom nekretnine koja mu je tim dogovorom dana (čl. 38. st. 6. ZU). Ali ako sindikati u tom roku nisu postigli dogovor o podjeli navedenih nekretnina, one su danom isteka roka postale "nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske." Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno nadležno ministarstvo će, u tom slučaju, te nekretnine prenijeti u vlasništvo sindikalnih udruga onih sindikata koji su registrirani u skladu s odredbama Zakona o radu prema mjerilima koje utvrdi Sabor Republike Hrvatske, i to u roku od godine dana od kada Sabor utvrdi ta mjerila (čl. 38. st. 6.).

Ugovori o zakupu nekretnina koje su sklopili bivša društvenopolitička organizacija Saveza sindikata Hrvatske ili sindikati organizirani kao društvene organizacije do početka primjene Zakona o radu, a koji su se nakon toga datuma registrirali u skladu s odredbama istog Zakona, ostaju na snazi, ali moraju se

uskладiti sa Zakonom u roku od godine dana. U slučaju da te nekretnine postanu vlasništvo Republike Hrvatske, zbog izostanka sporazuma o podijeli između sindikalnih udruga (čl. 38. st. 6. ZU), na mjesto zakupodavca stupa Republika Hrvatska (čl. 38. st. 5. upućuje na primjenu odredbi st. 4. istog članka) sve do prijenosa odnosno nekretnine u vlasništvo određene udruge (čl. 38. st. 6.).

Udruge koje su pravne sljednice bivših sindikata bile su, također, dužne u roku od 60 dana od stupanja na snagu ZU dostaviti Vladi Republike Hrvatske popis svih nekretnina na koje su imale pravo raspolaganja ili pravo korištenja (čl. 38. st. 9. ZU), inače gube pravo stjecanja vlasništva nekretnina po odredbama stavka 3. i 6. čl. 38. (čl. 38. st. 10.).

#### **14.4. Pretvorba prava športskih organizacija na nekretninama**

Pretvorba prava na nekretninama na kojima su imale pravo korištenja i raspolaganja športske organizacije, njihova udruženja i savezi, uređena je Zakonom o športu (Narodne novine, br. 60/92., 25/93., 11/94. i 77/95.), nadalje: ZOŠ.

ZOŠ je najprije propisao da Sabor Republike Hrvatske može u roku od 120 dana "odlučiti da neki športski objekt<sup>97</sup>, za kojeg je utvrđeno da je od značaja za cijelu Republiku Hrvatsku postaje vlasništvo Republike Hrvatske" (čl. 88. st. 1.), ali je 31. ožujka 1993. godine rok od 120 dana produžen na 210 dana, Zakonom o izmjenama i dopunama ZOŠ-a (Narodne novine, br. 25/93.). Prema prvobitnom tekstu ZOŠ-a, skupština općine, odnosno Grada Zagreba, mogla je svojom odlukom preuzeti u svoje vlasništvo športski objekt, za koji je utvrđeno da je od značenja za razvoj športa u općini ili Gradu Zagrebu u roku od 90 dana, ali je Zakon o izmjenama i dopunama ZOŠ-a (Narodne novine, br. 11/94.) od 8. veljače 1994. propisao da takve odluke, koje su donijele pravne osobe utvrđene Zakonima o područjima županija, gradova i općina u Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 90/92.) i Grad Zagreb utvrđen Zakonom o Gradu Zagrebu (Narodne novine, br. 90/92.) ne proizvode pravne učinke.

Po noveli od 8. veljače 1994. društvene športske organizacije i športske organizacije kao i udruge građana te njihova udruženja i savezi, kao i Hrvatski olimpijski odbor imaju pravo koristiti "sredstva u društvenom vlasništvu na kojima imaju pravo raspolaganja s tim da nepokretnu imovinu ne mogu otuđiti iz društvenog vlasništva dok se zakonom ne uredi pretvorba tih društvenih sredstava" (čl. 2. st. 2.).

S druge strane športske organizacije ne mogu postati vlasnici športskih objekata na kojima imaju pravo raspolaganja od stupanja na snagu ovoga Zakona (čl. 2. st. 3.) tj. od 17. veljače 1994. (čl. 3.).

---

<sup>97</sup> ZOŠ ne poznaje načelo pravnog jedinstva nekretnine koje je ozakonio Zakon o vlasništvu (čl. 2. st. 3. i čl. 9.) i konačno uspostavio pravno jedinstvo i na dijelovima zgrada (čl. 370. - 373. ZV), zbog čega ZOŠ i govori o građevinskom objektu i drugim nekretninama u duhu ranijeg pravnog dualiteta (čl. 12. ZOVO-a i čl. 1. st. 3. Zakona o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu).

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o športu (Narodne novine, br. 77/95.) od 21. rujna 1995. godine, koji je stupio na snagu 4. listopada 1995. godine (čl. 52.), uredio je pretvorbu prava na nekretninama u društvenom vlasništvu na kojima su imale pravo korištenja ili pravo raspolaganja športske organizacije ili druge pravne osobe u športu.

Promjenom čl. 88. ZOŠ-a propisano je da športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju športske organizacije, udruge ili druge pravne osobe (poduzeća, ustanove, radne organizacije) osnovane radi upravljanja športskim objektima, prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, a iznimno "u vlasništvo županije na čijem se području nalaze" (čl. 45.). Propisano je da će akt o preuzimanju športskih objekata i drugih nekretnina donijeti gradsko, odnosno općinsko vijeće, u roku od 90 dana od stupanja na snagu ove novele, koji će u roku od 14 dana od donošenja dostaviti županijskoj skupštini (čl. 88a.). Županijska skupština mogla je u roku od 60 dana od primitka toga akta podnijeti prigovor sa zahtjevom, da određeni športski objekt ili nekretnina prijeđe u njeno vlasništvo:

1. ako je športski objekt od značenja za zadovoljavanje javnih potreba u športu županije kao cjeline
2. ako je športski objekt u značajnijem obimu izgrađen, opremljen ili održavan financijskim sredstvima prikupljenim na širem području od područja općine ili grada na kojem se nalazi.

Odluku o prigovoru i zahtjevu županije donosi arbitraža koju imenuje Vlada Republike Hrvatske na temelju čl. 87. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (čl. 88b.).

Inače grad, odnosno općina i županija mogle su se do 4. siječnja 1996. sporazumjeti "koji će od športskih objekata prijeći u vlasništvo grada, odnosno općine ili županije", a mogle su sporazumno zasnovati i "suvlasništvo" (čl. 88c.).

Športski objekti koji nisu prenijeti u vlasništvo drugih osoba po odredbama iz čl. 88., 88e., 88b., i 88c. prešli su u vlasništvo športske organizacije ili udruge koja je imala pravo korištenja tim objektom i nekretninom ili njenog pravnog sljednika (čl. 88i.).

Nasuprot tome, objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima su imali pravo korištenja nacionalni športski savezi ili Hrvatski olimpijski odbor prešli su u vlasništvo tih saveza, odnosno Hrvatskog olimpijskog odbora (čl. 88d.). Pravna osoba koja je stekla pravo vlasništva na športskom objektu ili nekretnini preuzela je sve terete i obveze na tom objektu ili nekretnini, te obvezu da će sredstva koja ostvari obavljanjem športskih ili drugih djelatnosti na športskom objektu ili drugoj nekretnini koristiti za održavanje, opremanje, dogradnju i smanjenje cijene korištenja športskog objekta te za poboljšanje uvjeta obavljanja športske aktivnosti. Ove odredbe su sadržane u aktu koji se dostavlja zemljišnoknjižnoj službi nadležnog suda radi provedbe u zemljišnim knjigama (čl. 88e.).

Zatim su propisana ograničenja glede davanja u zakup športskih objekata koji su prešli u vlasništvo gradova, općina i županija tako što se mogu davati u zakup

samo športskim udrugama, pri čemu imaju pravo prvenstva udruge (njihovi pravni sljednici) koje su 12. listopada 1995. (dan stupanja na snagu izmjene i dopune Zakona) imale na njima pravo korištenja (čl. 88f.).

Gradovi, općine i županije "obvezat će zakupoprimca da sredstva ostvarena obavljanjem športskih i drugih djelatnosti na športskom objektu i drugoj nekretnini koriste isključivo za:

- održavanje, opremanje i dogradnju športskog objekta
- poboljšanje mjesta obavljanja športskih aktivnosti
- smanjenje cijena sata ... (čl. 88g.).

Međutim, novim Zakonom o športu (Narodne novine, br. 111/97.) od 22. listopada 1997. godine, koji je stupio na snagu 30. listopada 1997. godine (čl. 80.), ukinuta su navedena ograničenja. Prema novom Zakonu jedinice lokalne samouprave koje su vlasništvo športskih objekata stekle na temelju čl. 88. ZID ZOŠ samostalno odlučuju o upravljanju, korištenju i održavanju športskih objekata (čl. 56. st. 1.).

Novim Zakonom proglašeni su od osobitog interesa za Republiku Hrvatsku Hrvatski olimpijski centar "Bjelolasica" i "Automotodrom - Grobnik" (čl. 55. st. 1.). Taj interes se ostvaruje osobito kroz ovlast Vlade Republike Hrvatske da zajedno s drugim pravnim osobama koje drže u vlasništvu nekretnine što čine ove športske objekte osnuje trgovačka društva za obavljanje športskih djelatnosti, pri čemu Republika Hrvatska mora imati više od polovine udjela ili dionica na temelju uloženi nekretnina ili novčanih sredstava (čl. 55. st. 2.)

#### ***14.5. Pretvorba prava raspolaganja, odnosno prava korištenja Hrvatskog autokluba ili postojećih autoklubova na nekretninama u društvenom vlasništvu***

Pravo raspolaganja, odnosno pravo korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu koje su imali Hrvatski autoklub ili "postojeći" autoklubovi pretvoreno je u njihovo pravo vlasništva danom stupanja na snagu Zakona o hrvatskom autoklubu (NN br. 2/94., čl. 16. st. 1.), tj. 20. siječnja 1994. godine. Ali, stjecatelji tako stečenog prava vlasništva ne mogu te nekretnine "koje služe obavljanju poslova u obavljanju javnih ovlasti" otuđiti niti promijeniti njihovu namjenu bez suglasnosti ministra pomorstva, prometa i veza. (čl. 16. st. 2.).

U slučaju prestanka ili zabrane djelovanja autokluba "sredstva" u njegovom vlasništvu postaju vlasništvo Hrvatskog autokluba. U slučaju prestanka ili zabrane djelovanja Hrvatskog autokluba "sredstva" u njegovom vlasništvu postaju vlasništvo Republike Hrvatske. (čl. 16. st. 3.). Ovo se odnosi na sva "sredstava" u vlasništvu autoklubova, pa prema tome, i na nekretnine, na koje su stekli pravo vlasništva pretvorbom prava raspolaganja odnosno prava korištenja.

#### **14.6. Pretvorba prava raspolaganja<sup>98</sup> bivših dobrovoljnih vatrogasnih društava i saveza na nekretninama u društvenom vlasništvu**

Nekretnine koje su do stupanja na snagu Zakona o vatrogastvu (NN br. 58/93.)<sup>99</sup> pravo raspolaganja imala dobrovoljna vatrogasna društva i vatrogasni savezi postala su vlasništvo udruga dobrovoljnih vatrogasaca i vatrogasnih zajednica koje su pravni sljednici tih društvenih organizacija, ukoliko posebnim zakonom nije drugačije određeno (čl. 48. st. 1.).

Izrijekom je, međutim, propisano (čl. 48. st. 3.), da se ove odredbe ne odnose na nekretnine glede kojih je zabranjen prijenos prava raspolaganja i korištenja Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba. (NN br. 53/90., 16/91.)

Pravo vlasništva nastalo pretvorbom prava raspolaganja na nekretninama iz st. 1. članka 48. njegovi stjecatelji ne mogu otuđiti, a te se nekretnine mogu koristiti isključivo za potrebe vatrogasnih udruga i zajednica.

Danom stupanja na snagu Zakona o udrugama (4. srpnja 1997.), udruge dobrovoljnih vatrogasnih društava stekle su pravo vlasništva, bez prednjeg ograničenja, na nekretninama na kojima su pravo raspolaganja ili pravo korištenja imala dobrovoljna vatrogasna društva pod uvjetom da su stečene "ili građane" priložima građana ili drugim donacijama, a ne društvenim sredstvima (čl. 38. st. 2. ZU).

Nekretnine (i pokretne) na kojima pravo vlasništva, odnosno, raspolaganja ili korištenja imaju dobrovoljna vatrogasna društva, odnosno udruge dobrovoljnih vatrogasaca te vatrogasni savezi, odnosno vatrogasne zajednice, koji "prestaju sa radom", postaju vlasništvo Grada Zagreba, grada odnosno općine prema sjedištu vatrogasnog društva, odnosno udruge, te saveza odnosno zajednice (čl. 48. st. 7.).

#### **14.7. Pretvorba prava raspolaganja "postojećih" društvenih organizacija tehničke kulture na nekretninama u društvenom vlasništvu**

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o tehničkoj kulturi (NN br. 11/94.) propisano je da postojeće društvene organizacije tehničke kulture, njihovi savezi i zajednice, te Hrvatska zajednica tehničke kulture imaju pravo koristiti "sredstva" u društvenom vlasništvu na kojima imaju pravo raspolaganja, s tim da "nepokretnu imovinu" ne mogu otuđiti iz društvenog vlasništva dok se zakonom ne uredi pretvorba tih društvenih sredstava (čl. 2. st. 2.). Istim Zakonom je bilo propisano da Sabor može do 30. lipnja 1994. "utvrditi da je određeni objekt, odnosno druga nekretnina tehničke kulture u društvenom vlasništvu na kojima pravo raspolaganja imaju organizacije tehničke kulture, od interesa za Republiku Hrvatsku, te odlučiti da postaje vlasništvo Republike Hrvatske."

<sup>98</sup> Čitaj i prava korištenja (primjedba autora)

<sup>99</sup> Zakon o vatrogastvu stupio je na snagu 26. lipnja 1993. (čl. 52.).



## Summary

### REAL PROPERTY - TRANSFORMATION OF SOCIAL OWNERSHIP

Transformation from social to civil ownership (ref. real estates) does concern the most extended rights privileged for socio-legal persons from the period of self-management: management of state owned real property (1945-1953); a right "to use" the socially owned real estates (1953-1971 - period of so called indirect/intermediate self-management; disposal of property (from 1971 until the transformation - period of so called direct/immediate self-management) excluded from the restitution pattern of seized property 1945-1991 (standards presumed for the former owners & defined circle of eligible claimants).

Transformation process covers a right "to use" purposive(ly) to build on socially owned land parcel excluded from the cited restitution pattern.

A right "to use" (purposive to build) is consequently switched to the ownership invested to the former owner or his legal successor, on the ground of precedent use.

Detailed analysis (previously presented in the Author's monograph "Right 'To Use' Socially Owned Building Land" - published 1985) leads to the (Author's) concluding remarks on multiple contents ref. legal term "a right to use" socially owned building land (vested rights of socio-legal persons, property authorities, former owners or their legal successors) occurring under different prerequisites of legal enactments (limits of legal transactions).

The transformation concept of cited rights (management / use / disposal) upon economic subjects does perform through the alteration afforded to the status of property subjects (trading corporations).

Land registry certificates regularly indicate the status of entitled subject; claims and objections (unrecorded legal titles on other grounds) sustained.

The Article covers registration in land - register referring to the proprietary right created in transformation process (alteration of the regime ref. socially owned real estates) based on private & public (adequately evidencing) instruments, judicial rules and precepts of the related authorities.

Final components - termination & cession of the right concerned ("to use" purposively to build over) and accomplished priority order, denote delay in building construction (the building not constructed in determinate term) as the most frequent contributing cause.

Concluding references include the transformation pattern of real property owned by (ex) socio-political & sport organizations to the property of the Republic of Croatia - municipal/town/county (property) level.

*Key words: transformation, registration in land-register (terrier), ownership, property, social ownership, management, administration, right to use, disposal, building land "not built over".*

## Zusammenfassung

### **DIE UMWANDLUNG GESELLSCHAFTLICHEN EIGENTUMS AN UNBEWEGLICHEN SACHEN**

Der Gegenstand der Umwandlung von gesellschaftlichem in bürgerliches Eigentum ist das breiteste Recht an Sachen (in unserer Betrachtung an unbeweglichen Sachen), das im Laufe der Entwicklung der Selbstverwaltung gesellschaftlich rechtlichen Personen zukam: zuerst das Recht der Verwaltung unbeweglicher Sachen als Gesellschaftseigentum (von 1945 bis 1953), dann das Recht der Nutzung unbeweglicher Sachen als Gesellschaftseigentum (von 1953 bis 1971 - Periode der sog. Mittelbaren Selbstverwaltung) und schließlich das Recht der Verfügung (von 1971 bis zur Umwandlung - Periode der sog. Unmittelbaren Selbstverwaltung) unter der Voraussetzung, daß dem ehemaligen Eigentümer durch das Restitutionsrechts das Eigentum bzw. dem Ermächtigten das Recht auf die Entschädigung für enteignetes Vermögen (1945-1991) nicht verweigert wurde.

Der Gegenstand der Umwandlung ist das Recht auf Nutzung zwecks Bau auf Bauland als Gesellschaftseigentum, das die Restitution des Rechts auf Eigentum des früheren Eigentümers bzw. Ermächtigten des Entschädigungsrechts für enteignetes Vermögen ausschließt. In Eigentumsrecht wird auch das Nutzrecht zwecks Bebauung umgewandelt, das der vorherige Eigentümer oder sein rechtlicher Nachfolger auf Grund der Erstnutzungsrechts erworben hat.

Auf Grund einer ausführlichen Analyse, die er in einer besonderen Monographie durchgeführt hat (Das Recht auf Nutzung von Boden als Gesellschaftseigentum, 1985), hat der Autor bestätigt, daß sich hinter dem Gesetzestermine Recht auf Nutzung von Bauland mehrere unterschiedliche Rechte verstecken, die gesellschaftsrechtlichen Personen, eigentumsrechtlichen Personen und vorherigen Eigentümern bzw. ihren rechtlichen Nachfolgern zukamen und die sie unter verschiedenen rechtlichen Voraussetzungen erworben und verloren haben; einige waren außer Verkehr und andere im Verkehr oder im begrenzten Verkehr.

Die Umwandlung der ersten drei Rechte (Recht auf Verwaltung, Nutzung, Verfügung) wirtschaftlicher Subjekte wurde durch die Umwandlung des Trägers dieser Rechte in eigentumsrechtliche Subjekte (Handelsgesellschaften) durchgeführt.

Es wird vorausgesetzt, daß der Ermächtigte des Rechts auf unbewegliche Sachen als Gesellschaftseigentum eine Person ist, die als sein Träger eingetragen war, aber es kann andererseits bewiesen werden, daß dieses Recht - ohne es einzutragen - eine andere Person auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen erworben hat.

In der Arbeit werden Regeln bei der Eintragung ins Grundbuch dargelegt, das Recht auf Eigentum, das durch die Umwandlung des Rechts auf Eigentum an beweglichen Sachen als Gesellschaftseigentum entstanden ist und zwar: aufgrund privater und öffentlicher Dokumente, Entscheidungen von Gerichten und anderer zuständiger Körper sowie Beweise über eine ununterbrochene Reihe außer-

grundbuchlicher Erwerbungen.

Es werden Grundlagen zur Beendigung des Rechts auf Nutzung zwecks Bebauung und erworbenen Erstrechtes zur Nutzung zwecks Bebauung dargelegt, unter denen der Umstand am häufigsten ist, daß das Gebäude nicht in der festgelegten Frist erbaut wurde.

Am Schluß werden besondere Regeln bei der Umwandlung des Rechts auf unbewegliche Sachen ehemaliger gesellschaftspolitischer und Sportorganisationen als Eigentum der Republik Kroatien, der Gemeinden, Städte und Landkreise dargelegt.

**Schlüsselwörter:** *Umwandlung, Eigentum, Verbuchung (Intabulation), Gesellschaftseigentum, Verwaltungsrecht, Nutzungsrecht, Verfügungsrecht, unbebautes Bauland.*



## PRETPOSTAVKE, FUNKCIJE I PRIRODA PRAVA GRAĐENJA

Dr. sc. Petar Simonetti, redoviti profesor  
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 349.44  
Ur.: 26. siječnja 1998.  
Pr.: 24. veljače 1998.  
Izvorni znanstveni članak

*Pretpostavka za pravo građenja je pravno jedinstvo zemljišta i zgrade, a ono postoji kada je zgrada trajna. Prirodni dijelovi zemljišta: trava, drveće i dr. ne mogu se pravno odvojiti, a nositelj prava građenja glede zemljišta (i prirodnih dijelova) ima ovlasti i obveze plodouživatelja, pa stječe vlasništvo na sve što zemlja rađa na svojoj površini u trenutku fizičkog odvajanja.*

*Pravo građenja ima tri bitne funkcije: socijalnu, gospodarsku i pravnu.*

*Pomoću prava građenja pribavlja se građevinska čestica, uz malu mjesečnu naknadu i mogućnost stjecanja hipotekarnog kredita, što utječe na smanjenje cijene zgrade odnosno stana, a omogućava prodaju s obročnom otplatom cijene i tijekom izgradnje, pa se to pravo koristi osobito radi izgradnje socijalnih stanova i malih obiteljskih zgrada.*

*Veliki vlasnici građevinskog zemljišta (gradovi i općine), koji po pravilu ne raspolazu potrebnim investicijskim kapitalom, osnivanjem prava građenja usmjeravaju gradsku rentu u izgradnju socijalnih stanova, komunalnu infrastrukturu i sl., a po prestanku prava građenja stječu vlasništvo zgrade uz odgovarajuću naknadu. S druge strane, pravo građenja povećava konkurentsku sposobnost graditelja stanova za tržište jer umanjuje troškove izgradnje razmjerno vrijednosti građevinske čestice.*

*Pravo građenja savršeno odvaja zgradu i zemljište tako da zgrada postaje njegova pripadnost kao da je ono zemljište.*

*Specifičnosti prava građenja proizlaze iz njegove dvostruke pravne prirode: ono je istovremeno ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu (tuđem ili vlastitom) i samostalna nekretnina u pravnom smislu. Ovo dvojstvo se izražava i kroz zemljišnu knjigu. Dok se pravno jedinstvo zemljišta i zgrade rastače pravom građenja - pravo građenja i zgrada čine takvu nekretninu koja se ne može razdvojiti.*

*Zakonom nije isključena mogućnost stjecanja prava građenja dosjelošću, ali se moraju razlikovati dvije hipoteze: prva, pravo građenja bez zgrade i, druga, pravo građenja sa zgradom.*

*U prvoj hipotezi posjedovati pravo građenja, što je pretpostavka za stjecanje prava stvarne služnosti dosjelošću, znači graditi, a građenje bez pravnoga osnova na tuđem zemljištu proizvodi druge pravne učinke (čl. 152.-155. ZV). Ukoliko pošteni graditelj ima pravni temelj za stjecanje prava građenja, a to pravo nije stekao upisom u zemljišnu knjigu, pa se vlasnik zemljišta ne protivi građenju, umjesto prava vlasništva na zemljište - graditelj stječe pravo građenja (odgovarajuća primjena članka 153. ZV).*

*U drugoj hipotezi bi se odgovarajuće primijenila pravila o stjecanju prava vlasništva dosjelošću (čl. 159. i 160. ZV).*

*Nositelj prava građenja može se odreći svoga prava samo uz suglasnost ovlaštenika ograničenih stvarnih prava koja ga opterećuju.*

*Volumen objekta prava građenja po pravilu je manji od volumena objekta prava vlasništva, jer se proteže samo do one dubine koja je nužna za stabilnost zgrade koju pravo građenja odvaja od zemljišta na njegovoj površini ili ispod nje i do one visine dokle dopire opravdani interes nositelja prava građenja.*

*Iako se po prirodi razlikuje od prava plodouživanja, glede opterećenog zemljišta nositelj prava građenja po ZV ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja; "svaka tome suprotna odredba je ništava" (čl. 281. st. 1.).*

**Ključne riječi:** pravo građenja, nekretnina, funkcije prava građenja, priroda prava građenja.

## Sadržaj

### Uvod

#### 1. Pretpostavke za pravo građenja

##### 1.1. Pojam i pravno jedinstvo nekretnine

##### 1.1.1. Pravno jedinstvo zemljišta i zgrade

##### 1.1.2. Pravno odvajanje zgrade, druge građevine i naprave od zemljišta

##### 1.2. Zemljište u "nečijem" vlasništvu

#### 2. Funkcije prava građenja

##### 2.1. Socijalna funkcija prava građenja

##### 2.2. Gospodarska funkcija prava građenja

##### 2.3. Pravna funkcija prava građenja

#### 3. Priroda prava građenja

##### 3.1. Ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu

##### 3.2. Pravo građenja kao druga nekretnina

##### 3.2.1. Razlike između prava građenja i prava vlasništva na "prirodnoj" nekretnini

##### 3.2.1.1. Zgrada se ne može pravno odvojiti od prava građenja

##### 3.2.1.2. Stjecanje prava građenja dosjelošću

3.2.1.3. *Prestanak prava građenja odreknućem*

3.2.1.4. *Obujam objekta prava građenja*

3.3. *Dvostruki upis prava građenja u zemljišnu knjigu*

3.4. *Priroda ovlasti i dužnosti nositelja prava građenja glede zemljišta*

## Uvod

Potreba građenja na tuđem zemljištu postoji od vremena kada se ustalilo individualno pravo vlasništva na zemljištu. Ta potreba se zadovoljavala pomoću različitih pravnih ustanova građenja na tuđem zemljištu sve do suvremenog prava građenja, odnosno superficiarnog prava u zemljama romanske tradicije<sup>1</sup>. U dvadesetom stoljeću su se u pojedinim europskim zemljama razvile različite pravne ustanove građenja na tuđem zemljištu sukladno njihovoj pravnoj tradiciji i pravnim sustavima<sup>2</sup>.

Individualno pravo vlasništva na građevinskom zemljištu u sukobu je kako s prostornim planiranjem, tako i s potrebama pojeftinjenja izgradnje, posebice stambene<sup>3</sup>.

Suvremena prava ograničavaju uporabu zemljišta prostornim planiranjem bez ikakve naknade vlasnicima.<sup>4</sup> Gradovi otkupljuju zemljišta i radi sprovođenja planske izgradnje, usmjeravanja gradske rente u komunalnu infrastrukturu, izgradnju "socijalnih stanova" i poslovnih prostorija za neprofitabilne namjene.<sup>5</sup> Sprovodi se urbana komasacija i stroga parcelacija građevinskog zemljišta.<sup>6</sup> Zoniranje građevinskog zemljišta određivanjem namjene površini zemljišta

<sup>1</sup> Šire: P. Simonetti, *Pravo građenja*, izd. "NIO Službeni list SR BiH" Sarajevo, "NIU Službeni list SFRJ", Beograd, 1986., str. 9-26.

<sup>2</sup> Vidi: Linde/Richter, *Erbbaurecht und Erbbauzins in Rechte und Praxis*, "Haufe", Freiburg, 1993., str. 44-46.

<sup>3</sup> Šire: P. Simonetti: *Pravo građenja*, str. 26.-49.

<sup>4</sup> Tako je npr. Justice Uthwatt, u ekspozeu za Zakon o planiranju gradova i planskoj izgradnji pokrajinskih zemljišta u Velikoj Britaniji, 1944., isticao "da pravo upotrebe na način koji se zakonom zabranjuje nije oduzela država, nego da je ono poništeno u javnom interesu" (*Historija čovječanstva - Kulturni i naučni razvoj*, sv. VI, knjiga druga, Caroline F. Ware, K. M. Panikkar i J. Romenin. Dvadeseto stoljeće, izd. "Naprijed", Zagreb, 1969., str. 332., šire o prostornom planiranju u dvadesetom stoljeću u istom djelu (str. 329. do 344.); o prostornom planiranju u Italiji, S. Amoroso, *Beni ambientali, culturali e territoriali*, "CEDAM", Padova, 1995.; vidi: P. Simonetti, O pravnom režimu građevinskog zemljišta, u *Zborniku Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, br. 17. vol. 1., str. 1-5. i tamo citirana literatura.

<sup>5</sup> Tako je npr. grad Stockholm u Švedskoj od 1904. do 1950. godine otkupio pedeset posto neizgrađenog građevinskog zemljišta u gradu, a isto toliko u rezervnim zonama. (*Historija čovječanstva* str. 336.).

<sup>6</sup> A. Marinović - Uzelac, *Urbanizam u demokraciji*, "Zakunitost", 1992., br. 5. str. 745-749.

sustavno se sprovodi već sto godina u razvijenim zemljama.<sup>7</sup> Ograničava se i prisvajanje gradske rente porezom na promet i određivanjem niže naknade za zemljište u slučaju izvlaštenja. Izvlaštenje se poduzima kada grad odnosno općina ne može pod snošljivim uvjetima ugovorom pribaviti građevinsko zemljište radi izgradnje komunalnih objekata i socijalnih stanova ili osnivanja prava građenja radi izgradnje takvih i sličnih zgrada, kao i radi proširenja gradske infrastrukture i njene rekonstrukcije te radi izgradnje javnih zgrada.<sup>8</sup>

Visoki troškovi izgradnje, međutim, koji su posljedica ne samo "stalno rastuće" zemljišne rente, nego i relativno zaostale tehnologije u građevinarstvu<sup>9</sup>, ublažavaju se različitim mjerama koje poduzimaju država i gradske općine. "Put su utrle Danska godine 1887., te Švedska, Belgija i Velika Britanija u devedesetim godinama, i to uz državnu pomoć u obliku jeftinih zajmova zadružnim građevnim društvima, te uz druge oblike državne pomoći graditeljima stanova po niskoj cijeni, a neke su se lokalne vlasti same dale na izgradnju stanova."<sup>10</sup> Propisi o građenju stanova i o planiranju gradova koje je donijela Nizozemska godine 1900. "bili su uzor sličnom zakonodavstvu još pedeset godina kasnije."<sup>11</sup>

<sup>7</sup> D. Kečkemet, Grad za čovjeka, "Društvo historičara umjetnosti", Zagreb, 1981., XXVII, str. 8; R. Supek, Grad po mjeri čovjeka, "Naprijed", Zagreb, 1987., str. 155. Šire o znanosti prostornog planiranja, A. Marinović-Uzelac, Teorija namjene površine u urbanizmu, "Tehnička knjiga", Zagreb, 1989., str. 61.-87. i u Historiji čovječanstva str. 309. i dalje.

<sup>8</sup> B. Blagojević: Eksproprijacija, pravo na stan i stambena izgradnja, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, 1961. br. 4.; F. Messineo: Manuale di diritto civile e commerciale, nona ed., Giuffrè, Milano, 1965., vol. secondo, str. 345. U Italiji je 30. studenog 1919. godine donijet Zakon o eksproprijaciji građevinskog zemljišta radi izgradnje tzv. narodnih kuća (case popolari), vidi: F. De Martino, Commentario del Codice Civile, diretto di Scialoja - Branca, quarta ed., Zanichelli, Bologna - Roma 1976., str. 163., bilješka 4, u kojoj se navodi da su još 1885. godine donijeti prvi propisi o eksproprijaciji radi provođenja planske izgradnje u općem interesu. Vidi prikaz sadašnjeg zakonodavstva, L. Marotta, I nuovi profili dell'espropriazione per pubblica utilità, "CEDAM", Padova, 1985. Za Francusku vidjeti: P. Bon - P. Carrias, Expropriation (dictionnaire juridique), "Daloz", Paris, 1993. U SR Njemačkoj 3. kolovoza 1953. godine donijet je poseban Zakon o pribavljanju građevinskog zemljišta (Ring, Erbbaurecht im Staudingers, Kommentar zum BGB, Band I, 11 Auflage, 1957, III Band 1956., str. 890.). Austrijski Zakon o pravu građenja (novela 1921.) propisao je da se neće za stambene potrebe eksproprijirati zemljište onih pravnih osoba koje mogu konstituirati pravo građenja uz odobrenje nadležnog organa vlasti (u to vrijeme su to bile uglavnom crkvene pravne osobe i humanitarne pravne osobe), ako izjave spremnost da će pod određenim uvjetima osnovati pravo građenja (§ 2. st. 2.). O pribavljanju građevinskog zemljišta putem otkupa ili eksproprijacije, šire: G. Mihaljević, Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta, Savremena administracija, Beograd, 1978., str. 55-57.

<sup>9</sup> Radi usporedbe se navodi da bi američki automobil "koji je 1950. godine stajao 1.700 dolara, da je izrađen tehnologijom koja se od 1910. godine isto tako malo promijenila kao što je to pokazala građevna industrija u ovih posljednjih četrdeset godina, taj automobil morao bi stajati 60.000 dolara" (Historija čovječanstva, op. cit. str. 325.)

<sup>10</sup> Historija čovječanstva, str. 317.

<sup>11</sup> Isto, str. 318.



U prvom desetljeću poslije Prvog svjetskog rata poduzete su opsežne mjere za izgradnju radničkih stanova. "Veliki broj radničkih stanova izgradile su lokalne vlasti, a zadrugama, društvima koja ne rade uz dobit i pojedincima ponuđena je mnogo šira pomoć u obliku zajmova, potpora, dodjeljivanja općinskog zemljišta i oslobođenja od poreza."<sup>12</sup> Tim sredstvima izgrađeno je u Europi četiri milijuna radničkih stanova do velike ekonomske krize i dolaska nacista na vlast u Njemačkoj, od kada je europska privreda bila upregnuta u pripreme za rat.

Uvođenje prava građenja (Baurecht) u Austriji Zakonom o pravu građenja od 26. travnja 1912.<sup>13</sup> i u Njemačkoj Uredbom o nasljednom pravu građenja (Erbbaurecht) - sa zakonskom snagom (15. siječnja 1919.)<sup>14</sup> - bilo je motivirano socijalnim potrebama. Socijalna komponenta prava građenja osobito je izražena u njemačkoj Uredbi.

U Njemačkoj je 1907. godine bio formuliran program zemljišne reforme. Reformatori su istaknuli nekoliko ciljeva što bi se morali postići reformom nasljednog prava građenja koje je davalo suviše široku slobodu ugovaranja na štetu ekonomski slabijih, a bilo je uređeno Građanskim zakonikom (§§ 1012-1017) od 1896. (stupio na snagu 1. siječnja 1900.). Ciljevi reformatora, ukoliko su se ticali reforme nasljednog prava građenja, bili su formulirani u četiri točke:

prvo, da se siromašnim slojevima stanovništva omogući da dobiju "krov nad glavom";

drugo, da umjesto individualnog vlasnika općina (grad) koja se po zakonu brine o komunalnom uređenju grada i planiranju prostora, prisvaja gradsku rentu; treće, da se spriječi otuđenje općinskog (gradskog) zemljišta;

četvrto, da se onemogući špekulacija u prometu građevinskim zemljištem.<sup>15</sup>

Pod utjecajem tih zahtjeva donijeta je u Njemačkoj Uredba o nasljednom pravu građenja. U osnovi isti razlozi motivirali su i austrijskog zakonodavca da, ne čekajući noveliranje OGZ-a (nacrt novela je sadržavao i odredbe o pravu građenja), zbog urgentnih socijalnih potreba, 26. travnja 1912., donese Zakon o pravu građenja.<sup>16</sup>

Pravo građenja je nova pravna ustanova u našem pravnom sustavu. Iako je bilo uređeno, među prvima u Europi, austrijskim Zakonom o pravu građenja od 26. travnja 1912., koji se protezao i na dio teritorija današnje Republike Hrvatske: Istru

<sup>12</sup> Isto, str. 318.

<sup>13</sup> Gesetz vom 26. 4. 1912. RGBI 86 betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz - Bau RG) idF der BG 30. 6. 1977. BGBI 403 und 25. 4. 1990. BGBI 258 (Auszug: §§ 1 bis 14, 20)

<sup>14</sup> Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (RGBI S 72, 122/ BGBI III 403-6), zuletzt geändert durch Art 2 § 1 Gesetz vom 21. 9. 1994. (BGBI I 2457).

<sup>15</sup> Ring, op. cit., str. 867.-869.

<sup>16</sup> A. Ehrenzweig, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, Wien 1923., str. 407.-409.; R. Mayr, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, erster Band, Reichenburg, 1923., str. 425.; Obuljen, Pravo građenja, "Mjesečnik", 1912., str. 425.-426.

i Dalmaciju, a između dva svjetska rata na područje Apelacionog suda u Splitu<sup>17</sup> poznato je samo malom broju pravnika, jer ga je poslije 15. svibnja 1945. godine sasvim potisnulo pravo korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu.<sup>18</sup>

Pravo građenja je aktualizirano prije nego što je uvedeno u naš pravni poredak Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96.), nadalje: ZV (čl. 280.-296.), nakon što je bilo omogućeno prenošenje u vlasništvo građevinskog zemljišta iz društvenog vlasništva (čl. 11. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu, Narodne novine, br. 53/90., čl. 26. ZGZ-a).

Prve rasprave o pravu građenja pokazuju prilično nerazumijevanja o pravnim pretpostavkama za to pravo. Ne raspoznaju se dovoljno ni njegove funkcije, pa ni njegova pravna priroda. Danas je aktualno pitanje temelj i način osnivanja prava građenja, ali se o tome raspravlja na drugom mjestu<sup>19</sup>.

Pravo građenja ima složenu strukturu i osebujnu pravnu prirodu. Zato se ne može točno definirati dok se ne raščlani njegova struktura i opiše njegova složena pravna priroda. U ovom radu operirat ćemo zbog toga zakonskom definicijom prava građenja. Po ZV-u pravo građenja je: "ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti" (čl. 280. st. 1.).

U raspravi se ograničavamo na tri grupe pitanja: pretpostavke za pravo građenja, koje treba razlikovati od pretpostavki o osnivanju toga prava; funkcije prava građenja i specifična pravna priroda prava građenja.

### ***1. Pretpostavke za pravo građenja***

Budući da pravo građenja pravno odvaja zemljište i zgradu i da se može osnovati i prije izgradnje zgrade i kada zgrada već postoji, za osnivanje prava građenja moraju se ispuniti kumulativno tri pretpostavke:

- da postoji pravno jedinstvo zemljišta i zgrade ili da bi se ono uspostavilo izgradnjom, a pravno jedinstvo zemljišta i zgrade je samo podvrsta višeg rodnog (genusnog) pojma: pravnog jedinstva nekretnine;

- da na odnosnom zemljištu po zakonu može ostati postojeća zgrada ili da se na njemu po zakonu može izgraditi trajna zgrada predviđena aktom o osnivanju

---

<sup>17</sup> Šire: P. Simonetti: Primjena pravnih pravila o pravu građenja, "Informator", br. 4398-4399, 1996.; isti: Pravne osnove građenja na tuđoj nekretnini, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 17, vol. 1. str. 22-27.

<sup>18</sup> Najprije je to pravo bilo uređeno Uredbom o izgradnji stanova radnika i službenika (Službeni list FNRJ, br. 23/51.), a zatim Zakonom o prometu zemljišta i zgrada (Službeni list FNRJ, br. 26/54.).

<sup>19</sup> P. Simonetti, Osnivanje prava građenja, "Informator", Male stranice, br. 4520, 1997. godine.

prava građenja i

- da je zemljište u nečijem vlasništvu.

### ***1.1. Pojam i pravno jedinstvo nekretnine***

Pojam pravnog jedinstva zemljišta i zgrade obuhvaćen je pojmom pravnog jedinstva nekretnine kao objekta prava vlasništva (čl. 2. st. 1. ZV) i ograničenih stvarnih prava na nečijem zemljištu. Zato se najprije mora utvrditi pojam nekretnine. Ovo zbog toga što pravo građenja odvaja od zemljišta samo zgradu, a ne i druge samostalne građevine i naprave, pogotovo ne uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini.

Nekretninu promatramo kao stvar u građanskom pravu, a stvari u građanskom pravu su "tjelesni dijelovi prirode različiti od ljudi koji služe ljudima za uporabu" (čl. 2. st. 1.). U tom smislu nekretnina je prostorno ograničena Zemljina površina "koja služi ljudima za uporabu". Takva površina u građanskom pravu naziva se općenito - zemljište, preciznije - katastarska ili zemljišna čestica,<sup>20</sup> specifično - građevinska čestica, kada se odnosi na zemljište koje je odgovarajućim prostornim planom namijenjeno za građenje ili zemljište na kome su već izgrađene trajne zgrade i drugi građevinski objekti koji po zakonu mogu tamo ostati.

Zemljište je, dakle, određena stvar, po prirodi nepokretna. Stoga su pravno nepokretne i sve uporabljive stvari koje su sastavni dio zemljišta dok se ne odvoje.

Pokretne stvari koje se trajno spoje sa zemljištem postaju integralni dio zemljišta, jer je zemljište po zakonu glavna stvar. Pošto su izgubile svoju autonomiju uslijed trajne veze sa zemljištem, pokretne stvari ne mogu biti samostalni objekti prava dok se fizički ne odvoje. U trenutku kada je izvršeno pripajanje, ugasilo se pravo vlasništva na pokretnim stvarima kao i eventualna druga ograničena stvarna prava, a istovremeno se na njih proteglo pravo vlasništva i eventualna druga ograničena stvarna prava sa zemljišta, jer su pokretne stvari od pripajanja sa zemljištem postale bitni sastavni dio zemljišta. Vlasnik zemljišta je, dakle, ujedno vlasnik svih pokretnih stvari koje su se integrirale sa zemljištem. Kada se zemljište otuđuje, opterećuje ili nasljeđuje - otuđuju se, opterećuju ili nasljeđuju sve pokretne stvari koje su trajno spojene sa zemljištem, a kada se stječe pravo vlasništva ili neko drugo stvarno pravo na zemljištu po bilo kojoj pravnoj osnovi, stječe se i pravo vlasništva odnosno drugo stvarno pravo na pokretnim stvarima koje su trajno povezane sa zemljištem.

Budući da trajna veza pokretnih stvari sa zemljištem izaziva tako značajne pravne posljedice, mora biti sasvim izvjesno ne samo da je takva veza uspostavljena, nego i u kom trenutku je do nje došlo.

---

<sup>20</sup> Čl. 2. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 91/96.) propisuje: "Zemljište je u smislu ovoga Zakona dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica)."

S obzirom na različita svojstva pokretnih stvari, još u rimskom pravu, tipizirala su se tri različita vida spajanja pokretnih stvari sa zemljištem: sijanje, sađenje i građenje. Svaki od ovih vidova pripajanja sa zemljištem ima svoje pretpostavke za ocjenu u kom trenutku je nastala trajna veza između inkorporiranih pokretnih stvari i zemljišta.

Sjeme se smatra trajno spojenim sa zemljištem čim se posije (ne traži se da proklija i primi hranu iz zemlje) jer bi razdvajanje nakon sijanja tražilo nerazmjerno velike izdatke u odnosu na vrijednost sjemena.

Sadnice, naprotiv, postaju integralni dio zemljišta tek kada puste žile i prime hranu iz zemlje, "ako je rašće jur žile pustilo" (§ 420 OGZ-a).

Da bi pokretna stvar građenjem ili ugrađivanjem, nadogradnjom ili dogradnjom postala integralni dio nekretnine, OGZ traži da je pri tome postajala namjera uspostavljanja trajne veze (§ 297). Ovo podjednako vrijedi kako za zgrade, tako i za ostale građevine i naprave koje su u zemlju "sabijene, uzidane, priudarene i pribijene sa čavlima".

Naše pravo napušta navedenu distinkciju između posijanog sjemena i presađenih sadnica: "Biljke koje puste korijenje u nekom zemljištu vlasništvo su onoga čije je zemljište, bez obzira čije je sjeme ili sadnice, a odnos s vlasnikom sjemena ili sadnica prosuđivat će se prema obveznopravnim pravilima." (čl. 158. st. 1. ZV).

Izdvajajući prirodne sastavne dijelove nekretnine na površini zemljišta, ZV kaže da su: trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje (čl. 9. st. 2).

Svi plodovi zemlje u širem smislu ("sve što zemlja rađa...") po prirodi su, dakle, nekretnina dok se ne odvoje od zemlje. Po našem pravu ni po kome pravnom osnovu se ne mogu pravno odvojiti od zemljišta ni vočke, ni masline ili drugo drveće<sup>21</sup>. Ne može, dakle, jedna osoba biti vlasnik zemljišta, a druga drveća koje na

<sup>21</sup> Takva mogućnost je postojala po ranijim pravnim običajima, vidi npr. M. Filipović: *Svojina voćaka po narodnim pravnim običajima*, "Istorijski pravni zbornik Pravnog fakulteta u Sarajevu", sv. 2., 1949. Zanimljivo je da je pravo vlasništva na stablima bilo uređeno već bizantijskim Zemljoradničkim zakonom iz osmoga stoljeća (L. Margetić: *Antika i srednji vijek*, "Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti", Zagreb, 1995., str. 151.). Takav dualitet poznavao je i talijanski Građanski zakonik (Codice civile) iz 1865. godine (članak 448.), vidi: Pacifici - Mazzoni, *Instituzioni di diritto civile*, quinta ed., vol. III., parte 1<sup>a</sup>, UTET, Torino, 1927., str. 296. i 297. Pravo vlasništva na maslinama bilo je poznato i u Dalmaciji. Zakon o zemljišnim knjigama iz 1930. godine (§§ 75.-77.) poštuje zatečeno pravno stanje, ali isključuje mogućnost osnivanja takvih odnosa za budućnost. O tome M. Košutić: *Tumač k Zakonu o zemljišnim knjigama te Zakonu o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga*, Zagreb, 1930., str. 65., 66., 70. i sljedeće, te 361. i 363. U osnovi isto rješenje imao je i Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu od 13. rujna 1884. godine. Zgrade, vočke i nasadi, naime, na mirijskim nekretninama kao samostalni objekti (mulk objekti) evidentirani su odvojeno od zemljišta (§ 6.) jer su po zakonima od sedmog ramazana 1274. te od sedamnaestog Muharema 1284. i od sedmog Muharema 1293. bili samostalni mulk-objekti na vakufskom ili državnom zemljištu (erazi-mirije).

Danas se ne osjeća potreba za pravnim razdvajanjem zemljišta i stabala, pogotovo je to bilo isključeno na zemljištu u društvenom vlasništvu. Tako i Vrhovni sud Jugoslavije Rev. 95/68. od 25.

tome zemljištu raste dok se ono fizički ne odvoji od zemljišta, sječom ili pod utjecajem prirodnih događaja (bujica, lavina, vjetrovi itd.).

Veza između uporabljivih stvari i zemljišta je prirodna (biljke, drveće itd.) ili umjetna (zgrade, druge građevine i naprave izgrađene na površini ili ispod površine zemljišta). No, dok je prirodna veza uporabljivih stvari sa zemljištem dovoljna za pravno jedinstvo nekretnine, pravno jedinstvo zemljišta i umjetno spojenih stvari uspostavlja se samo trajnom vezom. Doduše, ZV propisuje općenito trajnu vezu kao pretpostavku pravnog jedinstva svih uporabljivih stvari sa zemljištem, ali se trajna veza u slučaju prirodnog spajanja podrazumijeva. Ovo i u slučaju kada se sjeme posije i sadnice presade, jer ni sjeme ni sadnice ne postaju integralnim dijelom zemljišta sijanjem i sađenjem, već kada puste korijenje u zemljištu, tj. kada se uspostavi prirodna veza između zemljišta i biljaka. ZV propisuje: "Biljke koje puste korijenje u nekom zemljištu vlasništvo su onoga čije je to zemljište, bez obzira čije je sjeme ili sadnice" (čl. 158. st. 1.).<sup>22</sup>

Nekretninu, dakle, sačinjava određeno zemljište (zemljišna čestica) zajedno sa svim uporabljivim stvarima koje su s njime tako spojene da po zakonu sačinjavaju njegov integralni dio.

ZV propisuje da su nekretnine čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 2. st. 3.). Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve ono što je s njom razmjerno<sup>23</sup> trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje (čl. 9. st. 1. ZV).

### **1.1.1. Pravno jedinstvo zemljišta i zgrade**

Kao što je rečeno, sastavni dijelovi nekretnine su i zgrade, druge građevine i naprave na površini ili ispod površine zemljišta ako su namijenjene da tamo razmjerno trajno ostanu.

Budući da se pravom građenja odvajaju samo zgrade, a ne i druge samostalne građevine i naprave (čl. 280.-296. ZV), obraćamo posebnu pozornost zgradi.

---

svibnja 1968., ZSO XIII.-2, 260. S prelaskom zemljišta u društveno vlasništvo bili su ukinuti svi takvi odnosi (čl. 39. st. 1. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta). Zanimljivo je da je mađarsko i njemačko pravo (DRNj), dopuštalo autonomno vlasništvo na drveću koje raste na zemljištu u socijalističkom vlasništvu (§ 151. st. 2. mađarskog Građanskog zakonika iz 1959. i §§ 288. st. 4. i 292. st. 3. Civilnog zakonika Njemačke Demokratske Republike iz 1975.). Nositelj prava korištenja na građevinskom zemljištu po tim zakonima mogao je imati pravo vlasništva na stablima.

<sup>22</sup> Po OGZ-u sjeme je postajalo integralni dio zemljišta sijanjem, a sadnice puštanjem žila u zemljište (§ 420).

<sup>23</sup> Trajnu vezu inače treba shvatiti kao razmjerno trajnu vezu, a ne kao "vječnu" vezu, jer su ljudske tvorevine na zemljištu ili ispod zemljišta razmjerno trajne, a ne vječne. To što zakon ne ponavlja konsekvantno prilog "razmjerno" treba pripisati samo kratkoći izražavanja, a ne odstupanju od ograničenja koje označava taj prilog.

Sastavni dio nekretnine, međutim, je i sve ostalo što je u nju ugrađeno, neposredno u zemljište ili u zgrade koje su sastavni dio zemljišta, odnosno druge građevine i naprave koje su sastavni dio nekretnine, ako nisu pravno odvojene od nje pravom služnosti ili koncesijom, ili koje su s njom na drugi način trajno spojene "dok se od nje ne odvoje". Ovo se odnosi i na dogradnju ili nadogradnju postojećih zgrada ili građevina na površini ili ispod površine zemljišta.

ZV je dovoljno određen (konkretan) da otkloni dvojbu i dovoljno širok (apstraktan) da obuhvati raznolike vidove umjetnog spajanja sa zemljištem odnosno nekretninom. "Sve što je na površini zemlje iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine dok se od nje ne odvoji" (čl. 9. st. 3.).

Trajna veza je, dakle, konstitutivni element pravnog jedinstva nekretnine, pa prema tome, i pravnog jedinstva zemljišta i zgrade. Zakon o vlasništvu poentira: "No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene" (čl. 9. st. 3.).

Upravo ovaj kontrast između stanja koje se izražava prilozima: trajno i prolazno upućuje na zaključak da Zakon smatra pravnom pretpostavkom pravnog jedinstva zemljišta i zgrade i razmjerno trajnu vezu.

Trajnost je konstitutivna pretpostavka pravnog jedinstva zemljišta i zgrade kao što je nerazlučiva veza zakonska pretpostavka pravnog jedinstva spojenih ili pomiješanih pokretnih stvari (čl. 148. - 150. ZV). Bez trajne veze zemljište i zgrada su dvije potpuno samostalne stvari koje mogu pripadati različitim vlasnicima, iako ih ne razdvaja pravo građenja. Kada nije sastavni dio zemljišta, zgrada se ne upisuje u zemljišne knjige.<sup>24</sup> Sigurnost u pravnom prometu, koja se zasniva na povjerenju u zemljišne knjige, zahtijeva trajnu vezu kao pretpostavku pravnog jedinstva zemljišta i zgrade. S druge strane, postoji potreba da se tuđe zemljište koristi, pored ostalog, i za izgradnju privremenih objekata. S režimom podvojenog vlasništva zemljišta i privremenog objekta zadovoljavaju se istovremeno dva zahtjeva: interes pravne sigurnosti koji nalaže da se samo trajni objekti smatraju integralnim dijelom zemljišta, a gospodarske i druge potrebe korištenja tuđeg zemljišta, posebno građevinskog, traže da se dopusti odvojeno vlasništvo zemljišta i privremenog objekta. Pravni odnos koji omogućava ovakav način korištenja tuđeg zemljišta zasniva se između vlasnika zemljišta i vlasnika privremenog objekta, najčešće ugovorom o zakupu, ponekad i ugovorom o posudbi ili ugovorom o prekariju (posudba do opoziva).

---

<sup>24</sup> U § 7. st. 4. Pravilnika za uređenje zemljišnih knjiga od 17. 2. 1931. godine izričito je bilo propisano da se privremene zgrade ne upisuju u zemljišne knjige i da se smatraju pokretnim stvarima. Takvu odredbu nalazimo i u švicarskom pravu (čl. 677. st. 2. Građanskog zakonika - Code Civil suisse), a odnosi se na lagane građevine kao što su kiosci, dućani, barake koji su podignuti na tuđem zemljištu (čl. 677. st. 1.).

Trajnost ili privremenost građevinskog objekta, u pravilu, ovisi od njegove namjene. Pod pretpostavkom da je namjena zbog koje je građevinski objekt podignut kratkotrajna, razumije se i da je građevinski objekt privremen, ali obrnuto, ako je namjena vremenski neodređena, građevinski objekt ne mora nužno biti izgrađen s namjerom da trajno ostane na mjestu gdje je podignut. Graditelj (investitor) se može odlučiti da za trajnu potrebu izgradi privremenu zgradu npr. zbog nedostatka sredstava ili zato što ne može dobiti dozvolu za građenje trajne zgrade (namjena zemljišta nije definitivno urbanistički određena). Osobito nakon velikih prirodnih ili ratnih razaranja podižu se skromne privremene zgrade radi zadovoljavanja nužnih javnih ili pojedinačnih potreba (npr. montažne školske zgrade, zdravstvene zgrade, gospodarske i stambene zgrade). Ponekad se podižu takvi građevinski objekti i zbog toga što još nije donijet urbanistički plan ili drugi akt prostornog uređenja.

U pravilu su trajne zgrade čvrsto povezane sa zemljištem, ali to ne mora biti. Suvremeni način građenja omogućava trajnost i bez osobito čvrste veze građevinskog objekta sa zemljištem. S druge strane, ponekad se grade i privremene zgrade s čvrstim elementima (npr. paviljoni i drugi objekti namijenjeni za neku prigodnu gospodarsku izložbu ili zgrade i druge građevine namijenjene za neko međunarodno takmičenje i sl.). U njemačkoj literaturi se ističe kako se općenito smatra da su građevine čvrsto povezane sa zemljištem kada bi premještanje neminovno izazvalo znatnije promjene ili oštećenja.<sup>25</sup> Ovaj kriterij je općeprihvaćen i u našem pravu (argument iz članka 2. st. 4. ZV).

Dakle, moguće je da se dva kriterija: čvrsta veza i privremena veza razidu, tj. da čvrsto izgrađena zgrada bude privremena i, obrnuto, da zgrada s trajnom namjenom nije posebno čvrsto povezana sa zemljištem. No, budući da čvrsta veza u pravilu upućuje na zaključak da postoji trajna veza i obrnuto, da labava veza sugerira zaključak da je u pitanju privremena zgrada ili druga građevina, proizlazi zaključak da se čvrsta veza uzima kao zakonska predmnijeva o postojanju trajne zgrade ili druge građevine, ali kako se istovremeno ističe trajna veza kao bitna pretpostavka za pravno jedinstvo zemljišta i zgrade, proizlazi da je čvrsta veza samo oboriva zakonska predmnijeva za trajnu vezu.

Prema tome, samo trajna, a ne čvrsta veza je konstitutivni element pravnog jedinstva zemljišta i zgrade; kada je ta veza privremena, bez obzira da li je čvrsta ili ne, zgrada zadržava svoju pravnu autonomiju, ona je samostalni objekt imovinskog prava. Možemo zaključiti da je trajna ona zgrada koja je to po svojoj namjeni i pod pretpostavkom da je izgrađena s namjerom da trajno ostane tamo gdje je podignuta.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Staudinger, *Kommentar zum BGB, Band I*, izd. 1957., str. 452.; tako i Ž. Perić, *Građansko pravo*, Beograd, 1922., str. 53. i S. Posilović, *Opći dio građanskog zakonika*, komentar uz § 294., Zagreb.

<sup>26</sup> U tom smislu bio je definiran građevinski objekt kao nekretnina u čl. 1. st. 3. Zakona o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu SR Slovenije (Uradni list, št. 40/73).

### **1.1.2. Pravno odvajanje zgrade, druge građevine i naprave od zemljišta**

Dok se prirodni dijelovi mogu samo fizički odvojiti od zemljišta, da bi postali samostalni objekti prava, zgrade i druge građevine i naprave koje su trajno povezane sa zemljištem, na njegovoj površini ili ispod nje, mogu se i pravno odvojiti od zemljišta kao posve samostalne stvari, ali one ni tada ne prestaju biti nekretnine upravo zato što ostaju trajno fizički povezane sa zemljištem, iako su od njega pravno odvojene.

Zakon propisuje: "Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu" (čl. 9. st. 4.). Stvarno pravo je rodni (genusni) pojam za pravo građenja koje od zemljišta pravno odvaja zgradu (čl. 280.-296. ZV), a ne i drugu građevinu, kao i za služnost koja od zemljišta pravno odvaja dijelove zgrade u slučaju prekoračenja međe građenjem (čl. 155. st. 2. ZV), te služnosti koja ovlašćuje svog nositelja da na tuđoj nekretnini ima dio zgrade ili svoju napravu odnosno uređaj (čl. 196. ZV).

### **1.2. Zemljište u "nečijem" vlasništvu**

Druga pretpostavka za pravo građenja jest da je zemljište na kome se želi osnovati to pravo u nečijem vlasništvu. Na općem se dobru ne može imati ni pravo vlasništva ni drugo stvarno pravo (čl. 3. st. 2. ZV), ali se može imati pravo vlasništva na zgradu ili drugu građevinu na općem dobru ako je od njega odvaja na zakonu osnovana koncesija (čl. 9. st. 4. ZV)<sup>27</sup>.

Zakon o vlasništvu propisuje da ono što vrijedi za stvarno pravo (pravo građenja i pravo služnosti, primjedba autora) na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili općeg dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu (čl. 9. st. 4.).

Pravo građenja, dakle, može se osnovati na zemljištu na kome netko ima pravo vlasništva. Zakon ne ograničava krug vlasnika zemljišta koji mogu osnovati pravo građenja<sup>28</sup>, ali se može očekivati da će ga, pretežno, osnivati općine i gradovi, posebno zbog toga što uglavnom nema drugih krupnih vlasnika građevinskog zemljišta<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> P. Simonetti, *Stvarna prava na pomorskom dobru i na zgradama koje su na njemu izgrađene*, u Zborniku radova "Pomorsko dobro" u izdanju Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 1996.

<sup>28</sup> Kao što je ograničavao austrijski Zakon o pravu građenja § 2. do novele od 25. travnja 1990. godine (BGBl 258).

<sup>29</sup> Uostalom, u Njemačkoj, gdje nema nikakvih pravnih ograničenja osnivanja nasljednog prava građenja, s obzirom na vlasnika zemljišta, to pravo po pravilu osnivaju gradovi, odnosno gradske općine (F. Baur, *Lehrbuch des Sachenrechts*, München und Berlin, 1963., str. 246.)



Pravo građenja se može osnovati i na vlastitom zemljištu (čl. 284. st. 2. ZV), pa otuda pridjev “nečije” umjesto “tuđe” zemljište, čime se odstupa od romanske tradicije prava na tuđim stvarima (*iura in re aliena*).

## **2. Funkcije prava građenja**

Pravo građenja po svojoj namjeni razlikuje se od ostalih ograničenih stvarnih prava. Ono mora zadovoljiti tri bitne svrhe: socijalnu, gospodarsku i pravnu, stoga se mora promatrati i kao sredstvo (funkcija) za ostvarenje ovih svrha.

### **2.1. Socijalna funkcija prava građenja**

U uvjetima enormnih cijena građevinskog zemljišta, razmjerno se povećavaju troškovi izgradnje zgrada, odnosno cijene stanova i poslovnih prostorija. Pravo na doličan vlastiti stan, to osnovno pravo čovjeka i obitelji, u takvim okolnostima za mnoge postaje gotovo nedostižno.<sup>30</sup>

U razvijenim zemljama, kao što smo istaknuli u Uvodu, traže se različiti modaliteti za stimuliranje jeftinije izgradnje zgrada, posebno socijalnih stanova i obiteljskih stambenih zgrada, a jedno od takvih sredstava je pravo građenja. Tome cilju treba služiti i naše pravo građenja sukladno socijalnoj komponenti prava vlasništva i drugih stvarnih prava koju ističe Ustav RH, propisujući da su nositelji vlasničkoga prava i njegovi korisnici dužni doprinositi općem dobru (čl. 48. st. 2.) i da je socijalna pravda jedna od najviših vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske (čl. 3.).

Stjecatelj prava građenja pribavlja građevinsku česticu uz malu mjesečnu naknadu (čl. 281. st. 2. ZV)<sup>31</sup>, a budući da se to pravo može hipotekarno založiti (čl. 285. st. 2. u svezi s čl. 280. st. 2. ZV), njegovim stjecanjem ujedno se stječe

---

<sup>30</sup> Povelja Svete Stolice o pravima obitelji od 22. listopada 1983. godine, koja je predložena svim osobama, ustanovama i predstavnicima vlasti nadležnim za poštivanje obitelji u suvremenom svijetu, poziva sve države i sve nadležne ustanove i osobe da promiču poštivanje prava i djelotvorno priznavanje, pored ostalih, i prava na stan. Pravo na stan je formulirano u članu 11. Povelje “Obitelj ima pravo na doličan stan, pogodan za život obitelji i primjeren broju njezinih članova, u okolišu koji osigurava najneophodnije usluge za život obitelji i zajednice” (Sto godina katoličkog socijalnog nauka, “Kršćanska sadašnjost”, Zagreb, 1991., str. 568. i 569.). Države, članice Ujedinjenih naroda su se, međutim, jedva suglasile da svatko ima pravo na životni standard dovoljan za njega i njegovu obitelj, uključujući primjerenu hranu, odjeću i *stan*, kao i na stalno poboljšavanje životnih uvjeta. Države ugovornice poduzet će shodne mjere da osiguraju ostvarenje toga prava, priznajući u tu svrhu bitnu važnost međunarodne suradnje utemeljene na slobodnoj privoli - Međunarodni pakt o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima (dodatak Rezoluciji OSUN 2200 A (XXI) od 16. prosinca 1966.) Pakt je stupio na snagu 3. siječnja 1976. (točka 28. Odluke..., Narodne novine, br. 12/93., Međunarodni ugovori).

<sup>31</sup> Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno.

mogućnost pribavljanja hipotekarnog kredita za izgradnju zgrade. Na taj način omogućava se ne samo jeftinija izgradnja nego i kreditiranje izgradnje, dakle, građenje tuđim sredstvima. Time se uveliko snizuju cijene stambenog i poslovnog prostora, te otvara mogućnost prodaje stanova i poslovnih prostorija s obročnom otplatom cijene, već tijekom izgradnje ili nakon izgradnje.

Upravo zbog toga se pravo građenja osniva prvenstveno radi izgradnje obiteljskih stambenih zgrada ili radi izgradnje socijalnih stanova koji se prodaju ili iznajmljuju po povoljnijim cijenama stambeno ugroženima (tzv. socijalni stanovi).

Pravo građenja, po pravilu, osnivaju vlasnici velikih površina građevinskog zemljišta, a to su kod nas uglavnom općine i gradovi, a ne gospodarski subjekti koji posluju radi dobiti.

Pri osnivanju prava građenja gradovi i općine snizuju i tako niske naknade radi izgradnje obiteljskih stambenih zgrada ili radi gradnje "socijalnih stanova". Na taj način se potiče jeftinija stambena izgradnja te izgradnja poslovnih prostorija namijenjenih za neprofitabilne djelatnosti. Osnivajući pravo građenja, vlasnici zemljišta, dakle, postižu pozitivne socijalne i gospodarske učinke.

Smatramo da je učinjena greška što je trajno pravo korištenja koje je pripadalo vlasnicima zgrada (čl. 12. ZOVO<sup>32</sup>) pretvoreno u pravo vlasništva (čl. 9. ZP ZOVO<sup>33</sup> i odluka Ustavnog suda U I 46/94 od 30. 11. 1994., Narodne novine, br. 92/94.) odnosno u pravo suvlasništva nekretnine (čl. 370. st. 2. i 3. ZV) - u etažnom vlasništvu, umjesto u pravo građenja koje bi trajalo dok postoji zgrada, a nakon toga bi zemljištem raspolagao grad ili općina. Nije postojala ni pravnodogmatska osnova za ovu pretvorbu jer je pravo korištenja radi građenja, kao i trajno pravo korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, pravni ekvivalent prava građenja, a ne prava vlasništva. Ali to je tema za drugu raspravu.

## **2.2. Gospodarska funkcija prava građenja**

Visoke cijene građevinskog zemljišta, koje enormno povećavaju troškove izgradnje, postaju limitirajući čimbenik osobito izgradnje stambenih zgrada i stanova. Pravo građenja uveliko snizuje troškove izgradnje. Ovo zbog toga što za pribavljanje građevinske čestice se ne mora platiti tržišna cijena zemljišta, već se, umjesto kupovne cijene, plaća mjesečna naknada za zemljište u visini prosječne zakupnine dok to pravo traje.

Vlasnici zemljišta, posebno općine i gradovi, redovito ne raspolažu potrebnim novčanim sredstvima za stambenu i drugu izgradnju, ali osnivajući pravo građenja potiču takvu izgradnju novčanim sredstvima drugih osoba bilo radi zadovoljavanja vlastitih potreba, bilo za tržište (izgradnja zgrada i dijelova zgrada za tržište).

<sup>32</sup> Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, Službeni list SFRJ, br. 6/80. i 36/90.

<sup>33</sup> Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, Narodne novine, br. 53/91.

Budući da zadržavaju pravo vlasništva na zemljištu, vlasnici zemljišta koji osnivaju pravo građenja ubiru, doduše malu, ali konstantnu i relativno sigurnu rentu u mjesečnim iznosima prosječne zakupnine za takvo zemljište kada nije što drugo određeno (čl. 281. st. 2.). Po prestanku prava građenja vlasnik zemljišta postaje vlasnikom zgrade, po načelu superficies solo cedit, koju mu je dužan predati u posjed posljednji nositelj prava građenja u ispravnom stanju, jer se na njihove odnose na odgovarajući način primjenjuju pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije što posebno određeno (čl. 295. st. 2. ZV). Pri tome je vlasnik zemljišta, doduše, dužan platiti naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina vrjednija s tom zgradom nego bez nje (čl. 295. st. 3. ZV). Ali je s time stekao pravo raspolaganja svojom nekretninom: zemljištem sa zgradom, pravo da je otuđi, optereti ili ustupi u zakup, odnosno najam po tržišnim cijenama, ako ne odredi što drugo (npr. u pogledu "socijalnih stanova" koje grade općine i gradovi, kao i druge osobe koje ne posluju po načelima profita tzv. neprofitabilne pravne osobe).

Na taj način se uspostavlja i održava kruženje gradske rente - inkorporiranog kapitala u gradsko zemljište, što omogućava održavanje, modernizaciju, obogaćivanje i proširivanje gradske infrastrukture, gradnju socijalnih stanova i sl.

### **2.3. Pravna funkcija prava građenja**

Pravo građenja pravno odvaja zgradu od zemljišta (čl. 280. st. 1. ZV); poništavajući privlačnu snagu prava vlasništva na zemljištu, samo preuzima ulogu zemljišta jer je zgrada njegova pripadnost "kao da je ono zemljište" (čl. 280. st. 3.). Osnivajući pravo građenja, dakle, ne ukida se načelo superficies solo cedit, već se samo zamjenjuje objekt. Na mjesto prirodnog zemljišta dolazi pravo građenja, kao drugo zemljište, odnosno druga nekretnina ako je zgrada već izgrađena (čl. 280. st. 2.).

Pravo građenja osniva se bilo radi pravnog odvajanja postojeće trajne zgrade od zemljišta, bilo radi izgradnje takve zgrade koja bi bez prava građenja bila sastavni dio zemljišta, jer će u oba slučaja nositelj prava građenja biti vlasnik zgrade, dok to pravo postoji.

Budući da se pravo građenja može osnovati na površini ili ispod površine zemljišta (čl. 280. st. 1.) postoji mogućnost da jedna osoba ima pravo građenja na površini zemljišta, a druga ispod površine i da je treća osoba vlasnik zemljišta. Prva osoba će biti vlasnik zgrade na površini zemljišta, druga zgrade ispod površine zemljišta, a treća postaje vlasnikom tih zgrada kada prestane pravo građenja po načelu superficies solo cedit.

### **3. Priroda prava građenja**

Pravo građenja ima dvostruku pravnu prirodu: ono je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu, a istovremeno samostalna nekretnina u pravnom smislu. Po tome se pravo građenja odvaja od ostalih stvarnih prava i približava pravu

vlasništva na nekretnini na kojoj nema prava građenja. Ovlasti nositelja prava građenja glede uživanja zemljišta oko zgrade bitno se razlikuju od prava na izgradnju i održavanje zgrade na nečijem zemljištu; i jedne i druge ovlasti su također bitno različite od prava vlasništva zgrade koje pripada nositelju prava građenja.

### **3.1. Ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu**

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu ne samo zato što ga tako definira zakon (čl. 280. st. 1. ZV); ono je to i po svome biću.

Pravo građenja ima sva bitna svojstva stvarnog prava: vlast na stvari, neposrednost, apsolutnost i slijeđenje<sup>34, 35</sup>, njegov objekt je određena nekretnina, stječe se i gubi na isti način kao i ostala stvarna prava na nekretninama, ali postoje i specifični razlozi njegova prestanka.

Pravo građenja je neposredno jer je njegov objekt određena stvar (nekretnina, odnosno zemljište), a ne činidba (prestacija) dužnika, pa upravo zbog toga djeluje prema svima (contra omnes); osniva se i prenosi upisom u zemljišnu knjigu (čl. 288., 289. st. 2. i 290. st. 1. ZV), odnosno polaganjem naročite ovjerovljene isprave kod suda ako nekretnina koja je njime opterećena nije upisana u zemljišnu knjigu (čl. 263. st. 3. na koji upućuje čl. 285. st. 5., 289. st. 2. i 290. ZV); a stječe se i po pravilima o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige (čl. 122.-124. na koje upućuju čl. 285. st. 5., 289. st. 2 i 280. ZV). Za preinaku sadržaja prava građenja vrijede ista pravila kao i za njegovo osnivanje i prijenos (čl. 282. ZV). Kao što se osniva upisom u zemljišnu knjigu, pravo građenja prestaje tek brisanjem iz zemljišne knjige na temelju jednog od zakonom propisanih razloga (čl. 292. st. 2. ZV). Dakle, pravo građenja ne prestaje ni kada se pravomoćnom sudskom odlukom utvrdi zakonski razlog prestanka, već je ta odluka osnova za njegovo brisanje iz zemljišne knjige, a brisanje proizvodi učinak prestanka.

### **3.2. Pravo građenja kao druga nekretnina**

Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom, pa je zgrada njegova pripadnost "kao da je ono zemljište" (čl. 280. st. 2. i 3. ZV). Dakle, pravo građenja i zgrada na njemu izgrađena ili njime odvojena postojeća zgrada od zemljišta čine jedan pravni monolit. Štoviše, taj pravni monolit čvršći je od pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, jer dok se zgrada može pravno odvojiti od zemljišta stvarnim pravom (čl. 9. st. 4. ZV), tj. pravom građenja (čl. 280. st. 1. ZV), pravno razdvajanje prava građenja i zgrade koja je njegova pripadnost je nemoguće, jer je

<sup>34</sup> O načelima stvarnopravnog uređenja, N. Gavella, I. Gliha, Uvod u stvarno pravo, izd. Pravni fakultet u Zagrebu, 1991., str. 39.-47.

<sup>35</sup> O obilježjima stvarnih prava, S. Krneta, Stvarno pravo, u Enciklopediji imovinskog prava i prava udruženog rada, tom III., Beograd, 1978., NIU Službeni list SFRJ, Beograd.

“svaka tome suprotna odredba ništava” (čl. 281. st. 1.). Zgrada koju pravo građenja odvaja od prirodnog zemljišta ne može se, dakle, odvojiti od njega samog: ona je bezuvjetno njegov sastavni dio, kao da je ono zemljište, sve dotle dok ono postoji.

Zato se vlasništvo posebnog dijela nekretnine može uspostaviti i na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji “od prava građenja sa zgradom” upravo jednako kao i na nekretnini “koja se sastoji od zemljišta sa zgradom” (čl. 66. st. 3. ZV).

Budući da je pravo građenja izjednačeno s nekretninom u pravnom smislu, u slučaju građenja na zemljištu opterećenom pravom građenja nositelju toga prava, a ne vlasniku zemljišta, pripadaju prava i obveze vlasnika zemljišta neopterećenog pravom građenja iz čl. 152. do 155. ZV koji uređuju pravne posljedice građenja na tuđem zemljištu (čl. 152.-154.) i prekoračenja međe građenjem (čl. 155.).

Dakle, pravo građenja i zgrada na njemu izgrađena, odnosno njime odvojena od zemljišta čine u pravnom smislu jednu nekretninu, jedan pravni monolit, bez obzira da li je zgrada koja je njegov sastavni dio izgrađena prije ili nakon osnivanja prava građenja. Paradoks da je zgrada (tjelesna stvar) sastavni dio prava građenja (netjelesna stvar) uklanja se zakonskom fikcijom da je pravo građenja otjelovljeno pravo “kao da je ono zemljište” (čl. 280. st. 3.).

### **3.2.1. Razlike između prava građenja i prava vlasništva na “prirodnoj” nekretnini**

Postoje određene razlike između prava građenja kao druge nekretnine i prava vlasništva na nekretnini neopterećenoj pravom građenja (“prirodna nekretnina”).

Propisujući za nasljedno pravo građenja analognu primjenu ustanove prava vlasništva na nekretnini, njemačka Uredba o nasljednom pravu građenja isključuje samo tri paragrafa BGB-a: § 925., koji uređuje prijenos prava vlasništva na nekretnini; § 927., koji normira osnovu stjecanja prava vlasništva dosjelošću i § 928. koji propisuje mogućnost odreknuća prava vlasništva.

#### **3.2.1.1. Zgrada se ne može pravno odvojiti od prava građenja**

Pravo građenja pravno odvaja zgradu od zemljišta, ali ne postoji pravo koje će odvojiti zgradu od prava građenja. To znači da se pravno jedinstvo zemljišta i zgrade predmnijeva, ako nije drukčije određeno, a da je pravno jedinstvo zgrade i prava građenja neraskidivo. Pravo vlasništva zgrade može se otuđiti bez prava vlasništva zemljišta ili obrnuto, pa se time osniva pravo građenja, ali pravo vlasništva zgrade koja je izgrađena na pravu građenja ili njime naknadno odvojena od zemljišta ne može se odvojiti od toga prava dok ono postoji. “S pravom građenja ujedno se prenosi i pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja; suprotna odredba je ništava” (čl. 290. st. 2. ZV).

Ugovor o prijenosu prava vlasništva zgrade bez prava građenja valjan je bez odredbe o razdvajanju zgrade od prava građenja, jer je ništavost te odredbe određena upravo zato da bi ugovor ostao na snazi bez nje. Po našem mišljenju ovo je svrha zakonske odredbe koja glasi: “Suprotna odredba je ništava”, tj. odredba ugovora o prijenosu prava vlasništva zgrade bez prava građenja (čl. 105. st. 2.

Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 53/91., 3/94. i 7/96.).<sup>36</sup>

Ne može se osnovati pravo građenja na pravu građenja; može se, međutim, osnovati pravo građenja na nekretnini koju sačinjava pravo građenja i zgrada. To je pravo nadogradnje.<sup>37</sup> Austrijski Zakon i njemačka Uredba u prvobitnom tekstu ne poznaju ni takvu mogućnost jer u vrijeme kada su doneseni ni u Austriji ni u Njemačkoj nije još postojala pravna ustanova prava vlasništva na posebni dio nekretnine.

### 3.2.1.2. *Stjecanje prava građenja dosjelošću*

Njemačka Uredba isključuje primjenu ustanove opće dosjelogosti za stjecanje nasljednog prava građenja, ali ne isključuje tzv. tabularnu dosjelogost: stjecanje prava građenja pogrešnom uknjižbom po proteku roka od 30 godina iz § 902. BGB-a.

Zakon o vlasništvu ne isključuje mogućnost stjecanja prava građenja dosjelošću, kao što ga isključuje njemačka Uredba, niti izričito propisuje takvu osnovu stjecanja prava građenja kao što ga propisuje za stvarnu služnost (čl. 229. ZV), koja je najbliža pravu građenja kao ograničenom stvarnom pravu na nečijoj stvari (čl. 187. ZV).

Talijansko pravo, također, ne isključuje stjecanje superficijarnog prava (talijansko pravo građenja) dosjelošću, niti predviđa mogućnost njegova stjecanja po tom osnovu, pa se talijanski pravници prepiru oko mogućnosti i pretpostavki stjecanja superficijarnog prava dosjelošću, a to pitanje se rješavalo i u sudskoj praksi.<sup>38</sup>

Na pitanje da li je moguće steći pravo građenja dosjelošću, po našem pravu, može se odgovoriti interpretacijom zakona. To znači da će meritoran odgovor dati sudska praksa, ali kako se to pitanje neće pojavljivati najmanje narednih deset godina (koliko je kraći rok dosjelogosti prava vlasništva /članak 159. st. 3. ZV/ odnosno dvadeset godina koliko se traži za dosjedanje prava služnosti na nekretnini /čl. 229. st. 1. ZV/), ono još nije aktualno, pa se nećemo šire upuštati u ovu raspravu.

Držimo da se pri razmatranju pitanja mogućnosti stjecanja prava građenja dosjelošću moraju razlikovati dvije hipoteze: kada nema zgrade na pravu građenja i

<sup>36</sup> Šire o djelomičnoj ništavosti ugovora: M. Vedriš - P. Klarić, *Građansko pravo*, drugo dopunjeno i izmijenjeno izdanje, "Narodne novine", Zagreb, 1996., str. 119.; S. Perović, *Obligaciono pravo*, "Privredna štampa", Beograd, 1980., str. 451.-452.; isti: u *Komentarima Zakona o obligacionim odnosima*, izd. "Kulturni centar", Gornji Milanovac i Pravni fakultet u Kragujevcu, 1980., I. knjiga, str. 364.-365.

<sup>37</sup> O pravu nadogradnje po dosadašnjem pravu šire: P. Simonetti, *Pravna osnova građenja na tuđoj nekretnini (pravo nadogradnje)*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 17., vol. 1. str. 27.-37.

<sup>38</sup> Šire: P. Simonetti, *Pravo građenja*, str. 73.-75.; L. Salis, *La superficie*, "Unione tipografica Torinese", Torino, 1958., str. 79.-84.; G. Pugliese, *Della superficie in Commentario del Codice civile*, libro terzo, quarta ed., "Zanichelli", Bologna - Soc. ed. del'Foro italiano, Roma 1976., str. 588.-593.; M. Zaccagnini, *L'enfiteusi - La superficie - Gli oneri reali - Gli usi civici*, Piacenza, 1970., str. 200.-206.

kada je postojeća zgrada pripadnost prava građenja kao da je ono zemljište (čl. 280. st. 3. ZV). U prvom slučaju, naime, posjedovati pravo građenja značilo bi ostvarivati njegov sadržaj, a to znači graditi na tuđem zemljištu bez pravne osnove, zbog čega nastaju pravne posljedice uređene odredbama iz čl. 152.-154. ZV. Osim u slučaju da je graditelj gradio na tuđem zemljištu na temelju ništavog ugovora o stjecanju prava građenja, pa nije bio posjednik zemljišta, nego samo prava građenja u uvjerenju da mu to pravo pripada (poštenu graditelj), a vlasnik zemljišta lojalan ništavom ugovoru, nije se protivio građenju. U tom slučaju pravo građenja bi se eventualno steklo građenjem na tuđem zemljištu, a ne dosjelošću (odgovarajuća primjena odredbe iz članka 153. ZV). S druge strane, posjednik prava građenja sa zgradom na temelju ništavog ugovora o njegovu stjecanju mogao bi eventualno protekom roka od dvadeset, odnosno četrdeset godina, steći pravo građenja s pravom vlasništva na zgradu koja je pripadnost toga prava (odgovarajuća primjena čl. 159. st. 3. i 4. ZV). U oba slučaja pravo građenja trajalo bi dok postoji zgrada. U prvom slučaju zbog toga što je stečeno izgradnjom odnosno zgrade, a u drugome zato što je stečeno kao nekretnina u pravnom smislu s postojećom zgradom.

### **3.2.1.3. Prestanak prava građenja odreknućem**

Zakon o vlasništvu predviđa mogućnost prestanka prava građenja odreknućem (čl. 292. st. 1.), a na taj prestanak primjenjuju se pravila o prestanku prava stvarnog tereta (čl. 293.). Stvarni teret prestaje valjanim jednostranim odreknućem njegova korisnika (čl. 274. st. 1. ZV). Držimo da se u slučaju odreknuća prava građenja opterećenog založnim pravom primjenjuje odredba iz čl. 274. st. 4. ZV prema kojoj se vlasnik povlasne nekretnine opterećene pravom plodouživanja i založnim pravom ne može odreći stvarnog tereta u korist te nekretnine bez pristanka ovlaštenika tih prava. Kada bi se dopustilo jednostrano odreknuće prava građenja opterećenog pravima trećih osoba, mogla bi se eventualno ugroziti njihova prava. U slučaju odreknuća prava građenja, naime, po pravilu ovlaštenik toga prava se odriče i prava na naknadu, pa se založno pravo neminovno gasi: nema više objekta, a nema ni njegova surogata - naknade, kao u slučaju prestanka prava građenja po drugom osnovu (čl. 296. st. 2. ZV). Služnosti kao i stvarni tereti koji su opterećivali pravo građenja nakon odreknuća prava građenja ostaju kao teret "prirodne nekretnine" (čl. 296. st. 3.).

### **3.2.1.4. Obujam objekta prava građenja**

Budući da njemačka Uredba ne isključuje § 905. BGB-a, u njemačkoj pravnoj literaturi raspravlja se i pitanje da li se može primjenjivati pravilo o obujmu objekta prava vlasništva na nekretnini i na nasljedno pravo građenja.<sup>39</sup>

Pravo vlasništva na zemljištu, prema § 905. BGB-a, proteže se ispod i iznad njegove površine dokle dopire interes vlasnika da isključi tuđa djelovanja<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> Ring, op. cit. str. 927. i tamo citirana literatura.

<sup>40</sup> Ring, op. cit. str. 927; Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch, Verlag C. H. Beck, München, 1986., 45. Auflage, uz § 905.

Kao i po njemačkom pravu i po našem pravu: "Vlasnik nekretnine nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete na tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanog interesa da ih isključi." (čl. 31. al. 3. ZV).

Ako se pođe od svrhe prava građenja - pravo da se ima vlastita zgrada na tuđem zemljištu (ili ispod njegove površine) - odgovor bi trebao biti: prostorni volumen koji zauzima objekt prava građenja ne može prekoračiti granice koje su određene potrebom da se izgradi, održava i upotrebljava zgrada prema namjeni, koja može biti ograničena aktom o osnivanju prava građenja. Taj volumen je u načelu manji od volumena objekta prava vlasništva, jer vlasnik može konstituirati pravo građenja na površini zemljišta, a sam koristiti podzemlje ili obrnuto, kao što može konstituirati pravo građenja na površini zemljišta u korist jedne osobe, a ispod zemljišta u korist druge (naravno u granicama urbanističke regulative i do dubine dokle se prostire pravo vlasništva, ali to nije predmet ovoga razmatranja).

### **3.3. Dvostruki upis prava građenja u zemljišnu knjigu**

Budući da je istovremeno ograničeno stvarno pravo i nekretnina u pravnom smislu, po njemačkom pravu se nasljedno pravo građenja (Erbbaurecht) upisuje u dvije zemljišne knjige. U opću zemljišnu knjigu upisuje se nasljedno pravo građenja kao stvarno pravo na zemljištu koje opterećuje, a u posebnu knjigu nasljednog prava građenja, kao pravno zemljište, odnosno kao nekretnina u pravnom smislu (§ 14. Uredbe o nasljednom pravu građenja).

Kao što se pravo građenja upisuje u opću zemljišnu knjigu kao opterećenje zemljišta, tako se u posebnu zemljišnu knjigu, gdje je pravo građenja glavna stvar, upisuju prava koja njega opterećuju: hipoteka, služnosti, stvarni tereti, kao i prava koja ga ograničuju, kao pravo prvokupa, pravo nazadkupnje itd.

Prema tome, pravo građenja ima dvostruki život. S jedne strane se očituje, putem opće zemljišne knjige, kao ograničeno stvarno pravo na tuđem zemljištu, a s druge strane posebnom zemljišnom knjigom, kao otjelovljeno pravo, odnosno kao drugo zemljište ili druga nekretnina.

Po našem pravu pravo građenja se upisuje kao teret zemljišta koje opterećuje uz naznaku broja zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo (čl. 34. ZZK). Ono se, naime, upisuje kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnicu novog zemljišnoknjižnog uloška, koji se radi toga osniva, uz naznaku broja zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište koje ono opterećuje. U vlastovnicu novog z. k. uloška upisuje se nositelj prava građenja (čl. 34. st. 2. ZZK). Zgrada će se nakon što bude izgrađena, upisati kao da je izgrađena na pravu građenja (čl. 34. st. 3. ZZK), "kao da je ono zemljište" (čl. 280. st. 3. ZV).

Budući da je pravo građenja moguće opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom (čl. 285. st. 2. ZV), ta se prava upisuju u teretovnicu posebnog zemljišnoknjižnog uloška (čl. 25. st. 1. ZZK).<sup>41</sup>

<sup>41</sup> Stoga je nepotpun ogledni primjerak z. k. uloška u koji se upisuje pravo građenja, zato što nema teretovnicu (prezentirao B. Ružička, Zemljišna knjiga i pravo građenja, "Informator", 4566, Male stranice, Zagreb, 10. 12. 1997.)



### 3.4. *Priroda ovlasti i dužnosti nositelja prava građenja glede zemljišta*

Ovlasti i dužnosti nositelja prava građenja glede zemljišta nisu posebno određene, već ZV propisuje: "Glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja njegov nositelj ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja" i da je "svaka tome suprotna odredba ništava" (čl. 281. st. 1.). Drugim riječima, glede zemljišta, pravu građenja su immanentne "ovlasti i dužnosti" prava plodouživanja.

Kada Zakon kaže da nositelj prava građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja glede zemljišta, pod pojmom zemljište treba podrazumijevati i sve integralne dijelove zemljišta, osim zgrade koja je od zemljišta odvojena pravom građenja, kao i druge građevine i naprave koje su od zemljišta pravno odvojene nekim drugim stvarnim pravom (pravo služnosti), ili koncesijom bilo u korist nositelja prava građenja ili neke druge osobe (čl. 9. st. 4. ZV).

Nositelj prava građenja, dakle, nije vlasnik ni drveća (voćaka, maslina i dr.) koje je zasadio, ni biljaka koje je posijao, kao ni plodova i svih drugih uporabljivih stvari koje zemlja rađa na svojoj površini, bez obzira što ih je posijao, presadio i uzgajao; on stječe pravo vlasništva na travu, drveće i sve druge plodove koje zemlja rađa na svojoj površini kada se od zemljišta fizički odvoje. Isto vrijedi i za sve ostalo što se odvojilo od zemljišta, ne umanjujući njegovu bit, osim kad zakon drukčije određuje (čl. 205. st. 3. ZV). Nositelj prava građenja nema pravo na nagradu za nađeno blago u zemljištu, ali ima - za nađeno blago u zgradi (čl. 140. st. 8. ZV).<sup>42</sup>

Pravo građenja se, međutim, bitno razlikuje od prava plodouživanja po pravnoj prirodi, posebno glede prometnosti. Pravo plodouživanja kao "osobna služnost" (čl. 199. st. 2. ZV), naime ne može se prenositi s ovlaštenika na drugu osobu (čl. 202. st. 1. ZV); ono se u načelu ne može ni naslijediti, osim ako je izričito osnovano za ovlaštenikove nasljednike (čl. 202. st. 2. ZV), ali i tada se smrću nasljednika koji je naslijedio "osobnu služnost" (dakle i pravo plodouživanja) "ona beziznimno gasi" (čl. 202. st. 3. ZV). Pravo građenja je nasuprot tome, "otuđivo i nasljeđivo kao i druge nekretnine, ako nije što drugo određeno" (čl. 285. st. 1. ZV). Osim toga, pravo građenja je moguće opteretiti "služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom" (čl. 285. st. 2. ZV), a prava osobnih služnosti, ne može, jer se to protivi njihovom biću stroge osobnosti.

...

Time nisu iscrpljene sve specifičnosti prava građenja koje proizlaze iz njegove dvostruke pravne prirode, a djelomično i iz mogućnosti dispozitivnog određivanja i preinake njegova sadržaja<sup>43</sup>.

<sup>42</sup> Pogrešna je zakonska formulacija "u zgradi koja je pripadnost zemljišta na kojem on ima pravo građenja", (čl. 140. st. 8), jer pravo građenja pravno odvaja zgradu od zemljišta tako što je zgrada njegova pripadnost "kao da je ono zemljište" (čl. 280. st. 3. ZV).

<sup>43</sup> Akcidentalni sastojci pravnog posla o osnivanju ili preinaci prava građenja nalaze još širu primjenu od prirodnih sastojaka. Upućujemo na § 2. njemačke Uredbe o nasljednom pravu građenja,

Postoje specifičnosti prava građenja i u pogledu osnivanja (čl. 286.-289. ZV), zaštite (čl. 291. ZV), razloga i posljedica prestanka (čl. 292. - 296. ZV), ali ova pitanja prelaze okvir zadane teme.

### Summary

## **BUILDING LEASE ("BAURECHT") - PREREQUISITE(S), FUNCTION(S), NATURE -**

The legal union of the land parcel & the building occurs as the prerequisite for the building lease (existent when/if the building is steadily constructed).

Legal status of natural accessories - fruits of nature (corps or produce of the soil which grow naturally e. g. grass, timbers etc.) is not supposed to be considered separately; the building lease ref. land parcel & naturally incorporated accessories does include the obligations of the usufruct (originally approved as the right of using & taking the fruits of something belonging to another) accordingly implicating the acquisition of property of ordinary natural produce of the soil in the moment of physical separation).

Functions consider three segments - social, economic and legal.

Procurement of building estates (low monthly fee) and possibilities of mortgage credits being correspondingly effectuated through reduced flat/building prices, do encourage sale transactions based on hire-purchase during the period of actual constructing (thus) suitably persuading further building investments for social flats & small habitation settings.

Large owners (towns, municipal communities), ordinarily without sufficient fund of investment capital, accordingly assign the town rent for the purposes of building social flats & developing communal infrastructure (specified acquisition of the property in succession to the building lease).

On the other side, standards of competitive dimension among flat constructors (market platform) became intensified due to proportionally (the value of land parcel) reduced building expenses.

Presuming perfect distinction within the unit of built-up site (the building & the site), the building is considered accessory to the building lease (equivalent position of ref. right and land parcel).

Peculiarities issue from two legal conceptions implied to ref. right: status of limited (real) right upon land parcel (own or belonging to another) and status of real property (immovables by law). This categorization is being recognized in land registers.

---

koja navodi čitav niz već tipiziranih akcidentalnih dodataka konstitutivnom aktu nasljednog prava građenja. U načelu nema prepreke da se kod nas ugovaraju takvi i slični dodaci osobito radi zaštite ekonomski slabijih i ostvarivanja socijalne funkcije prava građenja. O tome govore upravo akcidentalni dodaci koje navodi § 2 njemačke Uredbe kao mogući sadržaj nasljednog prava građenja.

Building lease obstructs the legal unity of land parcel & construction while the cohesion of ref. right & construction does constantly retain the status of compact real property.

The Law does not explicitly exclude the adverse possession as the method of acquisition the title to real property (ref. right) accordingly denoting two hypotheses: one, considering ref. right without the building (structure), the other, considering ref. right plus the building (structure).

The first conception - the possession of the building lease (prerequisite for praedial servitude as established title) does indicate the action of building (constructing) which, performing without legal cause or title, leads to particular legal consequences (Law on Ownership and Other Real Rights, art. 152-155).

Status of honest constructor (acquisitive offences against the title of the ref. right do not exist regardless of the fact that the subsisted title is not recorded in land register) leads to the acquisition of the building lease (art. 153).

The second hypothesis includes the regulation pattern of adverse possession as the method of acquisition the ownership (art. 159, 160).

The quitclaim of ref. right depends on consent of relevant holders (limited real rights).

The volume of the object of the building lease differs from the property object: proportions depend upon depth level necessary for the stability of the building (structure) relevant for the standards of ref. right (separation level follows surface/subterranean line of land parcel) and height level relevant for the verified interest.

Usufruct and the building lease, do imply equivalents considering right & duties of the beneficiaries; opposite provisions have no effect or validity (art. 281/1).

**Key words:** *building lease, real property, functions of building lease, nature of building lease.*

## Zusammenfassung

### VORAUSSETZUNGEN, FUNKTIONEN UND NATUR DES BAURECHTS

Voraussetzung für das Baurecht ist die Rechtseinheit von Land und Gebäude, und die besteht, wenn das Gebäude dauerhaft ist. Die natürlichen Teile des Lands: Gras, Bäume u.a. können nicht rechtlich getrennt werden, und der Träger des Baurechts hat hinsichtlich des Landes (und der natürlichen Teile) Befugnisse und Pflichten des Nießbrauchers und erwirbt so das Eigentum über alles, was das Land auf seiner Fläche im Augenblick seiner physischen Abtrennung hervorbringt.

Das Baurecht hat drei wesentliche Funktionen: eine soziale, eine wirtschaftliche und eine rechtliche.

Mit Hilfe des Baurechts besorgt man sich mit einer kleinen monatlichen Gebühr eine Bauparzelle und die Möglichkeit zum Erwerb eines hypothekarischen Kredits, was auf die Verminderung des Preises des Gebäudes bzw. der Wohnung einwirkt und den Verkauf mit Ratenabzahlung des Preises auch während des Bauens

ermöglicht, so daß dieses Recht besonders beim Bau von Sozialwohnungen und kleinen Einfamilienhäusern benutzt wird.

Die großen Eigentümer von Bauland (Städte und Gemeinden), die der Regel nach nicht über das notwendige Investitionskapital verfügen, lenken durch die Gründung des Baurechts die Stadtrente auf den Bau von Sozialwohnungen, kommunale Infrastruktur u.ä. und erwerben nach Beendigung des Baurechts das Eigentum des Gebäudes neben der entsprechenden Entschädigung. Andererseits erhöht das Baurecht die Konkurrenzfähigkeit des Wohnungsbauers auf dem Markt, denn es verringert die Baukosten im Verhältnis zu dem Wert der Bauparzelle.

Das Baurecht trennt Gebäude und Land völlig, so daß das Gebäude ihm zufällt als ob es Land wäre.

Die Besonderheit des Baurechts geht aus seiner doppelten Rechtsnatur hervor: es ist gleichzeitig begrenztes Sachenrecht auf jemandes Land (fremdes oder eigenes) und eine selbständige bewegliche Sache im Rechtssinn. Diese Zweiseitigkeit kommt auch im Grundbuch zum Ausdruck. Während die Rechtseinheit von Land und Gebäude durch das Baurecht getrennt sind - bilden das Baurecht und das Gebäude eine solche unbewegliche Sache, die nicht von einander getrennt werden kann.

Gesetzlich ist die Möglichkeit des Erwerbs von Baurecht durch Ersitzung nicht ausgeschlossen, aber es müssen zwei Hypothesen unterscheiden werden: erstens Baurecht ohne Gebäude und zweitens Baurecht mit Gebäude.

In der ersten Hypothese bedeutet Baurecht zu besitzen, was die Voraussetzung zum Erwerb des Nutzrechts durch Ersitzung ist, bauen, aber Bauen ohne rechtliche Grundlage auf fremdem Land bringt andere Rechtswirkungen mit sich (Art. 152-155 ZV). Inwiefern ein ehrlicher Bauherr die Rechtsgrundlage zum Erwerb des Baurechts hat und dieses Recht nicht durch die Eintragung ins Grundbuch erworben hat, der Eigentümer des Landes jedoch nichts gegen den Bau hat, erwirbt der Bauherr anstelle des Eigentumsrecht auf das Land das Baurecht (durch entsprechende Anwendung von Art. 153 ZV).

In der zweiten Hypothese würde die Regel zum Erwerb des Eigentums durch Ersitzung entsprechend angewandt werden (Art. 159 und 160 ZV).

Der Träger des Baurechts kann auf sein Recht nur mit der Zustimmung des Ermächtigten begrenzter Sachenrechte, die ihn belasten, verzichten.

Das Volumen des Objekts des Baurechts ist in der Regel geringer als das Volumen des Objekts des Eigentumsrechts, denn es erstreckt sich nur bis auf die Tiefe, die für die Stabilität des Gebäudes, das das Baurecht von dem Land trennt und zwar nach seiner Fläche oder unter ihr bis zu der Höhe, bis zu der das berechnete Interesse des Trägers des Baurechts reicht.

Obwohl es sich seiner Natur nach vom Recht des Fruchtgenusses hinsichtlich des belasteten Landes unterscheidet, hat der Träger des Baurechts nach dem ZN die Befugnisse und Pflichten des Nießbrauchers; „jede gegenteilige Bestimmung ist nichtig“ (Art. 268 Abs. 1).

**Schlüsselwörter:** *Baurecht, unbewegliche Sache, Funktionen des Baurechts, Natur des Baurechts.*

## STJECANJE STVARNIH PRAVA NA NEKRETNINAMA NA TEMELJU POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Dr. sc. Tatjana Josipović, docent  
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

UDK: 349.418  
347.232  
Ur.: 2. veljače 1998.  
Pr.: 25. veljače 1998.  
Izvorni znanstveni članak

*Osnovni pravni učinak upisivanja stvarnih prava na nekretninama, obveznih prava na nekretninama, osobnih odnosa nositelja tih prava te pravnih činjenica jest da se time publicira, daje vanjska vidljivost tim pravima, da se publicira postojanje određenih osobnih odnosa i pravnih činjenica koje ukazuju ili utječu na pravno stanje nekretnina i mogućnost raspolaganja pravima na nekretninama. Zemljišnoknjižnim se upisima daje vanjska slika pravnog stanja nekretnine. No, slika koju o pravnom stanju nekretnina daju zemljišnoknjižni upisi nekad može biti pogrešna. Publicirano zemljišnoknjižno stanje može biti nepotpuno ili različito od izvan-knjižnog, stvarnog, zbiljskog pravnog stanja nekretnine. Tada u odnosu na poštene stjecatelje koji su postupali u dobroj vjeri, s povjerenjem da je zemljišnoknjižno stanje potpuno i istinito, djeluju pravni učinci zaštite povjerenja. Ta se zaštita sastoji u tome da pošteni stjecatelji upisom stječu prava na nekretninama na temelju povjerenja u zemljišne knjige, neovisno o tome što je zemljišnoknjižno stanje bilo nepotpuno ili neistinito. Pretpostavke pružanja zaštite povjerenja, kao i pravne učinke te zaštite, uređuje Zakon o zemljišnim knjigama čije se odredbe o zaštiti povjerenja nadovezuju i proizlaze iz odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o zaštiti povjerenja.*

**Ključne riječi:** zemljišna knjiga, javna vjera zemljišnih knjiga, javnost zemljišnih knjiga, zaštita povjerenja, zaštita povjerenja u potpunost, zaštita povjerenja u istinitost, tužba za brisanje, višestruko otuđenje nekretnine, dobra vjera.

### 1. Zemljišnoknjižno stanje kao vanjska slika pravnog stanja nekretnine

Zemljišne knjige, izvaci, odnosno ispisi<sup>1</sup> i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru. Javna vjera koju uživaju zemljišne knjige sastoji se u tome da se smatra se da zemljišna knjiga potpuno i istinito odražava činjenično i pravno stanje nekretnine (čl. 8/2. ZZK,<sup>2</sup> čl. 122/1. ZV<sup>3</sup>). Izvaci, odnosno ispisi, te prijepisi iz zemljišnih knjiga imaju dokaznu snagu javnih isprava (čl. 8/1. ZZK). Smatra se da izvaci odnosno ispisi, te prijepisi potpuno i istinito prikazuju činjenično i pravno stanje nekretnine kakvo je ono bilo u času njihova izdavanja.<sup>4</sup>

Javna vjera koju uživaju zemljišne knjige proizlazi iz osnovnih funkcija zemljišnih knjige, njihovih obilježja te načela koja ih uređuju. Zemljišne su knjige jedini i isključivi instrument za davanje vanjske vidljivosti, publiciranje pravnog stanja nekretnina mjerodavnog za pravni promet nekretnina.<sup>5</sup> Zemljišnoknjižno je stanje vanjska slika pravnog stanja nekretnine, mjerodavnog za pravni promet. Zemljišnoknjižnim se upisima publicira sve ono što je mjerodavno za pravno stanje nekretnina u pravnom prometu. Upisima u zemljišne knjige ostvaruje se ujedno i načelo apsolutnosti stvarnih prava na nekretninama, mogućnost njihova ostvarivanja i zaštite prema svim trećim osobama. Svoju publicitetnu funkciju zemljišne knjige mogu ostvarivati jer su zemljišne knjige javne. Svatko se može upoznati s onim što je u zemljišnoj knjizi upisano o pravnom stanju nekretnina, te zahtijevati izvadak,

<sup>1</sup> Kad se ostvaruje uvid u zemljišnu knjigu vođenu elektroničkom obradom podataka (EP-zemljišna knjiga), umjesto izvadaka izdaju se ispisi iz baze zemljišnih podataka (čl. 170/3. ZZK).

<sup>2</sup> Zakon o zemljišnim knjigama, NN 91/96.

<sup>3</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96.

<sup>4</sup> Dokazna snaga izvadaka, odnosno ispisa iz zemljišne knjige kao javnih isprava dolazi do izražaja u svim pravnim odnosima na nekretninama, u svim sudskim i drugim postupcima pred državnim tijelima. Glede nekretnina koje su upisane u zemljišne knjige dokaz postojanja stvarnih prava na nekretninama, njihovi nositelji, sadržaj, opseg, prvenstveni red upravo su izvaci, odnosno ispisi iz zemljišne knjige. Dokazivanje stvarnih prava na nekretninama i njihovih nositelja izvacima iz zemljišne knjige izričito je i propisano u nekim zakonima. Tako npr. Ovršni zakon (u daljnjem tekstu: OZ) propisuje da se uz prijedlog za ovrhu na nekretnini mora priložiti izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika (čl. 77/1. OZ). Kad se provodi ovrha na nekretnini na kojoj je u postupku osiguranja prisilnim osnivanjem založnog prava osnovano založno pravo, a koja je nakon uknjižbe založnog prava i zabilježbe ovršivosti promijenila vlasnika, ovrha se određuje protiv osobe koja je upisana kao vlasnik, što se dokazuje izvatkom iz zemljišne knjige, iz kojeg proizlazi da je ta osoba upisana kao vlasnik nakon upisa založnog prava i zabilježbe ovršivosti (čl. 260/2. OZ). Zakon o građenju u čl. 34. određuje da se dokazom vlasništva nekretnine smatra, između ostalog, i izvadak iz zemljišne knjige. Isto tako i Zakon o izvlaštenju određuje da se izvodom iz zemljišne knjige, između ostalog, dokazuje predmet izvlaštenja i vlasništvo nekretnina koja je predmet izvlaštenja (čl. 20/1/1.).

<sup>5</sup> V. Gavella, N., Gliha, I.: *Uvod u stvarno pravo*, Zagreb, 1992., str. 48; Gerhardt, W., *Immobilarsachenrecht, Grundeigentum und Grundpfandrechte*, Muenchen, 1996, str. 8; Wolf, M., *Sachenrecht*, Muenchen, 1996., str. 11; Schwab-Pruetting: *Sachenrecht*, Muenchen, 1996, str. 14; Gschnitzer, F., *Oesterreichisches Sachenrecht*, Wien-New York, 1985., str. 28; Koziol, H., Welsler, R., *Grundriss des buergerlichen Rechts*, Band II, Wien, 1991., str. 3.94.

odnosno ispis iz zemljišne knjige (čl. 7. ZZK).<sup>6</sup> Upisi u zemljišne knjige provode se uz pretpostavke, u postupku i na način kojim se u vrlo visokom stupnju osigurava da upisana prava zaista postoje u korist upisanih nositelja, i to upravo s upisanim opsegom, sadržajem i prvenstvenim redom, te da upisano zemljišnoknjižno stanje odgovara stvarnom, zbiljskom, izvanknjižnom pravnom stanju nekretnina. Zbog toga glede zemljišnoknjižnog pravnog stanja nekretnina djeluje predmnjeva da ono potpuno i istinito prikazuju pravno stanje nekretnine.<sup>7</sup> Ova predmnjeva djeluje u dva smjera. U pozitivnom se smjeru smatra, predmnijeva da postoje upisana knjižna prava, pravne činjenice i osobni odnosi, i to upravo u korist osoba koje su kao njihovi nositelji upisane u zemljišnu knjigu, te da upisana knjižna prava postoje upravo s upisanim sadržajem, opsegom i redom prvenstva. Smatra se da je zemljišnoknjižno stanje istinito, valjano (čl. 122/1. ZV, čl. 8/2. ZZK - predmnjeva o istinitosti, valjanosti zemljišnoknjižnog stanja). U negativnom se smjeru predmnijeva da su u zemljišnoj knjizi upisana sva prava na nekretninama koja postoje na određenoj nekretnini, svi tereti i ograničenja, sve pravne činjenice i osobni odnosi, odnosno da ne postoje na toj nekretnini prava, pravne činjenice i osobni odnosi koji nisu upisani, premda bi da bi djelovali apsolutno, morali biti upisani. Smatra se da je zemljišnoknjižno stanje potpuno (čl. 122/1. ZV, čl. 8/2. ZZK - predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja).<sup>8</sup> Predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja ne odnosi se samo na ona prava na nekretninama koja već temeljem zakona djeluju apsolutno i bez upisa u zemljišnu knjigu (npr. javnopravni stvarni tereti, zakonsko pravo prvokupa, zakonsko založno pravo i dr.).

Potpuna suglasnost zemljišnoknjižnog sa stvarnim, zbiljskim, izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnina ne može se, međutim, uvijek i u svakom slučaju postići niti je uvijek moguće odmah kad se promjeni stvarno, zbiljsko pravno stanje nekretnine tu promjenu provesti u zemljišnoj knjizi. Zemljišne knjige ne prikazuju, naime, uvijek potpuno i istinito pravno stanje nekretnina.<sup>9</sup> Zbog toga su predmnjeve

<sup>6</sup> Takva je javnost zemljišnih knjiga u hrvatskom pravnom poretku neograničena jer svatko može ostvariti uvid u zemljišne knjige ne dokazujući ili ne čineći vjerojatnim ikakav interes pravne ili neke druge naravi.

<sup>7</sup> V. Holzer-Kramer: Grundbuchrecht, Muenchen, 1994., str. 24; Wolf, M.: o.c., str. 202; Schwab-Pruetting: o.c., str. 90; Gschnitzer, F.: o.c., str. 28; Gavella, N., Gliha, I.: o.c., str. 48.

<sup>8</sup> Zemljišnoknjižno stanje bit će potpuno ne samo kad su upisana sva prava, pravne činjenice i osobni odnosi na nekretnini, već i onda kad je iz zemljišne knjige vidljivo da je zatraženo njihovo pravo. Odmah kad se zaprimi prijedlog za upis, na mjestu u zemljišnoj knjizi gdje upis treba provesti, po službenoj se dužnosti mora učiniti vidljivim dan i vrijeme kad je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog, te broj pod kojim je zaprimljen prijedlog (tzv. plomba, čl. 98. ZZK). Upis plombe dovoljan je za to da se glede knjižnog prava, osobnog odnosa ili pravne činjenice na koje se odnosi prijedlog pod brojem navedenim u plombi zemljišnoknjižno stanje smatra potpunim.

<sup>9</sup> Razlozi za to mogu biti različiti. Moguće je npr. da je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno jer u zemljišnoj knjizi nije upisano pravo na nekretnini koje je stečeno i bez upisa u zemljišnu knjigu (temeljem zakona, nasljeđivanjem, odlukom državnog tijela) ili da je neko upisano knjižno pravo izvanknjižno prestalo, a u zemljišnoj knjizi još nije izbrisano i sl. Moguće je, također, da je u zemljišnoj knjizi na temelju isprave o nevaljanom pravnom poslu upisano u nečiju korist knjižno pravo, iako ga ta osoba nije stekla, jer je pravni posao nevaljan i sl.

o istinitosti i potpunosti zemljišnoknjižnog stanja oborive. Moguće je dokazivati da zemljišnoknjižno stanje nije potpuno, odnosno da je različito od izvanknjižnog pravnog stanja nekretnine. Zemljišnoknjižno će stanje biti nepotpuno kad u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava, tereti i ograničenja koja postoje na određenoj nekretnini, a inače se upisuju u zemljišnu knjigu. Zemljišnoknjižno će stanje biti neistinito i razlikovat će se od izvanknjižnog stanja kad je proveden neistinit upis, tj. upis za koji u vremenu njegove provedbe nisu bile ispunjene sve pretpostavke nužne da bi njegovom provedbom nastupila određena stvarnopravna promjena. Zemljišnoknjižno će pravno stanje biti neistinito jer je u zemljišnoj knjizi kao nositelj knjižnog prava upisana osoba koja to zapravo nije ili je knjižno pravo upisano sa sadržajem, opsegom i prvenstvenim redom koga zapravo nema. Kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili neistinito, ono se može uskladiti s izvanknjižnim upisivanjem neupisanih prava na nekretnini, odnosno brisanjem ili ispravljanjem neistinitih upisa zbog kojih je zemljišnoknjižno stanje različito od izvanknjižnog. Nositelji prava na nekretninama koja su stečena i bez upisa u zemljišnu knjigu (odlukom suda ili drugog tijela vlasti, nasljeđivanjem, na temelju zakona) mogu zahtijevati da se njihova izvanknjižno stečena prava upišu u zemljišnu knjigu.<sup>10</sup> Osobe u čiju korist postoje neke pravne činjenice važne za pravno stanje nekretnine mogu zahtijevati da se te činjenice upišu u zemljišnu knjigu.<sup>11</sup> Nositelji knjižnih prava koji su već upisani u zemljišnoj knjizi kao njihovi nositelji, ali su nevaljanim upisom njihova knjižna prava povrijeđena tako da je promijenjen njihov nositelj, sadržaj, opseg, prvenstveni red, mogu tužbom za brisanje (brisoynom tužbom) zahtijevati zaštitu svojih prava brisanjem nevaljanog upisa i uspostavom ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.<sup>12</sup>

No, usklađivanje zemljišnoknjižnog sa stvarnim, zbiljskim pravnim stanjem nekretnine, tj. upisivanje izvanknjižno stečenih prava, brisanje i ispravljanje nevaljanih upisa bit će moguće jedino ako, i ukoliko, u odnosu na poštenog stjecatelja koji je postupao s povjerenjem u javnu vjeru koju glede svoje potpunosti i istinitosti uživaju zemljišne knjige, nisu već nastupili pravni učinci zaštite povjerenja. Kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno ili je različito od izvanknjižnog pravnog stanja nekretnina u odnosu na poštenog stjecatelja koji je u dobroj vjeri, postupajući s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga, upisao svoje pravo u zemljišne knjige predmnjeve o potpunosti i istinitosti zemljišnoknjižnog stanja djeluju kao neoborive.<sup>13</sup> Ako su ispunjene sve pretpo-

<sup>10</sup> Usp. čl. 15/3. ZZZK, čl. 127/1, 128/2, 130/1, 223/4, 228/2, 265/2, 289/2, 290/1, 311/3, 312/4, 314/2. ZV

<sup>11</sup> Usp. čl. 71.-89. ZZZK

<sup>12</sup> Usp. čl. 129. ZZZK, 123/2, 168, 236, 272, 291/1, 342 ZV

<sup>13</sup> V. Quack, F.: *Muenchener Kommentar zum Buergerlichen Gesetzbuch*, Band 4, Muenchen 1981., str. 238, 260; Eickmann, D., Pinger, W.: *Westermann Sachenrecht*, Band II, Heidelberg, 1988., str. 156, 167; Homberger, A.: *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch*, IV Band. Das Sachenrecht, III. Abteilung - Besitz und Grundbuch, Zuerich, 1938., str. 401; Deschenaux, H.: *Schweizerisches Privatrecht, Sachenrecht*, V. Band, III. Teilband - Das Grundbuch, Basel 1988-89., str. 760; Košutić, M., *Tumač k Zakonu o zemljišnim knjigama*, Zagreb, 1930., str. 41.



stavke za zaštitu povjerenja poštenog stjecatelja, on će biti pravno zaštićen, pružit će se zaštita njegovu povjerenju u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga. U odnosu na poštenog stjecatelja smatrat će se da je zemljišnoknjižno stanje potpuno i istinito, premda ono to nije, pa će njegovo stjecanje biti zaštićeno. Poštenu stjecatelj već će temeljem pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige steći stvarno pravo na nekretnini i njegovo se stjecanje neće moći osporavati samo zbog toga što je zemljišnoknjižno stanje u vremenu njegova stjecanja bilo nepotpuno ili zbog toga što je upis njegova pravnog prednika bio nevaljan, neistinit.

## 2. Zaštita povjerenja

### 2.1. Stjecanje na temelju povjerenja u potpunost

Do stjecanja stvarnih prava na nekretninama na temelju zaštite povjerenja u potpunost dolazi kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno, a u korist poštenog stjecatelja, koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja, proveden upis stjecanja knjižnog prava. Kad u zemljišnoj knjizi nisu upisana sva prava koja postoje na nekretnini, a mogu biti predmetom upisa, kad nisu upisane sve pravne činjenice i osobni odnosi važni za pravni promet nekretnine, u korist poštenog stjecatelja nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost. Oni se osnivaju na neoborivoj predmnjevi o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja koja djeluje u korist poštenog stjecatelja kad je zemljišnoknjižno stanje nepotpuno. U odnosu na poštenog stjecatelja smatra se da na određenoj nekretnini postoje samo ona prava, tereti i ograničenja, pravne činjenice i osobni odnosi koji su u času kad je zatražen upis upisani u zemljišnoj knjizi ili je iz zemljišne knjige vidljivo da je zatražen njihov upis (čl. 122/1. ZV, čl. 8/4. ZZK). Smatra se da ne postoje prava, pravne činjenice i osobni odnosi koji u vremenu zahtijevanja upisa nisu upisani, iako mogu biti predmetom upisa u zemljišnu knjigu. Smatra se da ne postoje ni prava, pravne činjenice i osobni odnosi glede kojih u vremenu zahtijevanja upisa plombom nije bilo učinjeno vidljivim da je zatražen njihov upis.<sup>14</sup> Smatra se da, osim onoga što je upisano u zemljišnoj knjizi, ne postoji ništa drugo što je mjerodavno za pravno stanje nekretnine, a nije upisano u zemljišnoj knjizi iako je moglo biti.<sup>15</sup> Ova je predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na poštenog stjecatelja neoboriva, tako da nije moguće dokazivati suprotno.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Kad povodom prijedloga za upis nekog prava, pravne činjenice ili osobnog odnosa, plomba nije pravodobna upisana to ne može ići na štetu poštenog stjecatelja koji je u međuvremenu upisao svoje pravo. U odnosu na poštenog stjecatelja nastupit će tada pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost, a za štetu koju nastane zbog nastupanja pravnih učinaka zaštite povjerenja zbog nepravodobnog upisa plombe predlagatelju upisa objektivno odgovara Republika Hrvatska (čl. 98/2. ZZK).

<sup>15</sup> V. Eickman, D., Pinger, W., o.c., str. 158; Schwab-Pruetting, o.c., str. 96.; Homberger, A., o.c., str. 401; Deschenaux, H.: o.c., str. 760; Košutić, M., o.c., str. 37; Rajačić, Č., *Stvarno pravo - bilješke s predavanja*, Zagreb, 1956., str. 247.

<sup>16</sup> Ovo pravilo ne vrijedi samo glede onih prava, tereta i ograničenja na nekretninama koja i bez

Zaštita koja se pruža poštenom stjecatelju koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja kad je ono bilo nepotpuno sastoji se u tome da on stječe knjižno pravo neopterećeno pravima, teretima i ograničenjima koja u času kad je u njegovu korist bio zatražen upis, nisu bila upisana u zemljišnoj knjizi niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je zatražen njihov upis (čl. 8/4. ZZK).<sup>17</sup> Prema poštenom stjecatelju koji je svoje pravo upisao postupajući s povjerenjem u potpunost zemljišnih knjiga neće djelovati neupisana prava na nekretninama, prava stečena izvanknjižno odlukom suda ili druge vlasti, nasljeđivanjem ili na temelju zakona ako u času kad je u korist poštenog stjecatelja zatražen upis, nisu bila upisana niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen.<sup>18</sup> Poštenom stjecatelju koji je postupao s povjerenjem u potpunost zemljišnoknjižnog stanja neće se moći s uspjehom suprotstaviti pravne činjenice i osobni odnosi koji nisu bili upisani u času podnošenja prijedloga za upis niti je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen, jer pravni učinci zabilježbi djeluju samo u odnosu na osobe koje su nakon provedbe zabilježbe upisale svoja prava u zemljišnu knjigu.<sup>19</sup> Zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u potpunost poštenu stjecatelj stječe knjižno pravo opterećeno samo onim pravima, teretima i ograničenjima koji su u času podnošenja zahtjeva za upis u njegovu korist već bili upisani u zemljišnoj knjizi ili je iz zemljišne knjige bilo vidljivo da je njihov upis zatražen.<sup>20</sup> Prema poštenom stjecatelju djelovat će samo oni osobni odnosi i pravne činjenice koje su u času kad je zatražen upis u njegovu korist već bile upisane u zemljišnoj knjizi ili je u zemljišnoj knjizi bilo vidljivo da je njihov upis zatražen. Prava koja u vrijeme kad je bio zatražen upis u korist poštenog stjecatelja još nisu bila upisana niti je u zemljišnoj knjizi bilo vidljivo da je njihov upis zatražen, prestaju, tj. njihovi neupisani nositelji ta prava gube. Isto tako prestaje i mogućnost suprotstavljanja prema poštenom stjecatelju neupisanih pravnih činjenica, osobnih odnosa i ostalih ograničenja. U slučajevima kad nastupaju pravni učinci zaštite

---

upisa u zemljišnu knjigu djeluju apsolutno prema svim trećim osobama, kao što su npr. zakonsko pravo prvokupa, javnopravni tereti, zakonsko založno pravo i dr. (čl. 124/2. ZV).

<sup>17</sup> Rajačić, Č., o.c., str. 249. U tom je smislu zaštita povjerenja u potpunost uređena i u drugim pravnim porecima (njemačkom, švicarskom, austrijskom) koji su usvojili zemljišnoknjižni sustav. V. npr. Eickmann, D., Pinger, W., o.c., str. 158; Schwab-Pruettinger, o.c., str. 96; Deschenaux, H., o.c., str. 777; Homberger, A., o.c., str. 407; Gschnitzer, F., o.c., str. 40; Koziol, H., Welsler, R., o.c., str. 109.

<sup>18</sup> Osim što to proizlazi iz pravila o zaštiti povjerenja u ZZK, to ZV i izričito propisuje u pravilima o mogućnosti upisivanja u zemljišnu knjigu stvarnih prava na nekretninama koja su stečena izvanknjižno. Usp. čl. 124/1, 127/2, 130/2, 227, 230, 243, 277, 349 ZV.

<sup>19</sup> To proizlazi iz pravila ZZK o pravnim učincima pojedinih zabilježbi kojima je izričito određeno da pravna činjenica odnosno osobni odnos djeluju prema svakom u čiju je korist nakon upisa zabilježba proveden upis. Usp. npr. čl. 76., 79., 83/2., 85/2., 87/4., 88/2. ZZK i dr.

<sup>20</sup> To bi značilo da se pravo stječe opterećeno i onim pravima, ograničenjima i teretima koja još nisu bila upisana, ali je u zemljišnoj knjizi plombom bilo upisano da je zemljišnoknjižni sud zaprimio prijedlog za njihov upis (čl. 98. ZZK).

povjerenja u potpunost, ne dolazi, dakle, do izražaja pravilo po kojem stjecanje vlasništva, a i svakog drugog stvarnog prava, ne utječe na prava trećih koja postoje na toj stvari (čl. 115/4. ZV). Zbog stjecanja na temelju povjerenja u potpunost, neupisana prava na nekretnini prestaju, pa je i u čl. 115/4 ZV izričito određeno da se pravilo po kojem stjecanje vlasništva i drugih stvarnih prava ne utječe na prava trećih, koja postoje na stvari, ne primjenjuje kad je zakonom drukčije određeno radi zaštite onoga koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige. U odnosu na poštenog stjecatelja moći će se, međutim, suprotstaviti sva ona neupisana prava, tereti i ograničenja što postoje na temelju zakona, za koja je određeno da djeluju apsolutno i bez upisa u zemljišne knjige, kao što su npr. zakonska založna prava, javnopravni tereti, zakonsko pravo prvokupa i sl. (čl. 124/2. ZV).

Pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost nastupaju odmah kad se u korist poštenog stjecatelja provede upis, odnosno odmah kad se u korist poštenog stjecatelja zatraži upis knjižnog prava.<sup>21</sup> Već u tom trenutku poštenu stjecatelj stječe knjižno pravo neopterećeno neupisanim tuđim pravima, teretima i ograničenjima, odnosno već od toga časa prestaje mogućnost da se poštenom stjecatelju suprotstave neupisani osobni odnosi i pravne činjenice. Zbog toga neupisani nositelji stvarnih prava na nekretninama svoje pravo da zahtijevaju upis izvanknjižno stečenih prava mogu ostvarivati samo dok u korist poštenog stjecatelja ne nastupe pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost.<sup>22</sup> Kad nastupe pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost, izvanknjižni nositelji stvarnih prava na nekretninama prestaju biti nositelji tih prava, pa ih više ne mogu niti upisati u zemljišnu knjigu.

## **2.2. Stjecanje na temelju zaštite povjerenja u istinitost**

Do stjecanja stvarnih prava na nekretninama na temelju zaštite povjerenja u istinitost dolazi kad je zemljišnoknjižno stanje neistinito, a u korist poštenog stjecatelja je proveden upis stjecanja izveden iz nevaljanoga, neistinitog upisa njegova prednika. Prednikov će upis biti neistinit kad je u njegovu korist proveden upis stjecanja, promjene ili prestanka knjižnog prava za koje u času kad je upis bio

---

<sup>21</sup> Zaključak da pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost nastupaju odmah kad se u korist poštenog stjecatelja provede upis proizlazi iz čl. 8/4. ZZK, kao i iz odredbi ZV o upisu izvanknjižno stečenih prava u zemljišne knjige. Iz tih odredbi proizlazi da se nakon što se poštenu stjecatelj upiše kao nositelj prava na nekretnini izvanknjižno stečena prava na nekretnini koja prije njega nisu upisana ne mogu prema njemu suprotstaviti. Osim toga, u tim pravilima nije izričito određen nikakav posebni rok u kojem bi se i protiv poštenog stjecatelja moglo zahtijevati upisivanje prava stečenih izvanknjižno prije nego što je poštenu stjecatelj upisao svoje pravo. Usp. npr. čl. 124/1, čl. 127/2, 130/2 i dr. ZV.

<sup>22</sup> Da bi se izvanknjižni nositelji prava na nekretninama osigurali od nastupanja pravnih učinaka zaštite povjerenja u potpunost dovoljno je već da podnesu prijedlog za njihov upis kako bi se provela plomba (čl. 98. ZZK). Ako se o izvanknjižnom stjecanju ili promjeni prava vodi postupak u kojem se zahtijeva utvrđenje da je pravo stečeno ili da je ono prestalo, pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost bit će isključeni već kad se pozivom na čl. 81. ZZK podnese prijedlog za upis zabilježbe spora (čl. 81-84. ZZK).

zatražen nisu bile ispunjene sve pretpostavke koje odredbe materijalnog prava određuju kao pretpostavke takvog stjecanja, promjene ili prestanka prava.<sup>23</sup> Neistinitim, nevaljanim upisom u zemljišnu je knjigu kao nositelj prava upisana osoba koja to zapravo nije, jer u času zahtijevanja upisa nisu bile ispunjene sve pretpostavke za upis knjižnog prava u njezinu korist i nastupanje određene stvarnopravne promjene glede knjižnog prava. Npr. upis će biti nevaljan kad je proveden na temelju isprave o pravnom poslu koji je iz nekog razloga ništav ili pobojan. Upis će biti nevaljan i kad je određeno da je upis u zemljišnu knjigu jedna od pretpostavki stjecanja, a uknjižba nije provedena u skladu s odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, jer npr. u ispravi na temelju koje je ona provedena nije bio ovjeren potpis osobe čije se pravo mijenja ili prestaje, ili u ispravi nije postojala klauzula intabulandi. U takvim slučajevima, unatoč tome što je proveden upis, za nastupanje stvarnopravne promjene do koje je tim upisom trebalo doći nije ni došlo jer za nju nisu bile ispunjene sve materijalne pretpostavke. Zbog toga osoba u čiju je korist proveden nevaljani upis nije ni postala nositelj prava koje je u njezinu korist upisano. Takvim je upisom samo došlo do povrede knjižnog prava one osobe u čiju je korist ono bilo upisano do provedbe nevaljanog upisa, pa ta osoba tužbom za brisanje (brisoynom tužbom) može štiti svoje pravo i zahtijevati brisanje nevaljanog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Dok se, međutim, takva nevaljana uknjižba ne izbriše, ona će imati određene pravne učinke prema poštenom stjecatelju koji iz nje izvodi svoje stjecanje. Smatrat će se da osoba u čiju je korist neistinitom uknjižbom upisano knjižno pravo može njime raspolagati, odnosno da je nositelj prava upisanog u njezinu korist. Ta će predmnjeva prema poštenom stjecatelju djelovati kao neoboriva, pa će u njegovu korist nastupiti pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost.<sup>24</sup> U odnosu na poštenog stjecatelja smatrat će se da je njegov pravni prednik koji je uknjižen kao nositelj knjižnog prava zaista i njegov stvarni, zbiljski nositelj, i to upravo s upisanim sadržajem, opsegom i prvenstvenim redom, premda on to nije, jer je upis proveden u njegovu korist neistinit, nevaljan (čl. 122/1. ZV, čl. 8/5. ZZK). Ta predmnjeva o istinitosti zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na poštenog stjecatelja djeluje kao neoboriva, tako da neće biti moguće dokazivati suprotno.

Pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost, koja se u slučajevima kad je zemljišnoknjižno stanje neistinito pruža poštenom stjecatelju, sastoje se u tome da se stjecanje poštenog stjecatelja koji je upisao svoje pravo izvodeći ga iz nevaljanog upisa svog prednika neće moći osporavati zbog nevaljanosti prednikova upisa (čl. 122/1. ZV, čl. 8/3,5 ZZK).<sup>25</sup> Stjecanje poštenog stjecatelja neće se moći osporavati

<sup>23</sup> Koje su to pretpostavke, određuje ponajprije Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u pravilima kojima uređuje pojedina stvarna prava, njihovo stjecanje te pretpostavke stjecanja ovisno o pravnom temelju stjecanja (čl. 114., 115. i dr.).

<sup>24</sup> V. Schwab-Pruetting, o.c., str. 95; Rajačić, Č., o.c., str. 247, Košutić, M., o.c., str. 37.

<sup>25</sup> V. Rajačić, Č., o.c., str. 249. U tom je smislu zaštita povjerenja u istinitost uređena i u drugim pravnim porecima (njemačkom, švicarskom, austrijskom) koji su usvojili zemljišnoknjižni sustav. V.

zbog toga što njegov prednik, iako je bio upisan kao nositelj knjižnog prava, nije bio stvarni, zbiljski nositelj tog prava. Neće se moći osporavati ni zbog toga što je stekao pravo s upisanim sadržajem, opsegom i prvenstvenim redom, iako je stvarni, zbiljski sadržaj, opseg ili prvenstveni red tog prava drukčiji. Poštenu stjecatelj postaje nositelj stvarnog prava na nekretnini i kad to njegov pravni prednik nije bio, odnosno postaje nositelj knjižnog prava s onim sadržajem, opsegom i redom prvenstva kako je to upisano u zemljišnoj knjizi, i kad to ne odgovara stvarnom, zbiljskom sadržaju, opsegu i prvenstvenom redu tog prava. Poštenu stjecatelj stječe knjižno pravo premda njegov uknjiženi pravni prednik nije bio ovlašten na taj način raspolagati knjižnim pravom jer nije bio njegov stvarni, zbiljski nositelj. Na temelju pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost u korist poštenog stjecatelja dolazi do stjecanja stvarnog prava na nekretnini osobe koja nije njegov zbiljski, stvarni nositelj premda je kao takva upisana u zemljišnoj knjizi.<sup>26</sup> U tom se smislu pravilima o zaštiti povjerenja zaobilazi načelo da nitko na drugog ne može prenijeti više prava nego što ih ima, kao i pravilo da se na temelju pravnog posla ne može steći vlasništvo (a i svako drugo stvarno pravo) preko granice otuđivateljeve vlasti. Upravo radi zaštite povjerenja u istinitost, navedeno se pravilo ne primjenjuje kad stjecanje prava u dobroj vjeri uživa zaštitu (čl. 115/2. ZV). Poštenu stjecatelj na temelju zaštite povjerenja u istinitost stječe stvarno pravo na nekretnini neovisno o pravu prednika, jer su se ispunile zakonom određene pretpostavke za zaštitu njegova povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga. Zaštitom povjerenja u istinitost ostvaruje se tako jedan od zakonom predviđenih načina stjecanja stvarnih prava na nekretninama na temelju zakona.<sup>27</sup> Ako su ispunjene sve pretpostavke za zaštitu povjerenja u istinitost poštenog stjecatelja, on na temelju zakona stječe stvarno pravo na nekretnini od osobe koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava, premda to nije.<sup>28</sup> Istodobno s nastupanjem pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost, tj. sa stjecanjem knjižnog prava na temelju povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga, stvarni, zbiljski nositelj čije je knjižno pravo bilo povrijeđeno neistinitom uknjižbom iz koje je poštenu stjecatelj izveo svoje stjecanje prestaje biti

---

Schwab-Pruetting, o.c., str. 95; Wolf, M., o.c., str. 203; Quack, F., o.c., str. 260; Dechenaux, H., o.c., str. 772; Homberger, A., o.c., str. 407; Gschnitzer, F., o.c., str. 40; Koziol, H, Welsler, R., o.c., str. 109.

<sup>26</sup> Pravilo o stjecanju na temelju zaštite povjerenja u istinitost vrijedi za stjecanje svih stvarnih prava na nekretninama (čl. 123., 221., 264., 288/5., 318. ZV).

<sup>27</sup> U teoriji je sporno radi li se tu o originarnom stjecanju ili o određenoj vrsti derivativnog stjecanja. Vidi njemačke autore.

<sup>28</sup> U literaturi je sporno radi li se kod stjecanja na temelju povjerenja u istinitost o derivativnom ili originarnom stjecanju. Neki autori smatraju ga originarnim, jer se ostvaruje bez volje stvarnog nositelja prava na nekretnini i na temelju zakona, odnosno kad se ispune pretpostavke za pružanje zaštite povjerenja u istinitost poštenom stjecatelju. Neki autori smatraju da se radi o derivativnom stjecanju, jer se stječe na temelju valjanog pravnog posla, što je inače pretpostavka derivativnog stjecanja. Postoje, međutim, i oni koji ga smatraju mješovitim načinom stjecanja (*Mischtypus*), jer ima elemente i derivativnog i originarnog stjecanja. Usp. autore citirane u Gursky, K. H. u Staudingers Kommentar zum BGB, III. Buch, I. Teil, Berlin, 1989., komentar par. 892. BGB, str. 58.

nositeljem tog prava. Kad u korist poštenog stjecatelja nastupe pravni učinci zaštite povjerenja, zbiljski nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom provedenom u korist prednika poštenog stjecatelja ne može više ni tužbom za brisanje zahtijevati stvarnopravnu zaštitu svog knjižnog prava.

Za razliku od pravnih učinaka zaštite povjerenja u potpunost, navedeni pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost ne nastupaju uvijek već u trenutku kad se u korist poštenog stjecatelja provede upis njegova stjecanja. Nastupanje pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost, odnosno stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju zaštite povjerenja u istinitost uvjetovano je istekom roka u kojem se u odnosu na poštenog stjecatelja tužbom za brisanje može zahtijevati zaštita knjižnog prava povrijeđenog neistinitim, nevaljanim prednikovim upisom (čl. 129. ZZK). Dok se i protiv poštenog stjecatelja može tužbom za brisanje osporavati valjanost upisa njegova prednika, stjecanje u korist poštenog stjecatelja uvjetno i ovisi o tome hoće li oštećeni nositelj knjižnog prava podići tužbu za brisanje prednikova upisa i zahtijevati zabilježbu te tužbe, te hoće li u tom postupku uspjeti. Stjecanje u korist poštenog stjecatelja postat će bezuvjetno i konačno tek kad se u roku u kojem se i protiv njega može zahtijevati brisanje nevaljanog prednikovog upisa ne podigne tužba za brisanje, odnosno kad se podnijeta tužba za brisanje pravomoćno odbije.<sup>29</sup> Rokovi u kojima se protiv poštenog stjecatelja može s uspjehom podnijeti tužba za brisanje neistinitog prednikova upisa određeni su različito ovisno o tome je li osobi čije je knjižno pravo povrijeđeno neistinitom uknjižbom bilo dostavljeno rješenje uknjižbi u korist prednika ili ne. Ako je nositelju knjižnog prava čije je pravo povrijeđeno neistinitom uknjižbom bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi provedenoj u korist prednika, on mora u roku za žalbu zahtijevati zabilježbu da je uknjižba sporna, te u roku od 60 dana od isteka tog roka podnijeti protiv poštenog stjecatelja tužbu za brisanje (čl. 123/2 ZV, čl. 129/2/al.1. ZZK).<sup>30</sup> Ako oštećenom nositelju knjižnog prava nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika, protiv poštenog stjecatelja tužba za brisanje može se s uspjehom podnijeti ako nisu protekle tri godine od kad je zatražena uknjižba u korist prednika (čl.123/2 ZV, čl. 129/2/al.2. ZZK).<sup>31</sup> Nastupanje pravnih učinaka

<sup>29</sup> Takvi će pravni učinci nepodignuća tužbe za brisanje, odnosno njenog pravomoćnog odbijanja djelovati unatrag već od časa kad je zahtjevan upis u korist poštenog stjecatelja, pa će se već od tada on smatrati bezuvjetnim nositeljem knjižnog prava.

<sup>30</sup> Ako, međutim, onaj tko je zahtijevao zabilježbu spora prije podignuća tužbe bez opravdanog razloga propusti podnijeti tužbu, odgovara za štetu koju je zbog toga pretrpjela osoba u čiju je korist bila provedena uknjižba (čl. 129/3. ZZK). Tako bi npr. u slučaju kad je zabilježba spora izbrisana, jer tužba za brisanje nije podnijeta, pravo na naknadu štete imao uknjiženi nositelj knjižnog prava ako dokaže da je pretrpio štetu zbog toga što zbog zabilježbe spora nije realizirao neki pravni posao glede svoje nekretnine, jer njegov sugovornik nije želio ulaziti u pravne odnose glede nekretnine s obzirom da je iz zemljišne knjige proizlazilo da je njezino pravo stanje sporno, a u koje bi inače ušao da zabilježba spor nije bila upisana.

<sup>31</sup> Istodobno s podignućem tužbe za brisanje tužitelj može od zemljišnoknjižnog ili od parničnog suda pred kojim se vodi postupak zahtijevati zabilježbu spora (čl. 81-84. ZZK) kojom se prema svim trećim osobama čini vidljivim da se vodi spor o valjanosti uknjižbe tako da se nitko ne

zaštite povjerenja u istinitost odgođeno je tako najkasnije do isteka tri godine od zahtijevanja prednikove uknjižbe. Do tada oštećeni nositelj knjižnog prava može zahtijevati brisanje nevaljane prednikove uknjižbe i uknjižbe u korist poštenog stjecatelja koja je iz nje izvedena. Ako je upis u korist poštenog stjecatelja proveden prije nego što je od zahtijevanja prednikove uknjižbe prošlo tri godine, nastupanje pravnih učinaka zaštite povjerenja u istinitost odgođeno je još za onoliko vremena koliko je potrebno da prođu tri godine od zahtijevanja prednikove uknjižbe. Poštenu stjecatelj mora tada, prilikom stjecanja knjižnog prava, imati u vidu da postoji mogućnost da nositelj knjižnog prava čije je pravo povrijeđeno neistinitom prednikovom uknjižbom tužbom za brisanje ospori prednikovu uknjižbu, a time i njegovo stjecanje. Stjecanje na temelju povjerenja u istinitost upisom u korist poštenog stjecatelja neće biti ni na koji način odgođeno, jedino ako je upis u korist poštenog stjecatelja proveden tek nakon isteka tri godine od zahtijevanja prednikove uknjižbe.<sup>32</sup>

---

može pozvati na to da to nije znao niti da to nije mogao znati. U skladu s tim u čl. 129. st. 3. ZZK izričito je određeno da se na zabilježbu tužbe za brisanje primjenjuju na odgovarajući način pravila o zabilježbi spora uključujući i pravila po kojima se ta zabilježba briše nakon proteka roka od deset godina od časa kad je bila dopuštena, ako se prije tog roka ne obnovi (čl. 84. ZZK).

<sup>32</sup> Rješenja po kojima se i protiv poštenog stjecatelja može osporavati nevaljanost upisa njegova prednika preuzeta su iz austrijskog zemljišnoknjižnog prava. Po par. 63. i 64. austrijskog Zakona o zemljišnim knjigama (*Grundbuchsgesetz iz 1955. g.*) određeni su za podizanje tužbe za brisanje protiv poštenog stjecatelja isti rokovi kao i u ZZK. Takvo se uređenje zaštite povjerenja u istinitost u literaturi obrazlaže potrebom da za usklađivanjem, međusobno suprotnih interesa poštenog stjecatelja i oštećenog nositelja knjižnog prava, i to na način koji bi oštećenom nositelju knjižnog prava ipak omogućio i da i nakon upisa u korist poštenog stjecatelja ipak zaštiti svoje pravo. Stoga se takav sustav zaštite povjerenja u istinitost u literaturi često naziva tzv. sustavom umjerene zaštite povjerenja. V. Hofmeister, H.: *Der Gutgläubensschutz im oesterreichischen Grundbuchsgesetz*, *Oesterreichische Notaritäts-Zeitung*, 7/1972, str. 101; Demelius, H. *Oesterreichisches Grundbuchsrecht*, Wien, 1948., str. 87.

S druge strane, pak, u njemačkom se i švicarskom pravnom poretku prednost pred zaštitom oštećenog nositelja knjižnog prava daje upravo zaštiti poštenog stjecatelja koji je postupao s povjerenjem u istinitost zemljišnoknjižnog stanja. Poštenu stjecatelj zaštićen je odmah kad se u njegovu korist provede upis stjecanja, tako da se protiv poštenog stjecatelja ne može zahtijevati upis kojim se čini vidljivim da je upis njegova prednika neistinit niti se protiv njega može tužbom zahtijevati brisanje nevaljane prednikove uknjižbe. Usp. par. 894. njemačkog Građanskog zakonika (BGB) o tzv. *Berichtigungsanspruch*, *Berichtigungsklage* ili Art. 975. švicarskog Građanskog zakonika (ZGB) o tzv. *Grundbuchberichtigungsklage*, te par. 899. njemačkog BGB o tzv. *Widerspruch* ili Art. 959. švicarskog ZGB o tzv. *Vormerkung*, tj. o upisima koji imaju značenje koje u hrvatskom pravnom poretku ima zabilježba spora. Iz navedenih odredbi proizlazi, naime, da pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost nastupaju odmah kad se provede upis u korist poštenog stjecatelja, i to neovisno o tome koliko je vremena prošlo od provedbe nevaljane prednikove uknjižbe. V. Schwab-Pruetting, o.c., str. 100-105; Wolf, M., o.c., str. 209, 212-216; Baur, F., o.c., str. 124. Dechenaux, H., o.c., str. 847; Homberger, A., o.c., str. 425.

### 2.3. *Pretpostavke zaštite povjerenja*

#### *a) Nepotpuno ili neistinito zemljišnoknjižno stanje*

Pravni učinci zaštite povjerenja nastupaju samo kad je zemljišnoknjižno stanje u času kad poštenu stjecatelj zahtijeva upis nepotpuno ili neistinito, nevaljano, tj. različito od izvanknjižnog stanja. Tek tada u odnosu na poštenog stjecatelja koji svoje pravo izvodi iz nepotpunog ili neistinitog prednikova upisa djeluje neoboriva predmnjeva o potpunosti i istinitosti zemljišnoknjižnog stanja i tek tada postoji potreba da se štiti stjecatelj koji je postupao s povjerenjem u publicitetnu funkciju zemljišnih knjiga i u skladu s pravilom da zemljišne knjige uživaju javnu vjeru. Kad je zemljišnoknjižno stanje potpuno i istinito, ne nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja, već u korist stjecatelja nastupaju pravni učinci koje zakon veže za provedbu potpunog i istinitog zemljišnoknjižnog upisa.<sup>33</sup>

#### *b) Poštenje stjecatelja*

Zaštita povjerenja pruža se samo stjecatelju koji je bio pošten, koji je bio u dobroj vjeri glede zemljišnoknjižnog stanja. Pravni učinci zaštite povjerenja ne nastupaju u korist osobe u čiju je korist proveden neistinit ili nepotpun upis, već samo u korist poštenog stjecatelja koji je iz takvog neistinitog ili nepotpunog upisa izveo svoje pravo. Poštenu stjecatelj mora u dobroj vjeri postupati s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnoknjižnog stanja ne znajući da ono što je upisano nije potpuno, odnosno da je različito od izvanknjižnog stanja. Stjecatelj će se smatrati poštenim, u dobroj vjeri ako, s obzirom na podatke iz zemljišne knjige, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da zemljišno-

---

<sup>33</sup> Pravni učinci potpunog i istinitog zemljišnoknjižnog upisa uređeni su načelom upisa i ovise o tome na kojem se pravnom temelju stvarna prava na nekretninama stječu, prenose, mijenjaju ili prestaju, odnosno koja se prava, obvezna ili stvarna, upisuju u zemljišnu knjigu. Kad se stvarna prava na nekretninama stječu, prenose, mijenjaju ili prestaju na temelju pravnog posla, upis u zemljišnu knjigu jedna je od materijalnopravnih pretpostavki stjecanja, prijenosu, promjene ili prestanka stvarnog prava, tj. tek upisom (uknjižbom ili predbilježbom) dolazi do stjecanja, promjene ili prestanka stvarnog prava na nekretnini. Usp. čl. 119-121., 220., 263., 288., 309. ZV. Isto će tako upis brisanja biti materijalnopravna pretpostavka za prestanak prava na nekretnini kad ono prestaje odreknućem, istekom roka, ispunjenjem raskidnog uvjeta, neizvršavanjem, ukinućem, prestankom osigurane tražbine. Usp. 172, 239/5, 240/3, 242/5, 242/5, 245/4, 274/5, 275/2, 276/3, 279/2, 292/2, 293, 294/4, 344/5, 345/1, 347/1, 351/2, 352/2, 353/2 ZV. Kad se, pak, upisuju stvarna prava na nekretninama stečena na temelju zakona, nasljeđivanjem ili odlukom nadležnog državnog tijela, njihov upis u zemljišnu knjigu ima samo deklaratorno, publicitetno značenje. Tada nositelji tih prava mogu zahtijevati njihov upis u zemljišnu knjigu. Usp. čl. 15/3. ZZK; 127/1, 128/2, 130/1, 223/2, 228/2, 265/2, 289/2, 311/3, 312/4, 314/2. ZV. Samo publicitetne pravne učinke ima i upis obveznih prava u zemljišnu knjigu, jer se ta prava stječu u skladu s načelom konsenza već kad su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima pravnog posla (čl. 26. ZOO). Upis obvezna prava počinju djelovati apsolutne prema svim trećim osobama. No, svi navedeni pravni učinci upisa nastaju jedino ako je upis valjan, istinit.



knjižno stanje nije potpuno ili istinito (čl. 122/2. ZV, čl. 8/3. ZZK).<sup>34</sup> Poštenje stjecatelja se predmnijeva, pa na onome tko tvrdi da stjecatelj nije bio pošten leži teret dokazivanja suprotnog. Stjecatelj mora biti pošten u času sklapanja pravnog posla i zahtijevanja upisa u svoju korist. Da bi se stjecatelj smatrao poštenim mora, kod stjecanja upotrijebiti dužnu pažnju potrebnu za takav način stjecanja u pravnom prometu. S obzirom da glede poznavanja zemljišnoknjižnog stanja vrijedi neoboriva predmnijeva da je ono svakom poznato i da se nitko ne može ispričati da nije znao ni mogao znati za ono što je u zemljišnim knjigama upisan, dobra vjera može se odnositi samo na nepoznavanje izvanknjižnog stanja. Samo nepoznavanje izvanknjižnog pravnog stanja nekretnine može biti ispričivo i neskrivljeno. Stjecatelj će se smatrati nepoštenim ako je znao za neslaganje zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog stanja nekretnine ili kad mu je to ostalo nepoznato zbog njegove nepažnje. On će biti nepošten ako je kod stjecanja propustio redovitu i uobičajenu prosječnu pažnju koju je u svakom slučaju kod takvog stjecanja morao imati i s kojom bi bez sumnje odmah mogao ustanoviti nevaljanost ili neistinitost zemljišnoknjižnog upisa. Pritom je dovoljno da je stjecatelj u dobroj vjeri, da je pošten glede zemljišnoknjižnog stanja, da s obzirom na ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije znao niti je imao dovoljno razloga posumnjati da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od izvanknjižnog. Da bi stjecatelj bio pošten, dostatno je da s obzirom na ono što je upisano u glavnoj knjizi nije znao niti je imao dovoljno razloga posumnjati da je nepotpuno ili različito od izvanknjižnog stanja, jer se knjižna prava i njihov bitni sadržaj upisuju u glavnu zemljišnu knjigu koja je mjerodavna za pravno stanje nekretnine (čl. 15., 16. ZZK).<sup>35</sup> Stjecatelj, da bi bio u dobroj vjeri, ne mora, osim uvidom u zemljišnu knjigu, ne neki drugi način ispitivati kakvo je pravno stanje nekretnine, je li ono istinito ili potpuno. Nedostatak dobre vjere ne može se, naime, prebaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje (čl. 122/3. ZV, čl. 8/3. ZZK).

<sup>34</sup> Za razliku od zemljišnoknjižnih pravnih pravila koja su do stupanja na snagu ZZK uređivala zemljišne knjige, u novim je zemljišnoknjižnim propisima izričito određeno kad se stjecatelj smatra poštenim, kako bi se izbjegle brojne dileme koje su do tada postajale u sudskoj praksi prilikom određivanja ove subjektivne pretpostavke za pružanje zaštite povjerenja. O tome v. opširnije. Josipović, T.: *Zemljišnoknjižno pravo u doba uključenosti u socijalistički pravni krug u monografiji* Gavella, N., Alinčić, M., Klarić, P., Sajko, K., Tumbri, T., Stipković, Z., Josipović, T., Gliha, I., *Hrvatsko građanskopravno uređenje i kontinentalnoeuropski pravni krug*, Zagreb, 1994., str. 353. i dr.; *Usp. sudsku praksu objavljenu u prilogu lista Informator - Zemljišnoknjižno pravo - sudska praska*, broj 11, Zagreb, 1992. (priredili Žuvela, M., Josipović, T.), str. 6, odl. 41-45.

<sup>35</sup> Samo iznimno, poštenje stjecatelja ovisit će i o tome je li ostvario uvid u zbirku isprava s obzirom da se i zbirka isprava smatra sastavnim dijelom zemljišne knjige u užem smislu (čl. 14/1. ZZK). Uvid u zbirku isprava bit će potreban kad se u zemljišnoknjižnom upisu u glavnoj knjizi kratak sadržaj knjižnog prava nije mogao ukratko izraziti pa je u glavnoj knjizi upućeno na točno označena mjesta u ispravi na temelju koje je proveden upis, i to učinkom kao da su upisana u samoj knjizi (čl. 16/2. ZZK). Sadržaj isprave na koji je upućeno u upisu u glavnoj knjizi smatra se tada dijelom zemljišnoknjižnog upisa u glavnoj knjizi, pa se poštenje stjecatelja mora odnositi i na mjesta u ispravi na koje je izričito upućeno u upisu u glavnoj knjizi. Uvid u zbirku isprava bit će potreban i ako s

### **c) Valjana pravna osnova stjecanja**

Zaštita povjerenja pruža se poštenom stjecatelju koji je kao singularni sukcesor, sljednik upisanog nositelja knjižnog prava, knjižno pravo upisao u zemljišnu knjigu na temelju pravnog posla koji može biti pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnog prava na nekretnini, odnosno za stjecanje stvarnog prava na temelju pravnog posla. Pri tome nije odlučujuće radi li se o naplatnom ili besplatnom pravnom poslu. Pravni posao mora biti valjan, mora ispunjavati sve pretpostavke valjanosti koje su po odredbama materijalnog prava određene kao nužne da bi taj pravni posao bio valjana pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnog prava na nekretnini.<sup>36</sup>

### **d) Provedba valjanog upisa u korist poštenog stjecatelja**

Zaštita povjerenja pružit će se samo onom poštenom stjecatelju u čiju je korist proveden upis za čiju su provedbu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom, a koji po pravilima materijalnog prava predstavlja valjani način stjecanja stvarnih prava na nekretninama na temelju pravnog posla. Pravni učinci zaštite povjerenja neće nastupiti ako za upis nisu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom glede knjižnog prednika, podobnosti tabularne isprave za provedbu upisa i dr. Iz zadnje dvije pretpostavke za nastupanje pravnih učinaka zaštite povjerenja proizlazi da jedini nedostatak pri stjecanju u korist poštenog stjecatelja može biti neispunjenje pravila o pravnom predniku kao pretpostavci derivativnog stjecanja (čl. 115. ZV). Pravnim učincima zaštite povjerenja upravo se i nadomješta, sanira nepostojanje ovlaštenja upisanog nositelja knjižnog prava da njime raspoláže na određeni način, jer se štiti poštenu stjecatelj koji je pouzdajući se u publicitetnu funkciju upisa smatrao da je upisani nositelj knjižnog prava zaista i njegov stvarni, zbiljski nositelj.

## **2.4. Zaštita povjerenja pri višestrukom ugovaranju otuđenja iste nekretnine**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima posebno uređuje u čl. 125. zaštitu povjerenja u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja iste nekretnine. I kod višestrukog otuđenja iste nekretnine vrijedi osnovno pravilo da vlasnik nekretnine postaje onaj stjecatelj koji je u dobroj vjeri prvi zatražio upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva (čl. 125/1. ZV).<sup>37</sup>

---

obzirom na sadržaj upisa u zemljišnoj knjizi (npr. upis je nepotpun, nejasan) postoji dovoljan razlog za sumnju da upis u glavnoj knjizi ne odgovara ispravi ili ako je s obzirom na običaje u pravnom prometu uobičajeno da se u određenom slučaju, ostvari i uvid u zbirku isprava. No, ako je sadržaj zemljišnoknjižnog upisa u glavnoj knjizi takav da ne daje dovoljno razloga za sumnju u njega u suglasnost s ispravom na temelju koje je proveden, poštenu stjecatelj koji je postupao s povjerenjem u ono što je upisano u glavnoj knjizi bit će pravno zaštićen, pa će s u odnosu na njega djelovati knjižno pravo s onim sadržajem, opsegom i redom prvenstva kako je upisano u glavnoj knjizi, neovisno o tome što iz isprave proizlazi drukčije.

<sup>36</sup> Usp. čl. 115/3, 219/4, 262/1,2, 287/1,2, 307. ZV

<sup>37</sup> Kad, međutim, zemljišnoknjižnim sudu istodobno stigne više prijedloga za upis vlasništva iste nekretnine u korist različitih osoba, a svi ispunjavaju pretpostavke za upis, zemljišnoknjižni se

To je u skladu s načelom prvenstva zemljišnoknjižnog prava i pravilom da se prvenstveni red upisa utvrđuje prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis (čl. 45/1. ZZK). Odnos otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove, ali nisu stekle vlasništvo nekretnine, uređuju obveznopravna pravila (čl. 125/3. ZV). No, ako se kao vlasnik upisala osoba koja nije postupala u dobroj vjeri jer je u času sklapanja pravnog posla s otuđivateljem znala da je nekretnina već drugome valjano otuđena i predana u samostalni posjed, osoba kojoj je otuđivatelj otuđio nekretninu i predao joj u samostalni posjed može tužbom zahtijevati brisanje upisa u korist nepoštenog stjecatelja i uknjižbu u svoju korist (čl. 125/2. ZV). To je jedini slučaj kad stjecatelj, da bi bio pošten, mora biti pošten i glede izvanoknjižnog stanja nekretnine tj. posjedovnog stanja višestruko otuđene nekretnine. S obzirom da se poštenje presumira, tužitelj mora dokazati da je stjecatelj koji se prvi upisao znao da je nekretnina drugome već valjano otuđena i predana u samostalni posjed. Za podnošenje tužbe predviđen je tok od tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva, a od parničnog ili zemljišnoknjižnog suda može se zahtijevati zabilježba spora (čl. 81-84. ZZK).<sup>38</sup>

## **2.5. Zaštita povjerenja u postupku osnivanja i ispravljanja zemljišne knjige**

Zakon o zemljišnim knjigama sadrži posebne odredbe o zaštiti povjerenja poštenih stjecatelja koji su postupali s povjerenjem u potpunost i istinitost upisa provedenih prilikom osnivanja zemljišne knjige, odnosno u ispravnom postupku koji se vodio nakon otvaranja zemljišne knjige.<sup>39</sup> Upisi u osnovanoj zemljišnoj knjizi<sup>40</sup> glede koje se vodi ispravni postupak ne smatraju se istinitima i potpunima sve dok ne istekne rok za ispravak u kojem se mogu staviti prijave za upis prava koja u postupku osnivanja zemljišne knjige nisu upisana, odnosno prigovori da bi

---

sud neće upuštati u raspravljanje kojem od predlagatelja pripada pravo vlasništva. Sud će dopustiti i provesti sve upise te će ujedno upozoriti podnositelje da u parnici riješe kome pripada pravo. Nakon što bude utvrđeno kojemu od podnositelja prijedloga pripada pravo, na njegov će se prijedlog izbrisati ostali upisi kao i svi upisi izvedeni iz njih. Usp. čl. 115. ZZK.

<sup>38</sup> Izričitim uređenjem pravnih odnosa nastalih višestrukim otuđenjem iste nekretnine otklonjene su dileme koje su do tada postojale u sudskoj praksi prilikom rješavanja sporova proizašlih iz višestrukog raspolaganja nekretnine. U nekim su se slučajevima ti sporovi rješavali suprotno načelu upisa, načelu povjerenja i načelu prvenstva zemljišnoknjižnog prava. O tome opširnije v. Josipović, T.: Zemljišnoknjižno pravo u doba uključenosti u socijalistički pravni krug, str. 129. Usp. sudsku praksu objavljenu u prilogu lista Informator - Zemljišnoknjižno pravo - sudska praksa, broj 11, Zagreb, 1992. (priređili Žuvela, M., Josipović, T.), str. 6, 7. odl. Usp. sudsku praksu objavljenu u prilogu lista Informator - Zemljišnoknjižno pravo - sudska praksa, broj 11, Zagreb, 1992. (priređili Žuvela, M., Josipović, T.), br. 46-52.

<sup>39</sup> Postupak osnivanja zemljišne knjige uređen je čl. 179-185. ZZK, dok je ispravni postupak uređen člancima 186-197. ZZK.

<sup>40</sup> Zemljišna knjiga je osnovana onoga dana za koji ministar pravosuđa, nakon što utvrdi da su sastavljeni zemljišnoknjižni ulošci u skladu s čl. 181-185. ZZK, odredi da će se s njima postupati kao sa zemljišnom knjigom (čl. 180/1. ZZK). S otvaranjem zemljišne knjige ujedno se otvara ispravni postupak (čl. 180/3. ZZK).

upise provedene u postupku osnivanja trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati (čl. 187/1. ZZK). Sve dok traje rok za ispravak, nitko se ne može pozvati da je postupao s povjerenjem u istinitost i potpunost zemljišnoknjižnog stanja u osnovanoj zemljišnoj knjizi. Nitko se ne može pozvati na to da nije znao ni da nije mogao znati da teče rok za ispravak.<sup>41</sup> Nitko se ne može pozvati ni na to da nije znao ni da nije mogao znati da je protiv određenog upisa podnijeta prijava ili prigovor.<sup>42</sup> Kad je stjecatelj svoje pravo upisao u zemljišnu knjigu u tijeku roka za ispravak, izvodeći ga iz prednikova upisa protiv kojeg je podnijeta prijava ili prigovor, odluka da se ispravi prednikov upis, donijeta na raspravi za ispravak, moći će se provesti neovisno o tome što je već proveden upis u korist novog stjecatelja. Stjecateljevo će se knjižno pravo ako je u suprotnosti s ispravljenim upisom brisati, odnosno njegovom će se knjižnom pravu moći suprotstaviti pravo upisano temeljem prijave podnijete u roku za ispravak.

Zemljišnoknjižno stanje u osnovanoj zemljišnoj knjizi smatrat će se potpunim i istinitim tek kad istekne rok za ispravak, pa će od tada poštenu stjecatelji uživati zaštitu svog povjerenja (čl. 190/1. ZZK). No, predmnjeva o potpunosti i istinitosti zemljišnoknjižnog stanja vrijedit će samo glede onih upisa protiv kojih nisu podnijeti prijava ili prigovor u roku za ispravak, odnosno glede kojih nije provedena zabilježba prijave ili prigovora (čl. 190/2. ZZK). Predmnjeva o potpunosti zemljišnoknjižnog stanja djelovat će samo u onom opsegu u kojem iz zemljišne knjige ne proizlazi da nije prijavljen upis nekog prava na nekretnini, koje se inače upisuje u zemljišnu knjigu. Predmnjeva o istinitosti zemljišnoknjižnog stanja djelovat će samo glede onih upisa protiv kojih u roku za ispravak nije podnijet prigovor da se upis ili njegov prvenstveni red treba izmijeniti, nadopuniti, izbrisati, da se upis treba provesti u korist neke druge osobe, s drugim sadržajem, opsegom ili prvenstvenim redom. Svi upisi provedeni prilikom otvaranja nove zemljišne knjige ako, i ukoliko nisu promijenjeni na osnovi odluke suda na raspravi za ispravak imaju sve učinke zemljišnoknjižnih upisa, već uključujući i pravne učinke zaštite povjerenja prema poštenim trećim osobama, i to već od dana otvaranja novoosnovane zemljišne knjige. Upisi protiv kojih je podnijeta prijava ili prigovor neće, međutim, uživati javnu vjeru sve dok se ne izbriše zabilježba prijave ili prigovora, a i nakon toga ako se ta zabilježba zamijeni zabilježbom tužbe za

---

<sup>41</sup> Otvaranje ispravnog postupka javno se oglašava u Narodnim novinama i na oglasnoj ploči suda, kao i drugim načinima djelotvornog obavještanja (čl. 186/4. ZZK), a u oglasu se izričito navodi rok za ispravak i njegov zadnji kalendarski dan, kao i to da se dok se istekne taj rok, upisi u zemljišnoj knjizi ne smatraju istinitim i potpunim (čl. 186/1. ZZK). S druge se strane, dok ne istekne rok za podnošenje prijave i prigovora na svim izzacima i drugim ispravama koje zemljišnoknjižni sud izdaje na osnovi podataka iz zemljišne knjige glede koje taj rok teče, mora učiniti vidljivim taj rok, uz naznaku zadnjega kalendarskog dana tog roka (čl. 187/2. ZZK).

<sup>42</sup> Prijave i prigovori podnijeti do rasprave za ispravak po službenoj se dužnosti bilježe u zemljišnoj knjizi (čl. 188/2,3. ZZK).

ispravak.<sup>43</sup> Zaštita povjerenja glede upisa na koje su se odnosile zabilježbe prijave i prigovora, nakon što se te zabilježbe izbrišu procjenjuje se po pravilima o tužbi za ispravak i rokovima u kojima se ona može s uspjehom podnijeti. Pravo na tužbu za ispravak prestaje protekom rokova određenih u ZZK za podizanje tužbe za brisanje (čl. 129. ZZK), s time da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornog upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora (čl. 197/2. ZZK). Pritom se na tužbu za ispravak na odgovarajući način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju tužbe za brisanje štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga (čl. 197/3. ZZK).

## **2.6. Zaštita povjerenja u prijelaznom razdoblju**

Zemljišne knjige u hrvatskom pravnom poretku dugo vrijeme nisu ostvarivale sve svoje funkcije u pravnom prometu nekretnina. Zbog toga je u velikom broju slučajeva zemljišnoknjižno stanje nesređeno, zemljišne knjige su nepotpune i neistinite. Brojna izvanknjižno stečena prava nisu upisana u zemljišne knjige, podaci o nositeljima knjižnih prava nisu usklađeni s podacima o stvarnim, zbiljskim nositeljima tih prava, zemljišnoknjižni podaci često nisu usklađeni s katastarskim podacima o zemljištima i dr.<sup>44</sup> Stoga prijalzne i završne odredbe Zakona o zemljišnim knjigama i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sadrže posebne odredbe o zaštiti povjerenja u razdoblju dok se zemljišne knjige ne usklade sa stvarnim, zbiljskim pravnim stanjem nekretnina. Tim je odredbama dana mogućnost izvanknjižnim nositeljima stvarnih prava na nekretninama, kao i onima čija su prava upisana u zemljišnoj knjizi u korist osoba koje nisu njihovi nositelji, da zahtijevaju upis svojih izvanknjižnih prava, odnosno ispravljanje nevaljanih upisa u određenim rokovima u kojima se ne primjenjuju opća pravila ZV i ZZK o zaštiti povjerenja. Po čl. 388/5. ZV pravila o zaštiti povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe unutar roka od pet godina od stupanja na snagu tog Zakona ako se njima stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ZV stupio na snagu. Drugim riječima, upisi kojima je još uvijek u zemljišnoj knjizi upisano društveno vlasništvo ne uživaju javnu vjeru dok ne protekne rok od 5 godina od

<sup>43</sup> Zabilježba prijave i prigovora po službenoj se dužnosti briše tek kad protekne rok od 30 dana od održane rasprave za ispravak, na kojoj je odlučeno o svakoj prijavi i prigovoru, odnosno o tome hoće li se provesti ili ispraviti upis povodom prijave ili prigovora ili će se oni odbiti i uputiti stranke da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici (čl. 195. ZZK). Zabilježba prijave ili prigovora neće se, naime, izbrisati čim se provede upis na temelju odluke suda kojom je prihvatio prijavu ili usvojio prigovor, niti će se zabilježba izbrisati odmah kad je sud donio odluku o odbijanju prijave ili prigovora. Ta će se zabilježba izbrisati nakon proteka roka od 30 dana, i to jedino ako u tom roku nije podnijeta tužba za ispravak (čl. 197. ZZK), jer se tada zabilježba prijave ili prigovora po službenoj dužnosti zamjenjuje zabilježbom spora (čl. 195/6. ZZK).

<sup>44</sup> O razlozima takvom stanju zemljišnih knjiga v. opširnije Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo u doba uključenosti u socijalistički pravni krug*, str. 118-132.

stupanja na snagu ZV. Za ostale upise, tj. za upise kojima u zemljišnoj knjizi nije upisano društveno vlasništvo, ZZK određuje da trogodišnji rok za tužbu za brisanje protiv poštenog stjecatelja (čl. 123. ZV, 129/2. ZZK) teče od stupanja na snagu ZZK (čl. 224/1. ZZK). To bi značilo da je zaštita povjerenja u istinitost prednikova upisa u odnosu na poštenog stjecatelja odgođena na rok od tri godine od stupanja na snagu ZZK. Nadalje, po čl. 224/2. ZZK određeno je da su izvanknjižni nositelji prava na nekretninama dužni u roku od 5 godina od stupanja na snagu ZZK pokrenuti postupke za upis tih prava u zemljišnu knjigu, što znači da u tom roku ne djeluju ni pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost.<sup>45</sup>

### 3. Zaključne napomene

Novim propisima koji uređuju hrvatsko stvarnopravno uređenje i zemljišno-knjižni sustav zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina uređena je na način koji svim sudionicima u pravnom prometu pruža veliku pravnu sigurnost i zaštitu. Načelo zaštite povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga dosljedno se poštuje u općim pravilima o zaštiti povjerenja i u pravilima o zaštiti povjerenja koja vrijede u nekim posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, kao što su npr. postupak osnivanja i ispravljanja zemljišnih knjiga, pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak, postupak preoblikovanja ručno vođene u EOP-zemljišnu knjigu. Sva ta pravila omogućuju poštenim stjecateljima koji su postupali s povjerenjem u ono što je u zemljišnoj knjizi upisano, da uz pretpostavke određene zakonom, steknu prava na nekretninama pozivajući se na zaštitu povjerenja u potpunost i istinitost. S druge strane, pravilima o zaštiti povjerenja ne ugrožavaju se niti se na bilo koji način umanjuje zaštita onih koji su prava na nekretninama stekli izvanknjižno ili čiji su prava povrijeđena nevaljanim, neistinitim zemljišnoknjižnim upisima. Svi oni mogu zahtijevati upis svojih izvanknjižno stečenih prava, te brisanje i ispravljanje upisa kojima su njihova prava povrijeđena, a gubitak svojih prava zbog djelovanja pravnih učinaka zaštite povjerenja mogu spriječiti i upisivanjem brojnih zabilježbi čiji su sadržaj i pravni učinci detaljno uređeni Zakonom o zemljišnim knjigama.

Djelotvornosti zemljišnih knjiga u pružanju zaštite povjerenja, osim toga, doprinose i brojne druge odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te Zakona o zemljišnim knjigama kojima je uspostavljeno konzistentno stvarnopravno uređenje. Od posebnog su značenja odredbe kojima je ponovno, gotovo bez iznimke, uvedeno načelo *superficies solo cedit*, po kojem se pojedinačnom nekretninom smatra zemljište zajedno sa svim onim što je s njim razmjerno trajno povezano na ili ispod površine (čl. 2/3.,9. ZV, čl. 2/2. ZZK). Na tom se načelu, upravo radi toga da bi pravni promet nekretninama bio sigurniji i da bi zemljišne

<sup>45</sup> O zaštiti povjerenja u prijelaznom razdoblju v. opširnije Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo-bitne novosti, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse*, Zagreb, 1997., str. 74-79.

knjige mogle ostvarivati sve svoje funkcije, temelji i pravno uređenje stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu (čl. 152-155. ZV),<sup>46</sup> pravno uređenje vlasništva posebnog dijela nekretnine (čl. 66-99. ZV),<sup>47</sup> prava građenja kao posebnog stvarnog prava kojim se pravno odvaja zemljište od zgrade izgrađene na njemu (čl. 286-296. ZV).<sup>48</sup> Na ovom su načelu utemeljena i posebna pravila ZZK o pravnoj cjelovitosti zemljišnoknjižnog tijela, po kojima se u zemljišnoknjižni uložak upisuje samo jedno zemljišnoknjižno tijelo koje je pravna cjelina čiji se sastav može mijenjati samo zemljišnoknjižnim otpisom i pripisom (čl. 19. ZZK). U skladu s tim pravilom uređen je upis svih knjižnih prava u zemljišne knjige, uključujući i upis vlasništva posebnog dijela nekretnine (čl. 32/2. ZZK) i prava građenja (čl. 34. ZZK), jer se time ostvaruju preglednost i razumljivost zemljišnih knjiga prijeko potrebnih za pronalaženje relevantnih podataka o pravnom stanju nekretnine.

No, da bi zemljišne knjige zaista postale djelotvoran instrument za davanje vanjske vidljivosti stvarnim pravima na nekretninama i za zaštitu povjerenja, sve se ono što je novim propisima određeno glede pravnog uređenja pravnih odnosa na nekretninama i zemljišnoknjižnog sustava mora u praksi operacionalizirati. Zemljišne knjige mogu ostvarivati svoje funkcije u pravnom prometu nekretnina jedino ako se dosljedno primjenjuju sva pravila Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama, te ako je njihova primjena ujednačena i usklađena. To je jedini je način da se uspostavi pravna sigurnost u prometu nekretninama i da svi koji u njemu sudjeluju budu pravno zaštićeni.

---

<sup>46</sup> O tome v. opširnije referat Brežanski, J., Građenje na tuđem zemljištu, te radove Gavella, N., Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - bitne novosti s osobitim osvrtom na stjecanje vanjskog pripaštaja nekretnine, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1997., str. 33-57; Simonetti, P., Pravne osnove građenja na tuđoj nekretnini (de lege lata), Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, 1/1996., str. 7-55;

<sup>47</sup> O tome v. opširnije Belaj, V.: Novine u uređenju etažnog vlasništva u Republici Hrvatskoj, Zbornik radova: XXXIV. susret pravnika u gospodarstvu, Opatija., 1996., str. 18-35.

<sup>48</sup> O tome opširnije v. Pravo građenja prema nacrtu prijedloga Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, 1/1996., str. 56-66.

## Summary

**ACQUISITION OF REAL RIGHTS (REF. IMMOVABLES) UNDER  
RELIABILITY ON LAND-REGISTERS**

The main legal effect of registered real rights & obligations (ref. immovables), personal relations of entitled subjects and related legal facts, does concern external perceptibility and publicity relevant for legal status of real estates and actual accomplishment of related legal affairs.

Land-Registry certificates denote legal status of real estates. In cases of deficiencies or uncorresponding records (registered conditions opposed to the true, actual status), notable becomes the impact of protection (reliability & trustfulness) pattern. The applicants in good faith (honesty of intention and faithful attitude towards Land-Register records) do procure their (acquired) rights despite of the opposed record contents.

Protection function (trustfulness) - prerequisites and related legal consequences are regulated according to the Law on Land-Registers (supplementary provisions derived from preceding Law on Ownership and Other Real Rights).

*Key words: land-register, public trust of land-register(s), publicity of land register(s), protection of reliability, protection of trust(fullness), protection of Truth-in-Land-Register(s), claim for deletion, multiple disposal of real property, good faith - bona fides.*

## Zusammenfassung

**ERWERB VON SACHENRECHTEN AUF UNBEWEGLICHE SACHEN  
AUF GRUND DES ÖFFENTLICHEN GLAUBENS AN  
GRUNDBÜCHER**

Die grundlegende Rechtswirkung der Eintragung von Sachenrechten an unbeweglichen Sachen, Schuldrechten an unbeweglichen Sachen, der persönlichen Verhältnisse der Rechtsträger sowie der Rechtstatsachen ist, daß damit öffentlich gemacht wird - diese Rechte äußerlich sichtbar gemacht werden - daß das Bestehen bestimmter persönlicher Verhältnisse und Rechtstatsachen publiziert wird, die auf die Rechtslage der unbeweglichen Sachen hinweisen oder einwirken und auf die Möglichkeit, über Rechte an unbeweglichen Sachen zu verfügen. Doch das Bild, das die Eintragungen ins Grundbuch über die Rechtslage von unbeweglichen Sachen geben, kann manchmal falsch sein. Die publizierte Grundbuchsituation kann unvollständig oder unterschiedlich von der nicht verbuchten, wirklichen Rechtslage der unbeweglichen Sache sein. Dann treten hinsichtlich der Erwerber, die im guten Glauben gehandelt haben, daß die Grundbuchsituation vollständig und wahrheits-



gemäß ist, die Rechtswirkungen des öffentlichen Glaubens in Kraft. Dieser Schutz besteht darin, daß die Erwerber mit der Eintragung das Recht an unbeweglichen Sachen erwerben auf Grund des Glaubens an das Grundbuch, unabhängig davon, ob die Grundbuchsituation unvollständig oder unwahr war. Die Voraussetzungen für Leistung des öffentlichen Glaubens sowie auch die Rechtswirkungen dieses Schutzes wird durch das Gesetz über Grundbücher reguliert, dessen Bestimmungen über den öffentlichen Glauben sich auf die Bestimmungen des Gesetzes über Eigentum und andere Sachenrechte beziehen und daraus hervorgehen.

**Schlüsselwörter:** Grundbuch, öffentlicher Glaube an Grundbücher, Vertrauensschutz, Schutz des Vertrauens auf Vollständigkeit, Schutz des Vertrauens auf Wahrheit, Klage auf Löschung, mehrfache Entfremdung von unbeweglichen Sachen, guter Glaube.



## NAKNADA U VRIJEDNOSNIM PAPIRIMA ZA ODUZETU IMOVINU I MJERILA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Dr. sc. Srećko Jelinić, redoviti profesor  
Pravni fakultet Sveučilišta u Osijeku

UDK: 347.232.1.  
347.513  
336.763  
Ur.: 2. veljače 1998.  
Pr.: 21. veljače 1998.  
Pregledni članak

*U predmetnom radu autor sustavno izlaže problematiku određivanja naknade, kako u obliku, tako i u visini, u onim slučajevima kada je titularu (ovlašteniku) priznato pravo na naknadu. S tim u svezi autor posebno, i već u uvodnim razmatranjima, ističe kako je pitanje vraćanja oduzete imovine odnosno davanja naknade za oduzetu imovinu kada se ona ne vraća, u prvom redu moralno pitanje, a tek potom i gospodarsko u sustavu mjera privatizacije. Hrvatski zakonodavac se opredijelio za sustav limitirane ili ograničene naknade. Iako je razmatranje upravo ovakvog rješenja (zašto limitirana naknada i zašto samo određenom krugu mogućih titulara) vrijedno posebne načelne rasprave, autor svoje izlaganje nastavlja u svezi sa zadanom temom, pri čemu pronalazi kako je gotovo univerzalno prihvaćeno određivanje naknade u samo određenim oblicima - vrstama vrijednosnih papira, tj. u obveznicama Republike Hrvatske i u dionicama. Autor se kritički odnosi prema određenom zakonskom rješenju i svakom kašnjenju u donošenju provedbenih propisa i mjerila za utvrđivanje visine naknade.*

**Ključne riječi:** imovina, oduzeta, povrat imovine, određivanje naknade, obveznice, udjeli, dionice.

### **1. Uvodna razmatranja**

Kronologija zbivanja u Republici Hrvatskoj u posljednjem desetljeću dvadesetog vijeka, i to već samo onih dosada zabilježenih, pokazuje događanja koja obilježuju ne samo ovo vrijeme, već dapače jedno duže povijesno razdoblje. Razborito i bez emocija lako je spoznati pretvaranje iracionalnog u racionalno, utopijskog u naravno, nastojanja oko stvaranja i proširenja prostora ljudskom stvaralaštvu i poduzetništvu - ukratko svega onog što služi čovjeku i njegovu

razvoju i zahtjevima njegova intelektualnog, moralnog, duhovnog i religijskog života. Toliko s jedne strane. **Pojmu i stvaranju prostora za čovjekovo slobodno djelovanje pridružuje se stvaranje slobodne Hrvatske i moderne hrvatske nacije, s druge strane.** Teško je i nepotrebno svraćati pozornost samo na neke događaje isključujući pritom druge koji također imaju svoju specifičnu karakteristiku. No, u tom povijesnom kontekstu zasigurno povrh svih događanja jesu i ona rukovođena humanim nadahnućem stvaranja gospodarskog sustava na osnovama privatnog vlasništva i jamstva ovom vlasništvu naspram svih oblika socijalizacije kao negacije privatnog ili podržavljenja.

U koraku k sustavu u kojem se jamči pravo vlasništva<sup>1</sup>, poduzetnička i tržišna sloboda<sup>2</sup>, **prethodan i nužan korak kojeg je valjalo učiniti bio je - prevladati nepravde koje su učinjene** time što je ne tako davno provedeno gotovo potpuno otuđenje i razvlaštenje čovjeka pojedinca od njegovih dobara (njegove imovine), sredstava za proizvodnju i ekonomske osnove na kojoj je gradio ovu vrstu svoje stvaralačke i poduzetničke aktivnosti. **Otuda se povrat jednom oduzete imovine, u danom trenutku, postavio i kao duboko moralno pitanje, a ne samo gospodarsko ili pitanje pragmatizma** koji bi bio samo zacrtan Ustavom države. Jer, **privatno posjedovati dobra proizlazi iz naravnog prava čovjeka.**<sup>3</sup>

S druge, pak, strane **ekonomsko-socijalni red protivi se svim oblicima nasilnog oduzimanja pravedno stečenog.**

Gospodarske prilike u kojima se našla mlada hrvatska država s dominantnom negacijom privatnog vlasništva zacijelo su bile uzrokom raspravi kako u novim okolnostima povratiti izgublenu snagu i važnost načela ekonomsko-socijalnog reda i poštivanja privatnog vlasništva, a što su ga tako sustavno poništili naši predšasnici u prethodnom pravnom i društvenom poretku.

Ponovna potvrda prava na privatno vlasništvo, i što se tiče vlasništva nad gospodarskom imovinom, nesumnjivo je ustvrđena.<sup>4</sup>

No, sadašnje priznavanje vlasništva ne bi bilo dobro da se istovremeno nije dalo pravedan i razuman odgovor na pitanje što s prethodnim, ali oduzetim vlasništvom.

**Ako je pobuda sadašnjem gospodarskom poretku i cit. ustavnim odrednicama bila u naravnom pravu čovjeka - posjedovati materijalna, pa i proizvodna dobra, tada je očito trebalo naći i oslon u poništavanju ranije počinjenih nepravdi učinjenih nasilnim oduzimanjem materijalnih dobara od njihovih imatelja.**

To je i učinjeno promulgacijom Zakona o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine<sup>5</sup>, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine.

<sup>1</sup> Isp. čl. 48. st. 1. Ustava Republike Hrvatske, Narodne novine br. 56. od 22. prosinca 1990.

<sup>2</sup> Isp. čl. 49. st. 1. Ustava RH.

<sup>3</sup> Papa Law XIII, iz Enciklike Rerum novarum - "O stanju radnika", 15.05.1891., v. Socijalni dokumenti crkve - 100 godina katoličkoga socijalnog nauka, Kršćanska sadašnjost, Zagreb, 1991., str. 11.

<sup>4</sup> Isp. čl. 49. st. 1. i st. 4., Ustava Republike Hrvatske.

<sup>5</sup> V. Narodne novine br. 92/1996.

Restitucija prava vlasništva oduzetih nekretnina njihovim povratom ograničena je stečenim pravima drugih osoba, odnosno javnim interesom koji se shvaća vrlo široko<sup>6</sup>, tako da nije uslijedilo generalno vraćanje oduzete imovine u vlasništvo. **Prosudba je kako se oduzeta imovina iznimno vraća u vlasništvo te kako se, u pravilu, određuje limitirana (ograničena) naknada za oduzeto.** Ekstreman zahtjev je bio da se u svemu provede naturalna restitucija, odnosno povrat u vlasništvo oduzete imovine sa svim atributima vlasništva u korist titulara ovog prava (pravo na posjed, raspolaganje, korištenje, ubiranje plodova).

Iz posve razumljivih i opravdanih razloga u odlučivanju o načinu restitucije u smislu uspostavljanja narušenih prava pristupilo se u ovisnosti o predmetu oduzimanja:

1. da li je riječ o naknadi za oduzeto neizgrađeno građevinsko zemljište
2. o naknadi za oduzeto poljoprivredno zemljište
3. o naknadi za šume i šumsko zemljište
4. o naknadi za oduzete stanove
5. o naknadi za konfiscirane stanove
6. o naknadi za oduzeti poslovni prostor
7. o naknadi za oduzete brodove i brodice
8. o naknadi za oduzeta poduzeća ili
9. o naknadi za oduzete nekretnine.

**Osnovno pravilo je - tamo gdje se imovina ne vraća - ovlaštenicima prava na povrat pripada određena naknada.**

U vremenu sadašnjem, nakon što je protekao rok za podnošenje zahtjeva za vraćanje oduzete imovine<sup>7</sup>, još uvijek je teško govoriti o značajnijim praktičnim iskustvima u primjeni ovog zakonodavnog akta. Naime, prema odredbi iz čl. 63. Zakona o naknadi Mjerila za utvrđivanje vrijednosti oduzetih predmeta/nekretnina (oduzete imovine), tj. poljoprivrednog zemljišta, šuma, šumskog zemljišta, stanova, brodova odnosno brodica, poduzeća i pokretnina utvrđuju nadležni ministri odnosno, kada je u pitanju utvrđivanje vrijednosti poduzeća, predsjednik Hrvatskog fonda za privatizaciju, svaki u okviru svoga djelokruga, s tim da se ovi propisi i mjerila, prema odredbi iz čl. 78. istog Zakona, imaju donijeti do 1. siječnja 1998. godine. **Bez spomenutih mjerila za utvrđivanje vrijednosti nema osnovne pretpostavke za određivanje naknade za onu imovinu koja se ne vraća u vlasništvo, odnosno za koju se daje naknada.** Time što ova mjerila, u sadašnjem trenutku, još nisu donijeta, faktično i pravno do daljnjega je odložena konkretna provedba

<sup>6</sup> Ocjena, v. Simonetti, Petar, *Naknada za oduzetu imovinu*, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, Vol. 18, br. 1, Rijeka, 1997., str. 1. O izraženom i ozakonjenom javnom interesu može se, kao i u svim drugim slučajevima, voditi polemička rasprava, ovo posebno jer je riječ o vrlo osjetljivom pitanju u odlučivanju, kod kojeg su postojali potpuno oprečni interesi - bivših vlasnika ili njihovih potomaka s jedne strane i, poglavito, sadašnjih korisnika odnosno imovine, s druge strane.

<sup>7</sup> Zahtjev prijašnjega vlasnika ili ovlaštene osobe za naknadu oduzete imovine, prema odredbi iz čl. 65. st. 3. Zakona o naknadi bilo je potrebno podnijeti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu cit. zakona (osim u jednom slučaju - isp. čl. 26. Zakona), odnosno s 30. lipnja 1997. godine.

određivanja visine naknade za oduzetu imovinu u slučajevima kada se imovina ne vraća u naturalnom obliku.

Na ovom mjestu potrebno je razložiti kako je na teritoriju Republike Hrvatske nadležnim prvostupanjским tijelima (županijskim uredima prema mjestu gdje se nalazi imovina koja je predmet naknade) podnijeto ukupno 46309 zahtjeva za vraćanje, odnosno naknadu oduzete imovine. Od toga broja u Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske zaprimljeno je do sada<sup>8</sup> 723 predmeta za rješavanje po pravu nadzora<sup>9</sup>, od čega je riješeno 366 predmeta. Dakako, ovi pokazatelji su relativni i svakodnevno promjenljivi. No broj riješenih predmeta pokazuje koliko zapravo u sadašnjem trenutku ima malo iskustava u svezi s primjenom Zakona o naknadi. Ako je od ukupno podnesenih zahtjeva u Ministarstvu pravosuđa RH riješeno po pravu nadzora samo 366 predmeta (sve je samo jedan dio postupka do konačnog određivanja prava na naknadu i visine naknade), to čini samo 0,79%, odnosno manje od 1% od ukupnog broja podnijetih zahtjeva.

Dakako, nije predmetom ove rasprave razložba i polemika o (ne)opravdanosti već usvojenih zakonskih rješenja iz Zakona o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, da li je riječ o doista modernoj i izvršnoj koncepciji koja može dostojno zamijeniti svu nesreću koja je vladala našim prostorima u proteklom vremenu nepoštivanjem tuđe imovine.

Preostaje zaključiti kako će samo zadovoljavanje pravednih i utemeljenih zahtjeva dati dodatno nadahnuće sadašnjoj koncepciji punog poštivanja i jamčenja prava vlasništva u sadašnjem juridičkom redu, tj. pozitivnom pravu. Svako kašnjenje u donošenju potrebnih podzakonskih akata i mjerila, konačnom rješavanju zahtjeva, može slabiti vjeru u usvojeno, dok donijeta rješenja mogu dobiti samo privid pravde. Zaoštavanje bogatstva jednih u najmanjoj mjeri zahtjeva s etičko-moralnog gledišta efikasno prevladavanje razdoblja nepoštivanja prava vlasništva i oduzimanja vlasničkih prava. A to će biti učinjeno djelotvorno provedbom već usvojenih zakonskih rješenja, ma kakvim ih osudili s istog - etičko-moralnog stajališta.

## ***2. Naknada za oduzetu imovinu - oblici naknade***

Kako je rečeno, svaka polemička rasprava o usvojenim zakonskim rješenjima iz Zakona o naknadi za oduzetu imovinu u ovom radu se isključuje i usredotočuje

---

<sup>8</sup> Podatak na dan 27. siječnja 1998.

<sup>9</sup> Prema čl. 70 Zakona o naknadi... prvostupanjско rješenje nadležnog županijskog ureda dostavlja se Ministarstvu pravosuđa i Državnom pravobranitelju Republike Hrvatske. Ministarstvo pravosuđa može u roku od 60 dana od dana primitka I-st. rješenja, po pravu nadzora, poništiti prvostupanjско rješenje i predmet vratiti županijskom uredu na ponovni postupak. Tek ako Ministarstvo pravosuđa po pravu nadzora ne poništi rješenje, ono se dostavlja strankama putem istog županijskog ureda. Podaci navedeni u tekstu dobiveni su u Ministarstvu pravosuđa RH. Čini se da se s pravom može postaviti pitanje da li će Ministarstvo pravosuđa uopće biti u stanju, s postojećim brojem djelatnika koji rade u Upravi za građansko pravo, provesti nadzor nad svim predmetima za rješavanje po pravu nadzora, i to u zakonskom roku.

na pitanje oblika naknade za oduzetu imovinu, općenito, a potom na pitanje određivanja naknade u vrijednosnim papirima, dakle na oblik naknade u vrijednosnim papirima.

Vraćanje u naravi (restitucija prava vlasništva) predviđeno je samo kao iznimka. Naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu Zakona o naknadi... je **“isplata u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi.”**<sup>10</sup> Brojni su slučajevi, zavisno o predmetu oduzimanja, u kojima se prijašnjem vlasniku neće dati u vlasništvo oduzeta imovina.<sup>11</sup> U određenim slučajevima za oduzetu imovinu ne pripada pravo ni na kakvu naknadu.<sup>12</sup>

Zakon o naknadi... u dijelu IV. kazuje o “predmetu naknade”. Sam naslov ovog zakonskog dijela može izazvati dvojbu i uputiti na pomisao kako se sva imovina navedena u čl. 15. cit. Zakona vraća u vlasništvo, a što, međutim, nije točno. Od navedene oduzete imovine jedna se vraća u vlasništvo u naturalnom obliku, dok se za drugu određuje naknada. Kako je to uostalom vidljivo i iz prve rečenice st. 1. čl. 15. Zakona o naknadi... nije riječ o određivanju predmeta naknade, tj. u kojem se obliku naknada daje, da li u naturalnom obliku vraćanjem oduzetih stvari u vlasništvo ili u drugom vrijednosnom obliku, već o propisivanju za koju oduzetu imovinu (predmet oduzimanja) pripada pravo na naknadu bez obzira u kakvom obliku se naknada daje.

Za oduzetu imovinu ovlaštenicima prava<sup>13</sup> pripada odgovarajuća naknada u sljedećim slučajevima oduzimanja:

1. neizgrađenog građevinskog zemljišta,
2. za poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište,
3. za stambene i poslovne zgrade odnosno idealne dijelove takvih zgrada, te stanove i poslovne prostorije kao posebne dijelove zgrade odnosno idealne dijelove tih posebnih dijelova zajedno s pripadajućim zemljištem,
4. za brodove i brodice,
5. za poduzeća,
6. za pokretnine.<sup>14</sup>

Dakako, sve vrijedi pod predviđenim pretpostavkama.

Iz cit. zakonske odredbe proizlazilo bi da u drugim slučajevima oduzimanja ovlaštenicima prava ne pripada naknada, odnosno da nema mogućnosti isplate

<sup>10</sup> Isp. čl. 1. st. 2. Zakona....

<sup>11</sup> V. Crnić, Jadranko, *Komentar Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine*, Informator, Zagreb, 1997., str. 4. i sl.

<sup>12</sup> Npr. Naknada za oduzetu imovinu ne pripada i za onu imovinu koja je u društveno vlasništvo prenijeta na temelju Zakona o eksproprijaciji. V. cit. Zakon o naknadi..., čl. 6. Nadalje, naknada ne pripada niti za onu imovinu koja, iako je utemeljeno prenesena u društveno vlasništvo, u naravi više ne postoji. V. čl. 7. Zakona o naknadi... Za sve druge slučajeve u kojima ovlaštenim titularima ne pripada pravo na naknadu detaljnije isp. kod Crnić, J., o.c., str. 4. i sl.

<sup>13</sup> Tko su ovlaštenici prava na naknadu isp. čl. 9. i sl. Zakona o naknadi...

<sup>14</sup> Isp. čl. 15. Zakona o naknadi...

naknade, a što, međutim nije točno. Naime, i u slučajevima kada se oduzeto vraća ovlaštenicima ovog prava (daje se natrag u vlasništvo), realizacija ovog prava priznatog Zakonom o naknadi... neće biti uvijek moguća sukladno odredbama čl. 52.-55. cit. Zakona, u kojima se kazuje o **iznimkama od vraćanja nacionalizirane, konfiscirane ili na drugi način oduzete imovine u vlasništvo**. Zbog toga, ispravno je govoriti da predmetom naknade može biti i druga oduzeta imovina, osim one navedene u čl. 15. Zakona o naknadi... ako se iznimno ista ne vraća u vlasništvo ovlaštenicima prava na povrat. Ovo je rečeno zbog toga kako bi se upozorilo kako naslov glave IV. Zakona o naknadi ("Predmet naknade"), ne samo što treba kritički ocjenjivati sa stajališta ispravnosti naslova, o čemu je već bilo riječi, već isti treba uzeti i "cum grano salis" s obzirom na iznimke od vraćanja.

U nastavku raspravljanje se nastavlja o slučajevima u kojima se naknada određuje u vrijednosnim papirima.

### **3. Vrijednosni papiri kao oblik naknade prema predmetu oduzimanja**

Naknada u vrijednosnim papirima ovlaštenicima prava na naknadu pripada u sljedećim slučajevima:

1. **za neizgrađeno građevinsko zemljište**<sup>15</sup> što je sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća unijeto u društveni kapital poduzeća;<sup>16</sup>

2. **za oduzeto poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište kad je ono izuzeto od davanja u vlasništvo** (vraćanja u naturalnom obliku) sukladno odredbama iz čl. 52. - čl. 55. Zakona o naknadi...<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Na ovom mjestu, za ispravnu primjenu usvojenog zakonskog rješenja nužnim se upućuje odrediti pojam neizgrađenog građevinskog zemljišta. O tomu detaljnije isp. kod Žuvela, Mladen, *Vlasničkopravni odnosi, V prerađeno i dopunjeno izdanje, Organizator, Zagreb, 1996.*, str. 84. i dr., i kod Crnić, Jadranko, o.c., str. 37. i 38.

<sup>16</sup> Isp. čl. 53. Zakona o naknadi... Riječ je, valja naglasiti, o jednoj od iznimaka od vraćanja u posjed (naknada u naravi) i vlasništvo oduzete imovine, i to stoga što je oduzeta imovina u međuvremenu na temelju valjanoga pravnog osnova za stjecanje prava vlasništva predana u vlasništvo i posjed treće osobe. Tada vlasniku kojem je imovina oduzeta pripada naknada u vrijednosnom, a ne u naturalnom obliku.

<sup>17</sup> U dijelu VI. Zakona o naknadi... (dio ima naslov - Iznimke od vraćanja nacionalizirane, konfiscirane ili na drugi način oduzete imovine u vlasništvo, čl. 52.-56.) ni jednom odredbom se izričito ne kazuje o sudbini oduzetog poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta, osim što se u odredbi iz čl. 20. st. 3. Zakona o naknadi... propisuje: "ako su poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište sukladno čl. 52.-55. ovog Zakona izuzeti od davanja (bilo bi bolje reći vraćanja - op. aut.) u vlasništvo, prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u vrijednosnim papirima utvrđenu Zakonom o naknadi. Poznato je da je nad poljoprivrednim zemljištem, šumama i šumskim zemljištem od 1945. god. pa kasnije provedeno niz "zakonskih zahvata", od oduzimanja i davanja u vlasništvo trećim osobama, a da faktično za oduzeto nikada nije bila plaćena naknada (I. i II. agrarna reforma), dok je dio oduzete imovine ove vrste (zemljišta) bio predan na korištenje poljoprivrednim organizacijama društvene provenijencije. U konačnici, zemljište iz društvenog sektora prešlo je u državno vlasništvo s tim da dosadašnji korisnici zadržavaju pravo korištenja i obrade ovog zemljišta. Očito je kako pravo na vraćanje nije moguće dijelom zbog stečenih prava trećih osoba, koje su stekle



**3. za nacionalizirane stanove u odnosu na koje je stanar stekao pravo otkupa.** Prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu. Iznos naknade utvrđen na način propisan u čl. 28. st. 1. Zakona o naknadi... isplaćuje Fond za naknadu oduzete imovine za onaj dio naknade koji se prijašnjem vlasniku isplaćuje u novcu,<sup>18</sup> a ostatak u **obveznicama Republike Hrvatske ili dionicama**, odnosno udjelima. Obveznik naknade u dionicama, odnosno udjelima je Hrvatski fond za privatizaciju.<sup>19</sup>

**4. za konfiscirane idealne dijelove stanova**<sup>20</sup>. U takvom slučaju prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu temeljem odredbe iz čl. 38. u svezi s odredbom iz čl. 22. st. 3. cit. Zakona. Kao i u slučaju određivanja naknade za nacionalizirane stanove, prijašnjem vlasniku dijela stana koji je konfisciran pripada pravo na naknadu i visina naknade prema rješenju nadležnog županijskog ureda, s tim da će se ova naknada, također, isplaćivati djelomično u novcu, a djelomično u obveznicama Republike Hrvatske ili dionicama, odnosno udjelima Hrvatskog fonda za privatizaciju.<sup>21</sup>

**5. za oduzeti poslovni prostor.** Kao što je znano, oduzeti poslovni prostor vraća se u vlasništvo (u Zakonu o naknadi... stoji - daje se u vlasništvo), no odredbom iz čl. 53. Zakona o naknadi... prijašnjem vlasniku ne vraća se u vlasništvo<sup>22</sup> i posjed imovina, među njom i poslovni prostor, koja je sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća unijeta u društveni kapital poduzeća, već prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva u čiji kapital je u

---

pravo vlasništva na oduzetom poljoprivrednom zemljištu i dr., ili zbog toga što je na ovom zemljištu pravo vlasništva temeljem zakonske odredbe prešlo na državu. Zanimljivo je da bivši vlasnici ovog zemljišta svoje pravo na naknadu u obliku vrijednosnih papira neće moći ostvarivati vrijednosnim papirima ili udjelima u onim društvima koja se bave obradom odnosno zemljišta iz jednostavnog razloga što ovo zemljište nije moglo biti ni uključeno u društveni kapital temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, jer u čl. 2 st. 2. istog Zakona (v. Narodne novine br. 19. od 23. travnja 1991.) propisano - U društveni kapital ne ulazi poljoprivredno zemljište koje je vlasnicima oduzeto nakon 15. svibnja 1945. godine. Tako dolazimo do situacije kada pripada pravo na naknadu u vrijednosnim papirima, ali takve situacije kada će ostvarenje prava na naknadu biti moguće samo u dionicama ili udjelima iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju ili u obveznicama Republike Hrvatske.

<sup>18</sup> U novcu se isplaćuje iznos od 25% pripadajuće naknade naknade (isp. čl. 28. st. 3. Zakona o naknadi...)

<sup>19</sup> Zanimljivo je da Zakon o naknadi... u čl. 13. u kojem određuje obveznika naknade, gdje u st. 2. navode i Hrvatski fond za privatizaciju, izričito ne navodi da je ovaj Fond obveznikom naknade i za oduzete (nacionalizirane) stanove, iako je ovo trebalo izričito navesti i u ovom stavku, već se Hrvatski fond za privatizaciju kao obveznik naknade određuje tek i jedino u čl. 28. st. 2. cit. Zakona.

<sup>20</sup> Prijašnjem vlasniku daje se u vlasništvo stan oduzet na temelju propisa o konfiskaciji (isp. čl. 32. Zakona o naknadi...), no ova odredba o vraćanju u vlasništvo konfisciranog stana ne odnosi se na slučajeve kad je prijašnjem vlasniku oduzet samo idealni dio konfisciranog stana.

<sup>21</sup> Isp. čl. 28. Zakona o naknadi...

<sup>22</sup> Na ovom mjestu u Zakonu se govori o vraćanju u vlasništvo. Primjećuje se kako tvorac Zakona nedosljedno koristi terminologiju, jer za istu stvar koristi dva ili više termina - npr. daje se u vlasništvo i vraća se u vlasništvo.

postupku pretvorbe unijeta ta imovina. I ovdje i za ovaj slučaj predviđena je odredba - ako ostvarenje prava na naknadu nije moguće zbog već stečenih prava trećih osoba, prijašnji vlasnik ostvaruje pravo na naknadu u dionicama ili udjelima iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju, na način propisan Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća, ili u obveznicama Republike Hrvatske.

**6. za oduzete brodove i brodice koji se ne vraćaju u vlasništvo** prijašnjem vlasniku zbog toga što su sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća unijeti u društveni kapital poduzeća ili je brod odnosno brodica, koja je u pitanju, izuzeta od vraćanja prijašnjem vlasniku.<sup>23</sup> Ako je oduzeti brod odnosno brodica unesen u društveni kapital poduzeća, prijašnjem vlasniku odnosno ovlašteniku prava na naknadu pripada pravo na naknadu u **dionicama** ili udjelima društva u čiji kapital su u postupku pretvorbe unijeti ti brodovi odnosno brodice, a ako ostvarivanje prava na dionice ili udjele u rečenim društvima nije moguće zbog već stečenih prava trećih osoba na njima, vlasnik ostvaruje pravo na **dionice** odnosno udjele iz portfelja Hrvatskog fonda za privatizaciju,

**7. za oduzeta poduzeća.** Jasno je ustvrđeno i normativno određeno - poduzeća<sup>24</sup> oduzeta prijašnjem vlasniku - **ne vraćaju se**. Ovlaštenicima prava za oduzeto pripada naknada. Pravo na naknadu rješenjem utvrđuje nadležni županijski ured. Pravomoćno rješenje provodi Hrvatski fond za privatizaciju prijenosom dionica odnosno udjela u društvima koja su provela pretvorbu sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća.<sup>25</sup> **Zanimljivo je da nadležni županijski ured rješenjem utvrđuje samo pravo na naknadu, dok visinu naknade određuje Hrvatski fond za privatizaciju, a samo pravo na naknadu ostvaruje se u dionicama ili udjelima dioničkih društava** u kojima se nalazi imovina poduzeća oduzetog prijašnjem vlasniku. Zbog toga su i nadležni područni uredi Fonda za privatizaciju, još u tijeku pretvorbe, "rezervirali" određene dionice ili udjele u onim društvima za koja su imali spoznaju o postojanju potražnih prava prijašnjih vlasnika, ovo u cilju kako bi se i na konkretan način omogućila primjena odredbe iz čl. 47 st. 1. Zakona o naknadi... Za oduzeta poduzeća ovlaštenicima prava na naknadu **nije predviđeno davanje naknade u obveznicama Republike Hrvatske**. Ovakav zaključak proizlazi iz odredbe iz čl. 45. st. 5 Zakona o naknadi....

**8. za oduzetu imovinu u području zdravstva, socijalne skrbi, odgoja, obrazovanja, kulturne i prirodne baštine, znanosti, energetike i vodoprivrede, športa i drugih javnih djelatnosti,** koja je postala vlasništvo pravnih osoba iz ovih područja

<sup>23</sup> Zakon o naknadi u čl. 44. st. 4., prosuđuje se potpuno pogrešno i nedosljedno govori o "izuzimanju od davanja", iako je riječ o "izuzimanju od vraćanja". O izuzimanju od vraćanja nacionalizirane, konfiscirane ili na drugi način oduzete imovine isp. dio VI. Zakona o naknadi, čl. 52.-55.

<sup>24</sup> Izvan je teme raspravljanja u ovom radu zakonska odredba predviđena u čl. 45. st. 2. Zakona o naknadi... kojom je određeno da se pod poduzećem u smislu Zakona smatra (samo) vrijednost oduzetih nekretnina uključujući i poslovni prostor.

<sup>25</sup> Isp. čl. 45. Zakona o naknadi...

i koja je na dan donošenja Zakona o naknadi u njihovu posjedu i služi obavljanju njihove djelatnosti. Ovlaštenicima prava na naknadu za ovu oduzetu imovinu pripada pravo na naknadu u obveznicama Republike Hrvatske, tj. od Fonda za naknadu oduzete imovine.<sup>26</sup>

#### **4. Naknada za oduzete pokretnine**

Oduzete pokretnine dijele se na one koje imaju kulturnu, umjetničku ili povijesnu vrijednost, i one se vraćaju u vlasništvo. Ukoliko je riječ o pokretninama koje se smatraju kulturnom baštinom i koje su sastavni dio zbirke muzeja, galerija i sličnih ustanova - one se ne daju u posjed, s tim da ovlaštenik prava ima pravo (ovo pravo se daje zbog toga što se odnosne pokretnine ne vraćaju u posjed, već samo titularno u vlasništvo) na posebnu vrstu naknade, koju će posebnom uredbom utvrditi Vlada Republike Hrvatske. Očito riječ je o intenciji da se očuvaju postojeće zbirke u cjelovitom obliku.

Prema odredbi iz čl. 57. Zakona o naknadi... **naknada za oduzetu imovinu u vrijednosnim papirima (obveznicama Republike Hrvatske) pripada za onu imovinu koja se ne vraća u vlasništvo**, ukoliko Zakonom o naknadi nije drukčije predviđeno. S obzirom da se pokretnine koje imaju kulturnu, umjetničku i povijesnu vrijednost, a smatraju se kuturnom baštinom i čine sastavni dio zbirke muzeja, galerija i drugih sličnih ustanova, vraćaju u vlasništvo, očito je kako se odredba iz čl. 57. ne može primjenjivati i glede oblika naknađivanja titulara prava, zbog toga što se ova imovina ne predaje i u posjed njihovim vlasnicima. Proizlazi, nadalje, da titularima prava pripada jedino pravo na naknadu u novcu od strane Fonda za naknadu oduzete imovine.

#### **5. Naknada za oduzetu imovinu u vrijednosnim papirima**

Pojam vrijednosnog papira određen je u čl. 234. Zakona o obveznim odnosima.<sup>27</sup> Vrijednosni papir je pisana isprava kojom se njezin izdavatelj obvezuje ispuniti obvezu upisanu na toj ispravi njezinu zakonitom imatelju. Vrijednosni papir mora sadržavati propisane bitne sastojke. Isprava koja ne sadrži bilo koji od bitnih sastojaka ne vrijedi kao vrijednosni papir. Nasuprot tomu i kao dopunu, Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima<sup>28</sup> u čl. 2. određuje da se "vrijednosnim

<sup>26</sup> Sukladno čl. 13. st. 3. Zakona o naknadi - Obveznik naknade u novcu i obveznicama Republike Hrvatske jest Fond za naknadu oduzete imovine.

<sup>27</sup> Isp. Narodne novine br. 53/91....

<sup>28</sup> V. Zakon o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima, Narodne novine br. 107/1995. Zakon uređuje izdavanje vrijednosnih papira i trgovanje tim papirima javnim pozivom na upis i/ili javnom ponudom za kupnju vrijednosnih papira, djelokrug prava i obveze subjekata na tržištu kapitala te ustrojstvo, djelokrug i nadležnost Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske i središnje depozitarne agencije.

papirom u smislu istog Zakona smatra isprava ili **elektronički zapis** koji sadrže prava, a koja se bez istih (isprave ili elektroničkog zapisa) ne mogu ostvarivati niti prenositi.

Obveznice Republike Hrvatske nesumnjivo su jedna od vrsta vrijednosnih papira, koji se, čak štoviše, mogu uvrstiti i na burzu.<sup>29</sup>

Izvan je svake dvojbe kako su dionice kada se izdaju u obliku pisane isprave ili elektroničkog zapisa vrijednosni papiri. Vrijedno je istaknuti kako načelno ne postoji zakonska obveza za dioničko društvo za izdavanje isprave o dionice. Dioničko društvo odlučuje hoće li ih izdati i kada će to učiniti, no statutom društva se ne može isključiti izdavanje isprava o dionicama.<sup>30</sup> Pretpostavka je, međutim, za ostvarivanje prava iz dionice, pa prema tomu i prava iz naknade za oduzetu imovinu, da titularu prava omogućí raspolaganje s dionicama koje mu je dodijelio Hrvatski fond za privatizaciju (Fond je obveznik naknade - isp. čl. 13. st. 2. Zakona o naknadi), a na osnovi utvrđenog prava po nadležnom županijskom uredu. Dioničar može zahtijevati od društva izdavanje isprave o dionici i ovo pripada njegovim neotuđivim članskim pravima. No, valja, međutim, istaknuti kako će već samo posjedovanje isprave o dionici omogućiti lakši prijenos dionice na druge osobe.

Za izdavanje obveznica Republike Hrvatske (ovdje bi se očito radilo samo za domaće tržište) sa svrhom isplate naknade subjektima koji imaju pravo na naknadu zbog oduzete imovine potrebno je da se donese odgovarajuća odluka kojom će se ustvrditi u kojem obliku se obveznice izdaju (materijaliziranom ili nematerijaliziranom), iznos za koji se izdaju i radi podmirenja kojih obveza, tko obavlja poslove distribucije, vođenja knjigovodstva i registarske knjige itd. Obveznik naknade u obveznicama Republike Hrvatske je Fond za naknadu oduzete imovine (isp. čl. 13. st. 3. Zakona o naknadi), jednako kao i kad je u pitanju isplata naknade u gotovom novcu. Ustrojstvo, nadležnost, prava i obveze, te izvori sredstava za Fond za naknadu oduzete imovine utvrđuju se posebnim zakonom.<sup>31</sup> Doista, u Narodnim novinama br. 69/1997. objavljen je Zakon o fondu za naknadu oduzete imovine, koji je usvojio Zastupnički dom Sabora Republike Hrvatske na sjednici 18. lipnja 1997. g.<sup>32</sup> Obveznice kao naknada za oduzetu imovinu glasiće na kune i biti isplative u jednakim polugodišnjim obrocima počevši od 1. siječnja 2000. godine.

**Poseban osvrt zasluđuje određivanje naknade u udjelima.** Udjeli se, s pravom, redovito navode uz dionice, no, međutim, za razliku od dionica, udjeli se ne mogu smatrati vrijednosnim papirima. **Stoga je potpuno pogrešno kada se već u čl. 1. st. 2. Zakona o naknadi... određuje da se naknada za imovinu oduzetu prijašnjim**

<sup>29</sup> V. čl. 55. Zakona o izdavanju i prometu vrijednosnim papirima.

<sup>30</sup> Tako, Barbić, Jakša, *Dionica, Pravo u gospodarstvu*, časopis za gospodarsko-pravnu teoriju i praksu, sv. 11-12, Zagreb, 1994., str. 840.

<sup>31</sup> Isp. čl. 62. Zakona o naknadi...

<sup>32</sup> Isti u trenutku pisanja ovih redova još nije i počeo s radom. Slijedi imenovanje tijela Fonda, osiguravanje sredstava za isplatu obveznica, donošenje statuta Fonda, utvrđivanje poslovne politike itd.

vlasnicima isplaćuje u novcu ili vrijednosnim papirima, te se odmah potom u zagradi navodi da je riječ o dionicama ili udjelima i obveznicama. Kada Zakon o naknadi govori o isplati naknade u udjelima, onda misli na društva s ograničenom odgovornošću, jer jedino se kod ovih društava javljaju udjeli, odnosno **poslovni udjeli** kao skup prava koja pripadaju jednom članu društva temeljem preuzetog temeljnog uloga.<sup>33</sup> Zabranjeno je izdavanje isprava o kojima ovisi postojanje prava na isplatu dividende,<sup>34</sup> dok eventualno izdane isprave o postojanju prava nisu pravno valjane. U čl. 385. st. 1. Zakona o trgovačkim društvima<sup>35</sup> i izričito je propisano - **Poslovni udjeli se ne mogu izraziti u vrijednosnim papirima.**<sup>36</sup> Otuda i nerazumijevanje kako se poslovne udjele uopće moglo kategorizirati među vrijednosne papire.

### **6. Mjerila za određivanje visine naknade**

U čl. 58. st. 1. Zakona o naknadi propisuje se da prijašnjem vlasniku kojem pripada pravo na naknadu **ukupan iznos naknade utvrđene prema mjerilima Zakona o naknadi** ne može prelaziti iznos od 3,700.000,00 kuna. Propisanim najvećom visinom naknade uvodi se **načelo ograničene naknade za sve oblike naknade propisane Zakonom, osim naknade za imovinu koja je unesena u društveni kapital poduzeća** sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća.

U čl. 59. Zakona o naknadi... određuju su mjerila za utvrđivanje visine naknade. Visina naknade određuje se razmjerno vrijednosti oduzete nekretnine (imovine) u kunama i to uz primjenu eksponencijalnog zakona koji je od maksimalnog iznosa naknade od 3.700.000 kuna smanjuje u postocima do najnižega iznosa razmjerno vrijednosti oduzete imovine.

Zakonodavac je u čl. 59. Zakona o naknadi odredio mjerila za određivanje visine naknade, no nije odredio i mjerila za utvrđivanje vrijednosti oduzete imovine (poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskoga zemljišta upotrijebljenih za gradnju), nadalje mjerila za utvrđivanje vrijednosti stana, mjerila za utvrđivanje vrijednosti brodova, odnosno brodica, mjerila za utvrđivanje vrijednosti poduzeća i mjerila za utvrđivanje vrijednosti pokretnina koje se vraćaju u vlasništvo, ali ne i u posjed vlasniku.

S obzirom da je vrijednost oduzete imovine u kunama nužan parametar za

<sup>33</sup> V. Zakon o trgovačkim društvima, grupa autora, redaktor Gorenc, Vilim, RRIF, Zagreb, 1995., str. 500. i 520.

<sup>34</sup> Dividenda - plod sudjelovanja s kapitalom u društvu kapitala, a nije kamata na uložena sredstva.

<sup>35</sup> V. Narodne novine br. 111/1993.

<sup>36</sup> Posljedična značajka ovoga je da se društva s ograničenom odgovornošću ne mogu ni vrednovati na tržištima vrijednosnih papira (burzama), dok je prijenos članskih prava složeniji nego što je to slučaj kod dioničkih društava. Poslovni udjeli se prenose u obliku javnobilježničke isprave.

određivanje visine, odnosno iznosa naknade, jer prema vrijednosti oduzete imovine određuje se i postotak visine naknade (od najvišeg za najmanju vrijednost oduzete imovine do najnižeg za vrijednost imovine preko 75.000.000,00 kuna) **bez danih mjerila za utvrđivanje vrijednosti oduzete imovine nije moguće uopće ni pristupiti utvrđivanju visine naknade.**

Zakonom o naknadi je u čl. 78. propisano da će nadležni ministri (poljoprivrede i šumarstva, prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, pomorstva, prometa i veza, predsjednik Hrvatskog fonda za privatizaciju, ministar kulture, ministar prosvjete, športa i ravnatelj Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine), svaki u okviru svoga djelokruga, u roku od godine dana od stupanja na snagu Zakona o naknadi (tj. najkasnije do 1. siječnja 1998. g.) **utvrditi potrebna mjerila za utvrđivanje vrijednosti oduzete imovine.** U dužnom vremenu to se nije dogodilo, a niti je Vlada Republike Hrvatske donijela posebne uredbe za primjenu Zakona sukladno čl. 79. Zakona o naknadi....

Istina, glede određene imovine koja se ne vraća prijašnjem vlasniku, odnosno ovlašteniku prava na naknadu za oduzetu imovinu, zakonodavac je već u samom Zakonu o naknadi predvidio određena mjerila za utvrđivanje vrijednosti oduzete imovine. Tako npr. glede naknade za oduzete stanove u čl. 28. st. 1. Zakona o naknadi propisano je da će se građevinska vrijednost stana, tj. etalonska vrijednost umanjena za vrijednost amortizacije, uvećati za položajnu pogodnost stana, i to na način kako je propisano Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.<sup>37</sup> U pogledu mjerila za utvrđivanje vrijednosti oduzetih stanova ističe se kako su je procijenile već jedanput pri otkupu stanova za to ovlaštene osobe. Na osnovi Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže<sup>38</sup>, kojom su predviđena mjerila za utvrđivanje rečenoga. Smatra se nepotrebnim, na ovom mjestu, ulaziti u detaljnu eksplikaciju svih i tada usvojenih mjerila, ovo tim više što to listom i nisu niti mogu biti mjerila za omogućavanje primjene Zakona o naknadi. No, procjenjuje se, zasigurno, lista korištenih mjerila može biti osnovom i za određivanje mjerila za utvrđivanje vrijednosti stana poradi primjene Zakona o naknadi.

Što se tiče utvrđivanja vrijednosti oduzetih poduzeća Zakonom o naknadi... je u čl. 45. st. 2. propisano da se pod poduzećem u smislu cit. zakona smatra vrijednost oduzetih nekretnina uključujući i poslovni prostor. To, međutim, nije dostatno da bi se uzmoglo i utvrditi vrijednost oduzete imovine (poduzeća), osim što je rečeno što u vrijednost oduzetog poduzeća ulazi, odnosno što ne ulazi. Ne uvijek sustavno, zbog čega se zaključci i tumačenja moraju pronalaziti uzimanjem u obzir cjelokupnog zakonskog teksta, i u slučaju utvrđivanja vrijednosti oduzetih poduzeća odgovarajuću dopunsku odredbu nalazimo u čl. 46. Zakona o naknadi... Naime,

<sup>37</sup> Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, v. Narodne novine br. 43/1992. - pročišćeni tekst, br. 62/1992., 25/1993., 48/1993., 2/1994., 44/1994., 58/1995.

<sup>38</sup> V. Narodne novine br. 35/1992.

visina naknade je u ovisnosti od procijenjene vrijednosti poduzeća u trenutku oduzimanja i davanja suglasnosti na pretvorbu poduzeća.<sup>39</sup> Inspirativno vrelo za određivanje mjerila za utvrđivanje vrijednosti poduzeća svakako će biti načela koja su se koristila u postupku procjene vrijednosti (društvenih) poduzeća, odnosno metodi i načini procjene vrijednosti poduzeća sadržani u Uputama za provedbu čl. 11. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.<sup>40</sup>

### **7. Umjesto zaključka**

Pred nama je zakonski tekst, dugo očekivan, propis koji zasnjeđuje odnos prema prošlosti, snagu i spremnost suvremenika da isprave povijesne nepravde.

Već iz samih činjenica što kasni operativna primjena Zakona, a da se i ne govori o tomu kako se Zakonom ne daje u cijelosti naknada za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, već je i takva naknada limitirana u apsolutnom iznosu, mogu se izvoditi različiti zaključci - od onih koji će pronalaziti opravdanje usvojenom tekstu i stanju do onih koji će biti nezadovoljni i iznositi osude.

U tom stanju pravedno je priznati i podržati odabrane nove putove i rješenja ako se oni u konačnici potvrde pozitivnim pomacima.

Složen je bio napor u pronalaženju rješenja za povrat oduzete imovine, odnosno za određivanje naknade za oduzetu imovinu u vrijednosnim papirima (dionicama i obveznicama), udjelima ili u gotovu novcu. No, to nije i ne bi smjelo biti zaprekom iznalaženju sustavnih i ispravnih rješenja kada se ne bi ponavljale bjelodane i nedopustive greške (kao npr. tretiranje poslovnih udjela za vrijednosne papire). Osim toga, snagu i vjeru propisu daje i dat će ne samo njegova normativna snaga, već i dosljedna i brza primjena.

### **Summary**

#### **VOUCHER RESTITUTION OF SEIZED PROPERTY & REF. CRITERIA**

The Author observes restitution pattern - categories, forms & amounts (when) approved for eligible claimants.

---

<sup>39</sup> O finansijsko-računovodstvenim aspektima svih modela pretvorbe, procjene vrijednosti i ocjene boniteta poduzeća, v. Kopun, Vladimir u "Vlasnik - pretvorba društvenih poduzeća u RH", grupa autora (Kopun, Gorenc, Kos, Pandžić), Lina, Zagreb.

<sup>40</sup> Donijela ih je tadašnja Agencija za restrukturiranje i razvoj pozivom na čl. 45. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. V. Narodne novine br. 26. od 5.06.1991.

The Author's introductory remarks accentuate moral dimension of the problem concerned, denoting further implications on economic level through the means of privatization process.

Although the system of limited or partial restitution & reduced circle of eligible claimants (option of the Croatian Legislator), do deserve further and more detailed observation, the Author's concern remains within titled theme further denoting (that) universal scheme of restitution pattern covers specific instruments of intrinsic value - bonds issued by the Republic of Croatia & shares.

The Author's critical remarks do consider specific legal solution(s) opposing obstructions (delay) in implementation procedure ref. standards and valuation criteria.

**Key words:** *property, real property, restitution, compensation, bond(s), share(s), stock (shares), share of stock.*

#### Zusammenfassung

### **ENTSCHÄDIGUNG IN WERTPAPIEREN FÜR ENTEIGNETES VERMÖGEN UND MASSSTÄBE ZUR FESTLEGUNG DER ENTSCHÄDIGUNG**

In vorliegender Arbeit legt der Autor systematisch die Problematik der Festlegung von Entschädigungen, sowohl deren Form als auch deren Höhe in den Fällen dar, wenn dem Titularen (Berechtigten) das Recht auf Entschädigung zuerkannt worden ist. In Verbindung damit betont der Autor schon in den einleitenden Betrachtungen, daß die Frage der Rückgabe von enteignetem Vermögen bzw. das Gewähren einer Entschädigung dafür, wenn es nicht zurückgegeben wird, vor allem eine moralische und erst danach eine wirtschaftliche Frage im System der Maßnahmen der Privatisierung ist. Der kroatische Gesetzgeber hat sich für das System limitierter oder begrenzter Entschädigungen entschieden. Obwohl die Betrachtungen gerade einer solchen Lösung (warum limitierte Entschädigung und warum nur einem begrenzten Kreis möglicher Titularen) eine besondere Diskussion wert sind, setzt der Autor seine Darstellung in Verbindung mit dem gegebenen Thema fort, wonach er zeigt, wie die Festlegung der Entschädigung auf nur bestimmte Formen - Arten von Wertpapieren, d.h. Obligationen der Republik Kroatien und Aktien fast überall anerkannt ist. Der Autor nimmt gegenüber einer bestimmten Gesetzeslösung und gegenüber jedweder Verspätung bei der Verabschiedung durchzuführender Vorschriften und Maßnahmen zur Festlegung der Höhe der Entschädigung kritisch Stellung.

**Schlüsselwörter:** *Vermögen, enteignet, Rückgabe des Vermögens, Festlegung der Entschädigung, Obligationen, Anteile, Aktien.*



## NAČELA RESTITUCIJE PRAVA VLASNIŠTVA I NAKNADE ZA ODUZETU IMOVINU

Mr. sc. Olga Jelčić, predsjednica  
Građanski odjel Županijskog suda  
u Zadru

UDK: 347.232.1.  
347.513  
Ur.: 22. siječnja 1998.  
Pr.: 3. ožujka 1998.  
Pregledni članak

*Rok za podnošenje zahtjeva za naknadu oduzete imovine istekao je prema članku 65. stavak 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine<sup>1</sup> 1. srpnja 1997. godine, pa sada slijedi onaj drugi, teži dio postupka - odlučivanje o podnijetim zahtjevima za naknadu za oduzetu imovinu. Daljnji postupak provodi se po odredbama Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine 53/91.) u kome predlagatelji - prijašnji vlasnici, u kontradiktornom postupku dokazuju legitimaciju da im bude priznato pravo na naknadu i pravo na određeni oblik, odnosno visinu naknade za oduzetu imovinu. Stoga je sada za ovlaštenike naknade značajno pitanje u kom im obliku naknada pripada i po kojim načelima će im naknada biti utvrđena.*

*Predmet razmatranja u ovom referatu jesu načela restitucije prava vlasništva i naknade za oduzetu imovinu. Izloženo je temeljno opredjeljenje zakonodavca, prema kojemu se pravo na naknadu za oduzetu imovinu ostvaruje prvenstveno isplatom, a iznimno u obliku naturalne restitucije, zatim osnova za utvrđivanje naknade, prava obveznika prema ovlašteniku naknade, oživljavanje hipoteke koja je ranije bila upisana na vraćenoj nekretnini te uskrata prava na vraćanje plodova, troškova i naknadu štete ovlašteniku naknade.*

**Ključne riječi:** *naturalna restitucija, naknada isplatom, oduzeta imovina, ulaganja.*

---

<sup>1</sup> Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Narodne novine broj 92/1996. od 11.10.1996.; u daljnjem tekstu Zakon o naknadi.

## 1. Uvod

Pri donošenju Zakona o naknadi, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine, proklamirana su temeljna, prvenstveno politička i pravna načela da se ispravljanjem starih nepravdi ne smiju počinuti nove, da se materijalnom naknadom koja se daje prijašnjem vlasniku ne stvaraju za državu dodatne financijske obveze onoliko koliko to nije potrebno i zaštita stečenih prava trećih osoba<sup>2</sup>, čime su u osnovi određene granice, oblici i način naknade za imovinu oduzetu na temelju propisa, odluka i akata obuhvaćenih odredbama članka 2., 3. i 4. Zakona o naknadi.

Cilj je Zakona o naknadi ispraviti ranije učinjene nepravde i u okviru političke ocjene materijalnih mogućnosti države dijelom obešteti prijašnje vlasnike kojima je imovina bila oduzeta na temelju propisa, akata i faktičnim izvlaštenjem za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, što bi se trebalo ostvariti priznavanjem i realizacijom prava na naknadu za oduzetu imovinu ovlaštenicima naknade, tj. osobama kojima je to pravo po Zakonu o naknadi priznato<sup>3</sup>. Naknada je sredstvo za postizanje svrhe ovog Zakona i predstavlja njegov ključni pojam, pa je nužno odrediti što pod tim pojmom zakonodavac razumijeva. U hrvatskom jeziku riječ naknada ili nadoknada znači protuvrijednost koja se dobije za što oštećeno, neispravno, izgubljeno ili zamijenjeno<sup>4</sup>, dakle *stricto sensu* pojmom naknade nije obuhvaćeno vraćanje stvari. Međutim, prema Zakonu o naknadi značenje riječi naknada je šire, jer predstavlja skupni pojam za naturalnu restituciju ili vraćanje stvari i isplatu u novcu te vrijednosnim papirima<sup>5</sup>. Uz to, naknada u smislu ovog Zakona u pravilu ne predstavlja protuvrijednost, jer nije ekvivalentna vrijednosti oduzete imovine zbog nepriznavanja prava na izmaklu korist i ograničenja visine naknade.

Načelno je opredjeljenje Zakona da ovlaštenici prava na naknadu za oduzetu imovinu, osim kada se radi o konfisciranoj imovini, imaju pravo prvenstveno na isplatu u novcu ili vrijednosnim papirima, a samo iznimno na vraćanje stvari u naravi. Pravo na naknadu u obliku naturalne restitucije kada je i priznato ograničeno je većim brojem iznimaka, i to na način da je ili isključeno vraćanje prava vlasništva ili se to pravo priznaje, ali se ovlašteniku naknade stvar ne predaje u posjed ili se predaja u posjed odgađa za određeno vrijeme zbog postojanja stanovitih prava trećih osoba.

<sup>2</sup> S. Bagić, M. Šeparović i M. Žuvela, "Komentar Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine", Organizator, Zagreb 1997., str. 5.

<sup>3</sup> U ovom su radu termini ovlaštenik naknade i prijašnji vlasnik sinonimi i označavaju osobu koja prema Zakonu o naknadi ima pravo na naknadu.

<sup>4</sup> V. Anić, "Rječnik hrvatskog jezika", Novi Liber, Zagreb, 1991., str. 359.

<sup>5</sup> Na istovjetan način je riječ naknada upotrijebljena u Zakonu o obveznim odnosima, osobito u odjeljku o uzrokovanju štete i nazivu 7. odsjeka "Naknada", kojim se uređuje i naturalna restitucija i novčana naknada.

Tijekom više desetaka godina na temelju mnogih propisa (u članku 2. stavak 1. nabrojeno ih je 32, a popis nije taksativan) koje su donijele jugoslavenske vlasti, u općenarodnu imovinu, državno, društveno i zadružno vlasništvo prešla je iz privatnog vlasništva sva gospodarski značajnija imovina. Nakon toga ostala je na korištenju društveno-političkim zajednicama ili su pravo korištenja stjecale društvenopravne a rjeđe fizičke osobe (npr. pravo korištenja na neizgrađenom i izgrađenom građevinskom zemljištu). Pravo korištenja bilo je svojevrsno kvazivlasništvo, jer je u sebi za titulara tog prava sadržavalo ovlaštenje korištenja, upravljanja i raspolaganja u granicama zakona. Imovina koja je postala društvenom nužno se mijenjala uporabom i radnjama nositelja prava korištenja, a bila je često predmetom pravnih poslova čijim su temeljem sudionici na toj imovini ili u svezi s njom stjecali daljnja stvarna i obvezna prava.

Imajući na umu te činjenice, s jedne strane, i potrebu postizanja pravične ravnoteže interesa prijašnjih vlasnika i titulara prava korištenja, s druge strane, zakonodavac je u Zakonu o naknadi propisao neka načela - pravila za vraćanje i isplatu naknade za oduzetu imovinu, s tim da se nastali imovinski odnosi u dijelu koji nije uređen Zakonom o naknadi razrješavaju primjenom propisa kojima se reguliraju stvarnopravni i obveznopravni odnosi.

U ovom radu bit će riječi o načelima naknade za oduzetu imovinu uređenim u članku 1. stavak 2. i članku 49. do 51. Zakona o naknadi.

## **2. Temeljno načelo - isplata naknade, vraćanje imovine iznimka**

### **2.1. Načela vraćanja oduzete imovine u nekim tranzicijskim državama**

S problemom vraćanja podržavljene ili podruštvovljene imovine susrela se većina država u tranziciji, odnosno država bivšeg socijalističkog bloka, čije je društveno-političko opredjeljenje iz ideoloških razloga ranije bilo usmjereno dokidanju privatnog vlasništva, pa je tako na temelju prisilnih propisa u društveno vlasništvo bio prešao najveći dio nekretnina i druga gospodarski značajna imovina.

U Republici Sloveniji je donijet Zakon o denacionalizaciji 1991. godine<sup>6</sup>, koji kao temeljno načelo određuje vraćanje imovine u naravi, a kada to nije moguće, naknadu štete putem zamjenske imovine ili pak isplatom u vrijednosnim papirima ili novcu. Kada se imovina može vratiti samo djelomično, ovlašteniku naknade za razliku vrijednosti plaća se naknada štete. Nekretnine čija se vrijednost nakon podržavljenja nije bitno povećala vraćaju se bez preračunavanja razlike u vrijednosti, a ako je došlo do bitnog povećanja vrijednosti ovlaštenik denacionalizacije ima pravo izbora - da mu se nekretnina ne vrati, ili na uspostavljanje suvlasničkog udjela do visine prvobitne vrijednosti ili na vraćanje, uz uvjet plaćanja

<sup>6</sup> Zakon o denacionalizaciji, Uradni list 27/1991.

naknade štete za razliku u vrijednosti. Ako se vrijednost nekretnine bitno smanjila nakon podržavljenja, vraća se ovlašteniku doplatom iznosa do njene pune vrijednosti koju je imala u vrijeme oduzimanja. Ne može li se na nekretnini uspostaviti pravo vlasništva ili vlasničkog udjela, ovlaštenik denacionalizacije ima pravo na naknadu štete uspostavljanjem vlasničkog udjela na pravnoj osobi, ili u dionicama u vlasništvu Republike Slovenije ili obveznicama izdanim za tu namjenu. Stanovi se vraćaju u vlasništvo, ali ne i u posjed ovlaštenicima naknade<sup>7</sup>.

Zakonom o uređenju vlasničkih odnosa u svezi s djelomičnom naknadom zbog nepravedno prouzrokovane štete od strane države, na imovini u vlasništvu državljana<sup>8</sup> u Mađarskoj je u načelu isključena naturalna restitucija kao oblik naknade za oduzetu imovinu, pa država ovlašteniku na ime djelomične naknade štete izdaje tzv. kartu za naknadu štete, što je vrijednosni papir koji glasi na donositelja i koji u nominalnoj vrijednosti sadrži postojeće potraživanje od države. Visina naknade je ograničena i utvrđuje se primjenom mjerila propisanih u tom Zakonu. Iznimno, obradivo poljoprivredno zemljište ovlaštenik naknade može steći u vlasništvo pod uvjetom da ga otkupi, uz daljnju obvezu da će to zemljište iskorištavati poljoprivredno najmanje u razdoblju od pet godina.

Proces vraćanja oduzete imovine prijašnjim vlasnicima u danas samostalnim državama Češkoj i Slovačkoj počeo je još 1990. godine donošenjem Zakona o ublažavanju posljedica nekih nepravdi imovinske prirode i nastavljen je Zakonom o uvjetima prijenosa državnog vlasništva na druge osobe<sup>9</sup>. Prvim Zakonom određena je naknada za imovinu nacionaliziranu nakon 1955. godine, a drugim za imovinu koja je bila oduzeta u razdoblju od 25. veljače 1948. godine do donošenja tog Zakona. Bez obzira na stanovite razlike glede kruga ovlaštenika naknade, u ovim zakonima zajedničko je temeljno načelo da se naknada za oduzetu imovinu sastoji u naturalnoj restituciji, dakle bivšim vlasnicima vraća se njihova imovina, a tek u slučaju nemogućnosti vraćanja, moguća je novčana naknada. Ako je zgrada koja se vraća u tolikoj mjeri obezvrijeđena da se ne može koristiti bez trenutčne građevinske obnove, ovlašteniku pripada i novčana naknada. U slučaju naturalne restitucije dotadašnji korisnik i ovlaštenik naknade ne mogu jedan prema drugome postavljati zahtjeve financijske ili druge naravi u svezi s vraćanjem stvari. Prijašnjim vlasnicima stanovi se vraćaju u vlasništvo, ali ne i posjed, s tim da vlasnik nije ovlašten od korisnika tražiti iseljenje iz stana, a visina najamnine je pod nadzorom Vlade. Na temelju ovih zakona sada obje države, Češka i Slovačka, provode vraćanje imovine prijašnjim vlasnicima.

<sup>7</sup> Vid. o tome u S. Bagić, M. Šeparović, M. Žuvela, op. cit. str. 634. do 639.

<sup>8</sup> Službeni list Republike Mađarske 77/1991. Vid. S. Bagić, M. Šeparović, M. Žuvela, op.cit., str. 640. do 643.

<sup>9</sup> Zakon o ublažavanju posljedica nekih nepravdi imovinske prirode, od 2.10.1990. godine, br. 403. Zbirke i Zakon o uvjetima prijenosa državnog vlasništva na druge osobe od 26.2.1991. godine. Vid. Mr. Hrvoje Kačer, "Nacionalizacija i denacionalizacija", doktorska disertacija, Split, 1997. str. 159-165.

Temeljna načela za vraćanje oduzete imovine prijašnjim vlasnicima u nekim tranzicijskim državama izložena su radi mogućnosti njihove usporedbe s načelima naknade prema Zakonu o naknadi i ocjene jesu li neka pravila koja propisuje naš zakonodavac mogla biti riješena drukčije i uz dosljedniju provedbu cilja ovog Zakona da se prijašnjim vlasnicima vrati oduzeto.

## **2.2. Naknada za oduzetu imovinu prema nacrtima zakonskih prijedloga do donošenja Zakona o naknadi<sup>10</sup>**

Prvi korak prema tzv. denacionalizaciji učinjen je Prijedlogom Vlade Republike Hrvatske za donošenje Zakona o vraćanju nacionaliziranih stambenih i poslovnih zgrada, koje su u društveno vlasništvo prešle na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list FNRJ 52/58.) i Zakona o prometu zemljišta i zgrada (Službeni list SFRJ 43/65., 57/65., 17/67., 11/74., Narodne novine 52/73.). Po tom prijedlogu predmet vraćanja, prvenstveno u naturi, trebale su biti stambene i poslovne zgrade te stanovi i poslovni prostori u tim zgradama, uključujući i zemljište na kojem su zgrade izgrađene. Samo iznimno, ako stvarno ili pravno ne bi bila moguća naturalna restitucija, naknada bi mogla biti isplaćena u novcu ili na zahtjev ovlaštenika naknade u vrijednosnim papirima.

Zatim su uslijedili nacrti Prijedloga za donošenje Zakona o denacionalizaciji i vraćanju oduzetih nekretnina iz svibnja 1991. godine i Prijedloga za donošenje Zakona o denacionalizaciji iz svibnja 1992. godine, u kojima je predloženo proširenje opsega denacionalizacije i na građevinsko, poljoprivredno te šumsko zemljište i šume. U oba ova prijedloga naturalna restitucija bila je predviđena kao primarni oblik naknade, tako da bi novčana naknada dolazila u obzir samo kada vraćanje nekretnina nije moguće.

Četvrti Prijedlog Zakona o denacionalizaciji neizgrađenog građevinskog zemljišta iz rujna 1993. godine ograničio se na vraćanje neizgrađenog građevinskog zemljišta isključivo u naturi. Konačno, iz prosinca 1995. godine je Prijedlog Zakona o odšteti za oduzetu imovinu, koji je nakon većeg broja amandmana na tekst Prijedloga zakona u saborskoj proceduri donijet kao Zakon o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Županijski dom Sabora Republike Hrvatske dao je prethodno mišljenje, na sjednici, održanoj 19. lipnja 1996. godine o Prijedlogu Zakona o vraćanju i odšteti za oduzetu imovinu, koji je u članku 2. kao temeljno načelo bio odredio vraćanje u vlasništvo oduzete imovine, za razliku od donijetog Zakona o naknadi koji utvrđuje prvenstveno pravo na naknadu isplatom. Ovdje nije riječ samo o terminološkoj razlici, već o bitno različitom pristupu načinu obeštećenja prijašnjih vlasnika. Naime, u svim zakonskim prijedlozima do donošenja Zakona o naknadi prihvaćena

<sup>10</sup> Vid. H. Kačer, op.cit. str. 197. do 205.

je kao temeljno načelo naturalna restitucija, dakle, primarno vraćanje ranije oduzete stvari, a tek kada to ne bi bilo moguće, naknada bi se prijašnjem vlasniku isplaćivala. U nazivu zadnjeg Prijedloga Zakona riječ je i o odšteti za oduzetu imovinu, dok se u ni jednom članku Zakona o naknadi ne govori o odšteti, pa se postavlja pitanje nije li time zakonodavac izmijenio stav glede pravne naravi oduzimanja imovine za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, te oduzimanje ne smatra protupravnim (jer je bilo izvršeno sukladno tada važećim propisima), već samo nepravednim, zbog čega se u svezi s tim ne priznaje pravo na odštetu, nego ovlaštenik naknade ima samo ograničeno pravo na naknadu. Da je u pitanju ovo drugo stajalište, čini se proizlazi iz odredbi Zakona o naknadi, prema kojima se u slučaju naturalne restitucije "imovina daje u vlasništvo"<sup>11</sup>, dakle ne vraća se, što predmnijeva postojanje legitimiteta na strani onoga tko daje pravo vlasništva. Međutim, protivno slijedi iz odredbe članka 77. Zakona o naknadi, prema kojoj "Republika Hrvatska stječe pravo vlasništva na imovini koja je predmet naknade na temelju odredaba ovog Zakona glede koje zahtjev za naknadu nije podnesen ili je pravomoćno odbijen, ako Zakonom nije drukčije propisano", iz čega proizlazi da na oduzetoj imovini Republika Hrvatska tek temeljem Zakona o naknadi stječe pravo vlasništva<sup>12</sup>. Ovo pitanje nema samo teorijsko značenje, jer ovisno o stajalištu zakonodavca o tom pitanju tumačit će se odredbe Zakona o naknadi u dvojbenim slučajevima prava na naknadu.

### **2.3. Neke karakteristike naknade za oduzetu imovinu prema Zakonu o naknadi**

U odredbi članka 1. stavak 2. Zakona o naknadi predviđeno je da se naknada za imovinu oduzetu prijašnjim vlasnicima u smislu tog zakona sastoji u načelu u isplati i novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice), a iznimno u naravi, s tim da je za konfisciranu imovinu pravilo naturalna restitucija, a isplata naknade iznimka (članak 1. stavak 4. Zakona o naknadi). Uz ova dva temeljna oblika naknade Zakon propisuje mogućnost davanja druge odgovarajuće imovine u vlasništvo ili druge odgovarajuće naknade (isplata u novcu, vrijednosnim papirima ili neka druga prava) za oduzetu imovinu kada prijašnji vlasnik ima pravo na naturalnu restituciju, ali je ne može ostvariti iz razloga obrane i nacionalne sigurnosti zemlje (članak 1. stavak 3. Zakona o naknadi). O predmnjevama i načinu utvrđivanja naknade u obliku zamjenske imovine ili odgovarajuće naknade Zakon o naknadi ne sadrži ni jednu odredbu.

Zakon o naknadi propisuje **posebnu** naknadu za pokretnine koje imaju kulturnu, umjetničku ili povijesnu vrijednost, a smatraju se kulturnom baštinom i sastavni su dio zbirki, muzeja, galerija i drugih sličnih ustanova. Te se pokretnine

<sup>11</sup> Čl. 1. st. 4., čl. 4. st. 1., čl. 16. st. 1., čl. 17. st. 1. i dr. Zakona o naknadi.

<sup>12</sup> Jedino se u odredbama čl. 52. do 55. Zakona o naknadi u kojima je riječ o iznimkama od naturalne restitucije, govori "imovina se ne vraća ..".

daju u vlasništvo, ali ne i u posjed prijašnjem vlasniku, pa se posebna naknada daje zapravo za uskraćivanje posjedovanja takvih pokretnina (članak 48. stavak 2. Zakona o naknadi).

Zakonske odredbe o oblicima naknade za oduzetu imovinu dispozitivne su naravi, jer nakon što je pravo na naknadu pravomoćno utvrđeno, prijašnji vlasnik i obveznik vraćanja mogu se sudskom nagodbom ili nagodbom u obliku javnobilježničkog akta sporazumjeti da će obveznik naknade osigurati prijašnjem vlasniku stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu (članak 8. stavak 1. Zakona o naknadi). Sloboda ugovaranja u ovom slučaju ograničena je samo obvezom da se nagodbom ne zadire u stečena prava trećih osoba i ne stvaraju obveze za Republiku Hrvatsku.

Čini se da je opredjeljenje zakonodavca da se prijašnjim vlasnicima prizna pravo na naknadu primarno isplatom motivirano potrebom zaštite prava trećih osoba, koja su stekli na temelju valjane pravne osnove i na zakonit način (članak 52. i 53. Zakona o naknadi). To je osobito došlo do izražaja u načinu određivanja naknade za nacionalizirane stanove na kojima postoji stanarsko pravo i isključena je naturalna restitucija upravo zbog postojanja stanarskog prava.

Međutim, članak 1. stavak 2. Zakona o naknadi predmetom je brojnih osporavanja, zbog, kako se tvrdi, neustavnosti ove odredbe. Tako je pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske podnijeto više prijedloga za ocjenu ustavnosti<sup>13</sup> članka 1. Zakona o naknadi, jer da je u nesuglasju ne samo s izvorišnim osnovama Ustava Republike Hrvatske, već i protivan obvezi Republike Hrvatske da postupi prema Deklaraciji o osnovnim načelima pravde za žrtve zločina i zlorabe moći. Prema Aneksu te Deklaracije od 29. 11. 1985. godine, a deklaraciju je Republika Hrvatska preuzela potpisom Povelje OUN 22. 5. 1992. godine, u članku 19. predviđa se pravo na fizičku restituciju, a tek podredno punu naknadu, s tim da su države potpisnice dužne prema članku 21. Anexa u tom smislu uskladiti svoju zakonodavnu praksu. Stajalište Ustavnog suda Republike Hrvatske o ovim prijedlozima bit će značajno za tijek denacionalizacije jer su to pitanja koja zadiru u temeljna načela Zakona o naknadi.

Bez obzira na oblik naknade koja prijašnjem vlasniku pripada, kako je već rečeno, ostvarenjem prava na naknadu on neće biti u punom opsegu obeštećen. Tako na strani prijašnjeg vlasnika mogu biti ispunjene sve subjektivne pretpostavke potrebne za priznavanje prava na naknadu, ali je neće ostvariti za imovinu koja na dan donošenja Zakona o naknadi u naravi ne postoji (11. listopada 1996. godine), bilo da je uništena ili prešla u sastav neke druge stvari, tako da se ne može fizički identificirati<sup>14</sup>, pri čemu je neodlučno da li je do uništenja imovine došlo nečijom

<sup>13</sup> Prijedlozi za ocjenu ustavnosti odredbe članka 1. Zakona o naknadi broj U-I-121/97., U-I-768/96., U-I-933/96.

<sup>14</sup> Iz obrazloženja Prijedloga Zakona o naknadi, cit. prema J. Crnić, "Komentar Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine", Informator 1997., str. 22.

krivnjom ili je imovina prestala postojati kroz ovih šest godina donošenja Zakona o naknadi. Ovlaštenik naknade nema pravo na naknadu koja bi se sastojala u razlici vrijednosti imovine u vrijeme oduzimanja i njene vrijednosti u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o naknadi (članak 49. stavak 1. Zakona o naknadi), kao ni pravo na plodove, troškove i naknadu štete (članak 51. stavak 1. Zakona o naknadi). Nasuprot tome obveznik naknade može zahtijevati naknadu za ulaganja učinjena na nekretnini koju je dužan vratiti. Naknada za nacionalizirane stanove ne utvrđuje se prema vrijednosti stana u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o naknadi, već se obračunava prema odredbi članka 28. Zakona o naknadi, i to analogno formiranju cijene za stan po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo<sup>15</sup>.

Visina naknade bez obzira na vrijednost oduzete imovine limitirana je s iznosom od 3.700,000,00 kuna, osim što limit ne postoji glede naknade za imovinu koja je unesena u društveni kapital poduzeća na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća<sup>16</sup>. Međutim, u slučaju prava na naknadu u visini do limitiranog iznosa naknada nije potpuna, jer se prema tablici u članku 59. Zakona o naknadi razmjerno smanjuje u postocima do najnižeg iznosa.

### **3. Način vraćanja imovine i određivanja naknade**

Oduzimanjem cjelokupne ili dijela imovine na temelju propisa iz članka 2. te odluka i akata iz članka 3. i 4. Zakona o naknadi, prijašnji vlasnik bio je oštećen za vrijednost koju je ta imovina imala u trenutku oduzimanja. Međutim, tijekom vremena u pravilu je dolazilo do promjena na toj imovini, tako da je ili gubila ili dobivala na vrijednosti.

Pri određivanju prava na naknadu za oduzetu imovinu, neovisno radi li se o naturalnoj restituciji ili isplati naknade moguća su u osnovi, pojednostavljeno rečeno, dva pristupa, i to ili se polazi od vrijednosti imovine koju je imala u vrijeme oduzimanja ili se naknada određuje prema stanju imovine u vrijeme odlučivanja o naknadi. U prvom slučaju kad se radi o vraćanju imovine, ovlaštenik naknade bi imao ili pravo na naknadu razlike u vrijednosti, ako je imovina u vrijeme oduzimanja vrijedila više, ili obvezu na isplatu odnosno priznanje nekog drugog prava obvezniku naknade ako se vrijednost imovine povećala<sup>17</sup>. U drugom slučaju,

---

<sup>15</sup> Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo Narodne novine 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 111/96.

<sup>16</sup> Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, Narodne novine broj 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94. i 9/95.

<sup>17</sup> Kako je već rečeno, prema Zakonu o denacionalizaciji Republike Slovenije relevantna je vrijednost imovine u vrijeme oduzimanja, uz obvezu prijašnjeg vlasnika da naknadi razliku u slučaju bitnog povećanja vrijednosti imovine odnosno njegova prava na naknadu štete ako je imovina manje vrijedna. Kada je riječ o isplati naknade, ona se određuje prema stanju imovine u vrijeme podržavljenja i uz uzimanje u obzir njezine sadašnje vrijednosti. Vid. S. Bagić, M. Šeparović, M. Žuvela, op. cit. str. 636. i 639.



kada se naknada određuje prema stanju i vrijednosti imovine u vrijeme odlučivanja o naknadi, dosljedno provođenje ovog pravila značilo bi da ovlaštenik naknade ne bi imao ni prava ni obveza u svezi s promjenom vrijednosti oduzete imovine. Ovo potonje rješenje omogućuje jednostavnije i brže utvrđivanje vrijednosti imovine, ali čini se da se njime znatno manje postiže nakana ispravljanja starih nepravdi. Međutim, u pravilu naknada za oduzetu imovinu određuje se kombinacijom ovih dviju metoda.

Odredba članka 49. stavak 1. Zakona o naknadi sadrži načelo da se imovina koja je predmet naknade daje prijašnjem vlasniku prema stanju i načinu korištenja u kojem se nalazi u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, bez obzira na način korištenja i stanje u kojem se imovina nalazila u trenutku oduzimanja.

### **3.1. Predmet naknade prema članku 49. stavak 1. Zakona o naknadi**

Prema Zakonu o naknadi prijašnji vlasnik ima pravo na naknadu u naravi za oduzeto neizgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, konfiscirani stan, poslovni prostor koji nije u sastavu poduzeća, brodove i brodice te pokretnine koje imaju kulturnu, umjetničku i povijesnu vrijednost, sve to pod uvjetom da je ta imovina na dan stupanja na snagu Zakona postojala, te da Zakonom o naknadi nije izuzeta od vraćanja zbog javnog interesa ili stečenih prava trećih osoba<sup>18</sup>.

Nesumnjivo da vraćanje imovine kakva je bila u vrijeme oduzimanja gotovo i nije moguće u naravi, te je stoga najprihvatljivije rješenje vratiti imovinu u stanju u kome je zatečena u vrijeme odlučivanja o naknadi. Ovlašteniku naknade bit će dane u vlasništvo stvari sa svim fizičkim promjenama koje su nastupile od vremena njihova oduzimanja do donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva. To znači da se stvar, najčešće nekretnina, prijašnjem vlasniku vraća sa svim pripadnostima (pertinencijama)<sup>19</sup> i vanjskim priraštajem trajne naravi do kojega je došlo nakon oduzimanja stvari<sup>20</sup>. Međutim, obveznik naknade ima pravo vratiti sjedinjeno u prijašnje stanje ako postoji mogućnost rastavljanja sjedinjenoga tako da opet postoje kao samostalne stvari sve one koje su prirasle stvari koja se vraća (npr. demontaža privremenog građevinskog objekta sa zemljišta koje se

---

<sup>18</sup> Čl. 1. st. 3., čl. 52. do 55. Zakona o naknadi i čl. 56. Zakona o naknadi u slučaju ispunjenja rezolutivnog uvjeta nesklapanja ugovora o zakupu s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne samouprave i uprave. Vid. P. Simonetti, "Naknada za oduzetu imovinu", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 18. broj 1/1997. str. 4 i 5.

<sup>19</sup> Primjerice, garaža se tretira kao pripadnost stana ako je dana na uporabu pod istim uvjetima kao stan. VSH Rev. 2754/82., od 13.10.1983.

<sup>20</sup> Vanjski priraštaj nastaje sjedinjavanjem tuđe stvari, rada ili novca s vlasnikovom stvari. Vid. N. Gavella, "Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - bitne novosti, s osobitim osvrtom na stjecanje vanjskog priraštaja nekretnine", Godišnjak 4. Hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, 1997., str. 39.

vraća). Prijašnjem vlasniku će biti vraćen adaptirani, popravljeni renovirani i sl., primjerice poslovni prostor ili stambena odnosno gospodarska zgrada koja je postojala na poljoprivrednom zemljištu u vrijeme oduzimanja (članak 20. stavak 1. Zakona o naknadi), jer se dogradnjom, nadogradnjom ili adaptacijom nije stjecalo pravo vlasništva ako zakonom ili ugovorom nije drugačije određeno<sup>21</sup>. Poljoprivredno zemljište se prijašnjem vlasniku vraća sa svim trajnim nasadima, sustavom za navodnjavanje i uređajima koji su trajno u nekretninu ugrađeni nakon podruštvljenja.

Naturalnu restituciju mogu spriječiti samo one učinjene promjene na stvari koje su je bitno izmijenile (nastala je nova stvar) i predstavljaju pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na temelju zakona koji je bio na snazi u vrijeme učinjene promjene.

Imovina koja je predmet naknade daje se prijašnjem vlasniku prema **načinu korištenja** u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, bez obzira na način korištenja u kojem se imovina nalazila u trenutku oduzimanja. Pod "načinom korištenja" treba razumjeti pravni identitet nekretnine, tj. pravni režim propisan za njezino korištenje, pa se tako primjerice posebnim zakonom uređuje pravni režim korištenja građevinskog zemljišta, poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta, stanova i poslovnih prostorija, a u Zakonu o naknadi odvojeno se regulira način vraćanja svake od tih kategorija nekretnina.

Sukladne su u načelu o vraćanju imovine prema načinu korištenja u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o davanju prava vlasništva odredbe članka 19. stavak 1. i članka 40. stavak 2. Zakona o naknadi. Prema članku 9. Zakona o stambenim odnosima<sup>22</sup> bilo je moguće izvršiti pretvaranje stambenog u poslovni prostor i obrnuto uz uvjete predviđene u Zakonu, pa je stoga u odredbi članka 40. stavak 2. Zakona o naknadi propisano da se prijašnjem vlasniku daje u vlasništvo i stan koji se u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva uz dopuštenje nadležnog tijela koristi kao poslovni prostor. U citiranoj zakonskoj odredbi netočno se govori o utvrđivanju prava vlasništva na stanu, jer prijašnji vlasnik stječe pravo vlasništva na poslovnom prostoru u koji se je oduzeti stan transformirao. Odgovor na pitanje vraća li se stan ili poslovni prostor relevantan je, jer postoje stanovite razlike u pravilima vraćanja stana i poslovnog prostora. Međutim, dileme o tome da se u vlasništvo daje poslovni prostor, ne bi trebalo biti, jer se vraćanje stana prenamijenjenog u poslovni prostor uređuje u okviru odredbi Zakona o naknadi, koje se odnose na poslovni prostor.

U slučaju da je stan nakon oduzimanja pretvoren u poslovni prostor, ali se prije donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva prestao

<sup>21</sup> Načelno mišljenje od 23.10.1990. M. Žuvela, "Vlasničkopravni odnosi", Organizator 1996., str. 171. pod 35.

<sup>22</sup> Čl. 9. Zakona o stambenim odnosima, Narodne novine broj 51/85. prestao je vrijediti temeljem čl. 53. Zakona o najmu stanova, Narodne novine broj 91/96., koji je stupio na snagu 6.11.1996. godine.

koristiti na taj način, prijašnjem vlasniku bit će dan u vlasništvo uz uvjete koji vrijede za stanove, bez obzira što je ranija prenamjena bila zakonito izvršena. Stoga će se stan prenamijenjen u poslovni prostor vratiti prijašnjem vlasniku kao poslovni prostor, samo ako je do prenamjene došlo uz uvjete i u postupku propisanom zakonom koji je bio na snazi u vrijeme izvršene prenamjene i ako se i u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva koristi kao poslovni prostor uz dopuštenje nadležnog tijela<sup>23</sup>.

Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu<sup>24</sup> prenamjena poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe moguća je kad je to određeno prostornim planom i pod uvjetima propisanim u tom zakonu, pa je zemljište koje je bilo oduzeto kao poljoprivredno moglo postati građevinskim zbog širenja granica gradova i stvaranja novih naselja. U odredbi čl. 19. stavak 1. Zakona o naknadi propisano je da se na zemljište prijašnjeg vlasnika kome je to zemljište oduzeto kao poljoprivredno zemljište, šume ili šumsko zemljište po propisima o agrarnoj reformi i kolonizaciji, a koje je nakon oduzimanja prenamijenjeno u građevinsko zemljište, primjenjuju odredbe o davanju neizgrađenog građevinskog zemljišta. Gramatičkim tumačenjem ove zakonske odredbe proizlazilo bi da do njene primjene dolazi samo kada je prenamijenjeno poljoprivredno zemljište oduzeto po propisima o agrarnoj reformi i kolonizaciji, a ne i po drugim propisima iz članka 2., te aktima i načinom iz članka 3. i 4. Zakona o naknadi. Čini se da takvo stajalište ne bi bilo u suglasju s temeljnim načelom prema kojemu se imovina vraća prema stanju i načinu korištenja u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, bez obzira po kojoj je osnovi nekretnina bila oduzeta. Mislimo zato da bi se prijašnjem vlasniku vratilo u vlasništvo kao neizgrađeno građevinsko zemljište transformirano poljoprivredno zemljište, sukladno odredbama članka 16 do 19. Zakona o naknadi, uz uvjet da je prenamjena izvršena na način i u postupku predviđenom u zakonu<sup>25</sup>.

Članak 49. stavak 1. Zakona o naknadi govori o općim pravilima davanja u vlasništvo oduzete imovine, dok V. glava tog Zakona nosi naslov "Načela naknade", pa se postavlja pitanje primjenjuju li se pravila iz članka 49. Zakona i na naknadu isplatom. S obzirom na naslov V. glave Zakona o naknadi, te da je riječ o temeljnim

<sup>23</sup> Vid. o tome A. Radolović, "Naknada za oduzete stanove i poslovni prostor", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 18 broj 1/1997., str. 109.

<sup>24</sup> Čl. 8. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine broj 48/95. i ranije Zakon o poljoprivrednom zemljištu, pročišćeni tekst, Narodne novine broj 52/90., Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine broj 26/84.

<sup>25</sup> Klasifikacija zemljišta na građevinsko, poljoprivredno i šumsko ovisi o dokumentima prostornog uređenja kojima se određuju svrhovita organizacija, korištenje i namjena prostora te mjerila i smjernice za uređenje i zaštitu prostora države, županija, Grada Zagreba, općina i gradova (čl. 12. Zakona o prostornom uređenju, Narodne novine broj 30/94.).

Vid. šire o tome Lj. Golubić - Munjaković, "Pravni režim oduzetoga poljoprivrednog zemljišta u kontekstu Zakona o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine a vezano uz Zakon o poljoprivrednom zemljištu", Informator broj 4542, od 17.9.1997. god.

načelima na osnovi kojih se utvrđuje naknada, čini se da se ova načela na odgovarajući način primjenjuju i na naknadu isplatom, što znači da će za utvrđivanje visine naknade biti osnova stanje i način korištenja u kojem se imovina nalazi u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o priznavanju prava na naknadu. Takav zaključak bi proizlazio iz odredbe članka 63. stavak 6. Zakona o naknadi, prema kojemu, ako **sadašnju** vrijednost imovine nije moguće utvrditi primjenom mjerila iz stavka 2. do 4. tog članka, mjerila za procjenu vrijednosti takve imovine utvrđuje ministar financija. Mjerila iz članka 63. stavak 1.-5. Zakona za utvrđivanje vrijednosti imovine za koju se naknada plaća trebala bi, čini se, sadržavati kriterije i njihovu valorizaciju za utvrđivanje naknade prema sadašnjem stanju i načinu korištenja imovine.

Naknada za stanove i poduzeća izuzeta je od primjena načela iz članka 49. stavak 1. Zakona o naknadi. Za sve oduzete stanove koji se ne vraćaju u vlasništvo prijašnjem vlasniku utvrđuje se naknada na način da se građevinska vrijednost stana (etalonska vrijednost umanjena za vrijednost amortizacije) uveća za položajnu pogodnost stana na način propisan Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, uz mjerila za utvrđivanje vrijednosti stana, što će ih posebnim propisom odrediti ministar prostornog uređenja, graditeljstva i šumarstva (članak 63. stavak 2. Zakona o naknadi)<sup>26</sup>.

Pravilo je da se konfiscirani stanovi vraćaju u vlasništvo prijašnjim vlasnicima, što je vjerojatno razlog da Zakon o naknadi nije odredio pravo na naknadu isplatom kada se prijašnjim vlasnicima ne vraća konfiscirani stan. Međutim, postoje tri slučaja nevraćanja konfisciranih stanova prijašnjim vlasnicima. Nema pravo na naturalnu restituciju prijašnji vlasnik kome je konfisciran idealni dio stana (članak 30. stavak 1. Zakona o naknadi) kao ni onaj koji je osobno ili je njegov bračni drug ili član obiteljskog domaćinstva stekao pravo vlasništva na drugom stanu po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Treći je slučaj već izvršen otkup konfisciranog stana od strane stanara, što ne uređuje Zakon o naknadi. Naime, Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine broj 53/90. od 14.12.1990. god.) nisu bile zabranom obuhvaćene konfiscirane nekretnine sve do donošenja Zakona o dopuni Zakona o zabrani, koji je stupio na snagu 20. srpnja 1993. godine. U tom intervalu donijet je Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, (Narodne novine 27/91.), čime je stanarima omogućen i realiziran otkup dijela konfisciranih stanova. Budući da su na tim stanovima treće osobe stekle pravo vlasništva, ne mogu biti vraćeni prijašnjim vlasnicima, zato im pripada pravo na isplatu naknade.

Osim što je u odredbi članka 38. stavka 2. Zakona o naknadi propisano da prijašnji vlasnici konfisciranog stana imaju pravo na naknadu (primjena članka 22.

---

<sup>26</sup> Način izračuna građevinske vrijednosti stana propisan je Uredbom o načinu utvrđivanja cijene stana i garaža (Narodne novine broj 35/92., 79/92., 92/92., 83/93. i 110/93).

istog Zakona), pravo na naknadu isplatom za nevraceni konfiscirani stan nije zakonom regulirano. Postavlja se stoga pitanje utvrđivanja naknade isplatom u ovim slučajevima. Prema članku 37. Zakona o naknadi pravo vlasništva osobe kojoj je vraćen konfiscirani stan ograničeno je pravom prvokupa u korist najmoprimca - bivšeg stanara pod istim uvjetima pod kojima se ostvaruje to pravo za nacionalizirani stan. Na taj način su vlasnici konfisciranih stanova u raspolaganju stanom izjednačeni s vlasnicima koji su kao stanari otkupili nacionalizirani stan, a to znači pravom prvokupa po cijeni koja se formira temeljem čl. 29. Zakona o naknadi. Time je pravni režim naknade isplatom za sve oduzete stanove izjednačen, pa se čini da prijašnjim vlasnicima konfisciranih stanova kojima stan nije vraćen u vlasništvo pripada naknada po članku 28. citiranog Zakona.

Odstupanje od načela iz članka 49. stavak 1. predviđeno je i pri utvrđivanju naknade za oduzeta poduzeća (članak 46. Zakona o naknadi), jer je određeno da se visina naknade utvrđuje ovisno o procijenjenoj vrijednosti u trenutku oduzimanja i davanja suglasnosti na pretvorbu poduzeća. Mjerila za utvrđivanje vrijednosti poduzeća utvrđuje Hrvatski fond za privatizaciju (članak 63. stavak 4. Zakona o naknadi)<sup>27</sup>.

### **3.2. Vrijeme utvrđivanja stanja i načina korištenja imovine**

Prema odredbi članka 49. stavak 1. Zakona o naknadi stanje i način korištenja imovine određuje se prema trenutku donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, pa je na taj način omogućeno da se stanje i način korištenja imovine za koju prijašnji vlasnik ima pravo na naknadu može i nakon stupanja na snagu tog Zakona izmijeniti. Naime, Zakon o naknadi objavljen je u Narodnim novinama broj 92/96., od 30.10.1996. godine, a *vacatio legis* bio je dva mjeseca, budući da je Zakon stupio na snagu 1.1.1997. godine. U daljnjem roku od šest mjeseci od stupanja na snagu Zakona, dakle do 30.6.1997. godine prijašnji vlasnici bili su ovlašteni podnijeti zahtjev za naknadu oduzete imovine županijskim uredima, što znači da su nadležna tijela o zahtjevima počela odlučivati osam mjeseci nakon objavljivanja Zakona o naknadi. Povodom podnošenja zahtjeva za naknadu za oduzetu imovinu upravno će tijelo morati utvrđivati legitimaciju podnositelja zahtjeva, osnovu oduzimanja postojanja i stanja oduzete imovine, obveznika naknade, te konačno odlučiti o vraćanju ili isplati naknade. Vrijeme koje je nužno za utvrđivanje relevantnog činjeničnog stanja dijeli nas od donošenja prvostupanjskog rješenja o naknadi, pa ga treba pribrojiti vremenu od onih osam mjeseci. To znači da će u najvećem broju slučajeva rješenje o pravu na naknadu biti donijeto nakon godine dana od stupanja na snagu Zakona o naknadi.

Stoga se odredbi o utvrđivanju stanja i načina korištenja oduzete imovine prema vremenu donošenja prvostupanjskog rješenja o naknadi može prigovoriti, jer

<sup>27</sup> Vid. o tome šire S. Jelinić, "Naknada za oduzetu gospodarsku imovinu", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 18 broj 1/1997. godina.

do donošenja tog rješenja nositelj prava korištenja može mijenjati stanje imovine koja se mora vratiti, dodatnim ulaganjima, davanjem u zakup na duže vrijeme<sup>28</sup> i sl., budući da u Zakonu o naknadi ne postoji zabrana poduzimanja takvih radnji. Na taj način ovlaštenik naknade dolazi u nepovoljniji položaj s obzirom na njegove obveze iz članka 49. stavak 2. Zakona o naknadi prema obvezniku naknade, čime se još više udaljuje od realizacije prava na naturalnu restituciju.

Čini se da bi zlouporabu prava u svezi s imovinom koja je predmet naknade bilo moguće u određenoj mjeri spriječiti privremenim mjerama temeljem članka 74. Zakona o naknadi, a u svezi s člankom 298. i 299. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 57/96.) i to zabranom obvezniku naknade da poduzima radnje kojima bi se spriječilo ili znatno otežalo ostvarenje tražbine prijašnjeg vlasnika, osobito time što bi bilo promijenjeno postojeće stanje stvari, ili spriječilo nastanak nenadoknadive štete.

#### **4. Prava obveznika naknade**

##### **4.1. Obveznik naknade**

Obveznik naknade dužan je prijašnjem vlasniku vratiti ranije oduzetu imovinu ili mu isplatiti naknadu. Međutim, obveznik naknade može imati prema prijašnjem vlasniku stanovitu stvarnopravnu ili obveznopravnu tražbinu u svezi sa stvari koja je predmet naknade. Da bi se odredila materijalnopravna legitimacija za postavljanje zahtjeva prema prijašnjem vlasniku, potrebno je identificirati obveznika naknade.

Prema odredbi članka 13. Zakona o naknadi obveznik naknade u naravi je fizička ili pravna osoba u čijoj se imovini nalazi imovina koju po tom Zakonu treba vratiti prijašnjem vlasniku. Obveznik naknade u dionicama, odnosno udjelima glede naknade za oduzeta poduzeća, brodove i brodice na kojima postoje stečena prava trećih osoba i imovinu koja je, sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća unesena u društveni kapital poduzeća jest Hrvatski fond za privatizaciju. Fond za naknadu<sup>29</sup> obveznik je naknade u novcu i obveznicama Republike Hrvatske za ostalu imovinu, osim za raspolaganja na temelju odluka Vlade Republike Hrvatske prema članku 14. Zakona o naknadi, kada je obveznik osoba u čiju je korist donijeta odluka o izuzimanju od zabrane odnosno jedinica lokalne samouprave i uprave koja se je obvezala na naknadu<sup>30</sup>.

<sup>28</sup> Zakonom o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društveno vlasništvo na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, ne zabranjuje se davanje u zakup imovine na koju se taj zakon odnosi.

<sup>29</sup> Zakon o Fondu za naknadu oduzete imovine, NN 69/1997.

<sup>30</sup> Odluke Vlade Republike Hrvatske donijete su temeljem članka 5. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba, Narodne novine 53/90., 61/91., 25/93.

U članku 49. stavak 2. Zakona o naknadi sadašnjem vlasniku odnosno nositelju prava korištenja priznaje se pravo zahtijevati priznanje suvlasništva ili isplatu naknade od prijašnjeg vlasnika za učinjena ulaganja na nekretnini koja se vraća. Pravo na stvarnopravni ili obveznopravni zahtjev za učinjena ulaganja na nekretnini ima vlasnik ili nositelj prava korištenja koji je ujedno i obveznik naknade prema Zakonu o naknadi, pod uvjetom da je upravo on izvršio ova ulaganja. Naime, u toj zakonskoj odredbi govori se o "sadašnjem" vlasniku i nositelju prava korištenja i "njegovim" ulaganjima, iz čega se zaključuje da za poboljšice na nekretnini koje nije izvršio obveznik naknade, i koje su rezultirale pozitivnom razlikom između sadašnje vrijednosti nekretnine i one koju je imala u vrijeme oduzimanja, obveznik naknade po toj osnovi nema pravo na zahtjev prema prijašnjem vlasniku. Pravo na isplatu naknade za učinjena ulaganja prema odredbi članka 41. stavak 4. Zakona o naknadi ima i zakupnik poslovne prostorije.

#### **4.2. Prava na temelju izvršenog ulaganja**

Pravo na priznanje suvlasništva ili isplatu za učinjena ulaganja obveznik naknade iz članka 49. stavak 2. Zakona o naknadi ima samo u slučaju kada su ulaganja izvršena na nekretninu, u što spadaju brodovi i brodice (članak 15. stavak 2. Zakona o naknadi), dok ulaganja u pokretninu koja se vraća prijašnjem vlasniku (npr. restauracija slike) ne predstavljaju pravnu osnovu za takav zahtjev. Naime, u ovoj se zakonskoj odredbi prava obveznika naknade vezuju isključivo uz ulaganja u nekretninu, a ne u imovinu, termin koji je u zakonu rabljen kao skupni pojam za sve predmete naknade.

Pravo na stvarnopravni ili obveznopravni zahtjev obveznika naknade prema prijašnjem vlasniku temelji se na ulaganju koje je dovelo do pozitivne razlike u vrijednosti nekretnine u odnosu na njezinu vrijednost prema vremenu oduzimanja, a ako je vrijednost nekretnine ostala nepromijenjena, bez obzira na troškove i ulaganja koje je obveznik naknade učinio u svezi s nekretninom tijekom njena korištenja, ne pripada mu nikakvo pravo. Stoga se troškovi tekućeg i investicijskog održavanja nekretnine ne nadoknađuju.

Ulaganjima se smatraju adaptacija, nadogradnja, dogradnja, sanacija, izmjena postojećih postrojenja i uređaja (članak 49. st. 4. Zakona o naknadi) ili ugradnja novih na nekretnini i sl. Pri tome nije odlučujući razmjer povećanja vrijednosti nekretnine, prema članku 49. Zakona o naknadi, za statuiranje zahtjeva obveznika naknade prema prijašnjem vlasniku. Čini se boljim rješenje o tom pitanju u Zakonu o denacionalizaciji Republike Slovenije, prema kojemu se nekretnina vraća u zatečenom stanju bez preračunavanja razlike u vrijednosti, ako se vrijednost nakon podržavljenja nije bitno povećala. Naime, prijašnji vlasnik nema pravo na naknadu koristi koja potječe od nekretnine za proteklo razdoblje, tako da tu korist zadržava za sebe obveznik naknade, pa se postavlja pitanje ne samo pravičnosti već i jednakopravnosti zaštite imovinskih prava ovih dvaju subjekata.

Obveznik naknade i prijašnji vlasnik mogu regulirati prava i obveze u svezi s učinjenim ulaganjima u nekretninu koja se vraća međusobnim ugovorom, a ako se

ne sporazumiju, o tome će odlučiti u parnici sud primjenom propisa o stvarnim pravima i obveznim odnosima. Stvarna i mjesna nadležnost suda propisana je Zakonom o sudovima i u Zakonu o parničnom postupku.

Kad je riječ o primjeni propisa o stvarnim pravima, postavlja se pitanje hoće li se na nastali spor primijeniti Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima<sup>31</sup> ili Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>32</sup> koji je stupio na snagu 1.1.1997. godine. Prema članku 388. stavak 2. ZV, stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu tog Zakona prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka, s tim da je u obrazloženju uz ZV rečeno da se ova odredba odnosi na sve ono što je po dosadašnjem pravu "već proizvelo pravni učinak ili je on u tijeku"<sup>33</sup>. Budući da se stanje i način korištenja nekretnine cijeni prema vremenu donošenja prvostupanjskog rješenja, obveznik naknade ima pravo prema prijašnjem vlasniku zahtijevati naknadu za ulaganja učinjena do tog vremena, stoga se čini da će se stjecanje stvarnih prava obveznika naknade u svezi s učinjenim ulaganjima prosuđivati na temelju ZOVO za ulaganja izvršena do 1.1.1997. godine, a prema odredbama ZV poslije tog dana.

Prava koja nastaju spajanjem dviju stvari raznih vlasnika uređivao je članak 23. ZOVO (ne odnosi se na stjecanje prava vlasništva građenjem iz članka 24. - 26. ZOVO) i po toj osnovi je moglo nastati pravo suvlasništva, dok ZOVO nije sadržavao odredbe o stjecanju prava vlasništva prirastanjem (pripajanje sporedne stvari glavnoj). Međutim, u svezi sa stjecanjem prava vlasništva i suvlasništva spajanjem i prirastanjem postoji bogata sudska praksa, koja je u većem dijelu zauzimala stajalište da se izvršenim preinakama na nekretnini, u pravilu, ne može steći stvarnopravni, već obveznopravni zahtjev. Ali ako se radi o znatnijim radovima nakon kojih prvobitni objekt u pretežitom dijelu prestaje postojati, ne može se isključiti izmjena stvarnopravnih odnosa<sup>34</sup>.

Prema odredbi članka 49. stavak 2. Zakona o naknadi obveznik naknade ima pravo zahtijevati od prijašnjeg vlasnika da mu prizna suvlasništvo u omjeru njegovih ulaganja na nekretnini, čime je zakonodavac, očito prihvaćajući izloženo stajalište, omogućio da obveznik naknade na osnovi učinjenih ulaganja stekne pravo suvlasništva. Međutim, trebalo bi i u ovom slučaju prihvatiti pravilo da se suvlasništvo može steći ako je učinjeno ulaganje promijenilo samu bit stvari, u protivnom obveznik naknade ima pravo samo na obveznopravni zahtjev. Stvarnopravnu zaštitu obveznik naknade može ostvariti deklaratornom tužbom na utvrđenje stečenog prava suvlasništva u stanovitom idealnom dijelu.

<sup>31</sup> Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Narodne novine broj 53/91., 9/92., 77/92.; dalje ZOVO.

<sup>32</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine 91/96.; dalje ZV

<sup>33</sup> J. Brežanski, "Prijelazne i završne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 18. broj 1 iz 1997. godine.

<sup>34</sup> VSH Gzz 71/84., od 16.10.1985., Pregled sudske prakse 29/18.



U ZV je usvojeno načelo superficies solo cedit (članak 9. stavak 3. ZV), tako da prirast nekretnine slijedi pravnu sudbinu zemljišta, pa je vlasnik nekretnine vlasnik svega što je s njom trajno spojeno<sup>35</sup>. Posljedica primjene ZV glede izvršenih ulaganja nakon 1.1.1997. godine, čini se, bila bi da obveznik naknade po toj osnovi ne bi mogao zahtijevati priznanje prava suvlasništva, već bi imao samo obveznopravni zahtjev. O ovom pitanju definitivni odgovor morat će dati sudska praksa.

Obveznik naknade može od prijašnjeg vlasnika zahtijevati i isplatu naknade za izvršena ulaganja na nekretnini. Riječ je o obveznopravnom zahtjevu na koji bi se, mislimo, primjenjivala pravila pravnog instituta stjecanja bez osnove<sup>36</sup>, jer stjecanjem prava vlasništva na nekretnini prijašnji vlasnik stječe to pravo i na priraštaju koji je nastao ulaganjem obveznika naknade. Obveznik naknade je ulaganje izvršio s obzirom na svoje tada postojeće pravo vlasništva odnosno korištenja, koje više ne egzistira, pa je otpala pravna osnova ulaganja i dio imovine obveznika naknade prešao je u imovinu prijašnjeg vlasnika.

U slučaju kada obveznik naknade ima pravo zahtijevati priznanje prava suvlasništva na nekretnini, pripada mu pravo izbora između stvarnopravnog i obveznopravnog zahtjeva (članak 49. stavak 2. Zakona o naknadi) i u nastalom pravnom odnosu ima položaj vjerovnika. Na ovlaštenje izbora analogno se primjenjuju pravila o alternativnim obvezama (članak 403. ZOO).

Pravilo o obvezi naknade za izvršena ulaganja na nekretnini, kada je u pitanju stan koji je vraćen u vlasništvo prijašnjeg vlasnika, čini se treba primijeniti tako da najmoprimac za ulaganja u stan koja je učinio temeljem članka 74. ranijeg Zakona o stambenim odnosima može zahtijevati isplatu po prestanku najamnog odnosa.

### **4.3. Pravo zadržavanja ili retencije**

Radi osiguranja tražbine u svezi s izvršenim ulaganjima na nekretnini na kojoj je prijašnji vlasnik stekao pravo vlasništva, prema članku 49. stavak 3. Zakona o naknadi dopušteno je pravo zadržavanja (*ius retentionis*) u korist obveznika naknade. Naime, obveznik naknade nije dužan predati u posjed nekretninu čija je vrijednost njegovim ulaganjima povećana, sve dok prijašnji vlasnik ne isplati tražbinu obvezniku naknade koja je utvrđena međusobnim ugovorom ili pravomoćnom sudskom odlukom. Da bi se obveznik naknade mogao koristiti pravom retencije predmnjeva je da obveza prijašnjeg vlasnika na plaćanje naknade za ulaganja proizlazi iz njihova međusobnog ugovora ili pravomoćne presude (prema članku 286. stavak 1. ZOO pravo retencije vjerovnika postoji za dospjelo potraživanje, dok prema članku 164. stavak 2. ZV povodom zahtjeva vlasnika na predaju stvari, poštenu posjednik može zadržati stvari dok mu nužni i korisni

<sup>35</sup> N. Gavella, op. cit. str. 42.

<sup>36</sup> Članak 210. i dr. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine 53/91., 73/91., 111/93., 3/94.; dalje ZOO.

troškovi ne budu naknađeni). Za osiguranje stvarnopravnog zahtjeva obveznik naknade nema pravo retencije.

Po pravu retencije vjerovnik - obveznik naknade ima ovlaštenja zadržati nekretninu u posjedu i odbiti zahtjev prijašnjeg vlasnika za predaju u posjed nekretnine, te naplatiti se iz njezine vrijednosti kao založni vjerovnik (članak 286. do 289. ZOO). Dispozitivno je pravo obveznika naknade hoće li se koristiti pravom retencije i o tome se može sporazumjeti s prijašnjim vlasnikom u okvirima odredbe članka 8. Zakona o naknadi.

Mogućnošću uspostavljanja prava zadržavanja nekretnine u korist obveznika naknade zaštićena je njegova tražbina na uštrb prava vlasništva prijašnjeg vlasnika, tako da on ne može doći u posjed svoje nekretnine ako nema novčanih sredstava potrebnih za isplatu naknade za ulaganja, koja su na nekretnini učinjena bez njegove suglasnosti, niti se može ekonomski koristiti nekretninom i tako steći sredstva za podmirenje duga. Čini se da bi bilo primjerenije osiguranje tražbine obveznika naknade osnivanjem zakonskog založnog prava na nekretnini koja je predmet vraćanja.

#### **4.4. Početak tijeka rokova**

Sva ulaganja koja je obveznik naknade izvršio na nekretnini do stupanja na snagu Zakona o naknadi učinio je kao vlasnik odnosno nositelj prava korištenja za sebe i u svoju korist. Međutim, vraćanjem nekretnine prijašnjem vlasniku, obveznik naknade dolazi u položaj osobe koja je ulagala u tuđu stvar i tek sada za njega nastaje pravo zahtijevati naknadu za uloženo. Zakonodavac je stoga odredio da za pravne odnose koji nastanu povodom vraćanja nekretnine prijašnjem vlasniku rokovi čijim se protekom gubi pravo ili rokovi zastare počinju teći od 1. siječnja 1997. godine (članak 49. stavak 4. Zakona o naknadi). Ovdje je riječ o prekluzivnim i zastarnim rokovima koji su propisani u članku 164. stavak 7. ZV (ranije članak 38. stavak 8. ZOVO) i u ZOO (zastara članak 360. do 393. ZOO). Za podizanje tužbe radi utvrđenja i zaštite prava suvlasništva nema zastarnog roka (članak 161. stavak 2. ZV), dok je rok zastare za obveznopravni zahtjev pet godina (članak 371. ZOO) i počinje teći 1.1.1997. godine.

#### **5. Obveza na isplatu duga ranije osiguranog hipotekom**

Neki od propisa na temelju kojih su bile oduzete nekretnine prijašnjim vlasnicima određivali su brisanje upisanih hipoteka. Tako je u članku 50. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list FNRJ 52/1958.) bilo propisano da hipoteke i drugi stvarni tereti, osim stvarnih služnosti, upisane na nekretninama koje su tim zakonom nacionalizirane, gube pravnu važnost i imaju se brisati iz zemljišnih knjiga, drugih javnih knjiga u kojima se upisuje vlasništvo na nekretninama. U članku 88. stavak 2. Zakona o izvršenju kazni, mjera

sigurnosti i odgojno - popravnih mjera (Službeni list FNRJ 47/1951.) propisano je da se na konfisciranim nekretninama brišu svi tereti izuzev kućnih i poljskih služnosti, a u članku 24. stavak 1. Zakona o ispitivanju porijekla imovine i oduzimanju nezakonito stečene imovine (Narodne novine 14/1984.) također je određeno da hipoteke upisane na nekretninama koje se kao nezakonito stečena imovina oduzimaju građaninu, prestaju i brišu iz zemljišnih knjiga. Brisanjem hipoteke hipotekarni vjerovnik je izgubio samo sredstvo osiguranja svog potraživanja, ali ne i pravo zahtijevati isplatu duga. Hipotekarni dužnik - prijašnji vlasnik gubitkom prava vlasništva na nekretnini gubi svojstvo hipotekarnog dužnika. Kako prijašnji vlasnik sada stječe pravo na naknadu za oduzetu imovinu (naturalnom restitucijom ili isplatom), prema odredbi članka 50. Zakona o naknadi, oživljava se hipoteka i propisuje da prijašnji vlasnik nekretnine na kojoj je u vrijeme oduzimanja bila upisana hipoteka radi osiguranja isplate dugovanja ima pravo na naknadu samo ako revalorizirani iznos duga uplati u korist proračuna Republike Hrvatske ili ako dokaže da je dugovanje prestalo. Ministar financija će utvrditi način i postupak revalorizacije iznosa duga, kao i način i rokove uplate.

Prijašnji vlasnik dakle neće uopće moći ostvariti pravo na naknadu ako ne podmiri raniji dug, koji je sada pretvoren u dug prema Republici Hrvatskoj. Iz ove zakonske odredbe slijedilo bi da prijašnji vlasnik gubi pravo na naknadu neovisno o odnosu vrijednosti nekretnine prema revaloriziranom hipotekarnom dugu, pa bi tako prijašnji vlasnik mogao izgubiti nekretninu mnogostruko vrjedniju od duga jer nema mogućnosti isplatiti dugovanje. Praksi ostaje zadaća razriješiti takvu situaciju.

Ako prijašnji vlasnik ne plati dug ili ne dokaže da je dugovanje u međuvremenu prestalo, njegov zahtjev za naknadu bit će odbijen.

### **6. Uskrata prava na plodove, troškove i naknadu štete**

Prijašnji vlasnik koji ostvari pravo na naturalnu restituciju ili naknadu isplatom nema pravo na vraćanje plodova, troškova kao ni pravo na naknadu štete (članak 50. stavak 1. Zakona o naknadi). Na taj se način obveznik naknade izjednačava s pravima savjesnog posjednika, koji je također oslobođen obveza u svezi s korištenjem tuđe stvari i ne odgovara za njezinu propast ili pogoršanje za vrijeme dok je stvar posjedovao (članak 38. ZOVO i članak 164. ZV).

Čini se neprijepornim da je do donošenja Zakona o naknadi obveznik naknade bio savjestan posjednik, ali postavlja se pitanje je li moguće govoriti o njegovoj savjesnosti nakon 1.1.1997. godine, kada je izvjesno da imovina koju posjeduje predstavlja predmet denacionalizacije.

Pred Ustavnim sudom Republike Hrvatske pokrenut je postupak radi ocjene ustavnosti članka 51. Zakona o naknadi uz tvrdnju da je suprotan članku 49. stavak 1. i 4. Ustava Republike Hrvatske (U-I-768/96., U-I-924/96.).

## **7. Ranije primljena naknada i posebni slučajevi nepriznavanja prava na naknadu**

### **7.1. Ranije primljena naknada se ne vraća**

U članku 51. stavak 2. Zakona o naknadi propisano je da prijašnji vlasnik ima pravo na naknadu i kada je po ranijim propisima po kojima mu je imovina oduzeta primio naknadu, te da se ta naknada od njega ne može potraživati, osim ako tim zakonom nije drukčije propisano, pri čemu je zakonodavac bio vjerojatno motiviran simboličnom vrijednošću naknada koje su se isplaćivale (i ako su se uopće isplaćivale) vlasnicima za oduzete nekretnine. Iznimka od ovog pravila određena je u članku 17. stavak 2. i 3. Zakona o naknadi u slučaju vraćanja u vlasništvo prijašnjem vlasniku neizgrađenog građevinskog zemljišta, kada je dužan vratiti primljenu naknadu za takovo zemljište u roku i iznosu koji se utvrđuje rješenjem o davanju u vlasništvo.

### **7.2. Slučajevi kada naknada ne pripada prijašnjem vlasniku po članku 51. stavak 3. Zakona o naknadi**

Nije jasno zašto je zakonodavac u Glavi o načelima naknade uvrstio odredbu u kojoj propisuje dva slučaja kada prijašnji vlasnik nema pravo na naknadu.

Prema članku 53. stavak 3. Zakona o naknadi prijašnji vlasnik nema pravo na naknadu ako je na ime naknade za oduzetu imovinu primio drugu imovinu ili ako mu je naknadu isplatila druga država. Postavlja se pitanje što se mislilo pod pojmom "primanja druge imovine" te da li je bitno da primljena imovina odgovara vrijednosti oduzete imovine. Naime, prijašnji vlasnik je ranije na ime naknade za oduzetu imovinu mogao dobiti zamjensku nekretninu koja odgovara vrijednosti oduzete nekretnine ili mu je bila isplaćena naknada znatno niže vrijednosti. U komentaru ove zakonske odredbe izraženo je mišljenje, s kojim smo suglasni, da se ta odredba može tumačiti<sup>37</sup> jedino tako da prijašnji vlasnik nema pravo na naknadu ako je na ime naknade za oduzetu imovinu primio drugu imovinu koja u cijelosti odgovara vrijednosti imovine koja mu je oduzeta i na koju je on pristao, dakle ako je bio u potpunosti obeštećen.

## **Zaključak**

Nakon šest godina priprema uz živu političku i zakonodavnu aktivnost te velik interes javnosti donijet je Zakon o naknadi, koji je u svom konačnom tekstu izraz težnje zakonodavca da se sanira nepravda koja je u vrijeme jugoslavenske

<sup>37</sup> S. Bagić, M. Šeparović i M. Žuvela, op. cit. str. 131.

komunističke vladavine bila učinjena vlasnicima oduzimanjem imovine, ali pod uvjetom da se vraćanje ne izvrši na štetu stečenih prava trećih osoba na oduzetoj imovini i da vraćanje bude u opsegu srazmjernom ekonomskoj moći države. To se odrazilo na načela prava na naknadu koja pripada prijašnjim vlasnicima.

Kao temeljno načelo prihvaćeno je da se naknada za oduzetu imovinu u pravilu određuje isplatom, dok je naturalna restitucija iznimka, osim kada se radi o konfisciranoj imovini. Bez obzira na oblik naknade koji će ostvariti prijašnji vlasnik, on neće biti u potpunosti oštećen jer mu nije priznato pravo na vraćanje plodova, troškova i naknadu štete, a kada je riječ o naknadi isplatom, njezina je visina limitirana.

Osnova za utvrđivanje naknade je vrijednost oduzete imovine prema stanju i načinu korištenja u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava na naknadu.

Zbog obveze prijašnjeg vlasnika da isplati obvezniku naknade vrijednost izvršenih ulaganja u nekretninu koja se vraća, kao i mogućih stvarnopravnih i obveznopravnih sporova u svezi s tim, prijašnji se vlasnik udaljuje od vremena konačne realizacije prava na naknadu.

Čini se, s obzirom na materijalnopravne odredbe Zakona o naknadi, da posljedice učinjenih nepravdi prijašnjim vlasnicima nisu otklonjene u mjeri u kojoj su to oni očekivali, i kako je bilo moguće učiniti, uz poštivanje temeljnih teza zakonodavca pri donošenju ovog Zakona.

### Summary

## RESTITUTION PRINCIPLES REF. OWNERSHIP & SEIZED PROPERTY

Claim for restitution of seized property reached its term on July, 1,1997. (under Law on Restitution of Property Seized under Yugoslav Communist Regime, art. 65/3/). Further segment (determination process under Law on General administrative procedure, Narodne novine 53/91) involves contradictory (legitimacy) procedure of claimant authorities considering restitution demands and relevant categories of compensation pattern.

The Paper (accordingly) deals with law principles & standards ref. restitution of ownership and compensation of seized property: payment (fundamental option), natural restitution (exceptional solution), basic grounds of restitution, regime of hypothec previously registered on restored real estate, withholding of (restitution) rights to the fruits and standards of damage compensation.

**Key words:** *natural restitution, payment compensation, indemnification, seized property, investment(s).*

## Zusammenfassung

**PRINZIPIEN DER RESTITUTION DER EIGENTUMSRECHTE UND  
ENTSCHÄDIGUNGEN FÜR ENTEIGNETES VERMÖGEN**

Die Frist zur Beantragung einer Entschädigung für enteignetes Vermögen ist nach Art. 65 Abs. 3 des Gesetzes über Entschädigung für Vermögen, das zur Zeit der jugoslawischen kommunistischen Herrschaft enteignet wurde am 1. Juli 1997 abgelaufen, und jetzt folgt der zweite, schwerere Teil des Verfahrens - die Entscheidung über die Antragsteller auf Entschädigung für enteignetes Vermögen. Das weitere Verfahren wird gemäß der Bestimmungen des Gesetzes zum allgemeinen Verwaltungsverfahren (Narodne novine 53/91) geführt, in dem die Antragsteller - ehemalige Eigentümer - in kontradiktorischen Verfahren die Legmitation beweisen, daß ihnen das Recht auf Entschädigung und das Recht auf eine bestimmte Form bzw. Höhe der Entschädigung für enteignetes Vermögen zuerkannt wird. Deshalb ist jetzt für die Entschädigungsberechtigten eine wichtige Frage, in welcher Form ihnen die Entschädigung zukommt und nach welchen Prinzipien diese festgelegt wird.

Gegenstand der Betrachtung sind in diesem Referat die Prinzipien der Restitution des Eigentumsrechts und die Entschädigung für enteignetes Vermögen. Es werden die Grundentscheidungen des Gesetzgebers dargelegt, wonach das Recht auf Entschädigung für enteignetes Vermögen vor allem durch Auszahlung realisiert wird und ausnahmsweise in Form einer naturalen Restitution, außerdem die Grundlage zur Feststellung der Entschädigung, die Belegung einer Hypothek, womit die zurückgegebene unbewegliche Sache früher belastet war, sowie die Schmälerung des Rechts auf Rückgabe von Früchten, Kosten und Schadensersatz des Entschädigungsberechtigten.

**Schlüsselwörter:** *naturale Restitution, Entschädigung durch Auszahlung, enteignetes Vermögen, Investitionen.*

## GRAĐENJE NA TUĐEM ZEMLJIŠTU

Mr. sc. Jasna Brežanski, sutkinja  
Vrhovni sud Republike Hrvatske

UDK: 349.44(497.5)  
347.232(497.5)  
Ur.: 19. siječnja 1998.  
Pr.: 6. veljače 1998.  
Stručni članak

*Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pravila o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu ponovno se vraćaju i temelje se na tradicionalnim načelima OGZ-a, prvenstveno na načelu superficies solo cedit i načelu jedinstvenosti nekretnine.*

*Intencija je zakonodavca bila da se dobije cjelovit sustav odredaba o građenju na tuđem zemljištu, obuhvaćajući slučajeve koji su već ranije bili regulirani važećim propisima, kao i one koji to nisu bili, ali je na njih ukazala sudska praksa.*

*Značenje dosadašnje sudske prakse treba nesumnjivo uvažavati, ali isto tako uočiti i otkloniti u primjeni onaj dio njezina sadržaja koji je u suprotnosti s načelima novog stvarnopravnog uređenja.*

**Ključne riječi:** *građenje na tuđem zemljištu, superficies solo cedit.*

### I. Uvod

**I.1.** U okviru ovog referata izložit ćemo sadržaj odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96. u daljnjem tekstu Zakon o vlasništvu) o građenju na tuđem zemljištu.

Zakon o vlasništvu sadrži odredbe o građenju na tuđem zemljištu u čl. 152. - 157. pod zajedničkim nazivom "stjecanje priraštaja" (čl. 141. do 158. Zakona). Pod tim su nazivom, u Dijelu trećem (Pravo vlasništva) Glavi VI. (Stjecanje vlasništva) Odjeljku 4. (Stjecanje na temelju zakona) sabrani slučajevi stjecanja prava vlasništva temeljem zakona, kojima je zajednička osobina, kako je to naglašeno u obrazloženju datom uz prijedlog Zakona, da je stjecanje prava vlasništva posljedica promjena koje su nastale na objektu dosadašnjeg prava vlasništva.

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pravila o stjecanju prava vlasništva građenjem i općenito pravila o stjecanju prava vlasništva priraštajem postavljena su po uzoru na odgovarajuća pravila OGZ-a, što je izričito

naglašeno i u obrazloženju uz prijedlog Zakona. Pri tome su se uzimala u obzir pravila Zakona o vlasništvu o stvarima, njihovim dijelovima i pripatcima.

U proteklom razdoblju, prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu, pravila o stjecanju vlasništva građenjem mijenjala su se i u pojedinim razdobljima bila su bitno različita. Pri tome razlikujem razdoblje valjanosti pravnih pravila OGZ-a, koja su međutim doživjela bitne izmjene usvojenim shvaćanjem sudske prakse, i zatim razdoblje valjanosti Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima od njegova stupanja na snagu 1. IX. 1980.

Kao što je već rečeno, Zakon o vlasništvu, pravilima o građenju na tuđem zemljištu ponovno se vraća tradicijskim načelima na kojima se temeljio OGZ. Sve to smatramo razlogom da se u daljnjem izlaganju o sadržaju odredaba Zakona o vlasništvu osvrnemo i na ranije primjenjivana pravila i zakonske odredbe, kao i na razlike u odnosu na sadašnje zakonsko reguliranje, u onoj mjeri koliko je to potrebno radi boljeg razumijevanja sadržaja i primjene važećih odredaba Zakona o vlasništvu.

U istoj mjeri osvrnut ćemo se i na stajališta koja je zauzimala dosadašnja sudska praksa.

Posebno, što se tiče sudske prakse smatramo da je nikako ne treba zanemariti, međutim treba uzeti u obzir da se ona formirala u bitno drukčijem sustavu stvarnopravnog uređenja, čija su načela i shvaćanja neizbježno bila sastavni dio te sudske prakse. Stoga prilikom korištenja dosadašnje sudske prakse u primjeni Zakona o vlasništvu treba uočiti i otkloniti onaj dio njezinog sadržaja koji je u suprotnosti s načelima stvarnopravnog uređenja koje taj zakon uspostavlja.

## ***II. Pojedini slučajevi stjecanja prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu***

### ***II.1. Uvod***

Kao što je istaknuto, odredbe o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu Zakon o vlasništvu sadrži u člancima 152. - 157.

Treba ipak naglasiti (iako se u obrazloženju datom uz Zakon članci 152. - 157. svrstavaju pod zajednički naziv "građenje na tuđem zemljištu") da u tim odredbama Zakon o vlasništvu predviđa sljedeće slučajeve:

- Građenje na tuđem zemljištu (čl. 152. - 154.)
- Prekoračenje međe građenjem (čl. 155.)
- Dogradnja, nadogradnja, preuređenje i ulaganje (čl. 156.)
- Građenje na tuđem pravu građenja (čl. 157.)

U daljnjem izlaganju razmotrit ćemo svaki od tih slučajeva.

Napominjemo da u ovom izlaganju nisu obuhvaćeni neki drugi slučajevi kao što je građenje tuđim materijalom na vlastitom zemljištu i tuđim materijalom na tuđem zemljištu iako i te slučajeve stjecanja prava vlasništva autori<sup>1</sup> često obrađuju

---

<sup>1</sup> Mladen Žuvela, Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Zagreb, 1990., str. 130. i dalje;



uz stjecanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

To stoga jer smo se ograničili na one slučajeve koje Zakon o vlasništvu sistemski obuhvaća pravilima o građenju na tuđem zemljištu.

## **II.2. Građenje na tuđem zemljištu**

Zakon o vlasništvu u člancima 152., 153. i 154. sadrži sljedeće odredbe:

### *Građenje na tuđem zemljištu*

#### *Članak 152.*

(1) *Zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta.*

(2) *Vlasnik ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu ako je na to ovlašten po pravilima obveznoga prava.*

(3) *Vlasnik zemljišta koji za to ima pravni interes može, umjesto prava iz stavka 2. ovoga članka, zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja, pa će graditelj biti dužan po tom zahtjevu postupiti, ne tražeći nikakve naknade za to, ali je ovlašten sav materijal koji je bio njegov uzeti za sebe.*

(4) *Pravo vlasnika na naknadu od graditelja prosuđuje se po pravilima obveznoga prava.*

(5) *Sa stajališta ovoga Zakona smatra se zgradom svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje, s time da je zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.*

### *Pošteni graditelj i nepošteni vlasnik*

#### *Članak 153.*

*Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.*

### *Nepošteni i graditelj i vlasnik zemljišta*

#### *Članak 154.*

(1) *Ako graditelj nije bio pošten, zgrada je pripala vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, no vlasnik zemljišta tada nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.*

(2) *Graditelj je u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ovlašten uspostaviti prijašnje stanje o svom trošku i uzeti za sebe svoj materijal koji je bio ugradio u*

---

Boris Vizner; Građansko pravo, Zagreb, 1959., str. 169. i dalje;

Petar Simonetti, Građenje na tuđem zemljištu, Sarajevo, 1982., str. 241;

Nikola Gavella, Stjecanje prava vlasništva izgradnjom zgrade na tuđem zemljištu, Privreda i pravo br. 2/1981., str. 50.

*zgradu, ali ne nakon što protekne rok u kojem bi po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njezinu vlasniku.*

Odredbe Zakona o vlasništvu o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, kao što je već uvodno istaknuto, temelje se na tradicionalnom pravilu po kojem zgrada u načelu pripada vlasniku zemljišta na kojem je izgrađena, a samo iznimno graditelju. Te odredbe slijede odredbe koje Zakon o vlasništvu sadrži o stvarima, njihovim dijelovima i pripatcima, poštujući naravno, i temeljna načela Zakona o jednovrsnosti vlasništva i jedinstvenosti nekretnina.

Kao rezultat toga dva su osnovna pravna načela na kojima se zasnivaju odredbe o stjecanju prava vlasništva građenjem, i to:

a) na zemljištu i zgradi mora postojati samo jedno vlasništvo

b) zgrada koja je izgrađena na tuđem zemljištu pripada u pravilu, vlasniku zemljišta, uz iznimke koje predviđa sam zakon.

ad a) Načelo jedinstvenosti nekretnine uspostavljeno je čl. 9. Zakona o vlasništvu i temeljem tog načela zemljište zajedno sa zgradama i svim ostalim na površini i ispod površine što je s njime trajno povezano čini cjelinu. Sustav jedinstva nekretnine počiva na ideji da je zemljište osnovni dio nekretnine, a da su zgrade dijelovi iste nekretnine, pa prava u pogledu zemljišta postoje i na svemu ostalom što je sa zemljištem trajno povezano.

Dosadašnje dugogodišnje zanemarivanje načela jedinstva nekretnine bilo je rezultat različitih mjera (na pr. nacionalizacija, ali i drugih) kojima se odvajalo zemljište od zgrada ili od dijelova zgrada, pa je tako na pr. zemljište bilo u društvenom vlasništvu, a obiteljska zgrada, odnosno dio zgrade u privatnom vlasništvu.

Stoga se provođenje načela jedinstvenosti nekretnine, sukladno Zakonu o vlasništvu, susreće s problemom postojanja različitih prava na pojedinim dijelovima nekretnine koja bi trebala predstavljati jedinstvo, a u stvarnosti u pravnom smislu predstavlja razbijenu cjelinu, kako je to naglašeno u obrazloženju datom uz Zakon.

Ne treba ni naglašavati da je odstupanje od načela jedinstvenosti nekretnine imalo značajne posljedice upravo u pogledu instituta stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

Zakon je stoga u prijelaznim odredbama, u čl. 366. do 373. donio pravila po kojima se provodi uspostava jedinstvenosti nekretnine - sve to ako posebnim zakonom nije drukčije određeno (čl. 366. st. 1. i 2.).

Zakonodavac je također smatrao potrebnim donijeti odredbu prema kojoj od dana stupanja na snagu toga Zakona pravni poslovi koji su suprotni načelu jedinstvenosti nekretnine ne proizvode pravne učinke (čl. 366.).

U situaciji kad "dvostrani ili jednostrani obvezni ugovor ne proizvodi pravne učinke zbog suprotnosti načelu jedinstvenosti nekretnine, svaka ugovorna strana, a i treći u čiju je korist ugovor sklopljen, ima pravo zahtijevati pravednu izmjenu ugovora kojom bi se taj nedostatak uklonio" (čl. 366. st. 3. i 4.).

Ovdje želimo samo upozoriti na važnost navedene odredbe i dalekosežnost njezina utjecaja na područje ne samo stvarnopravnih već i obveznopravnih odnosa.

Primjena te odredbe neizbježna je i na području stjecanja vlasništva građe-

njem. To stoga jer zakonom predviđena pravila o stjecanju prava vlasništva građenjem dolaze do primjene samo u slučaju ako između stranaka ne postoji ugovor odnosno drugi valjani osnov koji te odnose na drugačiji način regulira. Stranke su međutim pri tome vezane primjenom načela jedinstvenosti nekretnine, čiju primjenu ne mogu otkloniti.

ad b) Pravilo po kojem zgrada pripada vlasniku zemljišta na kojem je izgrađena, a samo iznimno, kad to zakon predviđa, graditelju, primjena je načela superficies solo cedit.

Načelo superficies solo cedit bilo je osnovno pravilo na kojem su se temeljile odredbe OGZ-a o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. Po tom je pravilu zgrada dijelila pravnu sudbinu zemljišta na kojem je sagrađena. Zemljište se tretiralo kao glavna stvar a zgrada kao sporedna stvar, kao priraštaj, pa je istovremeno postojanje zasebnog prava vlasništva na zemljištu i zasebnog na zgradi bilo nemoguće.<sup>2</sup> Iznimke od tog pravila zasnivale su se na kriteriju poštenja na strani graditelja i nepoštenja na strani vlasnika zemljišta. U tom slučaju je vlasništvo cijele nekretnine, tj. zgrade sa zemljištem, stjecao graditelj.

OGZ govori o građenju u par. 417. - 419., i razlikuje tri moguća slučaja: građenje na svom zemljištu tuđim materijalom (§ 417.); građenje svojim materijalom na tuđem zemljištu (§ 418.) i građenje tuđim materijalom na tuđem zemljištu (§ 419.).

Te odredbe glase:

*“§ 417. Ako tko na svojoj zemlji podiže kakvu zgradu, i tuđu građu je za to upotrebio, zgrada ostaje vlasnost njegova; ali i sam poštenu gradilac, ako građu nije nabavio po kojemu od načina navedenih u § 367., dužan je platiti oštećeniku vrijednost građe po općenoj cijeni; a nepošteni gradilac platit će mu je po najvišoj cijeni, i vrh toga naknadit će mu svaku inu štetu.*

*§ 418. Nasuprot, ako je tko gradio od svoje građe na tuđem zemljištu, bez znanja i protiv volje vlasnika, zgrada pripada vlasniku zemljišta. Poštenu gradilac može iskati naknadu troškova potrebnih i korisnih; a s gradiocem nepoštenim postupa se kao s onim, koji bez naloga obavlja tuđe poslove. Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, pa ga nije odmah zabranio gradiocu poštenomu; ne može on iskati za zemljište nego općenu cijenu.*

*§ 419. Ako je zgrada podignuta na tuđem zemljištu i s tuđom građom, vlasnost zgrade pripada i u ovom slučaju vlasniku zemljišta. Među ovim i gradiocem nastaju ista prava i obveze, koje su ustanovljene u prednjem paragrafu; i gradilac po kakvoći svoje poštene ili nepoštene namisli, ima naknaditi prijašnjem vlasniku građe općenu ili najvišu cijenu njezinu.”*

Sudska je praksa u primjeni pravnih pravila OGZ-a sve više odstupala od načela superficies solo cedit pa je prilikom tog odstupanja, uz kriterij poštenja, dodavala i kriterij odnosa vrijednosti zemljišta i zgrade.

<sup>2</sup> B. Vizner, op. cit. str. 169.

Smatra se stoga da je (do stupanja na snagu Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima 1. IX. 1980.) vrijedilo pravilo<sup>3</sup> “..., ako je graditelj ... kuću sagradio kao pošten posjednik zemljišta, onda vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati predaju zemljišta sa zgradom samo ukoliko vrijednost zgrade nije znatno veća od vrijednosti zemljišta. U suprotnom slučaju, tj. ako vrijednost zgrade znatno premašuje vrijednost zemljišta, vlasnik nema pravo tražiti povrat zemljišta i zgradu od poštenog i savjesnog graditelja. Primjenom tog pravila, samo je poštenu graditelj na tuđem zemljištu mogao steći pravo vlasništva tog zemljišta sa zgradom koju je na njemu izgradio. Nepošteni to nije mogao ni onda, kada je vrijednost zgrade koju je sagradio bila znatno veća od vrijednosti zemljišta na kojem ju je sagradio...”

No međutim, skloni smo mišljenju da sudska praksa nije bila tako jedinstvena i dosljedna već da je ustvari bila neujednačena u primjeni načela superficies solo cedit, i većim ili manjim odstupanjima od tog načela.<sup>4</sup>

Stupanjem na snagu ZOVO-a uspostavljen je novi pravni režim stjecanja prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. Odredbe o tome taj je zakon sadržavao u člancima 24., 25. i 26.

Te odredbe glase:

#### Članak 24.

*“Osoba koja može biti nosilac prava vlasništva, a koja izgradi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekt) na zemljištu na koje drugi ima pravo vlasništva (graditelj) stječe pravo vlasništva i na zemljište na kojem je izgrađen građevinski objekt, a i na zemljište koje je neophodno za redovnu upotrebu toga građevinskog objekta, ako nije znala niti je mogla znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se odmah usprotivio.*

*U slučaju iz stavka 1. ovog članka vlasnik zemljišta ima pravo za vrijeme od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, ali najkasnije u vrijeme od deset godina od završene izgradnje, tražiti da mu graditelj nadoknadi vrijednost zemljišta u visini njegove prometne cijene u vrijeme donošenja sudske odluke.*

#### Članak 25.

*Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao a vlasnik se tome odmah usprotivio, vlasnik zemljišta može tražiti da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt ili da graditelj poruši građevinski objekt i vrati mu zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta.*

*Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekt ne poruši ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja a posebno na vrijednost objekta, imovinske prilike vlasnika*

<sup>3</sup> N. Gavella, op. cit. str. 32.;

P. Simonetti, op. cit. str. 3. i dalje.

<sup>4</sup> M. Žuvela, op. cit. str. 34.

zemljišta i graditelja, a i njihovo ponašanje u toku izgradnje, ne bi bilo društveno opravdano.

*U slučajevima iz stavka 1. ovog članka vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete.*

*Ako vlasnik zemljišta zahtijeva da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt, dužan je nadoknaditi graditelju vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu u kojem se nalazi u vrijeme donošenja sudske odluke.*

*Pravo izbora iz stavka 1. ovog članka vlasnik zemljišta može ostvariti najkasnije u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta. Nakon proteka tog roka vlasnik može zahtijevati isplatu prometne cijene zemljišta.*

#### Članak 26.

*Ako je graditelj savjestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kad građevinski objekt vrijedi znatno više od zemljišta, građevinski objekt zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a on za zemljište duguje vlasniku naknadu po prometnoj cijeni zemljišta.*

*Ako je vrijednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtjev vlasnika zemljišta građevinski objekt dosuditi njemu i obvezati ga da graditelju nadoknadi građevinsku vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu u kojem se nalazi. Ovaj zahtjev vlasnik može podnijeti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta.*

*Ako je graditelj savjestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kada su vrijednost građevinskog objekta i vrijednost zemljišta približno jednake, sud će građevinski objekt odnosno građevinski objekt i zemljište dosuditi vlasniku zemljišta ili graditelju, vodeći računa o njihovim potrebama, a osobito o njihovim stambenim prilikama.*

*Vlasniku zemljišta odnosno graditelju pripada naknada za zemljište odnosno građevinski objekt prema odredbi stavka 1. ovog članka."*

Treba naglasiti da su se navedene odredbe ZOVO-a primjenjivale samo u slučajevima kad je graditelj bio osoba koja je mogla biti nositelj prava vlasništva i kad je na zemljištu na kojem je građeno postojalo pravo vlasništva.

Na građenje tada postojećih društveno-pravnih osoba na tuđem zemljištu kao i za građenje na zemljištu u društvenom vlasništvu odredbe ZOVO-a nisu se odnosile.<sup>5</sup>

Odredbe ZOVO-a o građenju na tuđem zemljištu nisu se temeljile na načelu superficies solo cedit, neovisno o tome što su predviđale slučajeve u kojima vlasnik zemljišta postaje i vlasnikom zgrade.

Međutim, osnovni kriteriji pri ocjeni učinaka izgradnje zgrade na tuđem

<sup>5</sup> M. Žuvela, op. cit. str. 127.;  
N. Gavella, op. cit. str. 36.;  
P. Simonetti, op. cit. str. 219.

zemljištu po ZOVO-u različiti su od onih na kojima se temelji tradicionalno načelo superficies solo cedit. Za razliku od osnovnog pravila da zgrada u načelu pripada vlasniku zemljišta na kojem je izgrađena, a samo iznimno graditelju, ZOVO je, dajući težište kriterijima poštenja te vrijednosti zemljišta i zgrada, po nekim mišljenjima ustvari prednost davao graditelju, kako se to navodi i u obrazloženju datom uz prijedlog Zakona o vlasništvu, dok ima i mišljenja da nije preferirao ni vlasnika zemljišta ni graditelja.<sup>6</sup>

Temeljitiya analiza ranije važećih odredbi OGZ-a i ZOVO-a prelazila bi okvire ovog materijala.

Svakako, kao što je već uvodno rečeno, Zakon o vlasništvu vraća se primjeni tradicionalnog načela superficies solo cedit na kojem je kroz dugotrajnu primjenu OGZ, pa djelomično i kroz primjenu pravnih pravila, na našem području bilo utemeljeno pravo stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

### **II.2.1. Pretpostavke stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu**

Uobičajeno<sup>7</sup> je da se kod izlaganja stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu posebno navode neke opće pretpostavke stjecanja vlasništva a zatim i učinci građenja prema kojima se razvrstavaju pojedini slučajevi građenja na tuđem zemljištu.

Autori nisu jedinstveni u odabiru općih pretpostavki i razvrstavanju pojedinih slučajeva, međutim, neovisno o tome poslužiti ćemo se istom metodom izlaganja jer, osim što ima svoje nesumnjivo pravnoteorijsko opravdanje, čini nam se da pridonosi preglednosti izlaganja ove materije.

Odredbe čl. 152. sadrže opća pravila o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, dok odredbe čl. 153. i 154. predstavljaju iznimke u pogledu učinaka građenja, vezujući ih uz poštenje odnosno nepoštenje na strani graditelja ili vlasnika zemljišta.

S obzirom na sadržaj odredaba čl. 152. Zakona, kao opće pretpostavke stjecanja prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu mogli bismo izdvojiti sljedeće:

1. da je izgrađena zgrada
2. na tuđem zemljištu
3. da ne postoji druga pravna osnova stjecanja vlasništva građenjem.

ad 1. Pitanje što se smatra zgradom, a posebno što se smatra izgrađenom zgradom, koje je u ranijem razdoblju bilo različito rješavano i kojim se sudska

---

<sup>6</sup> M. Žuvela, op. cit. str. 127.;  
P. Simonetti, op. cit. str. 3. i dalje.

<sup>7</sup> M. Žuvela op. cit. str. 127. i dalje.;  
N. Gavella op. cit. str. 33. i dalje.;  
B. Vizner op. cit. str. 167. i dalje.

praksa puno bavila<sup>8</sup>, Zakon o vlasništvu izričito je riješio odredbama čl. 152. st. 5.

Prema tim odredbama sa stajališta tog zakona "smatra se zgradom svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje".

Smatra se da je "zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe".

Navedene izričite odredbe nesumnjivo imaju svrhu otkloniti dvojbe i moguće nejednako postupanje sudske prakse.

Definiciju zgrade Zakon vezuje uz okvire svoje vlastite primjene, naglašavajući pri tome "sa stajališta ovog zakona".

Zgrada mora biti građevinski objekt. Zakon govori o "svakom građevinskom objektu", ali ne određuje pojam građevinskog objekta. Dodajući međutim to da je riječ o takvom građevinskom objektu "koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje" Zakon tom objektu daje karakter nekretnine u smislu odredaba čl. 9. Zakona.

ZOVO je također upotrebljavao izraz "građevinski objekt" kao zajednički naziv za "zgradu ili drugu građevinu" (čl. 24. ZOVO-a).

Sudska praksa je u primjeni ZOVO-a pojam "građevinskog objekta" proširila (osim na stambene zgrade na pr. i na gospodarske objekte) uz uvjet da je po svojoj namjeni i svojstvima trebao trajno ostati na zemljištu na kojem je izgrađen, što znači da se u takvom slučaju smatrao nekretninom. Prenosivi ili po svojoj namjeni privremeni objekti nisu se smatrali građevinskim objektom u navedenom smislu nego naprotiv pokretninom<sup>9</sup>.

Vidljivo je da Zakon o vlasništvu, uzimajući u obzir vlastite odredbe kojima određuje pojam nekretnine, ustvari slijedi dosadašnju sudsku praksu.

Budući da se učinci stjecanja prava vlasništva građenjem vezuju uz "izgrađenu zgradu", Zakon je dao definiciju izgrađene zgrade, također, želeći izbjeći različita tumačenja. Tako se prema odredbama čl. 152. st. 5. smatra da je zgrada izgrađena "kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe".

Zakon u tom pogledu isto tako prihvaća stajališta koja je usvojila dosadašnja sudska praksa.

Iz svega izloženoga vidljivo je da je pitanje da li je riječ o građevinskom objektu i o izgrađenoj zgradi od bitnog značenja za stjecanje prava vlasništva građenjem jer je to jedna od pretpostavki koje kumulativno trebaju biti ispunjene da bi nastupili učinci stjecanja vlasništva.

<sup>8</sup> M. Žuvela, op. cit. str. 128.;  
P. Simonetti, op. cit. str. 50 i dalje.

<sup>9</sup> N. Gavella, op. cit. str. 33.;  
M. Žuvela, op. cit. str. 128.;  
P. Simonetti, op. cit. str. 51.

Iako je Zakon, slijedeći dosadašnja stajališta sudske prakse, dao potpunije odredbe, može se već sada predvidjeti da nije obuhvatio sva pitanja koja se mogu pojaviti u sudskoj praksi, pa će sudovi i nadalje u pojedinim slučajevima morati odgovarati na pitanje da li se radi o izgrađenom građevinskom objektu.

ad 2. Zgrada mora biti izgrađena na tuđem zemljištu dakle na zemljištu koje je u tuđem vlasništvu.

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu koji, kao jedno od osnovnih načela, prihvaća načelo jednovrsnosti vlasništva, bitno se promijenio sadržaj, odnosno doseg odredaba o stjecanju vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

U režimu ranije postojećeg društvenog vlasništva specifična subjektivna prava određenih pravnih subjekata bila su pravo upravljanja te korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu, pa zatim pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu i prvenstveno pravo korištenja tog zemljišta.

Odredbe o građenju na zemljištu u društvenom vlasništvu sadržavali su posebni propisi (do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu to je prvenstveno bio Zakon o građevinskom zemljištu ali i niz drugih propisa). Posebni propisi dolazili su do primjene i u slučaju kad je graditelj bio društvenopravna osoba.<sup>10</sup>

Stoga se, u tumačenju i primjeni ranije važećih pravnih pravila OGZ-a, kao i odredaba ZOVO-a, uvijek isticalo da one ne dolaze do primjene za zemljište u društvenom vlasništvu i kad je graditelj društvenopravna osoba. Naglašavalo se stoga da graditelj može biti samo osoba koja može biti nositelj prava vlasništva, dok je "tuđe zemljište" moralo biti zemljište na kojem je postojalo pravo vlasništva<sup>11</sup>.

Kako je Zakon o vlasništvu istom stvarnopravnom sustavu podvrgao sve stvari, otpala je mogućnost, a i potreba, nekog posebnog razlikovanja u svezi s institutom stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, bilo u odnosu na osobu vlasnika bilo u odnosu na zemljište u naprijed iznijetom smislu. To ne čini ni Zakon u navedenim odredbama.

Međutim, to ne znači da i nadalje ne postoje posebne odredbe i ograničenja u pogledu mogućnosti građenja na određenom zemljištu i mogućnosti stjecanja vlasništva građenjem, bilo da su ta ograničenja utvrđena samim Zakonom o vlasništvu bilo posebnim propisima, a od utjecaja su u primjeni pravila o građenju na tuđem zemljištu.

Ovdje napominjemo na pr. da je Zakon u člancima 359. - 365. riješio pitanje pretvorbe društvenog vlasništva. Međutim neovisno o tome, pitanje stvarnopravnog režima na nekim stvarima društvenog vlasništva moglo bi se postaviti i nakon stupanja na snagu Zakona o vlasništvu, s obzirom da on sam predviđa iznimke od pretvorbe (čl. 390.) a upućuje i na primjenu posebnih zakona (čl. 360. st. 1.).

Budući da je u međuvremenu donijeto niz posebnih propisa kojima je regulirano pitanje pretvorbe preostalog društvenog vlasništva, čini nam se da se od dana stupanja

<sup>10</sup> P. Simonetti, op. cit. str. 219.

<sup>11</sup> M. Žuvela, op. cit. str. 127.



na snagu Zakona o vlasništvu do danas situacija u pogledu preostalog društvenog vlasništva bitno promijenila i da se ne bi trebalo posebno baviti u svezi s odredbama Zakona o vlasništvu o građenju na tuđem zemljištu. Ukoliko se takvi slučajevi pojave, a da nisu obuhvaćeni nekim posebnim zakonom, trebat će utvrditi, uz primjenu prijelaznih i završnih odredaba Zakona o vlasništvu (na pr. čl. 388. i 395.), polazeći od načela novog stvarnopravnog uređenja koje uspostavlja taj Zakon, da li su, i na koji način, takva zemljišta podvrgnuta posebnom režimu, odnosno izuzeta iz režima uspostavljenog odredbama Zakona o građenju na tuđem zemljištu.

Druga vrsta ograničenja u pogledu primjene odredaba o stjecanju vlasništva građenjem na tuđem zemljištu mogla bi proizlaziti iz odredaba Zakona o sposobnosti stvari da bude predmet prava vlasništva.

Pri ocjenjivanju sposobnosti stvari da bude predmet prava vlasništva primijenit će se odredbe čl. 3. Zakona.

Prema tim odredbama:

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

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

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

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

Što se tiče načelne odredbe o upućivanju na posebne zakone, treba istaknuti da posebnu važnost kod toga imaju nekretnine, kao što su poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, pomorsko dobro te neizgrađeno građevinsko zemljište, a to znači i primjenu posebnih zakona koji se odnose na te nekretnine.

Smatrali smo potrebnim u okviru ovog referata samo napomenuti da su ograničenja u vlasničkopravnom pogledu moguća i da mogu biti od utjecaja i u primjeni pravila o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. Ta su ograničenja opća i nisu specifična upravo za taj institut, iako upravo u njegovoj primjeni mogu biti od posebnog značenja.

Prelazilo bi okvire ovog materijala upuštanje u njihovo poblize razmatranje.

ad 3. Odredbe Zakona o stjecanju vlasništva građenjem na tuđem zemljištu dolaze do primjene kad između graditelja i vlasnika zemljišta ne postoji neka druga pravna osnova, na pr. ugovorni ili drugi odnos koji učinke građenja na tuđem zemljištu regulira drukčije<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> N. Gavella, op. cit. str. 38.;

P. Simonetti, op. cit. str. 214.

Spominjemo na pr. da je sudska praksa prihvaćala i prešutni dogovor koji je postojao između graditelja i vlasnika zemljišta. To je bio osobito čest slučaj sa strankama koje su živjele u obiteljskoj zajednici.

Stoga kad su stranke, tj. graditelj, s jedne strane, i vlasnik zemljišta s druge strane, svoj međusobni odnos drukčije uredili, ne primjenjuju se zakonom predviđena pravila o stjecanju vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

### **II.2.2. Učinci građenja na tuđem zemljištu**

S obzirom na učinke izgradnje, i to kako one stvarnopravne tako i obveznopravne, možemo razlikovati sljedeće slučajeve:

- a) zgrada je izgrađena na tuđem zemljištu bez znanja i volje vlasnika (čl. 152.);
- b) zgrada je izgrađena na tuđem zemljištu pri čemu je graditelj bio pošten, a vlasnik zemljišta nepošten (čl. 153.);
- c) zgrada je izgrađena na tuđem zemljištu a nepošteni su i graditelj i vlasnik zemljišta.

**ad a)** - zgrada je izgrađena na tuđem zemljištu *bez znanja i volje vlasnika zemljišta* (čl. 152. st. 1.).

U tom slučaju dolazi do primjene pravilo da zgrada pripada vlasniku zemljišta.

Što se tiče pravnog položaja vlasnika zemljišta s jedne strane i graditelja s druge strane, on je sljedeći:

Vlasnik zemljišta ima dvije mogućnosti i može zahtijevati:

- ili da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom (čl. 152. st. 2.)
- ili uspostavu prijašnjeg stanja, kad za to ima pravni interes (čl. 152. st. 3.)

Što se tiče prava vlasnika na naknadu od graditelja, to se pravo prosuđuje po pravilima obveznoga prava.

Graditelj će, ovisno o zahtjevu koji postavlja vlasnik, biti dužan:

- ili predati u posjed zemljište i zgradu vlasniku zemljišta; od ovoga će moći tražiti naknadu ako je na to ovlašten po pravilima obveznog prava
- ili uspostaviti prijašnje stanje; ne tražeći nikakovu naknadu, ali je ovlašten sav materijal koji je bio njegov uzeti za sebe.

S obzirom na izloženi sadržaj odredaba čl. 152. Zakona možemo zaključiti sljedeće:

- Citiranim odredbama čl. 152. Zakona, što se tiče stvarnopravnih učinaka građenja, izraženo je temeljno pravilo da zgrada u načelu pripada vlasniku zemljišta na kojem je izgrađena.

Samo iznimno, o čemu će nastavno biti riječi, po odredbama čl. 153. kada je graditelj pošten a vlasnik zemljišta nepošten, zgrada će zajedno sa zemljištem pripasti graditelju.

- Što se tiče pozicije vlasnika zemljišta koji postaje i vlasnikom zgrade, on može izabrati između predaje u posjed zgrade i zemljišta ili uspostave prijašnjeg stanja.

Graditelj je po tom zahtjevu dužan postupiti, ne može s naslova uspostave prijašnjeg stanja tražiti naknadu od vlasnika, ali je ovlašten uzeti svoj materijal.

Treba međutim naglasiti da je pravo vlasnika na uspostavu prijašnjeg stanja uvjetovano postojanjem pravnog interesa, dakle ne svakog interesa vlasnika, nego upravo određenog pravnog interesa. Time se nesumnjivo htjelo ograničiti prava vlasnika zemljišta u pogledu uspostave prijašnjeg stanja jer, osim što to može biti nesumnjivo tegotnije za graditelja, postavlja se i pitanje ekonomskog opravdanja rušenja zgrade.

Uz upravo navedeno ograničenje, u smislu postojanja pravnog interesa, iznimka od pravila čl. 152. koja se odnosi na uspostavu prijašnjeg stanja predviđena je odredbama čl. 154. Zakona, u slučaju kad su nepošten i vlasnik zemljišta i graditelj, o čemu će nastavno biti riječi.

Praksa će u primjeni pokazati domašaj odredbe o pravu vlasnika zemljišta na uspostavi prijašnjeg stanja, uzimajući u obzir i zakonom predviđena ograničenja.

Po OGZ-u nije postojalo pravo niti dužnost rušenja zgrade osim u iznimnom slučaju kad je graditelj bio nepošten a vlasnik nije za građenje znao ili se građenju protivio (§ 418. u svezi s § 1038.).

ZOVO je odredbe o tome sadržavao u čl. 25. st. 1. i 2. time da je sud iznimno mogao odlučiti da se izgrađeni objekt ne poruši, predviđajući uz nepoštenje graditelja i poštenje vlasnika zemljišta i dodatne kriterije društvene opravdanosti rušenja s obzirom na okolnosti slučaja, "a posebno na vrijednost objekta, imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja, a i njihovo ponašanje u toku izgradnje".

Posljedica primjene tih kriterija u praksi je iznimku pretvorila u pravilo, tako da se rijetko ili nikako donosila odluka o rušenju zgrade.

- Što se tiče obveznopравnih učinaka, u pogledu obveze i prava na naknadu, bilo na strani graditelja bilo na strani vlasnika zemljišta, Zakon (za razliku od odredaba OGZ-a i ZOVO-a) ne sadrži nikakve posebne odredbe već isključivo upućuje na pravila obveznog prava.

U obzir bi pri tome mogla doći na pr. pravila obveznog prava o poslovodstvu bez naloga, stjecanju bez osnove, naknadi štete, ali ne može se isključiti niti primjena nekih drugih pravila obveznog prava.

Za sudove time u svakom slučaju nastaje nova situacija u odnosu na dosadašnju. Naime, dosadašnja sudska praksa formirala se s osloncem na izričite odredbe koje su u pogledu naknade, bilo vlasniku bilo graditelju, sadržavale pravna pravila OGZ-a i odredbe ZOVO-a, dajući im u primjeni potrebna dodatna tumačenja.

Treba tek vidjeti da li će, i u kojoj mjeri, upravo ranije postojeće odredbe biti ograničavajući faktor u korištenju dosadašnje sudske prakse u primjeni Zakona o vlasništvu. Možda bi okolnost da odredbe Zakona o vlasništvu upućuju na primjenu pravila obveznog prava kao i okolnost da su se i ranije važeća pravna pravila i zakonske odredbe vezivale uz pravila obveznog prava mogle davati oslonca i za buduću sudska praksu.

- Odredbe čl. 152. Zakona izrijeком ne spominju, odnosno ne upotrebljavaju izraz poštenje odnosno nepoštenje.

Poštenje i nepoštenje graditelja te poštenje i nepoštenje vlasnika zemljišta

odnosno njegova pasivnost ili protivljenje građenju subjektivne su pravne pretpostavke od kojih ovise učinci građenja, i to u primjeni načela superficies solo cedit i u pogledu ostalih odnosa na pr.: prava vlasnika da zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja ali i u drugim obveznopравnim učincima (naknada štete i dr.)<sup>13</sup>.

Što se tiče vlasnika zemljišta (čl. 152. st. 1.) predviđa se da je bez njegova znanja i volje "izgrađena zgrada", što znači da bi se radilo o poštenom vlasniku.

Budući da u pogledu graditelja nema posebnih odredaba koje bi upućivale na njegovo poštenje odnosno nepoštenje, trebalo bi zaključiti da u situaciji kad je vlasnik zemljišta pošten, poštenje odnosno nepoštenje na strani graditelja ne bi bilo od utjecaja na učinke građenja.

To se svakako odnosi na vlasničkopравne učinke, ali mislimo da može biti od utjecaja na obveznopравne učinke u pogledu prava na naknadu.

Odredbama čl. 153. i 154. učinci građenja vezuju se uz poštenje odnosno nepoštenje na strani graditelja odnosno vlasnika.

Iz ukupnosti tih odredaba shvaćajući odredbe čl. 153. i 154. kao iznimku od pravila koje predstavlja čl. 152., vidljivo je dakle kada je poštenje odnosno nepoštenje od odlučnog značenja za učinke građenja, odnosno kada dovodi do iznimaka od općih pravila predviđene čl. 152.

Odredbama o građenju na tuđem zemljištu nisu predviđeni rokovi u kojima bi vlasnik ili graditelj morali ostvariti svoja prava kako su to predviđali OGZ i ZOVO. Jedino odredbe čl. 154. Zakona predstavljaju iznimku, predviđajući rok do kojeg graditelj može po svom izboru uspostaviti prijašnje stanje.

**ad b)** učinci građenja kad je *graditelj pošten a vlasnik nepošten* (čl. 153.).

Te odredbe predstavljaju iznimku od primjene temeljnog načela superficies solo cedit.

U tom će slučaju zgrada pripasti u vlasništvo graditelju.

To je i jedini slučaj predviđen odredbama Zakona kad je učinak građenja na tuđem zemljištu taj da zgrada pripada u vlasništvo graditelju.

Da bi nastupile takve posljedice u vlasničkopравnom pogledu, trebaju se dakle ostvariti sljedeće pretpostavke:

- vlasnik zemljišta mora biti nepošten; morao je znati za građenje a da pri tome nije bez odgode zabranio gradnju,

- graditelj mora biti pošten.

Što se tiče obveznopравnih učinaka prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.

Napominjemo da je to slučaj kad Zakon sadrži odredbe kojima određuje naknadu, a ne upućuje samo na opća pravila obveznog prava.

Odredbe o visini naknade Zakon sadrži i u čl. 155. (prekoračenje međe građenjem) o čemu će nastavno biti govora.

<sup>13</sup> P. Simonetti, op. cit. str. 84.

*ad c*) učinci građenja kad su nepošteni i graditelj i vlasnik zemljišta (čl. 154.).

U takvom slučaju zgrada će pripasti vlasniku zemljišta i tada kad on nije bez odgode zabranio gradnju.

Međutim, nepoštenje na strani vlasnika dovodi ga u nepovoljniju situaciju u pogledu uspostave prijašnjeg stanja.

U svezi uspostave prijašnjeg stanja učinci su sljedeći:

- vlasnik ne može zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja;
- graditelj je ovlašten dakle po svom izboru uspostaviti prijašnje stanje;
- to mora učiniti o svom trošku, ali je ovlašten uzeti za sebe svoj materijal koji je bio ugradio u zgradu;
- ali ne nakon što protekne rok u kojem je po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njezinu vlasniku.

Kao što smo već istaknuli, to je jedini slučaj u pravilima o građenju na tuđem zemljištu koji predviđa rok u kojem se, u ovom slučaju graditelj, može koristiti svojim pravom.

### **II.3. Prekoračenje međe građenjem**

Riječ je o specifičnom slučaju kad je zgrada, odnosno građevinski objekt, samo jednim dijelom izgrađen na tuđem zemljištu.

Takvi slučajevi nisu rijetki.

Međutim niti OGZ a niti ZOVO nisu sadržavali pravila za rješenje takvih slučajeva. Zakon o vlasništvu sadrži odredbe o tome u čl. 155. oslanjajući se na rješenja koja sadrži švicarski ZGB, kako je to izričito napomenuto u obrazloženju datom uz prijedlog Zakona.

Odredbe čl. 155. glase:

#### *Prekoračenje međe građenjem* *Članak 155.*

(1) *Ako je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednoga zemljišta uz među, vlasnik susjednog zemljišta ima pravo zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja.*

(2) *Dok ne bude potpuno provedena uspostava prijašnjega stanja, uzima se da je vlasniku zgrade do opoziva dana stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu.*

(3) *Vlasnik zemljišta na kojem se nalazi dio tuđe zgrade ima pravo na naknadu u obliku novčane rente, a u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište, koju je svagdašnji vlasnik zgrade dužan plaćati svagdašnjem vlasniku opterećenoga zemljišta sve dok postoji dio zgrade na tom zemljištu; time se ne dira u pravo na naknadu pretrpljene štete.*

(4) *Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati da vlasnik zgrade otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni; to može zahtijevati i vlasnik zgrade koji je bio pošten graditelj, ako je vlasnik zemljišta zahtijevao uspostavu prijašnjega stanja, a ta nije moguća bez znatnije*

*štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova.*

Kao što je vidljivo iz citiranih odredaba, dio zgrade koji prelazi na tuđe zemljište ostaje, kao sastavni dio zgrade, u vlasništvu vlasnika zgrade.

Što se tiče vlasnika zemljišta na koje zadire dio tuđe zgrade, osnovno je pravilo da može zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja.

Dok ne bude potpuno provedena uspostava prijašnjeg stanja uzima se da je vlasniku zgrade "do opoziva dana stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu."

U obrazloženju datom uz Zakon ta se služnost naziva "prividnom".

Vlasnik zemljišta ima i drugu mogućnost, tj. ima pravo zahtijevati da vlasnik zgrade otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni.

Vlasnik zemljišta ima dakle alternativu:

- zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja
- zahtijevati otkup cijelog svog zemljišta po tržišnoj cijeni.

Vlasnik zemljišta ima nadalje pravo:

- na naknadu u obliku novčane rente u visini zakupnine
- pravo na naknadu štete.

Što se tiče prava vlasnika zemljišta na naknadu u obliku novčane rente u visini zakupnine, to pravo pripada svagdašnjem vlasniku opterećenog zemljišta, a dužan ju je plaćati svagdašnji vlasnik zgrade.

Iz toga proizlazi da promjena vlasništva, bilo zemljišta bilo zgrade, nije od utjecaja na pravo odnosno obvezu pravnih sljednika.

U svezi s pravom na naknadu štete izričito je predviđeno da se pravom na novčanu rentu u visini zakupnine ne dira u pravo na naknadu štete.

Već smo spomenuli da čl. 155. u svezi s međusobnim pravom na naknadu predviđa pravo na otkup zemljišta po tržišnoj cijeni, dakle ne upućuje općenito na primjenu pravila obveznog prava.

Vlasnik zgrade iznimno će također moći zahtijevati otkup cijelog zemljišta po tržišnim cijenama, i to ako su ispunjene sljedeće pretpostavke:

- da je bio poštenu graditelj
- da vlasnik zemljišta zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja
- da uspostava prijašnjeg stanja nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova.

Određbe čl. 155., kao što je već rečeno, predstavljaju novinu u našem stvarno-pravnom zakonodavstvu.

Njima je otklonjena ranije postojeća dvojba i suprotna mišljenja o tome da li u primjenjivanju odredaba pravnih pravila i ZOVO-a na slučajeve građenja preko-račenjem primjenjivati pravna pravila o građenju na tuđem zemljištu ili ne.

Što se tiče osnovnog pravila članka 155. o pravu vlasnika na uspostavu prijašnjeg stanja, možemo samo ponoviti da se radi o zahtjevu koji je posebno težak za graditelja. On ne dobiva nikakvu naknadu za porušeno, a ima i troškove rušenja i uspostave prijašnjeg stanja na zemljištu.

Stoga je, kao iznimka, predviđeno ograničenje prava vlasnika zemljišta da

zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja u korist poštenog graditelja, kojem se priznaje pravo na otkup zemljišta (čl. 155. st. 4.).

Svakako uz dosadašnju praksu koja je, kad se radilo o građenju na tuđem zemljištu, gotovo odrekla vlasniku pravo da zahtijeva rušenje, treba vidjeti da li primjena odredaba Zakona o vlasništvu u tom pogledu krene drugačijim putem, prihvaćajući pravilo s time da se iznimka od pravila tumači restriktivno.

#### **II.4. Dogradnja, nadogradnja, preuređenje i ulaganje**

Odredbe čl. 156. glase:

##### *Dogradnja, nadogradnja, preuređenje i ulaganje* Članak 156.

(1) *Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigrađene nekretnine.*

(2) *Pripada li pravo na naknadu onomu tko je dogradio, nadogradio ili preuređio zgradu odnosno prostoriju iz stavka 1. ovoga članka, ili je ulagao u takvu zgradu ili prostoriju, određuju pravila obveznoga prava.*

Iz citirane odredbe vidljivo je da se odnose na:

- dogradnju, nadogradnju, preuređenje (adaptaciju)
- prigradnju, ugradnju ili ulaganja
- na zgradi, odnosno prostorijama
- u suvlasničkim zajedničkim ili tuđim zgradama.

Odredbama čl. 156. Zakona isključena je mogućnost da itko samom činjenicom dogradnje, pregradnje, nadogradnje ili preuređenja tuđe zgrade stekne vlasništvo.

Dakle, kao što je već istaknuto, a naglašava se i u obrazloženju danom uz prijedlog Zakona, vlasništvo se ne može steći samom činjenicom dogradnje, nadogradnje, prigradnje ili ulaganja.

Međutim, to pravilo primjenjuje se samo ako "nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene odnosno prigrađene nekretnine". S obzirom na pravo vlasnika da može odrediti i drukčije, čini nam se da se ne bi moglo isključiti da bi voljom vlasnika moglo doći i do stjecanja vlasništva.

To nesumnjivo, uzimajući u obzir sve što je naprijed rečeno pod t. II/1, uz pretpostavku da time nije povrijeđeno jedno od osnovnih načela zakona, ono o jedinstvenosti nekretnine, kao i odredbe Zakona o stvarima i njihovim pripadcima.

Osoba koja je izvršila dogradnju, nadogradnju i dr. ne stiče dakle pravo vlasništva i ne može svojom voljom otkloniti primjenu zakonskih odredaba u tom pogledu, već to može jedino vlasnik zgrade.

Što se tiče prava na naknadu, onome tko je dogradio, nadogradio, preuređio ili je ulagao u zgradu ili prostoriju u smislu čl. 156. Zakona, po pravilima obveznog prava odredit će se da li su ispunjene pretpostavke za priznavanje naknade ili ne.

Zakon je dosljedan, prepuštajući uređenje međusobnih odnosa stranaka pravilima obveznog prava, kao što čini i u ostalim slučajevima građenja na tuđem zemljištu (uz naprijed spomenute iznimke - čl. 154. i 155. Zakona).

Odredbe čl. 156. Zakona o vlasništvu znače bitnu izmjenu u odnosu na do sada postojeće stanje. ZOVO nije sadržavao odredbe o nadogradnji, dogradnji i sl. U sudskoj praksi osnovna dilema proizlazila je iz pitanja da li i na te slučajeve analogno primjenjivati pravila o građenju na tuđem zemljištu ili neka druga pravila na pr. ona o priraštaju<sup>14</sup>.

Slučajevi koji su sada obuhvaćeni člankom 156. Zakona bili su u praksi vrlo česti, što dokazuje opsežnost te sudske prakse.

O tome se izjašnjavao i Vrhovni sud Hrvatske na sjednici Građanskog odjela održanoj 1990. godine<sup>15</sup>.

Prihvaćeni su sljedeći zaključci:

1. Pravila o građenju na tuđem zemljištu se ne bi mogla analogno primijeniti na slučajeve adaptacije ili nadogradnje na tuđem ili suvlasničkom objektu.

2. Temelj stjecanja prava vlasništva može biti samo sporazum stranaka (pravni posao), a ako ga nema moguć je samo obveznopravni zahtjev.

3. Ako se na Zajedničkoj sjednici ne bi prihvatili ovakvi zaključci, treba jasno lučiti pojmove adaptacije od dogradnje i nadogradnje, pri čemu adaptacija ne bi bila (ni u kom slučaju) osnova za stjecanje prava vlasništva, dok bi se kod nadogradnje i dogradnje moglo steći pravo vlasništva pod pretpostavkom postojanja volje stranaka.

Praksa ipak nije bila ujednačena, ali je bila dosljedna u tome da je osnovanost stvarnopravnog zahtjeva vezivala uz opseg izvedenih radova, pa je nužna pretpostavka bila da se radi o takvim (znatnijim) radovima da je raniji objekt, po shvaćanjima koja vladaju u prometu, prestao postojati, odnosno da je nastao drugi, novi objekt.

Međutim kraj sadašnjih izričitih zakonskih odredaba čl. 156. dosadašnje dileme i stajališta sudske prakse gube svoj značaj.

Jednim dijelom ranije izvršenih nadogradnji, pregradnji ili dogradnji u zgradama koje su bile u društvenom vlasništvu bavio se i Zakon o vlasništvu u svojim prijelaznim odredbama (čl. 372.), a u provođenju načela pravog jedinstva nekretnine. Pod određenim pretpostavkama omogućeno je stjecanje prava vlasništva u korist osoba koje su izvršile takve dogradnje, nadogradnje i dr. na zgradama u društvenom vlasništvu.

<sup>14</sup> M. Žuvela, op. cit. str. 130.;

N. Gavella, op. cit. str. 34.

<sup>15</sup> Ta su stajališta zauzeta u pripremi zajedničke sjednice svih vrhovnih sudova tadašnjih republika.



## II.5. Građenje na tuđem pravu građenja

Zakon o tome sadrži odredbe u čl. 157. koje glase:

*“Kad je građeno na zemljištu opterećenom tuđim pravom građenja, nositelju toga prava pripadaju prava i obveze vlasnika zemljišta iz članaka 152. do 155. ovoga Zakona.”*

Iz tih odredaba slijedi da u slučaju kad je graditelj gradio na tuđem pravu građenja - na odnose između graditelja i ovlaštenika prava građenja primjenjuju se pravila o građenju na tuđem zemljištu.

Ta smo pravila opširno izložili pod t. II/2.

Stoga ćemo ovdje samo podsjetiti da će, s obzirom na osnovno pravilo da zgrada pripada vlasniku zemljišta, u ovom slučaju zgrada pripasti u vlasništvo ovlašteniku prava građenja. Do primjene dolaze i iznimke predviđene u člancima 153. i 154., koje će se odnositi na situaciju kad je pošten graditelj a nepošten ovlaštenik prava građenja (čl. 153.) i na situaciju kad su nepošteni i graditelj i ovlaštenik prava građenja.

Primjena odredaba o građenju na tuđem zemljištu i na slučaj građenja na tuđem pravu građenja ima svoje opravdanje i pravnu osnovu u pravnom karakteru prava građenja.

Pravo građenja (čl. 280. Zakona) ograničeno je stvarno pravo koje tereti nečije zemljište a svog nositelja ovlašćuje da na njemu ima u vlasništvu zgradu čije pravo nije spojeno sa zemljištem (čl. 280. st. 1.) nego je spojeno s pravom građenja (čl. 280. st. 3.). Pravo građenja tretira se kao nekretnina, kao zemljište, s kojim zgrada izgrađena na tom pravu građenja čini jedinstvo<sup>16</sup>.

Kao što smo već naglasili, u takvom pravnom karakteru prava građenja leži opravdanje za primjenu odredaba o građenju na tuđem zemljištu i na slučaj kad je zgrada izgrađena na tuđem pravu građenja.

Odredbe Zakona o vlasništvu o pravu građenja novina su u našem stvarnopravnom sustavu. Sadržavaju, između ostaloga, i niz odredaba kojima su uređeni osim stvarnopravnih i obveznopravni učinci prava građenja kao i međusobni odnosi nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta. Praksa će pokazati da li će, i u kojoj mjeri, te odredbe, uz primjenu pravila o građenju na tuđem zemljištu biti od utjecaja na međusobni odnos graditelja i ovlaštenika prava građenja.

Kao što je uvodno istaknuto, svrha je ovog materijala bila izložiti sadržaj odredaba koje sadrži Zakon o vlasništvu o građenju na tuđem zemljištu.

Uz sve ono što je već rečeno o načelima na kojima se zasnivaju pravila o građenju na tuđem zemljištu, treba istaknuti da je nesumnjivo intencija zakonodavca bila da se dobije cjeloviti sustav odredaba o građenju na tuđem zemljištu, koji bi obuhvatio slučajeve građenja koji su već bili regulirani ranije vrijedećim propisima i

<sup>16</sup> V. Belaj, Pravo građenja prema nacrtu prijedloga Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 17 br. 1 str. 57, Rijeka, 1996.

one koji to nisu bili, ali je na njih ukazala sudska praksa jer su se pojavljivali često ili čak vrlo često.

Tako se, kao slučajevi koje ZOVO nije uređivao, navodilo građenje prekoračenjem međe, nadogradnja, pregradnja (adaptacija) i sl., građenje suvlasnika građenja na vlastitom zemljištu tuđim materijalom, građenje na tuđem zemljištu tuđim materijalom, slučajevi građenja na društvenom zemljištu, građenje bez građevinske dozvole i dr.

Neke od najčešće spominjanih slučajeva Zakon o vlasništvu sada je posebno regulirao, kao što su to građenje prekoračenjem međe, nadogradnja, pregradnja i sl.

Neke druge također je regulirao, ali ne u okviru odredaba o građenju na tuđem zemljištu, kao što je na pr. slučaj građenja na vlastitom zemljištu tuđim materijalom (čl. 150.), koji je obuhvaćen odredbama o stjecanju preradom, sjedinjenjem, miješanjem ili građenjem na tuđem zemljištu (članci 148. - 151.). Za neke slučajeve otpala je potreba njihova reguliranja uopće, ili posebnog reguliranja ovim Zakonom, kao što su različiti slučajevi građenja vezani uz društveno vlasništvo.

Praksa će pokazati koliko je zakonodavac u svojoj namjeri cjelovitog reguliranja spomenute materije uspio.

Treba, međutim, odmah naglasiti da će se sigurno i nadalje pojavljivati neki specifični slučajevi koje zakon izričito ne spominje, što ne mora nužno ukazivati i na nedostatnost zakonske regulative.

Nismo posebno isticali sporna pitanja i odredbe za koje nam se čini da bi mogle izazivati teškoće u primjeni zakona, jer smo ipak na početku njegove primjene, pa bi trebalo prepustiti praksi da odgovori na pitanja koja bi se pokazala kao sporna ili da ih, suprotno predviđanjima, uspješno prebrodi.

## Summary

### CONSTRUCTION ON LAND PARCEL BELONGING TO ANOTHER

Entering into force (Law on Ownership and Other Real Rights) statutory provisions attached to acquisition pattern ref. building lease and construction on land parcel belonging to another, do indicate the traditional concept(s) of Austrian ABG particularly considering the rule superficies solo cedit and the principle of real estate unity.

Legislator's intention was aimed to introduce integral regulation ref. construction on land parcel belonging to another comprising the grounds for provisions previously sustainable & effective in law or ensued from case law source.

The position of case law is presumed to be accordingly respected but purposively reduced & altered due to different current principles of (real) property legal pattern.

**Key words:** *construction on land parcel belonging to another, superficies solo cedit.*

## Zusammenfassung

### BAUEN AUF FREMDEM BODEN

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über Eigentum und andere Sachenrechte kehren die Vorschriften über den Erwerb von Recht auf Eigentum durch die Bebauung fremden Bodens zurück und günden sich auf die traditionellen Prinzipien des ABG, vor allem auf das Prinzip *superficies solo cedit* und das Prinzip der Einheit der unbeweglichen Sache.

Die Absicht des Gesetzgebers war, ein ganzheitliches System von Bestimmungen über Bauen auf fremdem Boden zu erhalten, indem auch Fälle erfaßt wurden, die schon vorher durch die geltenden Vorschriften reguliert worden sind, sowie solche, die es nicht waren, auf die aber die Gerichtspraxis hingewiesen hat.

Die Bedeutung der bisherigen Gerichtspraxis muß zweifellos geachtet werden, doch ebenso muß man den Teil ihres Inhaltes erkennen und abschaffen, der im Gegensatz steht zu den Prinzipien der neuen sachenrechtlichen Regelung.

***Schlüsselwörter:*** *Bauen auf fremdem Boden, superficies solo cedit.*



**II. Radovi izloženi na savjetovanju “Vlasništvo i naknada za oduzetu imovinu” (Umag, 17.-18. travnja 1997.) koji nisu objavljeni u Zborniku Vol. 18 br. 1**

Conference Texts not published in “Zbornik” Vol. 18/1  
“Ownership and Restitution of Seized Property”  
(Umag, April 17-18, 1997)

Beiträge zur Tagung: “Eigentum und Entschädigung für entzogenes Eigentum” (Umag 17.-18. April 1997) die nicht in “Zbornik” Vol. 18/1 veröffentlicht worden sind



## STRANCI KAO STJECATELJI PRAVA VLASNIŠTVA NEKRETNINA PREMA ZAKONU O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

Dr. sc. Vesna Tomljenović, docent  
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 347.232(497.5)  
341.95(497.5)  
Ur.: 5. studenoga 1997.  
Pr.: 17. veljače 1998.  
Izvorni znanstveni članak

*Pravni položaj stranaca pri stjecanju prava vlasništva na nekretninama u tuzemstvu jedno je od pitanja od posebnog interesa za svaku državu. Stoga se regulira pravilima neposredne primjene, koja isključuju mogućnost primjene stranog prava. Režim stjecanja prava vlasništva na nekretninama u Hrvatskoj regulira od 1. siječnja 1997. godine Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Autorica u ovom članku analizira uvjete i postupak kojim stranci stječu vlasništvo na nekretninama, pokušavajući odgovoriti na pitanje uspijeva li novi Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pronaći kompromis između dva oprečna zahtjeva: izjednačenja privatno-pravnog položaja stranaca s onim domaćih državljana, s jedne strane, a s druge, zaštite državnih interesa spram raspolaganja nekretninama na njenom području.*

**Ključne riječi:** *stranci, pravo vlasništva, nekretnine.*

### 1. Uvodne napomene

U sferi privatnopravnih odnosa suvremeno međunarodno privatno pravo<sup>1</sup> priznaje strancima status domaćih državljana, te im posljedično tome dopušta zasnivanje onih privatnopravnih odnosa koje mogu zasnovati i domaći državljeni.

---

<sup>1</sup> Privatnopravne odnose s međunarodnim obilježjem međunarodno privatno pravo regulira trima metodama: metodom kolizijskih pravila, pravila neposredne primjene i metodom posebnih materijalnih pravila. Primjena metode posebnih materijalnih pravila pogodna je upravo za reguliranje pravnog položaja stranaca; KATIČIĆ N., *OGLEDI O MEĐUNARODNOM PRIVATNOM PRAVU*, Zagreb 1971., str. 72. SAJKO K., *MEĐUNARODNO PRIVATNO PRAVO*, opći dio, Zagreb 1996., str. 5.-7. Tako Sajko ističe da se posebnim materijalnim pravila uzimaju u obzir specifičnosti međunarodnih situacija zbog kojih je potrebno odstupiti od rješenja koja postoje isključivo za domaće državljanke i interne pravne odnose, SAJKO, *Međunarodno privatno pravo*, str. 194.

Od tog se načelnog stava, međutim, u određenim situacijama odstupa te se strancima u tuzemstvu uopće ne dopušta stjecanje određenih prava<sup>2</sup> ili se pak ono podvrgava strožijim uvjetima od onih koji vrijede za domaće državljane.

Takva strancima apsolutna ili, pak, relativna nedostupnost određenih privatnih prava karakteristična je za područja gdje postoji izrazito snažan državni interes, koji se očituje bilo kroz zaštitu javnih, to jest, državnih interesa, bilo interesa domaćih državljana.

Među relativno rezervirana prava ubraja se i jedan aspekt stvarnih prava - vlasništvo nekretnina<sup>3</sup>. Takav stav, prisutan ne samo u hrvatskom već i usporedbenom pravu, posljedica je okolnosti da su nekretnine dio državne teritorije, čija je važnost posljedica gospodarstvene i sigurnosne komponente koju nekretnine imaju za svaku državu.

Upravo zbog interesa koji države pokazuju spram vlasništva stranaca na nekretninama na domaćem području, pitanje da li stranci mogu biti vlasnici nekretnina, regulira se *posebnim materijalnim propisima*, koji isključuju mogućnost primjene kolizijskopravne metode, odnosno stranog prava.

Dominantni interes država da imaju potpunu kontrolu nad svim aspektima stvarnopravnih odnosa s međunarodnim obilježjem, pokazuju i odredbe međunarodnog postupovnog prava. Naime, za sporove s međunarodnim obilježjem, koji proizlaze iz stvarnopravnih odnosa čiji su predmet nekretnine na području Republike Hrvatske, zakonodavac propisuje isključivu međunarodnu nadležnost hrvatskih sudova<sup>4</sup>. U području, pak, kolizijskog prava prisutno je kolizijskopravno rješenje prema kojem se o učincima odnosa čiji su predmet nekretnine, bez obzira da li se radi o stvarnopravnom ili obveznopravnom odnosu, prosuđuje prema pravu države na čijem se području nalaze nekretnine<sup>5</sup>.

<sup>2</sup> VARADI T, MEĐUNARODNO PRIVATNO PRAVO, 1987., str. 275.

<sup>3</sup> Kada je riječ o pravu vlasništva na pokretninama radi se o opće prizatom pravu koje mora biti apsolutno priznato zbog odvijanja međunarodnog pravnog prometa dobara.

<sup>4</sup> Tako odredba čl. 56. *Zakona o rješavanju sukoba zakona s propisima drugih zemalja u određenim odnosima*, (NN 53/91., u daljnjem tekstu: ZRSZ) propisuje isključivu nadležnost suda Republike Hrvatske u sporovima o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima na nekretnini u vlasništvu građana i građanskopravnih osoba, u sporovima nastalim iz zakupnih ili najamnih odnosa u pogledu nekretnine, ili iz ugovora o upotrebi stana ili poslovnih prostorija, ako se nekretnina nalazi na teritoriju Republike Hrvatske.

<sup>5</sup> Tako odredba čl. 18. ZRSZ propisuje mjerodavno pravo za stvarnopravne odnose sa stranim obilježjem. Princip da se na stvarnopravne odnose primjenjuje *lex rei sitae*, znači da se prema pravu države u kojoj se nekretnina nalazi određuju sva pitanja vezana za stjecanje, vrstu stvarnih prava koja se mogu na nekretnini konstituirati, te njihov prestanak. S druge strane, istim Zakonom propisuje se da se ugovor čiji je predmet nekretnina isključivo prosuđuje prema pravu države na čijem se teritoriju nekretnina nalazi (odredba čl. 21. ZRSZ). Dakle, državni interes u pogledu pravnog režima nekretnina nadilazi dominantni kolizijski princip ugovornog statuta, stranačku autonomiju volje pri izboru mjerodavnog prava. Stoga će se bez obzira na sporazum stranaka o izboru mjerodavnog prava na odnosne ugovore uvijek primjenjivati *lex rei sitae*, odnosno u pogledu nekretnina na teritoriju Republike Hrvatske primijenit će se isključivo hrvatsko pravo, to jest ZVDSP, i pripadajući zakonski akti i propisi.



Strancima se u poredbenom pravu često ograničava dostupnost vlasništva na nekretninama u tuzemstvu, odnosno stjecanje odnosnog prava podvrgava se posebnim uvjetima. Ograničenja koja u poredbenom pravu postoje u pogledu stjecanja prava vlasništva na nekretninama različita su, od liberalnih do maksimalno nepristupačnih za strance.

Regulativa koja je uređivala pravo stranaca na stjecanje vlasništva nekretnina, a koju je Hrvatska naslijedila od bivše Jugoslavije, svrstavala se u kategoriju pravnih sustava u kojim su stranci bili u mnogo nepovoljnijem položaju od domaćih državljana.

Liberalizacija i reforma gospodarstva u Republici Hrvatskoj nalagala je izmjenu mnogih zakona, a pogotovo postojeće regulative stvarnopravnih odnosa<sup>6</sup>. Odnosna reforma započela je već usvajanjem *Zakona o preuzimanju Zakona o vlasničkopравnim odnosima* od 1991. godine (u daljnjem tekstu *ZP ZOVO*)<sup>7</sup>, a završena je donošenjem *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (u daljnjem tekstu *ZVDSP*)<sup>8</sup>.

Da li, i u kojem opsegu, *ZVDSP* predstavlja optimum regulative o pravnom položaju stranca u pogledu stjecanja vlasništva na nekretninama u Hrvatskoj? Da li je trebalo uvjete stjecanja nekretnina još više ublažiti jer je, kao što neki tvrde, režim stjecanja za njih još uvijek prekrut, pitanja su na koja će se moći odgovoriti nakon analize odgovarajućih zakonskih odredbi.

## 2. *Općenito o stvarnim pravima stranaca*

Temeljni pravni izvor za sva, pa i za stvarna prava stranaca, svakako je Ustav Republike Hrvatske<sup>9</sup>. Ustav jamči pravo vlasništva svima - jer nikoga ne isključuje, dakle i strancima (čl. 48. st. 1.). Ali za stjecanje prava vlasništva nekretnina strancima se nameću dodatni uvjeti (čl. 48. st. 3.). Pružajući zaštitu pravu vlasništva i pravu nasljeđivanja, Ustavom se predviđa da strane osobe mogu stjecati pravo vlasništva uz uvjete propisane zakonom<sup>10</sup>.

Taj okvirni zakonski režim stvarnih prava stranaca određen je *Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine, i time stavio izvan snage do tada važeći *Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima* od 1980. (u daljnjem tekstu *ZOVO*) godine koji je kao hrvatski

<sup>6</sup> Detaljnije vidjeti GAVELLA N., "O nekim novinama u stvarnopravnom uređenju", Zbornik radova, XXXIV Susret pravnik u gospodarstvu, Opatija 1996., str. 3.-16.

<sup>7</sup> Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, NN 53/91.

<sup>8</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96., (u daljnjem tekstu *ZVDSP*) stupio je na snagu 1. siječnja 1997. godine.

<sup>9</sup> Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90. od 22.12.1990.

<sup>10</sup> Odredba čl. 48.

zakon preuzet 1991. godine *Zakonom o preuzimanju*<sup>11</sup> (u daljnjem tekstu ZP ZOVO).

## **2.1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i stvarna prava stranaca**

Stvarna prava stranaca, odnosno stjecanje vlasništva i drugih stvarnih prava ZVDSP regulira u VIII. dijelu pod nazivom "*Stvarna prava stranih osoba*" (čl. 354.-357.). Odnosnim odredbama zakonodavac regulira nekoliko grupa pitanja:

- polje primjene Zakona
- kvalifikaciju pravnog pojma *stranac*
- pravni osnov stjecanja vlasništva
- postupak dobivanja suglasnosti nadležnih ministarstava
- nekretnine na kojima nije moguće steći vlasništvo.

U daljnjem ćemo se tekstu osvrnuti podrobnije na gore navedena pitanja.

### **2.1.1. Polje primjene *rationae materiae* i *ratinae personae***

Odredbom čl. 354. utvrđuje se polje primjene ZVDSP *rationae materiae*, time što se primjena zakonskih odredbi isključuje u situacijama kada su ti odnosi regulirani posebnim zakonima ili međunarodnim ugovorima<sup>12</sup>.

#### **2.1.1.1. Posebni zakoni**

Iako nisu predmet ovog rada, samo ćemo spomenuti posebne zakonske izvore koji također sačinjavaju grupu propisa o pravnom položaju stranaca u pogledu stjecanja vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj. Riječ je o *Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća*<sup>13</sup>, *Zakonu o koncesijama*<sup>14</sup>, *Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo*<sup>15</sup>, *Zakonu o poljoprivrednom zemljištu itd*<sup>16</sup>.

Svakako treba spomenuti i Uredbe sa zakonskom snagom Predsjednika i Vlade Republike Hrvatske, koje su od posebne važnosti za odnosnu materiju: *Uredba o zabrani raspolaganja nekretnina na teritoriju Republike Hrvatske*, *Uredba o zabrani raspolaganja osnovnim sredstvima, pokretnom imovinom i pravima određenih poduzeća i drugih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske*, *Uredba o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju Republike Hrvatske u vlasništvu*

<sup>11</sup> NN 53/91.

<sup>12</sup> Odnosno rješenje treba promatrati kroz realizaciju pravnog principa *lex specialis derogat legis generali*, kada su u pitanju posebni zakonski propisi, te, važećeg ustavnog načela prema kojem međunarodni ugovori imaju primat u odnosu na odredbe internog prava.

<sup>13</sup> NN19/91. i 83/92.

<sup>14</sup> NN 89/92.

<sup>15</sup> NN 43/92., 69/92.

<sup>16</sup> O jednom specifičnom, ali relevantnom aspektu stjecanja prava stranaca na građevinskom zemljištu i propisima koji su to pitanje regulirali vidjeti detaljnije u SIMONETTI P., "Položaj stranih osoba u stjecanju prava na građevinsko zemljište", *Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse*, 1993., str. 184. i dalje.

*Republike Hrvatske*<sup>17</sup>, *Naredba za provođenje Rezolucije broj 757 (1992) Vijeća sigurnosti Ujedinjenih naroda na području prometa nekretninama*<sup>18</sup>, *Zakon o privremenom preuzimanju i upravljanju određenom imovinom*<sup>19</sup>. Važnost ovih uredbi proizlazi iz činjenice da se odnose na status nekretnina čiji su vlasnici osobe s područja bivše Jugoslavije, koje se sada smatraju strancima.

### **2.1.1.2. Međunarodni ugovori**

Prema odredbi čl. 134. Ustava SR Hrvatske iz 1990. g. međunarodni ugovori koje je Hrvatska ratificirala imaju prednost u primjeni pred zakonima. To, međutim, vrijedi samo za ugovore zaključene i ratificirane nakon stupanja Ustava na snagu. Međunarodni ugovori koji su, pak, zaključeni i ratificirani prije 8. listopada 1991. dakle, prije nego što je Hrvatska postala samostalna država, prema Ustavnoj odluci o suverenosti i samostalnosti Republike Hrvatske od 1991. g.<sup>20</sup> primjenjuju se na temelju odredbi međunarodnoga prava o sukcesiji država u pogledu ugovora, ako nisu u suprotnosti s Ustavom i pravnim poretkom Republike Hrvatske (toč. 3.). Dakle, sve dok se materija sukcesije bivše Jugoslavije u pogledu međunarodnih ugovora ne riješi općenito ili za pojedine međunarodne ugovore, treba primjenjivati međunarodne konvencije koje je zaključila bivša Jugoslavija, dakako uz ograde utvrđene u navedenoj ustavnoj odluci, ako države ugovornice takvom rješenju ne prigovore<sup>21</sup>.

Za nas su u okvirima ovog rada značajnije dvostrane konvencije budući da pitanje pravnog položaja stranaca u pogledu stvarnopravnih odnosa nije regulirano višestranim međunarodnim konvencijama<sup>22</sup> već dvostranim.

U pogledu, pak, dvostranih međunarodnih konvencija zaključenih prije osamostaljenja Republike Hrvatske, potrebno je naglasiti da Republika Hrvatska ima s određenim brojem država s kojima je Jugoslavija zaključila odnosne bilateralne konvencije potvrđenu tzv. generalnu sukcesiju<sup>23</sup>. Od dvostranih međunarodnih

<sup>17</sup> Vidjeti detaljnije CRNIĆ I., *Zbirka pravnih propisa o preuzimanju ili stavljanju van snage saveznih zakona, uredba predsjednika i Vlade RH, Narodne novine 1992.*

<sup>18</sup> NN 32/92.

<sup>19</sup> NN 73/95; 7/96.

<sup>20</sup> NN 31/91.

<sup>21</sup> SAJKO, *Međunarodno privatno pravo, opći dio*, Zagreb 1996., str. 34.

<sup>22</sup> Nema višestranih konvencija kojima bi se regulirala pitanja stvarnopravnih odnosa, pogotovo kada je riječ o takvim odnosima čiji su predmet nekretnine. Pitanje tko može biti vlasnikom nekretnina od tolike je važnosti za svaku državu da se u pogledu odnosnog pitanja donose posebna materijalna pravila koja se primjenjuju posve nezavisno od činjenice da se radi o odnosu s međunarodnim elementom.

<sup>23</sup> Takva potvrda generalne sukcesije odnosi se na: Austriju, Belgiju, Češku, Italiju, Japan, Kinu, Nizozemsku, Njemačku, Rumunjsku, Slovačku, Tursku, a u tijeku su pregovori s Grčkom, Austrijom, Mađarskom, Poljskom, Rusijom, isto tako ugovaranje sukcesije s Francuskom, Švicarskom i Velikom Britanijom; SAJKO, *Međunarodno privatno pravo*, str. 34. Primjena brojnih dvostranih međunarodnih ugovora koje je zaključila i ratificirala SFRJ potvrđena je izjavom o sukcesiji, vidjeti Odluku o objavljivanju dvostranih međunarodnih ugovora kojih je Republika Hrvatska stranka na temelju sukcesije NN br. 4/96., 1/97.

konvencija odredbe o pravu stranih državljana na stjecanje nekretnina na području druge države ugovornice sadrže primjerice Ugovori o trgovini i plovidbi s: Grčkom<sup>24</sup>, Nizozemskom<sup>25</sup>, SAD<sup>26</sup>, Španjolskom<sup>27</sup>, Švedskom<sup>28</sup>. Odnosnim konvencijama uvodi se klauzula "najpovlašćenije nacije", koja državljanima država ugovornica daje samo tretman najpovlašćenije nacije, ali ne posebno pravo stjecanja vlasništva nekretnina mimo režima koji je propisan za ostale strance (Sjednica saveznog i Vrhovnih sudova SFRJ od 1979. godine).

Pitanje stjecanja vlasništva na pokretnoj i nepokretnoj imovini na osnovi nasljeđivanja regulira se dvostranim konvencijama o pravnoj pomoći u građanskim stvarima<sup>29</sup>.

### 3. Pojam strane osobe prema ZVDSP

Definiravši polje primjene zakonskih odredbi zakonodavac kvalificira pojam *strane osobe*. Definiciju pojma *strane osobe* sadrži odredba čl. 355. ZVDSP, koja se razlikuje ovisno o tome da li je stranac fizička ili, pak, pravna osoba.

<sup>24</sup> Ugovor o trgovini i plovidbi između Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca i Grčke Republike od 1927. (Sl.n.br. 254-LXXXIV/28) predviđa u odredbi čl. 1. st. 2. da će državljani Visokih Strana Ugovornica: "... imati prava sticati pokretna i nepokretna dobra putem nasljeđivanja, darovanja, legata, kupovine, razmjene ili svakim drugim zakonitim putem...").

<sup>25</sup> Ugovor o trgovini i plovidbi između Kraljevine Jugoslavije i Kraljevine Nizozemske od 1930. godine (Sl.n.br. 85-XXXVII/32), čl. 1. st. 1. Prema spomenutoj odredbi državljani svake od Visokih Strana Ugovornica "... imati će prava da stiču, da posjeduju i da otuđuju pokretna i nepokretna dobra na isti način kao i državljani najpovlašćenijeg naroda".

<sup>26</sup> Ugovor o trgovini i plovidbi između Srbije i Ujedinjenih Država Američkih od 1881. godine (Zbirka međunarodnih ugovora iz oblasti pravosuđa, II knjiga, 1985., str. 533) odredbom čl. II. predviđa da će državljani država ugovornica u pogledu pribavljanja, posjedovanja ili raspolaganja ma kakve imovine, pokretne ili nepokretne, imati ista prava koja zakoni daju ili budu dali, u tim dvjema državama državljanima najpovlašćenije nacije.

<sup>27</sup> Konvencija o trgovini i plovidbi između Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca i Kraljevine Španije od 1929. (Sl.n.br. 307/29.) odredbom čl. 2. predviđa: "Državljanima svake od Visokih Strana Ugovornica imaće pravo, na teritoriju one druge Strane, a pod istim uvjetima kao i državljani najpovlašćenijeg naroda, da stiču pokretna i nepokretna dobra putem nasljeđivanja, darovanja, legata, kupovine, razmjene, ili ma kojim drugim zakonskim putem...".

<sup>28</sup> Ugovor o trgovini i plovidbi između Jugoslavije i Švedske od 1937. (Sl.n.br. 143/38) u odredbi čl. 1. predviđa pravo stjecanja državljana jedne države ugovornice da stječu na području druge države ugovornice pravo vlasništva pokretnina i nekretnina pod istim uvjetima koji vrijede za državljane najpovlašćenije nacije.

<sup>29</sup> Tako, na primjer, Ugovor o uzajamnom pravnom saobraćaju zaključen s Mađarskom od 1968. (Dod.Sl.l.br. 3/68.) u odredbi čl. 40., koji predviđa da državljani jedne strane ugovornice mogu stjecati imovinska prava na teritoriju druge strane ugovornice na osnovu zakonskog i testamentarnog nasljeđivanja pod istim uvjetima i u istom obimu kao i državljani te strane ugovornice. Isti je smisao i odredbe čl. 35. st. 2. Ugovora o pravnom saobraćaju u građanskim i krivičnim stvarima zaključenog 1960. s Poljskom (Dod.Sl.l.br. 5/63.), te odredbe čl. 34. st. 1. Ugovora o pravnoj pomoći zaključenog s Rumunjskom 1960. godine (Dod.Sl.l. 8/61.).

- *Strana fizička osoba*

Stranac je fizička osoba koje nema državljanstvo Republike Hrvatske. Dakle, osoba koja ima strano državljanstvo, ali i osoba bez državljanstva, apatrid.

Moguće su, međutim, situacije gdje osoba pored stranog ima i hrvatsko državljanstvo. Rješenje kako tretirati osobe koje imaju dva ili više državljanstva nalazimo u *ZRSZ*<sup>30</sup>. Ukoliko fizička osoba pored stranog državljanstva ima i državljanstvo Republike Hrvatske, ne smatra se strancem već domaćim državljaninom<sup>31</sup>.

- *Strana pravna osoba*

Pravna osoba smatra se stranom kada ima stranu državnu pripadnost, odnosno ako je njeno sjedište registrirano izvan područja Republike Hrvatske (čl. 355. st. 3. *ZVDSP*).

Princip međunarodnog privatnog prava jest da se pripadnost pravne osobe određuje po pravu države po kojem je ona osnovana<sup>32</sup>. U slučaju, međutim, da pravna osoba ima stvarno sjedište u državi drugoj od one u kojoj je registrirana, smatra se pravnom osobom te države<sup>33</sup>. Dakle, *ZVDSP* prihvaća samo jedan kriterij određivanja pripadnosti pravne osobe - mjesto registracije pravne osobe. U literaturi se ističe potreba da se odnosna odredba tumači u skladu s čl. 611. *Zakona o trgovačkim društvima*<sup>34</sup>, to jest odredbom koja definira za potrebe tog zakona inozemno trgovačko društvo kao društvo koje je valjano osnovano po pravu zemlje u kojoj ima registrirano sjedište izvan Republike Hrvatske<sup>35</sup>.

- *Stranci čiji je status izjednačen sa statusom domaćeg državljanina*

Nije neuobičajeno da u određenim situacijama zakonodavac pojedinim kategorijama stranaca priznaje status domaćih državljanina. Ti stranci posljedično tome uživaju ista prava kao i domaći državljanini.

Tako se *ZVDSP* izričito predviđa da se strancem ne smatraju osobe koje imaju strano državljanstvo ako se radi o iseljenicima s područja Republike Hrvatske ili njihovim potomcima, ali samo pod uvjetom da tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdi da ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske<sup>36</sup>.

<sup>30</sup> Zakon o rješavanju sukoba zakona s propisima drugih zemalja u određenim odnosima.

<sup>31</sup> Odredba čl. 11. i 12. Zakona o rješavanju sukoba zakona s propisima drugih zemalja u određenim odnosima (NN 53/91, u daljnjem tekstu *ZRSZ*).

<sup>32</sup> Odredba čl. 17. *ZRSZ*.

<sup>33</sup> Odredba čl. 17. *ZRSZ*.

<sup>34</sup> NN 117/93

<sup>35</sup> BAGIĆ S., "Stvarna prava stranaca", *Informator*, br. 4430-4431., od 21. i 24.8.1996., str. 18.

<sup>36</sup> Prema odredbi čl. 11. Zakona o hrvatskom državljanstvu iseljenik kao i njegovi potomci mogu prirođenjem steći hrvatsko državljanstvo, iako ne udovoljavaju pretpostavkama iz odredbe čl. 8. pojedinih točaka.

Tko se smatra iseljenikom, određuje se posebnim propisom<sup>37</sup>. Takvog, međutim, propisa nema, osim što *Zakon o hrvatskom državljanstvu* odredbom čl. 11. st. 3. izričito navodi da je iseljenik osoba koja se iselila iz Hrvatske u namjeri da u inozemstvu stalno živi<sup>38</sup>. Takva kvalifikacija strane fizičke i pravne osobe vrijedi, međutim, samo ako što drugo zakonom nije određeno.

#### **4. Pravni osnov stjecanja vlasništva na nekretninama**

ZVDSP propisuje da vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske stranci mogu steći:

- 1) *nasljeđivanjem*
- 2) *pravnim poslom*
- 3) *na temelju iseljeničkog statusa.*

##### **4.1. Nasljeđivanje**

Regulativa koja je prethodila ZVDSP, čime se prvenstveno misli na ZOVO, u načelu je onemogućavala strancima da postanu vlasnici nekretnina u tuzemstvu. Jedina iznimka u tom smislu odnosila se na nasljeđivanje.

Tako je stranac, prema ZOVO-u (odredba čl. 82. st. 2.) mogao steći vlasništvo na nekretnini (zgradama i zemljištu) pod uvjetom da je između domaće i strančeve zemlje postojala uzajamnost, ako međunarodnim ugovorom nije drugačije bilo određeno<sup>39</sup>. To je značilo da su stranci u pogledu opsega prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama, koja su se stekli nasljeđivanjem, bili izjednačeni s domaćim osobama uz uvjet uzajamnosti. Takvo shvaćanje uzajamnosti vrijedilo je samo za fizičke osobe, budući da su stranci u našoj zemlji mogli stjecati nasljeđivanjem vlasništvo na nekretninama samo u opsegu i granicama maksimuma koji je bio predviđen i za domaće državljanke. Preko tog maksimuma nekretnine su se nacionalizirale. Pri tome opseg i vrijednost nekretnine koje je domaći državljanin mogao steći u inozemstvu nije utjecao na maksimum priznat po osnovu nasljeđivanja u tuzemstvu.

Nasljeđivanje kao pravni osnov stjecanja vlasništva na nekretninama potvrdio je i ZP ZOVO-a. iz 1991 godine<sup>40</sup>, a konačno identično rješenje prihvaća i ZVDSP propisujući odredbom čl. 356. st. 1. da strana osoba može steći vlasništvo na nekretnini u Hrvatskoj nasljeđivanjem, pod uvjetom uzajamnosti. Naravno, stranac danas može steći vlasništvo nekretnine nasljeđivanjem bez ikakvih kvantitativnih

<sup>37</sup> Odredba čl. 356. st. 4. ZVDSP.

<sup>38</sup> *Zakon o hrvatskom državljanstvu*, NN 53/91.; 79/91.; 28/92.; 113/93.

<sup>39</sup> Odredba čl. 82. st. 2. ZOVO

<sup>40</sup> Zakonom o preuzimanju ZOVO-a (NN 53/91.) usvojene su značajne izmjene ZOVO-a, međutim, princip stjecanja vlasništva nekretninama nasljeđivanjem nije mijenjan.

ograničenja, međutim, bez obzira na nasljeđivanje, vlasništvo neće moći steći na nekretnini koja je isključena od stjecanja vlasništva<sup>41</sup> u onom opsegu u kojem to može i domaći državljanin.

Kako smo već istaknuli, brojne dvostrane međunarodne konvencije predviđaju pravo državljana država ugovornica da nasljeđivanjem steknu vlasništvo na nekretninama na području odnosnih država<sup>42</sup>. Rješenja odnosnih konvencija, u pravilu, izjednačuju strance u pogledu stjecanja vlasništva nasljeđivanjem s domaćim državljanima. Više o uzajamnosti kao uvjetu stjecanja vlasništva bit će više govora kasnije.

#### **4.2. Stjecanje vlasništva nekretnina pravnim poslom**

Nakon osamostaljenja Republike Hrvatske preuzimanjem *ZOVO* odnosno regulativa radikalno se izmijenila, u smislu da su se strancima otvorile nove mogućnosti stjecanja vlasništva nekretnina. Donošenjem *ZP ZOVO* 1991. godine stranci pored nasljeđivanja dobivaju još jednu mogućnost stjecanja vlasništva nekretnina. Radi se o pravnom poslu.

Mogućnost stjecanja vlasništva na nekretninama po osnovi pravnog posla bila je u pravnom sustavu bivše Jugoslavije prihvaćena samo iznimno, i to samo za strane države i međunarodne organizacije i specijalizirane organe UN<sup>43</sup>. Međutim, 1991. godine donošenjem *ZP ZOVO* strancima se omogućava stjecanje vlasništva na nekretnini i na osnovi pravnog posla, međutim, uz ispunjenje određenih uvjeta<sup>44</sup>.

Propisujući da stranci mogu steći vlasništvo nekretnina pravnim poslom *ZP ZOVO* razlikuje, međutim, dvije kategorije stranaca, te za svaku od njih predviđa poseban režim stjecanja. U jednu su kategoriju svrstani stranci koji su vlasništvo nekretnine željeli steći u svrhu obavljanja djelatnost u Hrvatskoj, dok su u drugoj kategoriji bili stranci koji su nekretninu željeli steći za osobne potrebe.

Stranci koji su obavljali djelatnost u Hrvatskoj bili su u mnogo povoljnijem položaju od onih koji su vlasništvo na nekretnini željeli steći iz osobnih potreba. Tako privilegiran položaj prve grupe stranaca treba promatrati u kontekstu nastojanja da se vlasničkopравни režim koji je Hrvatska nasljedila (od jugoslavenskih propisa) što više uskladi s tada prisutnom tendencijom liberalizacije gospodarstva i trgovine.

Odredba koja je stjecanje vlasništva uvjetovala obavljanjem djelatnosti u praksi je, međutim, izazivala mnoge nedoumice<sup>45</sup>. Tako je, na primjer, sama

<sup>41</sup> ŽUVELA, "Položaj stranaca u stjecanju vlasništva nekretnina", *Zakonitost*, 1996., 4., str. 639.

<sup>42</sup> Vidjeti bilj. br. 18.

<sup>43</sup> Prema odredbi čl. 43. *ZOVO*-a kupoprodaja je bila predviđena kao osnov stjecanja samo za tu izuzetnu situaciju, vidjeti detaljnije: STANIMIROVIĆ M., "Svojinska prava stranaca na nekretninama", *Pravni život*, 8-10., str. 1386.

<sup>44</sup> Odredba čl. 82.a i 82.b. *ZP ZOVO*.

<sup>45</sup> MATIĆ T, "Vlasnička prava stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj", *Odvjetnik*, 1992., 5.-6., str. 19.-22.

kvalifikacija sintagme *obavljanje djelatnosti* bila nejasna. Zakonom nadalje nije bilo propisano koji je moment relevantan za obavljanje djelatnosti, kao niti to koji se dokazi o obavljanju djelatnosti moraju predočiti, itd. Brojna bitna pitanja ostala su neregulirana. Posljedično tome pravna doktrina kvalificirala je odnosnu regulativu kao nepotpunu i nejasnu<sup>46</sup>.

*ZP ZOVO* je bio predviđen poseban režim stjecanja vlasništva za strance koji su vlasništvo na nekretnini željeli steći zbog osobnih potreba. Režim stjecanja za njih je bio mnogo stroži budući da se pored uvjeta uzajamnosti, prema odredbi čl. 82.b., zahtijevalo da u tom smislu postoji suglasnost ministra inozemnih poslova, koju ovaj treba dati po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa i uprave.

Danas, međutim, važeći *ZVDSP* ne razlikuje strance koji vlasništvo na nekretnini žele steći zbog obavljanja djelatnosti i onih koji to žele zbog osobnih potreba. Režim stjecanja vlasništva nekretnine postrožen je budući da više nema zakonske kategorije stranaca koji vlasništvo nekretnine žele steći radi obavljanja djelatnosti za koje je režim stjecanja bio jednostavniji. Stjecanje vlasništva na nekretninama danas je podvrgnuto jedinstvenom režimu za sve strance.

Za stjecanje vlasništva na nekretnini stranac mora dobiti suglasnost ministra vanjskih poslova Republike Hrvatske, po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

Međutim, određena kategorija stranaca je u nešto povoljnijem položaju. Riječ je o iseljenicima.

### **4.3. Iseljenički status**

#### **4.3.1. Iseljenici s područja Republike Hrvatske**

Iseljenici s područja Republike Hrvatske i njihovi potomci ako im je prestalo državljanstvo Republike Hrvatske, mogli su, prema *ZP ZOVO* -u, steći vlasništvo na nekretninama na području Republike Hrvatske pod istim uvjetima kao i državljani Republike Hrvatske<sup>47</sup>.

Privilegiran status stranaca iseljenika s područja Hrvatske i njihovih potomaka, u odnosu na ostale strance, propisuje i *ZVDSP*, međutim uz neke izmjene. Dok je izjednačavanje statusa stranih s domaćim državljanima prema *ZP ZOVO* bilo uvjetovano činjenicom da su to stranci koji su izgubili hrvatsko državljanstvo, prema *ZVDSP* je bitno da tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdi da takve osobe ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske. Ispunjenjem odnosnog uvjeta ti stranci mogu stjecati vlasništvo nekretnina prema režimu koji vrijedi za domaće državljane.

<sup>46</sup> ŽUVELA M., ŠEPARović M., "Stranci kao stjecatelji prava vlasništva nekretnina", *Privreda i pravo*, 1993., 11-12, str. 773-775.

<sup>47</sup> Odredba čl. 17. st. 1.



Odgovor na pitanje da li stranac ispunjava pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske treba tražiti u odredbama *Zakona o hrvatskom državljanstvu*. Potrebno je napomenuti da ZVDSP izričito predviđa da se pojam *iseljenika* određuje posebnim pravnim propisom (čl. 356. st. 4.). Takvog propisa još međutim, nema, te se i ovdje pozivamo na već spomenutu odredbu čl. 11. st. 3. Zakona o hrvatskom državljanstvu, koja iseljenika definira kao osobu koja se iselila iz Hrvatske u namjeri da u inozemstvu stalno živi.

#### **4.3.2. Iseljenici s područja bivše SFRJ ili njihovi potomci**

Strane osobe bez državljanstva (apatridi) s područja bivše SFRJ ili potomci takvih osoba mogu biti vlasnici nekretnina na području Republike Hrvatske ako im za to suglasnost da ministar zadužen za iseljeništvo<sup>48</sup>, po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

Odredbu sličnog sadržaja i *ratia* sadržavao je i ZP ZOVO, međutim, ovim se takav privilegiran status priznavao iseljenicima s područja SFRJ, kojima je prestalo državljanstvo SFRJ<sup>49</sup>. Danas važeća regulativa izričito se odnosi na apatride, iseljenike s područja bivše SFRJ.

Nekoliko riječi o uvjetima stjecanja vlasništva: uzajamnosti i suglasnosti ministra inozemnih poslova.

### **5. Uzajamnost (reciprocitet) kao opća pretpostavka stjecanja vlasništva na nekretninama**

Pod pojmom uzajamnost (reciprocitet)<sup>50</sup> u svezi sa stjecanjem određenih prava strancima treba razumjeti situaciju u kojoj organi jedne države priznanje nekog prava strancima uvjetuju istim ili sličnim postupanjem strane države o čijem se državljaninu radi prema domaćim državljanima.

Prema hrvatskom međunarodnom privatnom pravu *pretpostavlja* se postojanje uzajamnosti kao uvjeta za stjecanje određenih prava ili priznanja stranih odluka. To znači da se pretpostavlja da uzajamnost postoji dok se ne dokaže suprotno. Teorija pretpostavljene uzajamnosti po prvi je puta u hrvatsko međunarodno privatno pravo

---

<sup>48</sup> Ministar zadužen za iseljeništvo je ministar inozemnih poslova. Takav stav prisutan je u doktrini nakon ukidanja ministarstva iseljeništva, vidjeti ŽUVELA M., *Vlasničkopravni odnosi*, pravo 4, str. 352.

<sup>49</sup> Odredba čl. 17. ZP ZOVO:

“Iseljenici s teritorija druge republike odnosno pokrajine u sastavu SFRJ, kao i njihovi potomci kojima je prestalo državljanstvo SFRJ, mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske uz suglasnost ministra iseljeništva, a po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa i uprave”

<sup>50</sup> Općenito o pojmu uzajamnosti vidjeti SAJKO K, “Neka pitanja u vezi s uzajamnošću i odmazdom u međunarodnom pravu”, *Naša zakonitost*, 5, 1967., str. 431.-439.

uveđena ZRSZ-om<sup>51</sup>. Dakle, tek od trenutka ulaganja prigovora zbog nepostojanja uzajamnosti sud je dužan, *ex offio*, utvrditi da li je uzajamnost zajamčena ili ne. U slučaju sumnje o tome da li uzajamnost postoji ili ne, nadležni organ se može obratiti organu uprave nadležnom za poslove pravosuđa (Ministarstvo pravosuđa i uprave). Međutim, ukoliko prigovor nije uložen smatra se da uzajamnost postoji.

U doktrini se ističe da se formulacijom o pretpostavljenoj uzajamnosti olakšava stjecanje prava ili, pak, ubrzava postupak priznanja stranih odluka, s jedne strane, dok se s druge, rješava problem koji u praksi može nastati pri stjecanju prava od strane stranca, državljanina države u kojoj se nikada nije odlučivalo o stjecanju prava od strane hrvatskog državljanina, ili, pak u kojoj se nikada nije odlučivalo o priznanju hrvatske odluke<sup>52</sup>. Kako se uzajamnost pretpostavlja dok se ne dokaže suprotno, hrvatski sud je, da bi ustanovio da li je uzajamnost zajamčena ili ne, dužan utvrditi da se u odnosnoj državi nije hrvatskom državljaninu odbilo priznanje prava vlasništva (na osnovi nasljeđivanja ili, pak pravnog posla). Ukoliko je ovo posljednje utvrđeno, smatra se da uzajamnost postoji, te će stranac, ako su pri tome ispunjeni ostali uvjeti, steći vlasništvo na nekretnini. Na taj način hrvatski organi čine tzv. "prvi korak" u stjecanju prava vlasništva i time neposredno utječu na stjecanje prava hrvatskih državljanina u inozemstvu. Takav se postupak predlaže i u pogledu utvrđivanja uzajamnosti kao uvjeta stjecanja vlasništva nekretnina<sup>53</sup>.

Uzjamnost je prema načinu nastanka faktička što znači da nije potrebno da bude zajamčena međunarodnim ugovorom, izjavom vlade ili zakonom, već da ona proizlazi iz prakse stranih sudova, odnosno stranih organa nadležnih za odlučivanje o stjecanju prava vlasništva.

Prema svom sadržaju uzajamnost je međutim, materijalna, što znači da stranac može u Hrvatskoj stjecati vlasništvo na nekretnini ukoliko se hrvatskim državljanima to isto priznaje u odnosnoj stranoj državi. Različita su pravna pravila kojima se u državama regulira pravna osnova, uvjeti stjecanja vlasništva. Stoga se može dogoditi da se uvjeti stjecanja vlasništva u Hrvatskoj razlikuju od onih predviđenih u nekoj stranoj državi. Da li se tada, i u kojem opsegu, može govoriti da je između Hrvatske i te države uzajamnost zajamčena? Prema vladajućem mišljenju u teoriji<sup>54</sup>, ukoliko je razlika u pretpostavkama priznanja takva da su u one u stranoj državi mnogo strože od onih predviđenih u tuzemstvu, onda uzajamnosti nema. Ukoliko je razlika minimalna, onda uzajamnost postoji. Takvo je stajalište zauzela judikatura u pogledu priznanja stranih odluka, te razlike u pravima u pogledu uvjeta

<sup>51</sup> Odredbom čl. 92. st. 3. ZRSZ u pogledu uzajamnosti kao pretpostavke priznanja izričito navodi da se "postojanje uzajamnosti ... pretpostavlja dok se ne dokaže suprotno".

<sup>52</sup> To posebno vrijedi za Hrvatsku kao mladu državu, budući da se u različitim sferama i odnosima u koje stranci stupaju još nije izgradio sustav faktičke uzajamnosti; ŽUVELA, Položaj stranaca u stjecanju vlasništva nekretnina, str. 638.-639.

<sup>53</sup> ŽUVELA, Položaj stranaca u stjecanju vlasništva nekretnina, str. 638.

<sup>54</sup> VARADI, Međunarodno privatno pravo, 1983., str. 325; PAK, Međunarodno privatno pravo - parnični, vanparnični i izvršni postupak, 1983., str. 220-221.

priznanja ne izjednačava s nepostojanjem uzajamnosti. Uglavnom se smatra da uvjeti, odnosno pretpostavke za priznanje domaćih odluka u nekoj stranoj državi, ne moraju, da bi uzajamnost bila zajamčena, biti isti kao i oni koje predviđa domaće pravo. Bitno je da su mogućnosti priznanja odluka u Hrvatskoj kao i priznanje hrvatskih odluka u odnosnoj stranoj državi podjednake.

Budući da je postojanje faktičke uzajamnosti veoma teško utvrditi, u teoriji se predlaže rješenje kojim bi bila izbjegnuta različita tumačenja postojanja, odnosno nepostojanja uzajamnosti. Jedno od njih odnosi se i na to da nadležni organ uprave zauzme opći, jedinstveni stav o postojanju, odnosno nepostojanju uzajamnosti, a koji bi bio namijenjen svim nadležnim organima i kojeg bi oni, odlučujući, konzultirali<sup>55</sup>.

Što se tiče vremena relevantnog za utvrđivanje postojanja, odnosno nepostojanja uzajamnosti, u teoriji prevladava mišljenje da je to vrijeme u kojem se odlučuje o određenom pravu, odnosno priznanju određenog akta<sup>56</sup>.

## **6. Suglasnost nadležnih državnih organa**

Ako stranci vlasništvo na nekretninama ne stječu nasljeđivanjem, već na osnovi pravnog posla, njima je, uz iznimku iseljenika s teritorija Republike Hrvatske, potrebna suglasnost ministra inozemnih poslova. Kakva je pravna priroda odnosne suglasnosti, odnosno kakav je postupak za njeno stjecanje?

ZVDSP propisuje, iako ne previše detaljno, postupak za pribavljanje suglasnosti i mišljenja nadležnih ministarstava.

Prije svega, zakonodavac je suglasnostima ministra vanjskih poslova te ministra zaduženog za iseljeništvo dao konstitutivan karakter budući da, prema odredbi čl. 357. st. 1. ZVDSP, pravni posao kojemu je cilj stjecanje prava vlasništva bez suglasnosti nadležnih ministarstava ne proizvodi pravni učinak.

U doktrini je u pogledu tumačenja pravne prirode suglasnosti ministra inozemnih poslova iz odredbe čl. 82.b. ZP ZOVO bila prisutna dilema da li odnosna suglasnost ima karakter upravnog akta ili ne, budući da protiv upravnih akata nezadovoljna stranka može podići tužbu kod upravnog suda, a zbog činjenice da zakonodavac nije predvidio mogućnost prava na žalbu, u doktrini je prevladalo mišljenje da je zakonodavac navedenim državnim tijelima želio dati ovlaštenje diskrecijskog odlučivanja<sup>57</sup>.

Ova dilema isključena je donošenjem ZVDSP, budući da, kao što smo istaknuli, zakonodavac izričito navodi da suglasnost koju stranac mora dobiti od nadležnih ministarstava za stjecanje vlasništva na nekretnini nije upravni akt

<sup>55</sup> PAK, *Međunarodno privatno pravo - parnični, vanparnični i izvršni postupak*, 1983., str. 222.

<sup>56</sup> GRBIN I, *Priznanje i izvršenje stranih odluka*, 1980., str. 110.; CIGOJ S, *Međunarodno pravo osebnih premoženjskih razmerij*, knjiga 1, Ljubljana 1984., str. 188.

<sup>57</sup> MATIĆ, *Vlasnička prava stranih osoba*, str. 23.

(odredba čl. 356. st. 5. ZVDSP). Dakle, stranka koja podnosi zahtjev za davanje suglasnosti ne može se žaliti na negativnu odluku ministarstava.

Postupak za izdavanje suglasnosti pokreće zainteresirana stranka, i to bilo osoba koja namjerava steći vlasništvo, bilo osoba koja namjerava otuđiti nekretninu (odredba čl. 357. st. 2.).

O davanju suglasnost na stjecanje vlasništva ministar vanjskih poslova, ili ministar zadužen za iseljništvo odlučuju po prethodno pribavljenom mišljenju ministarstva pravosuđa (odredba čl. 356. st. 2. i 356. st. 3.). Zakonodavac je izričito predvidio da odnosna ministarstva po službenoj dužnosti moraju pribaviti prethodno mišljenje Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske (odredba čl. 357. st. 3.)<sup>58</sup>.

Iako se stranac ne može žaliti na negativnu odluku nadležnih državnih organa, zakonodavac je predvidio mogućnost da u takvom slučaju strana osoba može ponoviti svoj zahtjev za davanje suglasnosti za stjecanje prava vlasništva iste nekretnine nakon što protekne pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen (odredba čl. 357. st. 4.). Odluka nadležnih ministarstava povodom drugog opetovanog zahtjeva također nema karakter upravnog akta (odredba čl. 357. st. 5.).

### **7. Ograničenja prava vlasništva**

Za razliku od regulative koja je karakterizirala zakonodavstvo bivše Jugoslavije, Ustav Republike Hrvatske ne poznaje ograničenja u stjecanju vlasništva na nekretninama kada su u pitanju domaći državljani, pa stoga takav vlasnički maksimum ne ograničava strance kada su ispunjeni uvjeti koje zakon propisuje za njihovo stjecanje vlasništva.

Stoga, ZVDSP ne ograničava strance u pogledu stjecanja vlasništva ni brojem ni vrstom, pa ni položajem gdje je nekretnina.

### **8. Nekretnine na isključenom području**

Odredba čl. 358. ZVDSP isključuje mogućnost stjecanja vlasništva na nekretninama za strane osobe ako se nekretnine nalaze na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva. I ovdje se predviđa mogućnost da je drugim zakonom drugačije predviđeno.

Ukoliko je strana osoba stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojem nekretnina leži proglašeno područjem pod zaštitom interesa i sigurnosti, prestaje joj pravo vlasništva na toj nekretnini. Strana osoba u tom slučaju ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

---

<sup>58</sup> Time su uklonjene dileme koje su postojale u pogledu primjene ZP ZOVO u svezi s odnosom između Ministarstva inozemnih poslova i Ministarstva pravosuđa, detaljnije vidjeti BAGIĆ S., "Stvarna prava stranaca", Zbornik radova, XXXIV Susret pravnika u gospodarstvu, Opatija 1996., str. 83

## 9. Zaključak

Stupanjem na snagu ZVDS<sup>P</sup> pravni položaj stranaca u pogledu stjecanja vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj nije se u načelu izmijenio. Kao i dosada, konačnu odluku o tome da li će stranac postati vlasnikom nekretnine ili ne, dat će nadležna ministarstva. Mišljenja smo da je, zbog pravne sigurnosti, ali i predvidivosti, trebalo zakonom odrediti koji su to uvjeti na temelju kojih će nadležni državni organi pozitivno riješiti zahtjev stranca. Transparentnost tih uvjeta osigurala bi svakako veći stupanj kredibiliteta hrvatskog pravnog sustava. Pod takvim bi uvjetima i sam postupak izdavanja takve suglasnosti, kao i odlučivanje o njoj, bio jednostavniji i za same državne organe. Ovako uvijek postoji opasnost, pogotovo jer zakon isključuje mogućnost žalbe, da diskrecijsko pravo nadležnih organa rezultira subjektivnim i nekonzistentnim odlukama.

### Summary

#### **FOREIGNERS IN REAL PROPERTY ACQUISITION UNDER LAW ON OWNERSHIP AND OTHER REAL RIGHTS**

Legal status of foreigners in property acquisition pattern ref. immovables is the question of particular (internal) interest for each state.

Established rules of immediate application do exclude the application of foreign law.

The acquisition of ownership in the Republic of Croatia currently performs under Law on Ownership and Other Real Rights (entry into force: Jan.,1,1997). The Author's observations upon statutory prerequisites & acquisition procedure (ref. immovables), do intend to estimate compromise intentions of ref. Law considering two opposite options: equal position (q.v. private law) of citizens & foreigners and present/prospective protection of governmental interests in real property disposal within state borders.

*Key words: foreigners, ownership, property, immovables, real property.*

### Zusammenfassung

#### **AUSLÄNDER ALS ERWERBER VON EIGENTUMSRECHTEN AUF UNBEWEGLICHE SACHEN GEMÄSS DEM GESETZ ÜBER EIGENTUM UND ANDERE SACHENRECHTE**

Die Rechtslage eines Ausländers beim Erwerb von Eigentumsrechten auf unbewegliche Sachen im eigenen Lande ist eine der Fragen, die für jeden Staat von besonderem Interesse sind. Deshalb wird dies durch Regeln, die unmittelbar

angewandt werden und die Möglichkeit der Anwendung von ausländischem Recht ausschließen, reguliert. Der Erwerb von Eigentumsrechten auf unbewegliche Sachen wird in Kroatien seit dem 1. Januar 1997 durch das Gesetz über Eigentum und andere Sachenrechte reguliert. Die Autorin analysiert in diesem Aufsatz Bedingungen und Verfahren beim Erwerb von Eigentumsrechten auf unbewegliche Sachen von Seiten eines Ausländers indem sie versucht, die Frage zu beantworten, ob es dem neuen Gesetz über Eigentum und andere Sachenrechte gelingt, einen Kompromiß zwischen zwei entgegengesetzten Forderungen zu finden: der Gleichstellung der privatrechtlichen Lage des Ausländers mit der einheimischer Staatsbürger einerseits und andererseits dem Schutz der Interessen des Staates gegenüber der Verfügung über die unbeweglichen Sachen auf seinem Territorium.

*Schlüsselwörter: Ausländer, Eigentumsrecht, unbewegliche Sachen.*

## NAJAM STANA I ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Dr. sc. Tanja Tumbri, izvanredoviti profesor  
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

UDK: 725  
347.453.3  
Ur.: 5. studenoga 1997.  
Pr.: 19. prosinca 1997.  
Pregledni članak

*U pravnom sustavu Republike Hrvatske najam stanova i zakup poslovnog prostora uređeni su s dva posebna zakona. To su Zakon o najmu stanova i Zakon o zakupu poslovnog prostora.*

*Zakon o najmu stanova ukida stanarsko pravo na svim stanovima na kojima je ono do njegova stupanja na snagu još postojalo. Dosadašnjim stanarima (nositeljima stanarskog prava) daje prava i obveze najmoprimca, a ugovor o najmu stana postavlja za novu pravnu osnovu korištenja svih stanova, pa i onih koji su se do sada koristili u režimu stanarskog prava. Tim ugovorom uređuju se sva pitanja koja su od važnosti za međusobne odnose ugovornih strana.*

*Sklapanje ugovora o najmu stana odluka je slobodne volje vlasnika stana i osobe koja će se koristiti njegovim stanom, kad je riječ o stanovima na kojima je do stupanja na snagu Zakona o najmu postojalo stanarsko pravo. Vlasnik stana mora sklopiti ugovor o najmu, ako to stanar (sada najmoprimac) u zakonom predviđenom roku od njega zatraži. U protivnom, najmoprimac može svoje pravo na sklapanje ugovora ostvariti putem suda, i u tom slučaju sudska odluka zamjenjuje ugovor o najmu.*

*Sklapanjem ugovora o najmu stana dosadašnji stanar (najmoprimac) stječe status tzv. "zaštićenog najmoprimca", a time i određena prava, odnosno posebnu zaštitu koju nemaju ostali najmoprimci.*

*Zakon o zakupu poslovnog prostora nije promijenio niti dosadašnju pravnu osnovu korištenja toga prostora - ugovor o zakupu, niti je promijenio pravni položaj zakupnika koji su se koristili poslovnim prostorom u vlasništvu druge osobe. Tim zakonom mijenja se jedino položaj sadašnjih zakupnika u poslovnom prostoru koji je u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, općina, gradova i pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i zakupnika u poslovnom prostoru koji se na osnovi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraća njegovim prijašnjim vlasnicima. Poslovni prostor u tzv.*

*“državnom vlasništvu” može se dati u zakup samo putem javnog natječaja i to najboljem ponudiocu, pa ako sadašnji zakupnik to nije prestaje mu i pravo na daljnje korištenje tim prostorom. Osim toga, ugovor o zakupu toga prostora mora se u roku od godine dana uskladiti sa Zakonom. U protivnom, ugovor o zakupu ex lege se raskida, nakon čega za zakupnika nastaje obveza predaje vlasniku, uz pravo na naknadu za učinjena ulaganja. Do raskida ugovora o zakupu po sili zakona dolazi i u slučaju vraćanja prisilno oduzetog poslovnog prostora njegovom prijašnjem vlasniku, s tom razlikom što zakupnik ovdje nije dužan predati poslovni prostor vlasniku prije nego što mu vlasnik isplati naknadu za učinjena ulaganja u taj prostor.*

**Ključne riječi:** stan, poslovni prostor, najam, zakup, ugovor.

### Uvod

Najam stana i zakup poslovnog prostora uređeni su s dva nova zakona koje je Sabor Republike Hrvatske donio u listopadu prošle godine. Oba zakona objavljena su u “Narodnim novinama” br. 91/96., a stupila su na snagu 5. studenog 1996. godine. Njihovim stupanjem na snagu prestali su važiti propisi kojima su do tada bili uređeni ovi odnosi. To su: - kad je riječ o najmu stanova - odredbe glave I., IV., V., VI., VII., VIII., IX., X. i XI. Zakona o stambenim odnosima (“Narodne novine”, br. 51/85., 42/86., i 70/93.)<sup>1</sup> a kad je riječ o zakupu poslovnog prostora - Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama (“Narodne novine”, br. 52/71.).

Uređivanje najma odvojeno od zakupa uvjetovano je specifičnostima jednog i drugog odnosa te razlikom koja, uza sve sličnosti i zajedničko porijeklo, postoji između najma i zakupa. Ono je i rezultat potrebe da se odnosi u korištenju stana postave na nove pravne osnove te nastojanja da se jedan i drugi odnos što temeljitije urede.

U ovom radu govorimo najprije o novom pravnom uređenju najma stanova, a zatim o pravnom uređenju zakupa poslovnog prostora. Polazna osnova našeg izlaganja jesu rješenja sadržana u odredbama Zakona o najmu stanova, odnosno Zakona o zakupu poslovnog prostora. Nismo, međutim, zanemarili ni odredbe što se odnose na najam, odnosno zakup, a nalaze se u nekim drugim propisima, kao npr. Zakonu o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (“Narodne novine”, br. 92/96., Zakonu o obveznim odnosima, (“Narodne novine”, br. 53/91., 73/91., 3/94.), Zakonu o pravima hrvatskog branitelja,

<sup>1</sup> Preostale odredbe toga zakona prestale su nešto kasnije - stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, broj 91/96.



("Narodne novine" br. 108/96. od 23. prosinca 1996.) i drugima jer bi bez tih odredaba naše izlaganje o najmu stanova, odnosno zakupu poslovnog prostora, posebno o pravnom položaju subjekata u tim odnosima, bilo nepotpuno.

### ***Novo pravno uređenje najma stanova***

Prema Zakonu o najmu stanova (dalje: Zakon o najmu) pravni odnos najma stana nastaje na osnovi ugovora o najmu stana, a u slučajevima predviđenim tim zakonom i na osnovi zakona.<sup>2</sup>

Ugovor o najmu stana je dvostrano obvezni konsenzualni pravni posao kojim se jedna strana - najmodavac, obvezuje drugoj strani - najmoprimcu, predati stan<sup>3</sup> ili dio stana na uporabu, a najmoprimac se obvezuje za to mu platiti određenu najamninu.

Najmodavac može biti fizička i pravna osoba - vlasnik stana. To može biti i suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine tj. (stana). Za davanje u najam toga dijela taj suvlasnik ne mora imati odobrenje ostalih suvlasnika - ako drugačije nije ugovoreno ili upisano u zemljišne knjige (čl. 81. st. 1. Zakona o vlasništvu - dalje: ZV).

Ako na nekretnini nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, o davanju stana u najam odlučuju suvlasnici većinom glasova (čl. 86. st. 1. ZV). U tom slučaju ugovor o najmu stana u ime svih suvlasnika i po njihovom ovlaštenju sklapa osoba koja obavlja poslove zajedničkog upravitelja (čl. 93. ZV).

Kad je stan kao poseban dio u suvlasništvu dvije ili više osoba, a ugovor o najmu se zaključuje na dulje od jedne godine, za davanje toga stana u najam potrebna je suglasnost svih suvlasnika (čl. 41. st. 1. ZV). Ugovor o najmu stana na strani najmodavca zaključuju svi suvlasnici, a može i jedan ako ga ostali na to ovlaste. Ista situacija je i za zajedničko vlasništvo.

Najmoprimac može biti fizička - domaća i strana osoba. To je, u pravilu, jedna osoba, iznimno dvije - ako su bračni drugovi (v. čl. 4. st. 1. Zakona o najmu).

Predmet ugovora može biti stan ili dio stana, a uz stan i ostale prostorije u zgradi (garaža, praonica, sušionica rublja i sl.) (čl. 2. st. 2).

---

<sup>2</sup> Takav način zasnivanja odnosa najma nije uobičajen za najam. On je predviđen samo za osobe koje su do stupanja na snagu Zakona o najmu imale na stanu stanarsko pravo, odnosno prava i obveze stanara, a to pravo su temeljem toga zakona izgubili. Da se ne bi našli bespravno u stanu, Zakonom o najmu su, umjesto stanarskog prava, dobili prava i obveze najmoprimca. A budući da subjektivna prava, odnosno obveze ne mogu postojati izvan pravnog odnosa, iz činjenice postojanja tih prava, odnosno obveza, može se zaključiti i o postojanju pravnog odnosa - u našem slučaju - odnosa najma.

<sup>3</sup> Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz (v. član 2. stav 1. Zakona o najmu).

Oblik i sadržaj ugovora o najmu stana određen je Zakonom o najmu. Prema odredbi čl. 5. tog zakona ugovor o najmu stana mora sadržavati: 1. ugovorne strane, 2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam, 3. visinu najamnine i način plaćanja, 4. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, 5. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom, 6. vrijeme trajanja najma, 7. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koji služe zgradi, 8. odredbe o održavanju stana i 9. odredbe o primopredaji stana. Osim obaveznih odredaba, ugovor o najmu stana može sadržavati i druge odredbe kojima ugovorne strane uređuju svoje međusobne odnose.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku. Može se sklopiti na određeno ili na neodređeno vrijeme.

Ugovor o najmu stana je sklopljen kad su se ugovorne strane suglasile o svim bitnim elementima toga ugovora. U tom trenutku za najmodavca nastaje obveza predati stan, odnosno dio stana na uporabu najmoprimcu u stanju podobnom za stanovanje, i u tom stanju ga održavati, a za najmoprimca obveza plaćati određenu najamninu kao i druge troškove u vezi sa stanovanjem, na koje se ugovorom obvezao.

Stanje u kome se stan nalazi u vrijeme njegove predaje najmoprimac i najmodavac utvrđuju zapisnički. Ako stan ima izvjesnih nedostataka, najmodavac odgovara najmoprimcu za te nedostatke kao i za štetu koju je zbog njih pretrpio; prema pravilima Zakona o obveznim odnosima.<sup>4</sup>

Najamnina koju je najmoprimac dužan plaćati najmodavcu za korištenje stana može biti zaštićena i slobodno ugovorena. Zaštićena najamnina određuje se na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske<sup>5</sup>. Ona, međutim, ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade određenog posebnim propisom (čl. 7. st. 3. Zakona o najmu).

Pravo na ugovaranje i plaćanje zaštićene najamnine imaju: dosadašnji stanari, korisnici stanova koji su izgrađeni sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja, osobe koje se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja te osobe određene posebnim propisom. Svi ostali najmoprimci plaćaju slobodno ugovorenu najamninu.

Slobodno ugovorena najamnina određena je sporazumom stranaka. I ona je međutim ograničena tako što ne može biti ugovorena u iznosu koji bi za više od 20% prelazio iznos prosječne slobodno ugovorene najamnine u istom naselju, odnosno županiji za stan koji se po površini, opremljenosti i položaju može

<sup>4</sup> Čl. 12. st. 1.-3. Zakona o najmu.

<sup>5</sup> Pri tome uzima u obzir opremljenost i iskoristivost stana, troškove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i platne mogućnosti obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

usporediti sa stanom koji se daje u najam.<sup>6</sup>

Slobodno ugovorena najamnina - pri ugovoru o najmu na neodređeno vrijeme ne može se mijenjati prije isteka roka od jedne godine. Ako bi nakon toga novopredložena najamnina prelazila najviši dopušteni iznos, najmoprimac ima pravo u roku od 30 dana od dana novopredložene visine najamnine zatražiti od suda da utvrdi njezinu visinu. Do tada plaća predujam najamnine u visini najprije ugovorene najamnine.

Najmoprimac, na osnovi sklopljenog ugovora, ima pravo uporabe stana i zajedničkih prostorija i dijelova i uređaja zgrade nužnih za korištenje stanom te pravo korištenja zemljištem koje služi zgradi. Ako je to određeno ugovorom, ima pravo korištenja i drugih zajedničkih prostorija i uređaja zgrade. Stan ili dio stana može dati u podnajam samo uz suglasnost najmodavca.

Prilikom uporabe stana najmoprimac je dužan čuvati stan od oštećenja. O nužnim popravcima na stanu i zajedničkim dijelovima zgrade koji padaju na teret najmodavca dužan je obavijestiti najmodavca. Također je dužan omogućiti najmodavcu ulazak u stan radi kontrole u vezi s porabom, odnosno korištenjem stana, kao i u slučaju nužnih popravaka. Ako prouzroči štetu na stanu i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obvezan ju je popraviti. Za dužnu najmninu i naknadu štete najmodavac ima zakonsko založno pravo na unijetom pokućstvu i drugim pokretninama najmoprimca i članova njegova obiteljskog domaćinstva, koje mogu biti predmet ovrhe. Te pokretnine najmodavac može zadržati sve dok mu ne bude plaćen dužni iznos najamnine, odnosno naknade štete. Za dužnu najmninu i počinjenu štetu solidarno s najmoprimcem odgovaraju i članovi njegova obiteljskog domaćinstva.

Ugovor o najmu stana može prestati:

- a) istekom vremena na kojem je sklopljen
- b) otkazom
- c) raskidom.

Ugovor o najmu može prestati i sporazumom stranaka, a u određenim slučajevima i smrću najmoprimca (ako njegovi nasljednici ne mogu ili ne žele nastaviti s korištenjem stana).

Ad.a) Istekom vremena prestaje ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme. Prema Zakonu o najmu ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.<sup>7</sup> Želi li najmodavac sklopiti ugovor o najmu za daljnje

---

<sup>6</sup> Da bi se mogla pratiti visina slobodno ugovorene najamnine, stambeni odjel jedinice lokalne samouprave vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine, a prema podacima koje su im dužni dostaviti najmodavci.

<sup>7</sup> Član 25. st. 1. Zakona o najmu.

U dosadašnjem pravnom uređenju ovih odnosa ugovor o najmu sklopljen na određeno vrijeme smatrao se prešutno obnovljen ako se najmoprimac nastavio koristiti stanom, a najmodavac se tome

razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, dužan je u istom roku o tome obavijestiti najmoprimca. Ako ovaj u roku od 15 dana od primitka obavijesti ne prihvati ponudu, smatrat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje. U tom slučaju prestaje mu status najmoprimca.

Ad.b) Otkaz je redovito jedan od načina prestanka ugovora o najmu stana sklopljenog na neodređeno vrijeme. To ne znači da ugovor o najmu sklopljen ad tempus (na određeno vrijeme) ne bi mogao prestati otkazom ako za to postoje Zakonom predviđeni razlozi.

Najmodavac uvijek može otkazati ugovor o najmu (bez obzira da li je sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme) ako se najmoprimac ili ostali korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu ili ugovoru o najmu stana, a osobito:

1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge troškove u vezi sa stanovanjem, 2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam bez dopuštenja najmodavca, 3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom, 4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnom njegom i pomoći traje, te 5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene (čl. 19. st. 1. Zakona o najmu).

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor o najmu i u slučaju kad se najmoprimac koristi stanom na način kojim se stan oštećuje (čl. 14.), pa i onda kad ne dopušta najmodavcu ulazak u stan radi kontrole korištenja i nužnih popravaka (čl. 16). Uvjet za otkaz u svim slučajevima je pisana opomena upućena najmoprimcu da u Zakonom propisanom roku (30 dana) otkloni razloge otkaza. Pisana opomena nije potrebna ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu o najmu.

Pravo otkazati ugovor o najmu najmodavac ima i onda kad u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti svoje potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati. Ako iz toga razloga otkazuje ugovor o najmu sklopljen na neodređeno vrijeme, dužan je najmoprimcu osigurati drugi useljiv stan u kojem mu uvjeti stanovanja neće biti nepovoljniji od onih koji su ugovoreni za stan iz kojeg treba iseliti (čl. 22. Zakona).

Navedeno rješenje predstavlja, po našem mišljenju, prilično ograničenje za najmodavca odnosno vlasnika stana. Koji je razlog ovakvom rješenju teško je reći, no sigurno je da će u praksi biti sve manje ugovora koje će najmodavac sklapati na

---

nije usprotivio. Postojala je i presumpcija da se najmodavac tome ne protivi ako do isteka vremena na koji je ugovor sklopljen ili 15 dana nakon isteka toga vremena nije pisanim putem ili preko suda zatražio od najmoprimca da mu preda stan.

neodređeno vrijeme, a to za najmprimca nije uvijek dobro rješenje.

Otkaz ugovora o najmu stana mora biti u pisanom obliku i obrazložen, a daje se neposredno uz potpis najmprimca ili poštom preporučeno. Nema zapreke da se to učini i putem javnog bilježnika. Otkazni rok iznosi 3 do 6 mjeseci, što ovisi o otkaznom razlogu.<sup>8</sup> Otkazni rok počinje teći prvog dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je primljen.

Odbije li najmprimac primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana pošti.

U slučaju otkazivanja ugovora o najmu stana najmprimac je dužan iseliti iz stana najkasnije do isteka otkaznog roka. Ako to ne učini, najmodavac može tužbom sudu tražiti njegovo iseljenje.

I najmprimac može otkazati ugovor o najmu sklopljen na neodređeno vrijeme. O tome je dužan izvijestiti najmodavca najmanje 3 mjeseca prije dana kada namjerava iseliti iz stana.

Ad.c) Ugovor o najmu može prestati raskidom kada najmprimac obavlja preinake u stanu, zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca, te ako najmprimac ili drugi korisnik stana zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom uzrokuje štetu a tu štetu nije uklonio u roku od 30 dana od njenog nastanka.<sup>9</sup>

Izjava o raskidu ugovora o najmu mora biti u pisanom obliku i obrazložena. Rok za iseljenje najmprimca ne može u tom slučaju biti kraći od 15 dana.

Iako Zakon o najmu o tome ne govori, ugovor o najmu stana može prestati i sporazumom stranaka. Tim sporazumom ugovorne strane uređuju način i vrijeme primopredaje stana.

Smrću, odnosno prestankom najmodavca ili njegovom promjenom, prava i obveze najmodavca iz ugovora o najmu prelaze na njegove nasljednike, odnosno pravne sljednike. Ako pak najmprimac umre ili napusti stan prava i obveze iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. (U slučaju da su oba bračna druga sklopila ugovor o najmu, pa jedan umre ili napusti stan, drugi sam ostaje najmprimac.) Ako najmprimac nema bračnog druga, tada prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovom sporazumu (čl. 24. st. 2. Zakona). Ne sporazume li se o osobi najmprimca, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmprimca gube prava iz ugovora o najmu,<sup>10</sup> pa najmodavac može zahtijevati njihovo iseljenje iz stana.

<sup>8</sup> Rok od 6 mjeseci predviđen je u slučaju otkaza zbog vlastitog useljenja u stan ili useljenja svojih potomaka, roditelja ili osobe koju je prema posebnim propisima dužan uzdržavati. U ostalim slučajevima otkazni rok iznosi 3 mjeseca.

<sup>9</sup> U dosadašnjem pravnom sustavu ugovor o najmu mogao se raskinuti samo zbog neispunjenja obveza iz tog ugovora (v. član 112. st. 1. Zakona o stambenim odnosima).

<sup>10</sup> U tom slučaju se naime, smatra da stan koristi bez ugovora o najmu (v. čl. 24. st. 4).

Ako navedene osobe ne žele produžiti ugovorni odnos (najam), dužne su u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca o tome obavijestiti najmodavca. Također su u istom roku dužni obavijestiti najmodavca i o svakoj promjeni najmoprimca, odnosno o smrti ili iseljenju najmoprimca (čl. 24.).

U vezi s prelaskom prava i obveza najmoprimca, u slučaju njegove smrti ili iseljenja iz stana, postavlja se pitanje: da li bi prava i obveze iz ugovora o najmu mogla prijeći i na druge osobe navedene u ugovoru o najmu, a nisu najmoprimčev bračni drug, dijete, pastarak ili usvojenik nego, na primjer unuk, roditelj, brat, sestra te na druge osobe koje su za njegova života, uz suglasnost najmodavca, s njim živjele u stanu? Mogu li to biti i bračni drugovi i djeca njegove djece tj. (zet, snaha, unuk) odnosno osobe koje je najmoprimac bio dužan uzdržavati?

Iz odredbe članka 24. st. 2. Zakona o najmu moglo bi se zaključiti da osim taksativno navedenih osoba druge osobe ne dolaze u obzir. Te osobe, ako najmodavac na to pristane - mogu s najmodavcem zaključiti nov ugovor o najmu stana i na osnovi tog ugovora steći pravo korištenja, odnosno porabe stanom. U protivnom, morat će iseliti iz stana jer je prestankom prava najmoprimca (smrću ili napuštanjem stana) prestalo i njihovo pravo da se zajedno s njim koriste tim stanom. To se, dakako, odnosi i na izvanbračnog druga najmoprimca, bez obzira koliko je dugo trajala izvanbračna zajednica i kakva je ona bila. Drukčija je, međutim, pravna situacija članova obiteljskog domaćinstva, tzv. zaštićenih najmoprimaca. O njihovu pravnom položaju govorimo kasnije.

### *Najam na osnovi zakona*

Pravni odnos najma, kao što je naprijed rečeno, može nastati i na osnovi Zakona. Prema Zakonu o najmu (čl. 30. st. 2) taj odnos nastaje između vlasnika stana i dosadašnjih stanara. Riječ je o osobama koje su do stupanja na snagu Zakona o najmu imale status nositelja stanarskog prava, odnosno prava i obveze nositelja stanarskog prava<sup>11</sup>, a Zakon o najmu im je to pravo ukinuo i umjesto stanarskog prava dao prava i obveze najmoprimca.

S obzirom da te osobe imaju status najmoprimca, iako nisu sklopile ugovor o najmu, one ne bi, radi zasnivanja odnosa najma, trebale sklapati ugovor o najmu. Međutim taj ugovor im je potreban ne samo radi stjecanja pravnog položaja zaštićenog "najmoprimca" nego i zbog toga što se prava i obveze stranaka uređuju ugovorom. U tu svrhu Zakonom o najmu propisana je obveza za vlasnike stana da na njihov zahtjev sklope ugovor o najmu u roku od 3 mjeseca od postavljenog zahtjeva. Ne zaključi li vlasnik u tom roku ugovor o najmu, stanar - sada najmoprimac - može se obratiti sudu sa zahtjevom da donese odluku koja će u cijelosti zamijeniti ugovor o najmu.

---

<sup>11</sup> To su stanari u privatnim stanovima. (v. čl. 3. st. 2. Zakona o stambenim odnosima (1985), NN 51/85.)

Kad su, dakle, u pitanju osobe koje su se, kao stanari, već koristile stanom određenog vlasnika, vlasnik stana ne može niti odlučivati o tome hoće li ovaj stan iznajmiti, pod kojim uvjetima i s kim će ugovor sklopiti, jer je to određeno Zakonom.

Vlasnik, međutim, nije dužan pod uvjetima koje predviđa Zakon o najmu, sklopiti ugovor o najmu za dva nego samo za jedan stan, i to onaj koji dosadašnji stanar izabere.

Druga bitna razlika između odnosa najma nastalog voljom stranaka, tj. ugovorom o najmu i ovog drugog odnosa jest u tome što se u ovom drugom slučaju ugovor o najmu (ukoliko do sklapanja ugovora dođe), sklapa uvijek na neodređeno vrijeme, dok se ugovor o najmu s osobama koje prije toga nisu imale status stanara može sklopiti na određeno i na neodređeno vrijeme.

Treća razlika tiče se najamnine. Naime, osobe koje kako Zakon kaže - "ispunjavaju uvjete najmoprimca"<sup>12</sup> odnosno osobe s kojima vlasnik mora sklopiti ugovor o najmu, imaju pravo ugovoriti i za korištenje stana plaćati tzv. "zaštićenu najamninu".<sup>13</sup>

Četvrta razlika je u tome što dosadašnji stanari (zakonski najmoprimci) uz pravo na uporabu stana te ostala prava iz ugovora o najmu, imaju i pravo prvokupa stana u kojem stanuju kao najmoprimci ako vlasnik odluči prodati taj stan.<sup>14</sup>

Peto, u slučaju prestanka ugovora o najmu zbog neplaćanja najamnine najmoprimci koji su navršili 60 godina, ili temeljem posebnog propisa imaju pravo na stalnu socijalnu pomoć, imaju posebnu zaštitu. Njima naime, najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana samo ako im jedinica lokalne samouprave, odnosno grad Zagreb osigura drugi odgovarajući stan s pravom plaćanja zaštićene najamnine, koju mogu platiti.

Ako ugovor o najmu otkazuje najmodavac koji temeljem posebnih propisa ima pravo na stalnu socijalnu pomoć ili ima više od 60 godina, zbog toga što nema riješeno stambeno pitanje za sebe ili svoju obitelj, drugi odgovarajući stan, u kojem će imati isti pravni položaj, zaštićenom najmoprimcu osigurava jedinica lokalne samouprave, odnosno grad Zagreb. Obveza osiguranja drugog odgovarajućeg stana ne postoji, međutim, ni za najmodavca ni za jedinicu lokalne samouprave, odnosno grad Zagreb ako zaštićeni zajmoprimac na području općine ili grada gdje se nalazi

<sup>12</sup> U pitanju su osobe koje su na dan stupanja na snagu Zakona o najmu imale stanarsko pravo, izuzev osoba protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak toga prava (V. član 30. st. 2 i 3. Zakona o najmu).

<sup>13</sup> Pravo na ugovaranje zaštićene najamnine nemaju međutim, osobe (dosadašnji nositelji stanarskog prava) a) koje u dijelu stana obavljaju poslovnu djelatnost, b) koji imaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan (bez obzira gdje se ona nalazila), c) koji se sa članovima obiteljskog domaćinstva ne koriste stanom dulje od posljednjih 6 mjeseci prije stupanja na snagu Zakona, a za to nemaju suglasnost vlasnika (čl. 31. st. 2. Zakona). Te će osobe kao i svi ostali najmoprimci kojima Zakon ne priznaje pravo na plaćanje zaštićene najamnine plaćati slobodno ugovorenu najamninu.

<sup>14</sup> V. čl. 44. i 45. Zakona o najmu.

stan u kojem stanuje, ima u vlasništvu useljivi odgovarajući stan.

Pravo otkazati ugovor o najmu zaštićenom najmoprimcu zbog vlastitog useljenja u taj stan, ili zato što nema riješeno stambeno pitanje za sebe i svoju obitelj, nema, međutim, onaj najmodavac koji je otkupio stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova.

Šesto, članovi obiteljskog domaćinstva zaštićenih najmoprimaca nalaze se u bitno povoljnijem položaju od članova obiteljskog domaćinstva ostalih najmoprimaca. Njima, naime, ne prestaje pravo korištenja stanom kad najmoprimac umre ili napusti stan. Ako se ne sporazumiju koji će od njih biti nositelj prava i obveza iz ugovora o najmu, u tom slučaju osobu najmoprimca određuje najmodavac. S tom osobom najmodavac je dužan zaključiti ugovor o najmu na neodređeno vrijeme s pravima i obvezama zaštićenog najmoprimca. Krug potencijalnih najmoprimaca u ovom slučaju puno je širi. To su, naime, sve osobe iz članka 12. Zakona o stambenim odnosima, pa i izvanbračni drug, a ne samo najmoprimčev bračni drug, djeca, pastorak i usvojenik. Osim toga, kod ovih osoba nije riječ o prelasku prava i obveza iz ugovora o najma, nego o zakonskom pravu na stjecanje tih prava, odnosno obveza sklapanjem ugovora o najmu s vlasnikom (najmodavcem). Kad bi i na njih prelazila prava i obveze iz ugovora o najmu, tada ne bi morali sklapati novi ugovor o najmu, što ovdje nije slučaj.

Sedmo, dosadašnji stanari koji su do stupanja na snagu Zakona o najmu stekli pravo na otkup stana prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (ali zbog propisanih razloga to pravo nisu mogli ostvariti u propisanom roku imaju to pravo i kao najmoprimci (čl. 42. Zakona o najmu).

Pravo na otkup stana u kojem stanuju kao najmoprimci stupanjem na snagu Zakona o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (dalje: Zakon o naknadi) imaju i stanari u nacionaliziranim stanovima. Da bi to pravo realizirali, potrebno je da u roku od 6 mjeseci od stupanja na snagu Zakona o naknadi podnesu zahtjev za otkup Fondu za naknadu oduzete imovine, odnosno do njegovog formiranja posebnim zakonom Fondu u stambeno komunalnom gospodarstvu.

Prava na otkup stana u kojem stanuju imaju prema Zakonu o najmu i najmoprimci koji su uselili u stanove u vlasništvu fizičkih osoba koje su otkupile veće stanove što su ih ranije (za važenja Zakona o stambenim odnosima) dobile na korištenje pod uvjetom da prepuste na korištenje svoje manje stanove drugim osobama.<sup>15</sup> Svoje pravo da taj stan kupe mogu ostvariti pod uvjetom da nemaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan i da je vlasnik toga stana otkupio društveni stan (čl. 48.).

Pravo na otkup stana imaju prema važećim propisima i osobe koje su kao hrvatski branitelji dobili stan na korištenje i koristili ga po osnovi ugovora o najmu.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Zahtjev za kupnju stanova trebaju uputiti vlasniku, odnosno njegovom pravnom sljedniku u roku od 6 mjeseci, tj. do 5. svibnja 1997.

<sup>16</sup> V. čl. 4.a Zakona o prodaji stanova (Narodne novine 58/95.).



Davanje u najam stanova hrvatskim invalidima Domovinskog rata (HRVI) obiteljima poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja uređeno je posebnim zakonom. To je Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine", broj 108/96. od 23. prosinca 1996.). Prema tom zakonu ugovor o najmu sklapa vlasnik - kao najmodavac i HRVI Domovinskog rata, odnosno član obitelji poginulog, nestalog, umrlog, zatočenog hrvatskog branitelja - kao najmoprimac.

Ako stanom u vlasništvu Republike Hrvatske upravlja Ministarstvo obrane, tada ugovor o najmu stana sklapa ministar obrane. Za ostale stanove u vlasništvu Republike Hrvatske ugovor o najmu sklapa osoba koju ovlasti Vlada Republike Hrvatske.

Ugovor o najmu stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i uprave sklapa osoba koju ovlasti poglavarstvo jedinice lokalne samouprave i uprave.<sup>17</sup>

Ugovor o najmu sklapa se na neodređeno vrijeme i uz zaštićenu najamninu (čl. 24. st. 2.).

Ugovor o najmu mora biti sklopljen u pisanom obliku i mora sadržavati: podatke o ugovornim stranama, stanu, iznos najamnine i način plaćanja, vrijeme na koje je sklopljen, odredbe o otkazu i otkaznom roku, mjesto i datum sklapanja ugovora, potpise ugovornih strana i odredbe o pravu vlasnika da pregleda stan (čl. 25.).

U slučaju smrti najmoprimca, sklapa se novi ugovor s jednim od članova njegova domaćinstva, s tim da je zakonom utvrđen redosljed stjecanja prava.<sup>18</sup>

Najmoprimci tih stanova imaju pravo otkupa stana sukladno propisima o prodaji stanova uz popust od 100% od utvrđene cijene. Zahtjev za otkup morali su podnijeti u roku od 60 dana od stupanja na snagu ovog Zakona, odnosno od dana sklapanja ugovora o najmu - ako je ugovor o najmu sklopljen kasnije.

Kupnjom stana danog u najam obitelji umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja članovi obitelji stječu na tom stanu suvlasništvo. Tako otkupljeni stan ne može se otuđiti dok su članovi obitelji malodobni.

Na kraju treba reći da se odredbe Zakona o najmu ne odnose na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske, grada Zagreba i drugih gradova te općina. Za davanje u najam tih stanova čekaju se podzakonski akti kojima bi se trebalo utvrditi kriterije i mjerila za davanje tih stanova u najam. Kad primjenom tih kriterija, odnosno po utvrđenim uvjetima, netko dobije na uporabu takav stan, na odnose u korištenju (porabi) toga stana primijenit će se odredbe Zakona o najmu, ako

<sup>17</sup> Vidi članak 24. st. 3. i 4. Zakona o pravima hrvatskih branitelja...

<sup>18</sup> Prednost u ostvarivanju prava između članova obitelji utvrđuje se prema propisima o nasljeđivanju. Članovi obitelji iz istoga nasljednog reda ostvaruju pravo prema međusobnom sporazumu. Ako se sporazum ne postigne, prednost u ostvarivanju prava ima član obitelji iz istoga nasljednog reda koji je s hrvatskim braniteljem živio u zajedničkom domaćinstvu. Očuh, maćeha i usvojitelj ostvaruju prava prema ovom Zakonu ako su hrvatskog branitelja uzdržavali ili je hrvatski branitelj njih uzdržavao najmanje pet godina prije smrti.

posebnim zakonom ne bude drukčije predviđeno.

Odredbe Zakona o najmu ne primjenjuju se ni u davanje stanova na privremeno korištenje turistima, đacima i sl. kao i na tzv. službene stanove. Na te odnose primijenit će se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

### ***Pravno uređenje zakupa poslovnog prostora***

U pravnom sustavu uspostavljenom važećim propisima o zakupu poslovnog prostora pravni odnos zakupa poslovnog prostora nastaje isključivo ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora je i konsenzualni dvostrano obvezni pravni posao<sup>19</sup> kojim se zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za korištenje tog prostora ugovorenu naknadu kao zakupninu.

Zakupodavac može biti svaka fizička ili pravna osoba koja je vlasnik poslovnog prostora kao i pravna osoba koja je nositelj prava raspolaganja (ako još nije izvršena pretvorba vlasništva). To može biti i drugi stvarnopravni ovlaštenik koji na drugoga može prenijeti izvršavanje sadržaja svoga prava (usufruktuar).

Ako je poslovni prostor u suvlasništvu dvije ili više osoba, za davanje u zakup toga prostora vrijedi sve ono što je naprijed rečeno kod najma.

Zakupnik može biti svaka fizička i pravna osoba, uključivo i strana fizička osoba kojoj su poslovne prostorije potrebne radi obavljanja dopuštene djelatnosti.

Objekt ugovora o zakupu može biti poslovna zgrada<sup>20</sup>, jedna ili više

---

Članovima obitelji hrvatskog branitelja prema ovom zakonu smatraju se: bračni drug, djeca rođena u braku ili izvan braka, posvojena djeca i pastorčad (članovi uže obitelji), roditelji, očuh, maćeha i usvojitelj.

Članom uže obitelji (prema ovom zakonu) smatra se i izvanbračni drug koji s hrvatskim braniteljem ima dijete i s kojim živi, odnosno do njegove smrti je živio u zajedničkom kućanstvu najmanje godinu dana.

<sup>19</sup> Neki autori navedenim karakteristikama dodaju i sljedeće: trajnost, imenovanost, te stvarnopravnost. Ovu posljednju karakteristiku nalaze u mogućnosti raspolaganja sa stvari davanjem u podzakup, mogućnosti upisa u zemljišne knjige, te mogućnosti sklapanja ugovora na duži rok, te u crpljenju plodova iz stvari. (O tome v. M. Žuveła, Ugovor o zakupu poslovnih prostorija. Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 2, 1995., str. 183.)

Iako zakupnik ima pravo crpljenja plodova kroz duže vrijeme i svoje pravo iz zakupa može upisati u zemljišnu knjigu, stvarnopravnost ne smatramo karakteristikom ugovora o zakupu jer zakupnik ne stječe direktno pravo na stan nego na činidbu. Mogućnošću upisa prava zakupa u zemljišne knjige pravo zakupa ne postaje stvarno nego samo apsolutno pravo.

<sup>20</sup> Poslovnom zgradom prema Zakonu o zakupu (čl. 2. st. 2.), dalje: Zakon, smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti i ako se pretežnim dijelom u tu svrhu koristi.

prostorija<sup>21</sup> u stambenoj ili poslovnoj zgradi,<sup>22</sup> te garaže i garažna mjesta u garaži za smještaj vozila.<sup>23</sup>

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se u pisanom obliku. Pisani oblik kao i sadržaj toga ugovora određen je Zakonom o zakupu poslovnog prostora (čl. 4. st. 2. - dalje: Zakona). Ugovor koji ne bi bio sklopljen u pisanom obliku ništav je. Ništave će biti i sve izmjene i dopune ugovora koje ne bi bile izvršene u istom obliku.

Prema članku 5. Zakona ugovor o zakupu poslovnog prostora sadrži u pravilu: naznaku ugovornih strana, podatke o poslovnom prostoru, djelatnost koja će se u tom prostoru obavljati, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja, rok predaje poslovnog prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor sklopljen, iznos zakupnine i rokove plaćanja, odredbe o prestanku ugovora - posebno o otkazu i otkaznim rokovima, mjesto i vrijeme sklapanja ugovora. Ugovor može sadržavati i druge odredbe koje ugovorne strane smatraju potrebnim za uređenje međusobnih odnosa.

### ***Zasnivanje zakupa i prava i obveze ugovornih strana***

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen je kad su se ugovorne strane sporazumjele o svim bitnim elementima ugovora. U tom trenutku nastaju za njih određena prava i obveze:

za zakupodavca - obveza da preda zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom<sup>24</sup> u stanju u kome ga može koristiti za svrhu određenu ugovorom, ako ugovorom nije drukčije predviđeno;

---

<sup>21</sup> Poslovnim prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

<sup>22</sup> Zakon ne sadrži odredbe o tome tko odlučuje o tome smatra li se zgrada poslovnom ili stambenom. Ranije je o tome odlučivao nadležni stambeni organ općine, (Grada).

<sup>23</sup> Prema Zakonu o poslovnim zgradama i prostorijama garaže se nisu spominjale kao objekt zakupa. Ni prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: Zakon o vlasništvu) garaže i garažna mjesta nisu objekt zakupa nego najma. To rješenje se čini logičnijim i to zato što se u garažama ne obavlja poslovna djelatnost. Osim toga, garaža može biti sastavni dio stana ili njegova pertinencija, a tada se na garažu ne bi mogao primijeniti pravni režim koji vrijedi za poslovni prostor. Ako je zakonodavac htio da i garaže budu objekt zakupa, trebalo je Zakonom točno utvrditi koje će se garaže i kada smatrati poslovnim prostorom, a kada garaža može biti objektom najma. Posebno je pak pitanje da li se sve pravne posljedice predviđene za poslovni prostor mogu primijeniti i na garaže. O tome i Lj. Abramović, Zakon o zakupu poslovnog prostora, Informator broj 4473 od 18. 1. 1997.

<sup>24</sup> Prilikom predaje poslovnog prostora zakupniku ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora. Ako zapisnički nije utvrđeno stanje poslovnog prostora, presumira se da je zakupnik primio poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom, osim ako se radi o skrivenim nedostacima. (v. čl. 10. st. 2. Zakona).

za zakupnika obveza da plaća zakupninu u vrijeme utvrđeno ugovorom, a ako ugovorom nije utvrđeno vrijeme plaćanja, u vrijeme određeno Zakonom a to je najkasnije do 5-og u mjesecu (čl. 17.). Zakupnik je dužan plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, ako nije drukčije ugovoreno, po njihovom dospijeću. Smatra se da ta naknada nije uračunata u zakupninu ako se to izričito ne ugovori. Troškovi tekućeg održavanja poslovnog prostora, ako nije drukčije ugovoreno, padaju na zakupnika.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju u kome ga je bio dužan predati, zakupnik ima pravo ili raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti srazmjerno smanjenje zakupnine, ili može sam, na teret zakupodavca, dovesti poslovni prostor u takvo stanje i tražiti naknadu štete koju je uslijed toga pretrpio (čl. 11. st. 1. i 2. Zakona).

Da bi mogao realizirati to svoje pravo, zakupnik je dužan, prije izbora, ostaviti zakupodavcu primjereni rok<sup>25</sup> za otklanjanje nedostataka i dovođenje poslovnog prostora u stanje u kome ga je bio dužan predati.

Predaja poslovnog prostora zakupniku u stanju podobnom za korištenje, odnosno obavljanje ugovorene djelatnosti spada u izvršenje ugovora o zakupu i čini jednu od glavnih obveza zakupodavca.

Uz obvezu na predaju poslovnog prostora zakupniku, zakupodavac ima i obvezu njegova održavanja u stanju u kojem ga je dužan održavati. O potrebnim popravcima koji terete zakupodavca zakupnik je dužan bez odgađanja pisano obavijestiti zakupodavca. Ako ovaj u primjerenom roku ne izvrši popravak koji je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo, na teret zakupodavca, sam izvršiti popravak ili raskinuti ugovor o zakupu (čl. 12. st. 1. i 2.).

U slučaju da je zakupnik sam izvršio popravke, a o potrebi popravaka nije prethodno obavijestio zakupodavca i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog tog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka (čl. 12. st. 3.).

Ako se za vrijeme trajanja popravaka koji padaju na teret zakupodavca nije mogao koristiti poslovnim prostorom, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu, a u slučaju ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti dužan je plaćati razmjerni dio zakupnine.

Zakupodavac je ovlašten za trajanja zakupa, a radi uređenja prostora ili sniženja troškova energije i održavanja izvršiti na poslovnom prostoru određene radove. O tome je dužan obavijestiti zakupnika najmanje tri mjeseca prije početka tih radova. Ako namjerava povisiti zakupninu, dužan ga je obavijestiti i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik u tom slučaju ima pravo, u roku od dva mjeseca od primitka obavijesti, raskinuti ugovor i o tome obavijestiti zakupodavca. Ako se ustanovi da je

---

<sup>25</sup> Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se moraju izvesti (čl. 11. st. 3.).

zakupodavac zlorabio svoje pravo na uređenje poslovnog prostora, odgovarat će zakupniku za pretrpljenu štetu (čl. 14. st. 3. Zakona). Za vrijeme uređenja poslovnog prostora zakupnik nije dužan plaćati zakupninu, ili može plaćati umanjenu zakupninu, ali nema pravo na naknadu štete zbog toga što nije mogao obavljati poslovnu djelatnost.

Zakupnik ne smije sam bez suglasnosti zakupodavca vršiti preinake na poslovnom prostoru. Ako se na to odluči, mora pisanim putem obavijestiti zakupodavca i zatražiti njegovu suglasnost. Ne dobije li od zakupodavca pisani odgovor u roku od 30 dana, smatra se da se zakupodavac ne protivi preinakama. Isto tako ne smije dati poslovni prostor u podzakup, osim ako je drukčije dogovoreno.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ne računajući redovno trošenje (pogoršanje). Ako je došlo do oštećenja toga prostora za koji zakupnik odgovara, dužan je to oštećenje popraviti.

Oštećenje poslovnog prostora može biti razlog otkaza ugovora o zakupu.

### ***Prestanak zakupa***

Zakup poslovnog prostora prestaje prestankom ugovora o zakupu toga prostora.

Ugovor o zakupu može prestati: a) istekom vremena, b) otkazom i c) raskidom.

Ad. a) Istekom vremena prestaje ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme.

Ad. b) Otkazom prestaje ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme. Otkaz može dati i jedna i druga ugovorna strana, ali ne prije isteka jedne godine dana od dana sklapanja ugovora, ako ugovorom nije drukčije određeno (čl. 24. Zakona).

Ugovor prestaje istekom otkaznog roka utvrđenog ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđen taj rok, otkazni rok iznosi tri mjeseca, a počinje teći od dostave otkaza. Otkaz se može dati 1-og ili 15-og u mjesecu ako ugovorom nije drukčije određeno.

Otkaz mora biti u pisanom obliku. Dostavlja se drugoj strani poštom preporučeno ili putem javnog bilježnika. U tom slučaju javni bilježnik sastavlja o otkazu zapisnik i poduzima druge radnje propisane posebnim zakonom. Zapisnik o otkazu dobiva snagu ovršne isprave kad druga (protivna) strana potpiše izjavu da se ne protivi otkazu.<sup>26</sup>

Zakupodavac može, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u svako doba otkazati ugovor o zakupu: a) ako zakupnik i poslije pisane opomene koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi štetu; b) ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana kada je pisanim

<sup>26</sup> Tada se ovrha može tražiti na osnovi ugovora o zakupu i zapisnika. (v. čl. 26. st. 4. Zakona).

putem opomenut; c) ako mu taj prostor treba za obavljanje vlastite poslovne djelatnosti koju, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može obavljati u drugom poslovnom prostoru.<sup>27</sup>

Zakupnik ima i mogućnost otkaza ugovora o zakupu (kako onog na određeno tako i ugovora na neodređeno vrijeme) ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati odnosno održavati<sup>28</sup> (čl. 28. Zakona) te u slučaju neizvršavanja obveze druge strane (čl. 29.).

Ad. c) Zakupnik može raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora ako zakupodavac:

a) ne preda poslovni prostor u ugovorenom roku (čl. 8. st. 2. Zakona),

b) ne preda poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom,

c) ne izvrši popravke na poslovnom prostoru u primjerenom roku (čl. 17. st. 2. Zakona).

U sva tri slučaja radi se o jednostranom raskidu na osnovi zakona do kojeg dolazi izjavom volje jedne ugovorne strane - zakupnika.

Zakon ne sadrži posebna pravila kojima se uređuje jednostrani raskid, pa će se na prestanak ugovora o zakupu poslovnog prostora jednostranim raskidom primijeniti odgovarajući propisi Zakona o obveznim odnosima.

### ***Raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora po sili zakona***

Osim slučajeva u kojima je jedna ugovorna strana ovlaštena raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora, Zakon predviđa i slučajeve raskida toga ugovora ex lege (po sili zakona). Tako će se raskinuti ugovori o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, općina, gradova i Grada Zagreba zaključeni po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama, bez prethodno provedenog natječaja ako vlasnici tih prostora ne usklade te ugovore u roku od 1 godine dana od stupanja na snagu Zakona, tj. do 5. studenog 1997., tj. ako ne raspišu javni natječaj za davanje tih prostora u zakup.

Naime, prema odredbi čl. 6. Zakona određeno je da navedeni subjekti mogu poslovni prostor u svom vlasništvu davati u zakup samo putem javnog natječaja.<sup>29</sup> Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Vlade RH, odnosno nadležnog poglavarstva ili tijela na koje je poglavarstvo prenijelo to pravo, a kad su pravne osobe u njihovom vlasništvu - tijela koje je za to ovlašteno aktima te osobe.

<sup>27</sup> V. čl. 27. st. 1. t. 1-3 Zakona.

<sup>28</sup> To bi po našem mišljenju prije bili razlozi za raskid nego razlozi za otkaz ugovora o najmu.

<sup>29</sup> Ista obveza predviđena je u čl. 34. Zakona i odnosi se na poslovni prostor na kojem RH, općine, gradovi, županije, Grad Zagreb i druge pravne osobe koje još nisu provele pretvorbu društvenog vlasništva imaju pravo korištenja i raspolaganja.

Ugovor o zakupu zaključuje se s osobom čija je ponuda najpovoljnija, a najpovoljnija je ona ponuda, koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine. Zakonom (čl. 6. st. 5) je utvrđeno koje osobe, odnosno koja od više osoba koje udovolje uvjetima natječaja imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora.<sup>30</sup>

U slučaju raspisivanja javnog natječaja za poslovni prostor koji se već koristi po osnovi ugovora o zakupu, prednost pred svima ima postojeći zakupnik koji je sudjelovao u natječaju i ispunjava uvjete natječaja.<sup>31</sup>

Postojeći zakupnik koji ne uspije na tom natječaju ili ne sudjeluje u natječaju ima pravo zahtijevati od zakupodavca naknadu za učinjena ulaganja.<sup>32</sup>

Postojeći zakupnik nema međutim, nikakve mogućnosti prisiliti zakupodavca da raspiše javni natječaj za prostor što ga koristi i tako spriječi raskid ugovora.<sup>33</sup>

Na raskid ugovora o zakupu i plaćanje naknade primijenit će se i u ovom slučaju odredbe ZOO-a.

Drugi slučaj raskida ugovora o zakupu po sili zakona predviđen je odredbom članka 41. Zakona o naknadi. Prema toj odredbi ugovori o zakupu prisilno oduzetog (nacionaliziranog i konfisciranog) poslovnog prostora, koji se temeljem toga zakona (čl.40) vraća (daje) u vlasništvo prijašnjim vlasnicima, raskidaju se po sili zakona danom pravomoćnosti rješenja o utvrđenju prava vlasništva. Prijašnji vlasnik može, međutim, tražiti ispražnjenje toga prostora i njegovu predaju u posjed tek nakon isteka 1 godine dana od pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, tj. od raskida toga ugovora po sili zakona.

Rok od godine dana odnosi se na ugovore o zakupu sklopljene na neodređeno vrijeme. Ako je ugovor o zakupu bio sklopljen na određeno vrijeme, vlasnik ne može tražiti ispražnjenje i predaju u posjed poslovnog prostora prije isteka ugovorenog roka, a najkasnije u roku od pet godina, računajući od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva.<sup>34</sup>

Zakupnik, tj. korisnik poslovnog prostora nije međutim, dužan predati vlasniku taj prostor u posjed dok mu vlasnik ne isplati naknadu za učinjena ulaganja, utvrđenu na temelju njihova međusobnog sporazuma ili pravomoćne sudske odluke, osim ako se drukčije sporazume.<sup>35</sup> Za to vrijeme dužan je vlasniku (kome je

---

<sup>30</sup> To su invalidi Domovinskog rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji tih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih, udruge invalida Domovinskog rata i druge udruge za koje to odredi ministar rada i socijalne skrbi. Ako se javi više tih osoba, tada prednost ima osoba koja ispunjava uvjete prema članku 29. stavak 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi (Nar. nov. br. 44/96.).

<sup>31</sup> Čl. 35. st. 3. Zakona.

<sup>32</sup> Čl. 35. st. 4. Zakona.

<sup>33</sup> O tome V., Gazzari: Zakon o zakupu poslovnog prostora, Informator br. 4473 od 18. 1. 1997. str. 5.

<sup>34</sup> V. čl. 41. str. 2. i 3. Zakona o naknadi.

<sup>35</sup> V. čl. 41. st. 4. Zakona o naknadi.

ovaj prostor vraćen) plaćati naknadu u visini zakupnine utvrđene raskinutim ugovorom o zakupu (čl. 42.). Ta naknada se ne smije povećavati.

Pravomoćna odluka o utvrđivanju prava vlasništva ima snagu ovršne isprave. Za provođenje postupka ispražnjenja poslovnog prostora nadležan je općinski sud.

Što se tiče poslovnog prostora koji se koristi za obavljanje djelatnosti državne vlasti i jedinica lokalne samouprave i uprave, taj prostor se u vlasništvo daje prijašnjem vlasniku samo ako se on obveže da će u pogledu tog prostora s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicom lokalne samouprave i uprave sklopiti ugovor o zakupu na rok koji, u pravilu, ne može biti kraći od 10 godina.<sup>36</sup>

Ponudu za sklapanje ugovora o zakupu toga prostora prijašnji vlasnik podnosi Vladi RH, odnosno jedinici lokalne samouprave i uprave u roku od 90 dana od dana pravomoćnosti rješenja kojim mu je utvrđeno pravo vlasništva. Ako prijašnji vlasnik ne stavi ponudu, županijski ured po službenoj dužnosti donosi rješenje kojim se na tom prostoru uspostavlja vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne samouprave i uprave, a prije donijeto rješenje o vraćanju toga prostora stavlja se izvan snage. Istim rješenjem vlasniku se priznaje pravo naknade.

Ugovor o zakupu kojim se utvrđuju međusobna prava i obveze između vlasnika kao zakupodavca i Republike Hrvatske, odnosno jedinice samouprave i uprave kao zakupnika, sklapa se sukladno odredbama zakona kojima je propisan "zakup imovine".<sup>37</sup>

### *Slučajevi kada ne prestaje zakup*

Zakup ne prestaje kad Treća osoba kupnjom ili po drugoj pravnoj osnovi stekne poslovni prostor od zakupodavca, nego ta Treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Zakup ne prestaje ni smrću zakupnika, odnosno "promjenom njegovog pravnog položaja"<sup>38</sup> ako zakonom nije drukčije određeno, nego na njegovo mjesto stupaju njegovi nasljednici, odnosno pravni sljednici.

\*\*\*

Odredbe Zakona ne primjenjuju se na zakup nekretnine (poslovnog prostora) date na privremenu upravu jedinici lokalne samouprave, zbog toga što njegov vlasnik nije poduzeo određene radnje predviđene čl. 32. Zakona o vlasništvu (da bi se zaštitili interesi i sigurnost države, priroda, spomenika kulture, okoliša ili zdravlja

<sup>36</sup> Obvezu vlasnika da će sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora na najmanje desetogodišnji rok utvrđuje rješenjem županijskih ureda, a primjerak rješenja dostavlja se i Vladi RH, odnosno jedinici lokalne samouprave i uprave.

<sup>37</sup> Nije nam jasno na koji zakon se misli.

<sup>38</sup> Što to konkretno znači "promjena pravnog položaja", nije nam sasvim jasno.



ljudi). Isto tako odredbe ovog Zakona ne primjenjuju se ni na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora radi održavanja priredbi, sajмова, predavanja, savjetovanja ili u druge sline svrhe (članak 1. stavak 3. Zakona). Na te odnose primijenit će se opće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

### **Zaključak**

Novim propisima o najmu stanova, odnosno zakupu poslovnog prostora uređena su sva bitna pitanja vezana uz najam, odnosno zakup tih objekata. Ugovornim stranama ostavljeno je vrlo malo prostora za dogovaranje. Uvedena su i neka ograničenja, odnosno određene obveze koje nije uvijek lako prihvatiti.

Nije se promijenio pravni položaj osoba koje su se kao najmoprimci, odnosno zakupci poslovnog prostora koristili stanom, odnosno poslovnim prostorom u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba temeljem ugovora o najmu, odnosno zakupu. Prava i obveze što su ih imale po ranijim propisima o najmu i zakupu imaju i danas. Novim propisima promijenio se, međutim, pravni položaj korisnika bivših društvenih stanova te osoba koje se kao zakupci koriste poslovnim prostorom u vlasništvu RH, županija, općina, gradova, Grada Zagreba i pravnih osoba u njihovu vlasništvu, odnosno pretežitom vlasništvu, te poslovnim prostorom koji se na osnovi Zakona o naknadi vraća prijašnjem vlasniku.

Stanari u bivšim društvenim stanovima i stanovima u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba, na kojima su po ranijim propisima stekli stanarsko pravo, Zakonom o najmu izgubili su to pravo, a umjesto njega dobili prava i obveze najmoprimca. Kad sklope ugovor o najmu s vlasnikom stana, stječu i pravni položaj tzv. "zaštićenog najmoprimca". Iako nemaju stanarsko pravo, mogu se, dakle, i dalje nesmetano koristiti stanom dok ispunjavaju Zakonom predviđene i ugovorom preuzete obveze.

Što se tiče zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu navedenih osoba, oni su, stupanjem na snagu novih propisa o zakupu, došli u nezavidan položaj. Naime, ako se ugovori o zakupu poslovnog prostora što su ih sklopili do stupanja na snagu ne usklade s odredbama toga zakona, odnosno ako zakupodavac u roku od 1 godine dana od stupanja na snagu ne raspiše javni natječaj za davanje toga prostora u zakup, svi ugovori o zakupu što su ih zaključili po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama prestaju po sili zakona nakon čega im prestaje pravo koristiti se poslovnim prostorom. Oni, pri tome, nemaju nikakve mogućnosti prisiliti zakupodavca da raspiše javni natječaj kako bi u tom natječaju mogli sudjelovati, a ako on to i učini, pitanje je da li će njihova ponuda biti najpovoljnija da bi upravo s njima zakupodavac sklopio novi ugovor o zakupu toga prostora.

Ako ne uspiju na natječaju, ostaje im samo pravo na naknadu uložених sredstava od zakupodavca.

Zakupnici poslovnog prostora koji se vraća prijašnjem vlasniku po Zakonu o naknadi u sličnom su položaju, budući da se i ugovori o zakupu što su ih sklopili s nositeljem prava raspolaganja, raskidaju po sili zakona danom pravomoćnosti

rješenja o utvrđivanju prava vlasništva. Oni, istina, ne moraju odmah po raskidu ugovora predati poslovni prostor vlasniku, ali ne mogu sa sigurnošću računati da će im vlasnik taj prostor dati u zakup. I njima ostaje pravo da zahtijevaju od vlasnika naknadu za učinjena ulaganja.

Novi propisi o najmu brinu o članovima domaćinstva najmoprimaca - ali ne i o svim članovima obiteljskog domaćinstva tzv. "običnih" najmoprimaca. Tako se, na primjer, izvanbračni drug najmoprimca nema pravo useliti u stan i koristiti se tim stanom ako se najmodavac time ne suglasi, odnosno ako se i on ne navede u ugovoru o najmu.

Hoće li ta i neka druga rješenja iz ovih zakona trebati mijenjati, pokazat će praksa.

### Summary

#### **FLAT HIRE & LEASE OF BUSINESS PREMISES**

Legal sources for hire /lease disposal of flats/ business premises in the Republic of Croatia include two distinct Acts (Flat Hire Act and Lease of Business Premises Act).

Entering into force, the first one does revoke previously existent category of tenant's right: former tenant (inhabitant of a flat - holder of tenant's right) becomes lessee. Flat hire contract provides disclosure of requirements for possession & use of (all) flat units regardless of their previous (tenant's right) regime.

The agreement gives rise to relationship of (contracting) parties; prescribed form and essentials (competent parties, subject-matter, legal consideration) are subjected to the Law.

The contract is regularly supposed to depend upon the will of the (contracting) parties, consequently, hire contract is the species of agreement whereby a legal obligation is constituted and defined (free intention to contract) between the related parties.

Previous regime of tenant's right does modify the position of the flat owner as (presumed) contracting party:

If/when (implying definite term) the tenant intends to stipulate the hire contract, the flat owner is obliged to consent. Otherwise - asserting (this) particular pleading, court order substitutes the hire contract. The former category of "tenant" (thus) converts to the status of "protected lessee" (particular protection provided).

Contractual regulation of lease ref. business premises is subjected to the Law on Lease of Business Premises referring competent parties, subject-matter, rights & duties of contracting parties and modes of termination.

Business premises in "state property" predict particular legal concept - regime of open competition. Best offerer becomes the contracting party (thus) displacing former lease-holder.

The breach of lease (contract) occurs when ref. contract is not brought in line with the Law in predicted (one year) term; consequences: delivery to the owner and compensation of invested assets.

Further, the breach of lease (contract) follows as a result of approved restitution of business premises as seized property (under Law on Restitution of Property Seized under Yugoslav Communist Regime); consequences: delivery does depend upon restitution of invested assets.

*Key words: flat, business premises, hire, lease, contract.*

## Zusammenfassung

### WOHNUNGSMIETE UND PACHT VON GESCHÄFTSRÄUMEN

Im Rechtssystem der Republik Kroatien werden das Mieten einer Wohnung und die Pacht von Geschäftsräumen durch zwei besondere Gesetze geregelt. Es handelt sich um das Gesetz über das Mieten einer Wohnung und das Gesetz über die Pacht eines Geschäftsraumes.

Das Gesetz über das Mieten einer Wohnung hebt das Wohnrecht in allen Wohnungen auf, für die dies bis zu seinem Inkrafttreten noch bestand. Die bisherigen Bewohner (Träger des Wohnrechts) wandelt es in Mieter um, und der Mietvertrag wird als neue Rechtsgrundlage zur Nutzung aller Wohnungen erklärt, so auch all derer, die bisher nach dem Prinzip des Wohnrechts benutzt wurden. Durch diesen Vertrag werden alle Fragen geregelt, die für beide Vertragspartner wichtig sind.

Form und vorgeschriebener Inhalt des Vertrages sind gesetzlich festgelegt.

Das Schließen eines Mietvertrags ist eine Sache des freien Willens zwischen dem Wohnungseigner und der Person, die als Mieter deren Wohnung benutzen wird. Wenn allerdings von Wohnungen die Rede ist, auf die bis zur Inkrafttretung des Mietgesetzes Wohnrecht bestand, muß der Wohnungseigentümer diesen Vertrag schließen -wenn dies der Mieter in der vom Gesetz vorgeschriebenen Frist von ihm verlangt. Sonst kann der Mieter sein Recht auf die Schließung eines Mietvertrags auf gerichtlichem Wege verwirklichen. Die gerichtliche Entscheidung ersetzt dann den Mietvertrag.

Durch die Schließung des Mietvertrages erwirbt der bisherige Mieter die Rechtslage eines sog. „geschützten Mieters“ und untersteht damit einem besonderen Schutz.

Das Rechtsverhältnis der Pacht eines Geschäftsraumes entsteht aufgrund des Pachtvertrages. Das Gesetz über die Pacht eines Geschäftsraumes bestimmt die Subjekte dieses Vertrages, Objekt, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sowie die Art der Beendigung der Pacht.

Für einen Geschäftsraum in sog. staatlichem Besitz sieht das Gesetz eine besondere Rechtsprozedur vor. Dieser Raum kann nämlich nur aufgrund einer

öffentlichen Ausschreibung verpachtet werden. Der Vertrag wird mit dem besten Anbieter geschlossen. Wenn dies nicht der bisherige Pächter ist, ist dessen weiteres Nutzungsrecht dieses Raumes abgelaufen.

Ein Pachtvertrag über einen Geschäftsraum, der innerhalb eines Jahres nicht mit dem Gesetz in Einklang gebracht wurde, wird durch Gesetzeskraft gelöst. Für den bisherigen Pächter entsteht die Pflicht, ihn dem Eigentümer zu übergeben mit dem Recht auf eine Entschädigung über getätigte Investitionen.

Zur Lösung des Pachtvertrags durch Gesetzeskraft kommt es auch im Falle der Rückgabe eines gewaltsam enteigneten Geschäftsraumes an seinen vorherigen Eigentümer (aufgrund des Gesetzes über Entschädigung für Vermögen, das zur Zeit der jugoslawischen kommunistischen Herrschaft enteignet wurde) mit dem Unterschied, daß der Pächter hier nicht verpflichtet ist dem Eigentümer den Raum zurückzugeben ehe ihm der Eigentümer nicht die Entschädigung für die Investitionen in diesen Raum bezahlt hat.

**Schlüsselwörter:** *Wohnung, Geschäftsraum, Miete, Pacht, Vertrag.*

### **III. Sudska praksa (Case Law, Gerichtspraxis)**



### SUDSKA PRAKSA \*

#### *Kratice:*

- ZE** - Zakon o eksproprijaciji, "Narodne novine", br. 46/82.- proč. tekst, 28/87., 39/88. i 73/91.
- ZG** - Zakon o građenju, "Narodne novine", br. 77/92., 82/92., 26/93. i 33/95.
- ZGZ** - Zakon o građevinskom zemljištu, "Narodne novine", br. 53/80. (proč. tekst) NN 48/88., 16/90., 53/90.
- ZI** - Zakon o izvlaštenju, "Narodne novine", br. 9/94.
- ZIO** - Zakon o izgradnji objekata, "Narodne novine", br. 54/86.
- ZK** - Zakon o komasaciji, "Narodne novine", br. 10/79., 21/84. i 5/87.
- ZN** - Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, "Narodne novine", br. 92/96.
- ZOO** - Zakon o obveznim odnosima, "Narodne novine", br. 53/91., 73/91., 3/94. i 7/96.
- ZOVO** - Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, "Narodne novine", br. 53/91., 9/92., 77/92.
- ZPZ** - Zakon o poljoprivrednom zemljištu, "Narodne novine", br. 54/94. - pročišćeni tekst, 48/95.
- ZPDP** - Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, "Narodne novine", br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96.
- ZPV ZPO** - Zakon o prestanku važenja Zakona o postupanju s objektima građeniim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenja, "Narodne novine", br. 33/95.
- ZPS** - Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, "Narodne novine", br. 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 11/96.
- ZPZZ** - Zakon o prometu zemljišta i zgrada, "Narodne novine", br. 52/71. i 52/73.
- ZPPIUP** - Zakon o prostornim planiranju i uređivanju prostora, "Narodne novine", br. 54/80., 16/86., 18/89., 34/91., 61/91., 59/93.
- ZPU** - Zakon o prostornom uređenju, "Narodne novine", br. 30/94.
- ZSO** - Zakon o stambenim odnosima, "Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92., 70/93.
- ZV** - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "Narodne novine", br. 91/96.

---

\* Priredila Katerina Dulčić, znanstvena novakinja Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci

- ZVDZ** - Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, "Službeni list SFRJ", br. 43/65. i 57/65. te "Narodne novine", br. 52/73.
- IO UpSH** - Upravni sud Republike Hrvatske Izbor odluka  
(prvi broj označava godinu u kojoj je objavljena, a drugi broj sentence)
- VSRH IO** - Vrhovni sud Republike Hrvatske Izbor odluka  
(prvi broj označava broj zbirke, i godinu u kojoj je objavljena, a posljednji broj označava broj sentence)
- PSP, Z** - Pregled sudske prakse prilog "Zakonitosti"  
(prvi broj označava broj zbirke, i godinu u kojoj je objavljena, a posljednji broj označava broj sentence)
- SPUP** - sudska praksa dobivena upotrebom programa "Sudska praksa u primjeni", 3. dopunjeno izdanje, Renuntiatio d.o.o., Osijek.
- UpSRH** - Upravni sud Republike Hrvatske
- VSRH** - Vrhovni sud Republike Hrvatske
- VSH** - Vrhovni sud Hrvatske
- UsSRH** - Ustavni sud Republike Hrvatske



## **1. POSJED**

### **1**

**Pošteni posjednik zemljišta (šume) sječom stabala postao je vlasnikom posječene drvene mase. (ZOVO, čl. 27. st. 2.)**

*Iz obrazloženja:*

Utvrđeno je da je tužitelj bio u uvjerenju da je zemljište (šuma) njegovo vlasništvo pa je prema tome tužitelj bio poštteni posjednik zbog čega je prema odredbi st. 2. čl. 27. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, onim časom kad je posjekao stabla postao njihovim vlasnikom.

VSH, Rev. 1524/89. od 10. listopada 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 24.

### **2**

**Kad je odnos posrednog i neposrednog posjednika određen ugovorom o zakupu, treba i u sporu zbog smetanja posjeda poći od ugovornih utanačenja stranaka. (ZOVO, čl. 70.)**

VS RH, Gzz 15/1993. od 28. listopada 1992., VSRH IO, 6/1994., br. 1.

*Izostavljeno obrazloženje.*

### **3**

**Mogućnost kupca da tijekom gradnje uređuje stan na vlastiti trošak sama po sebi nema značenje predaje stana u posjed.**

*Izostavljeno obrazloženje.*

VS RH, Gzz-49/91. od 03.06.1992. Izbor 1/94. (SPUP)

### **4**

**Nije u posjedu poslovnog prostora poslovna jedinica u sastavu poduzeća čiji radnici temeljem radnog odnosa obavljaju vlast na stvari. (ZOVO, čl. 71.)**

*Iz obrazloženja:*

Sud drugog stupnja prihvatio je sljedeća činjenična utvrđenja suda prvog stupnja:

- Tužitelj je upisan u sudski registar 24. rujna 1991.g., a tuženik 25. lipnja 1993.g. Prije navedenih registracija radnici tužitelja i tuženika bili su u sastavu poduzeća "S." iz Ljubljane, koje je s osnivačkim ulogom od 70% s austrijskom firmom, koja je dala osnivački ulog od 30 %, osnovalo trgovačko društvo pod nazivom tužitelja, dok je tuženik osnovan iz ranije RJ 725 koja je prilikom registracije tužitelja promijenila ime u PJ 014, a kasnije registrirana kao tuženik.

- Tuženik je tvrdio da poduzeće "S." iz Ljubljane nakon donošenja Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 36/91., od 24. VII. 1991.g.) nisu mogle svoju imovinu prenositi na tužitelja i da nema kontinuiteta posjeda, te da radnici tuženika nisu smetali tužitelja u posjedu, budući da tužitelj nije bio u posjedu.

Nasuprot ovim navodima tuženika, sudovi nižeg stupnja su zaključili da su radnici tuženika obavljali nad poslovnim prostorom i stvarima faktičnu vlast po osnovi radnog odnosa, a što znači da su radnici poslovne jedinice Split 014, koja je djelovala u sastavu tužitelja, bili detentori tog prostora, pa tuženik ne može temeljiti posjed spornog prostora na nepostojećem posjedu njegovih djelatnika.

Sam čin smetanja posjeda nije sporan na način kako je opisan u izreci rješenja suda prvog stupnja.

Stoga su sudovi tužitelju kao posjedniku u smislu odredbe čl. 71. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (objavljen u "Narodne novine", br. 53/91., a koji glasi: "Osoba koja po osnovi radnog ili sličnog odnosa, ili u domaćinstvu, vrši faktičnu vlast na stvari za drugu osobu, a dužna je postupati po uputama te druge osobe, nema posjed."), dužni pružiti posjedovnu zaštitu primjenom odredbe čl. 75. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, s obzirom da su radnici njegove poslovne jedinice učinili čin smetanja posjeda.

Iz navedenih razloga nije prihvaćen prigovor iz zahtjeva za zaštitu zakonitosti da se ranije stanje posjeda, koje traje više od 20 godina, nije promijenilo i da u djelovanju tuženika nema elemenata protupravnosti iz razloga jer su bivši djelatnici "S." osnovali samostalno poduzeće - tuženika - koje djeluje u skladu s propisima Republike Hrvatske. Time nije prihvaćen ni prigovor iz zahtjeva za zaštitu zakonitosti, da se ovaj spor ne može rješavati primjenom odredbe čl. 71. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima."

VSRH, Gzz 35/1995. od 18. lipnja 1995., VSRH IO, 1/1996., br. 1.

## 5

**Ocijenjeno je da okolnost da su posjednici propustili izvršiti uvid u zemljišne knjige ne isključuje uvijek sama po sebi savjesnost posjeda kad ostale okolnosti konkretnog slučaja ukazuju da je posjed bio savjestan. (ZOVO, čl. 72. st. 2.)**

*Iz obrazloženja:*

Pravilno su sudovi, u smislu odredbe iz st. 2. čl. 72. ZOVO, zaključili da je posjed prednika tužitelja savjestan, i to neovisno o tome što su u zemljišnim knjigama kao vlasnici spornih nekretnina bili upisani prednici revidenta. Naime, kraj utvrđenih činjenica da su se prednici tužitelja oduvijek ponašali kao vlasnici spornih nekretnina, a da im prednici revidenta nikad nisu osporili pravo vlasništva, iako su oni svoja vlasničkopravna ovlaštenja manifestirali njima naočigled, sama okolnost što su prednici revidenta u zemljišnim knjigama bili upisani kao vlasnici ne čini posjed prednika tužitelja nesavjesnim. Prednici tužitelja su, na temelju navedenih okolnosti, osnovano vjerovali da su vlasnici, pa im se zato i propust da izvrše uvid u zemljišne knjige ne može stavljati na teret, u smislu da im nije moglo ostati nepoznato da su zemljišno-knjižni vlasnici prednici revidenta.

VSRH, Rev-2426/1990. od 15. veljače 1991., VSRH IO, 1993., br. 2.

## 6

**Okolnost da se vlasnik dugi niz godina nije interesirao za svoju nekretninu niti**

**tražio njezinu predaju, ne može se tumačiti u prilog savjesnosti posjednika koji je znao da nekretnina koju posjeduje nije njegova.**

*Iz obrazloženja:*

Svoju tezu o savjesnosti svoga posjeda tužitelj zapravo gradi (jer on vrlo dobro zna da je nekretnina u diobi pripala njegovoj sestri tuženoj A. SP) na tvrdnji da se njegova sestra u toj mjeri dezinteresirala za nekretninu (tvrdnju da mu je nekretninu darovala sudovi nisu prihvatili) da se može zapravo tvrditi i o njezinom napuštanju. Međutim, sve kad bi to i bilo točno, ali ovdje napuštanja nema, jer se za napuštanje traži da vlasnik nekretnine nedvojbeno izrazi da je ne želi više posjedovati, a to ovdje nije tako.

VSH, Rev-2031/87 od 04.05.1988. PSP-42. (SPUP)

7

**Posjednik se može smatrati poštenim najkasnije dok mu nije uručena vlasnička tužba.**

Za odlučivanje o postojanju ili nepostojanju a samim time i o opsegu obveze vlasnika stvari na naknadu vrijednosti plodova od bitnog je utjecaja okolnost da li je posjednik te stvari bio pošten ili ne.

Međutim, prvostepeni kao i drugostepeni sud smatraju da je tužitelj bio pošten posjednik (s obzirom na to da se u posjedu nekretnine nalazio na temelju kupoprodajnog ugovora i predaje posjeda od ranijeg vlasnika), ali kod ocjene tog pitanja ne uzimaju u obzir činjenicu da su tužene bile pokrenule parnicu radi zaštite prava vlasništva kojom su i uspjele, a da se kraj takvih okolnosti posjednik može smatrati poštenim samo do momenta uručenja vlasničke tužbe.

VSH, Rev-1799/81 od 24.02.1982. PSP-21. (SPUP)

8

**Posjed gubi onaj posjednik koji prestane vršiti faktičnu vlast na stvari svojom voljom. Pri tome nisu pravno odlučni motivi takva postupka.**

*Izostavljeno obrazloženje.*

Okružni sud u Zagrebu, Gž-7601/87 od 26.11.1987. PSP-39.

9

**Sama činjenica da su postupci tuženika eventualno opravdano izazvali strah tužiteljice kao posjednice, od mogućih reakcija tuženika ako se ona spram sporne stvari bude ponašala na prijašnji način, još i ne mora nužno značiti da je posrijedi smetanje posjeda. Da bi se radilo o smetanju posjeda, posjednikov strah izazvan postupcima (fizičkim ili verbalnim) treće osobe za posesorni spor biva pravno odlučan jedino ako su ti postupci bili upravljeni na smetanje (uznemiravanje ili oduzimanje) posjeda.**

*Izostavljeno obrazloženje.*

Okružni sud u Dubrovniku, Gž-185/91. od 28.02.1991. PSP-50. (SPUP).

**10**

**Samim poricanjem bilo kojeg prava, pa i prava na posjed ili poricanjem posjeda, ne može se počinuti smetanje posjeda.**

*Iz obrazloženja:*

Točno je, doduše, da se ozbiljnom prijetnjom može smetati tuđi posjed. Ali u citiranom dopisu tuženice nije sadržana nikakva prijetnja. Prijetnja (vis moralis) je psihička prinuda, ona je izjava kojom se najavljuje, stavlja u izgled neko zlo koje će mu se nanijeti, izravno ili posredno, ako se bude ponašao protivno onome što traži pretitelj. A u navedenom dopisu tužitelju se ne najavljuje nikakvo zlo, nego se samo poriče njegovo prava da se koristi spornim putem. A time se ne može smetati tuđi posjed.

Od čina poricanja, općenito govoreći, posjednik odnosno titular prava koje se poriče ne štiti se posesornom nego prejudicijelnom tužbom na utvrđenje da osporavano pravo postoji.

Okružni sud u Dubrovniku, Gž-379/88. od 07.06.1988. PSP-45. (SPUP)

**11**

**Kad se radi o uznemiravanju posjeda, onda posjednik prekludira posebno u pogledu svakog čina smetanja (uznemiravanja) posjeda, jer za svaki čin uznemiravanja posjeda rokovi za sudsku zaštitu iz čl. 77. ZOVO (dakle i subjektivni i objektivni) teku posebno i iznova. Posve je, međutim, drugačije kad je posrijedi oduzimanje posjeda, jer kad jednom prekludira s traženjem zaštite svoga oduzetog posjeda, (bivši) posjednik više nema posjedovne zaštite.**

Okružni sud u Dubrovniku, Gž-257/89. od 14.04.1989. PSP-45. (SPUP)

**12**

**Posjedovna zaštita korištenja telefonskih usluga ostvaruje se zaštitom posjeda stvari u funkciji kojoj služe (npr. kuća, stan, poslovne prostorije i sl.).**

Okružni sud u Splitu, br. Gž-3148/89 od 17.11.1989. PSP-44. (SPUP)

*Napomena redakcije:* Vidi članak 10. st. 3. ZV.

**13**

**Nije potrebno postojanje namjere da se smeta tuđi posjed, već je dovoljno da postoji svijest, znanje da se poduzetom radnjom smeta tuđi posjed.**

Nesporno je u konkretnom slučaju da se tužitelj nalazio u posljednjem posjedu predmetnih nekretnina i da ga je tužena u tom posjedu smetala na utuženi način.

S pravom je stoga prvostepeni sud udovoljio tužbenom zahtjevu. Okružni sud preinačuje prvostepeno rješenje i odbija tužbeni zahtjev jer da nije postojao animus turbandi na strani tuženoga, namjera da se smeta tuđi (tužiteljev) zahtjev.

Pogrešan je takav stav Okružnog suda jer nije potrebna namjera da se smeta tuđi posjed već je - kako se to i u zahtjevu ističe - dovoljna svijest, znanje da se poduzetom radnjom smeta tuđi posjed, a to je u prvostepenom postupku nedvojbeno

utvrđeno.

VSH, Gzz-29/87 od 22.10.1987. PSP-38. (SPUP)

#### 14

**Ocijenjeno je da probijanje nosećeg zida stana predstavlja čin smetanja posjeda stana.**

*Iz obrazloženja:*

Drugostepenim rješenjem preinačeno je prvostepeno rješenje i odlučeno da su tuženi V. P. i stambena zadruga smetali tužitelja u posljednjem posjedu stana - obiteljske zgrade, time što je tuženi V. P. probio noseći armiranobetonski zid koji drži tužiteljev objekt u dijelu prostora ispod primaće sobe istog objekta, a tužena stambena zadruga odobrila taj čin prethodno izmijenivši projekt bez tužiteljeve suglasnosti i znanja pa su stoga tuženi dužni uspostaviti prijašnje posjedovno stanje i zazidati probijeni otvor u tom nosećem zidu te ubuduće se kloniti svakoga sličnog smetanja.

Kraj navedenoga činjeničnog stanja stvari pravilno su sudovi pružili tužiteljima zaštitu posjeda stana jer je nedvojbeno da noseći zid predstavlja sastavni dio stana u konkretnom slučaju i stana tužitelja u kojem su posjedu tužitelja bili uznemireni time što je prvotuženi probio noseći zid, a pa odobrenju drugotuženoga koji je bez znanja i odobrenja tužitelja izmijenio projekt.

VSH, Gzz-8/87 od 16.07.1987. PSP-37. (SPUP)

#### 15

**Ocijenjeno je da je vlasnik zemljišta prekoračio svoja vlasnička prava i smetao u posjedu dvorišta vlasnika susjednog zemljišta time što je nabacao u dvorištu žile i grane koje je imao inače pravo posjeći jer su nadvisivale njegov zračni prostor.**

Pravno pravilo sadržano u paragrafu 422 biv. OGZ-a ovlašćuje vlasnika da iz svoje zemlje istrgne žile tuđeg stabla ili odsiječe grane koje vise nad njegovim zračnim prostorom. To pravilo ovlašćuje vlasnika da one žile koje je iščupao iz svog zemljišta ili grane koje je odsjekao a koje su nadvisivale njegov zračni prostor, upotrijebi »na ini način«.

Kad je tuženi odlučio da iskoristi to svoje pravo (što mu tužitelji i ne osporavaju), nije bio ovlašten da posječene grane razbacuje po dvorištu i živici tužitelja jer time tužitelje uznemirava u njihovu posjedu.

Nikome ne pripada pravo da svoje pravo koristi tako da drugome oduzima posjed ili da ga uznemirava u njegovu posjedu.

Radnjom koju je izvršio (razbacivanjem odsječenih grana po dvorištu tužitelja i njihovoj živici) tuženi je prekoračio granice svojega vlasničkog prava pa je tim činom (uznemiravanjem tužitelja) smetao tužitelje u posjedu njihovih nekretnina.

VSH, Gzz-22/87 od 19.08.1987. PSP-37. (SPUP)

**16****Suvlasnik ima pravo na zaštitu suposjeda prema drugom suvlasniku i u slučaju kad mu on znatno otežava suposjed.**

Presudom prvostepenog suda tuženi je obvezan da se kloni bilo kakvih radnji kojima bi otežavao ili onemogućavao tužitelja u suposjedu ili sukorištenju gumna te da je stoga dužan s gumna ukloniti građevni materijal i žičanu ogradu prislonjenu uz pojamu i zabranjuje mu se parkiranje osobnog vozila ili bilo kakvog vozila na predmetnom gumnu.

VSH, Rev-7/87 od 17.04.1987. PSP-35. (SPUP)

**17****Posrednom posjedniku stvari pripada posjedovna zaštita u odnosu na treću osobu koja je izvršila smetanje posjeda.**

Okružni sud Zadar, Gž-783/87 od 09.09.1987. PSP-35. (SPUP)

**18****Posjedovna zaštita uspostavom prijašnjeg stanja posjeda neće se dozvoliti samo iznimno ako za to postoji izrazita, odnosno znatna društvena opasnost.**

Tužena mjesna zajednica naručila je izvođenje radova (koji su i izvedeni) iskopa i postavljanja kanalizacijskih cijevi preko livade vlasništva tužitelja, ne pitajući vlasnike, dakle bez njihove suglasnosti, ali i bez akta nadležnog organa koji bi tu suglasnost mogao valjano supstituirati.

Nedvojbeno je da se bespravnim prekopavanjem tuđeg zemljišta i polaganjem u to zemljište kanalizacijskih cijevi, kao u konkretnom slučaju, posjednika tog zemljišta smeta u posjedu. Konzekvenca počinjenog smetanja je uspostava ranijeg stanja posjeda. Iznimno se neće, u ovakvim posjedovnim parnicama, dozvoliti uspostava ranijeg posjedovnog stanja ako za to postoji izrazita, odnosno znatna društvena opasnost, što u ovom predmetu nikako nije slučaj.

VSH, Gzz-8/86 od 20.08.1986. PSP-32. (SPUP)

**19**

**Svatko tko izvršava posjedovne čine, drži stvar u svojoj vlasti ili izvršava sadržaj prava stvarne služnosti, makar to činio usprkos protivljenju vlasnika ili drugoga stvarnopravnog ovlaštenika, jest posjednik i njegov se posjed štiti. štiti se svaki posjednik stvari ili prava stvarne dužnost (čl. 75. i 78. stavak 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, u daljem tekstu: ZOVO) pa i neistinit posjednik, dakle onaj koji je posjed stekao silom, prevarom ili na izmoljeni način.**

Ne štiti se samo viciozan držatelj (posjednik) stvari ili vršitelj prava stvarne služnosti, i to samo prema osobi od koje je viciozno stekao posjed, a to prema odredbi čl. 78. st. 2. ZOVO i u tamo navedenim rokovima od 30 dana odnosno godinu dana, nakon čijeg proteka i takav posjed postaje »miran«, prestaje biti

viciozan, te se štiti pa i prema onome od koga je stečen silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja.

Okružni sud u Dubrovniku, Gž-53/86 od 20.01.1986. PSP-31. (SPUP)

## 20

**Ne postoje smetnje posjeda ako je tuženi kao vlasnik na svojoj zgradi i u svom zračnom prostoru probio prozor te tako dobio vidik u susjedno dvorište**

**Prvostepeni sud je odbio zahtjev tužilaca radi ustanovljenja smetanja posjeda od strane tuženog koji je na svom graničnom zidu probio prozor prema susjednom (tužiočevom) dvorištu, smatrajući da u takvom ponašanju tuženog ne postoji akt smetanja čak ako bi i bilo tačno da je tužitelju time umanjen komoditet u načinu korištenja dvorišta, gdje sada dopiru pogledi susjeda.**

**Drugostepeni sud je preinačenjem prvostepenog rješenja uvažio zahtjev tužilaca, jer je na opisani način tužilac ograničen u slobodi upotrebe dvorišta.**

**Republički vrhovni sud je uvažio zahtjev za zaštitu zakonitosti i održao na snazi prvostepeno rješenje.**

### *Iz obrazloženja:*

Nesporno je da je tuženi predmetni prozor, okrenut u dvorište tužilaca, probio na pregradnom dvorišnom zidu koji je njegovo vlasništvo. Da li tužiteljima pripada posjedovna zaštita, zavisi od toga da li je tuženi postupao protupravno i da li je povrijedio tužiočev posjed stvari ili prava.

Iz činjeničnog stanja jasno proizlazi da sam posjed dvorišta i stambene zgrade nije ograničen, jer i pored otvaranja spornog prozora fizički obim posjedovanja tih nekretnina nije sužen. Nadalje u tužbi se ne tvrdi da su tužitelji bili u posjedu prava neke služnosti koja bi tuženoga ograničavala u otvaranju prozora na graničnom zidu. Pravna pravila imovinskog prava ne poznaju zakonsko ograničenje vlasnika da na svom zidu otvara prozor ukoliko ne zadire u zračni prostor susjeda. Ovo posljednje se također u tužbi ne tvrdi, već se samo ističe, kao što to poima drugostepeni sud, da je smanjen komoditet tužilaca u načinu korišćenja dvorišta u koje mogu sada doprijeti pogledi tuženog. Ovakvo pravo, međutim, na strani tužilaca moglo bi nastati jedino uz postojanje adekvatne služnosti zabrane otvaranja prozora od strane tuženoga, pa bi i posjedovanje ovakve služnosti uživalo sudsku zaštitu (što se međutim u tužbi ne tvrdi).

Iz svega ovoga proističe da tužitelji nisu bili u posjedu takvog prava koje bi moglo uživati sudsku zaštitu, niti je pak tuženi probijanjem prozora u vlastitom dvorišnom zidu postupao bespravno.

VSBiH, Gzz-52/68 od 17.02.1969. ZSO-14/II/69. (SPUP)

## 21

**Na nasljednika trenutkom smrti ostavitelja prelazi posjed samo onih stvari koje se mogu naslijediti, a to nije stanarsko pravo. (ZOVO, čl. 73.)**

*Iz obrazloženja:*

Utvrđeno je:

3. da tuženik u spornom stanu nije stanovao, već da je u stan samo povremeno navraćao u posjet pok. stanarki, a da je ključeve spornog stana imao tek za slučaj prijekne potrebe - da može ući u stan ako bi njegovoj sestri pozlilo, te

4. da je tuženik dana 12. IX. 1991.g. ušao u sporni stan radi stanovanja i 13. IX. 1991.g. promijenio bravu ulaznih vrata.

VSRH, Gzz-59/93. od 15.02.1994. Izbor 1/95. (SPUP)

22

**Više nasljednika, bez obzira na to jesu li osobno stekli faktičnu vlast na stvari, postaju suposjednicima u trenutku smrti svog prednika na temelju odredbe čl. 73. ZOVO. U primjeni tog pravila nije odlučno tko je od sunasljednika oporučni a tko zakonski nasljednik (makar kroz pravo na nužni dio), zbog čega pravna osnova nasljeđivanja nije odlučna za posjedovnu zaštitu.**

Za stjecanje suposjeda nasljednika i zaštitu u posjedovnoj parnici nužno je da je njihov prednik bio i sam posjednik ili suposjednik stvari, jer se u protivnom posjedovna zaštita ne bi mogla pružiti predniku pa time ni njegovim nasljednicima. Okružni sud u Zadru, Gž-367/91. od 24.04.1991. PSP-48.

23

**U trenutku ostaviteljeve smrti nasljednik po zakonu postaje posjednik.**

*Izostavljeno obrazloženje.*

VSH, Gzz-111/81 od 19.01.1982. PSP-21. (SPUP)

24

**Kada je posredni posjednik (kod ugovora o prekariju) pozvao neposrednog posjednika da prestane koristiti prostor ispod nadstrešnice, a on to odbio, tada je prekoračio granice svog neposrednog posjeda, zbog čega u odnosu na njega ne uživa posjedovnu zaštitu. (ZOVO, čl. 78.)**

*Iz obrazloženja:*

Kada je tuženik pozvao tužiteljicu da se drži ugovorene obveze, tj. da prestane koristiti prostor ispod nadstrešnice, a ona to odbila, tada je ona prekoračila granice svog neposrednog posjeda, zbog čega u odnosu na tuženika nema pravo na zaštitu ovakvog neposrednog posjeda ukoliko joj je on oduzet unutar roka od 30 dana, kao što je u nazočnom slučaju.

Odredbom čl. 78. st. 1. ZOVO je propisao da sud pruža zaštitu posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, dok je u st. 2. istog članka propisano da "i posjednik koji je posjed stekao silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja ima pravo na zaštitu, osim prema osobi od koje je na takav način došao do posjeda, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz čl. 77. ovog zakona."

VSRH, Gzz 20/1993. od 9. lipnja 1993.g., VSRH IO, 6/1994., br. 2.



25

**Posredni posjednici, i kad ocjenjuju da se neposredni posjednik ponaša protivno pravnom odnosu na kojem se zasniva posredni posjed, nisu ovlašteni, protivno volji neposrednog posjednika, po vlastitom nahođenju, stupiti u neposredni posjed.**

*Iz obrazloženja:*

Ulazeći u neposredni posjed bez suglasnosti neposrednog posjednika, posredni posjednici čine smetanje posjeda i ne mogu se s uspjehom pozivati na primjenu čl. 70. st. 2. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (»Sl. list SFRJ«, br. 6/80.). Okružni sud u Zagrebu, Gž-5576/87-2 od 25.08.1987. PSP-41. (SPUP)

26

**Ovlaštenik prava doživotnog uživanja koji se nalazi u posjedu nekretnine ovlašten je iz posjeda isključiti nasljednika koji je stekao vlasništvo nekretnine na kojoj je ustanovljeno pravo doživotnog uživanja.**

*Izostavljeno obrazloženje.*

Okružni sud Rijeka, Gž-1085/83 od 20.07.1983. PSP-24. (SPUP)

27

**Nema pravo na posjedovnu zaštitu osoba koju je vlasnik zgrade angažirao da na zgradi izvede određene radove, bez obzira na to što je radi izvođenja radova u zgradi pohranjivala svoj materijal i strojeve.**

*Iz obrazloženja:*

Angažiranjem tužitelja za izvođenje radova na tuženikovoj zgradi tužitelj nije stekao status posjednika, bez obzira na to što je imao ključeve ulaznih vratiju tuženikove kuće i tamo slobodno ulazio te ostavljao strojeve potrebne za rad i materijal, jer prema odredbi čl. 71. ZOVO osoba koja na temelju radnog ili služnog odnosa obavlja faktičnu vlast na stvari za drugu osobu i dužna je postupati po uputama te druge osobe, nema posjed, slijedom čega joj ne pripada ni posjedovna zaštita.

Okružni sud u Zadru, Gž-939/90. od 28.11.1990. PSP-48. (SPUP)

28

**Nije u posjedu zanatske radnje poslovođa u radnji preko kojega vlasnik radnje, kao neposredni posjednik, obavlja zanatsku djelatnost pa niti onda kad se radi o poslovođi preko kojega kao stručne osobe vlasnik obavlja tu djelatnost.**

Tužitelj je osoba kojoj je nakon smrti oca, urarskog obrtnika, rješenjem odobreno nastavljanje vođenja urarske zanatske radnje.

Tužitelj je, dakle, časom smrti svog oca, kako to utvrđuje prvostepeni sud, postao neposredni posjednik urarske radnje i inventara, pri čemu činjenica da je bio maloljetan (zastupa ga majka i zakonska zastupnica) nije od posebnog značenja (čl.

70. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima - dalje: ZOVO).

Tuženi je osoba koja po osnovi radnog odnosa istina vrši faktičnu vlast na stvarima (urarska radnja i inventar), ali kako tu vlast vrši za drugu osobu (tužitelja), on nema posjed (čl. 71. ZOVO).

Onim časom kad je radnik (tuženi) onemogućio svom poslodavcu (tužitelju) pristup u urarsku radnju (u međuvremenu je tužitelj postao punoljetan) smetao ga je u neposrednom posjedu predmetne urarske radnje, zbog čega je tužitelj stekao pravo na zaštitu posjeda (čl. 75. ZOVO).

VSH, Gzz-51/85 od 16.10.1985. PSP-30. (SPUP)

### 29

**Kad ne postoje pretpostavke da sud u parnici za smetanje posjeda dozvoli uspostavu prijašnjeg posjedovnog stanja, odbit će i zahtjev za utvrđivanje da je počinjeno smetanje posjeda. (ZOVO, čl. 79.)**

*Izostavljeno obrazloženje.*

VSH, Gzz. 30/88. od 18. siječnja 1989., PSP, Z, 47/1991., br. 15.

### 30

**Okolnost da je osoba koja je izvršila čin smetanja iselila iz stana, nije zapreka da se udovolji tužbenom zahtjevu za zabranu daljnjeg uznemiravanja posjeda.**

*Iz obrazloženja:*

Odredbom čl. 79. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima je propisano: "odlukom o zahtjevu za zaštitu od smetanja posjeda određuje se zabrana daljnjeg uznemiravanja posjeda pod prijetnjom novčane kazne odnosno vraćanja oduzetog posjeda, a i druge mjere potrebne za zaštitu od daljnjeg smetanja".

Dakle, u skladu s navedenim propisom i po službenoj dužnosti, bez obzira na to što se u zahtjevu ne traži izvršavanje prijetnjom novčane kazne, valjalo je udovoljiti tužbenom zahtjevu u skladu s prijedlogom zahtjeva za zaštitu zakonitosti glede zabrane daljnjeg uznemiravanja tužitelja u smetanju posjeda stana na dosadašnji način, a pod prijetnjom novčane kazne.

VSRH, Gzz-32/94. od 21.09.1994. Izbor 2/95. (SPUP).

### 31

**Izrazita društvena opravdanost koja bi isključivala uspostavu prijašnjega posjedovnog stanja zahtijeva znatno i izrazito veći interes na strani osobe koja je smetanje počinila od interesa posjednika koji zahtijeva uspostavu prijašnjega posjedovnog stanja.**

Temeljna svrha zaštite posjeda jest uspostaviti stanje koje je postojalo prije učinjenog smetanja. Dalje, u posjedovnom sporu, ako za to postoji, ali samo izrazita - očita, odnosno znatna društvena opravdanost, neće se dozvoliti uspostava prijašnjega posjedovnog stanja. Takva izrazita društvena opravdanost, koja bi

isključila uspostavu prijašnjega posjedovnog stanja, a time i prihvaćanje tužbenog zahtjeva, zahtijeva i znatno i izrazito veći interes na strani osobe koja je smetanje počinila od interesa posjednika koji zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja. Naravno, takav interes može biti izražen i novčanom vrijednošću, što je temelj podignutog zahtjeva, ali i u širim okvirima i prilikom ocjene svakoga konkretnog slučaja, u takvim situacijama ne može se zanemariti ni samo ponašanje osobe koja je počinila smetanje prije i poslije podnošenja tužbe. Zato kraj činjenice koju su sudovi utvrdili da su tuženi usprkos izdatoj zabrani izgradnje kućice, ipak taj objekt dovršili treba zaključiti da je takvo ponašanje tuženih nakon podnošenja tužbe i izdate privremene mjere o zabrani izgradnje neprihvatljivo. Kućica za sabiranje mlijeka čija se vrijednost u zahtjevu označuje s nekoliko stotina tisuća dinara, ali i bez konkretnih podataka o stvarnoj vrijednosti objekta, koja po svojoj namjeri i jednostavnoj građevinskoj konstrukciji ne ukazuje na postojanje takve izrazite i znatne društvene opravdanosti niti u toj mjeri postojanje nerazmjera između interesa posjednika i društvene zajednice pa time i nema razloga za neprihvaćanje uspostave prijašnjega posjedovnog stanja, na način kako je to odlučeno pobijanim odlukama. Osim toga treba naglasiti da se okolnost što tužitelj zahtijeva uspostavu prijašnjega posjedovnog stanja rušenjem tog objekta, s obzirom na već istaknute razloge, ne može ocijeniti ni kao zlouporaba prava.

VSH, Gzz-1/91. od 26.02.1991. PSP-52. (SPUP).

### 32

**U odnosu na posjednika odlučno je da li se posljednje stanje posjeda objektivno izmijenilo pa osobe koje su dale nalog za smetanje i koje su smetale posjednika odgovaraju za takvo protupravno postupanje.**

Smetanje posjeda počinio je tuženik Š. I. Istina je da je taj tuženik postupao po nalogu tuženika M. M. Međutim, ta okolnost ne isključuje njegovu odgovornost zbog smetanja posjeda. Za smetanje posjeda posjedniku odgovara i onaj koji je smetanje naložio, i onaj koji je smetanje po nalogu izvršio, jer u odnosu na posjednika interni odnosi nalogodavca i nalogoprimca nisu odlučni. U odnosu na posjednika odlučno je da li se posljednje stanje posjeda objektivno izmijenilo, što se u ovom slučaju i dogodilo .

Okružni sud u Zagrebu, Gž-8752/87-2 od 29.12.1987. PSP-41. (SPUP).

### 33

**Čini smetnje posjeda osoba koja, bez pristanka vlasnika susjednog zemljišta, susjeda ili bez sudske odluke, razgradi dio ograde radi žbukanja zidova svoje garaže.**

Prvostepenim rješenjem odbijen je tužbeni zahtjev za posjedovnu zaštitu.

Utvrđeno je posljednje stanje posjeda i činjenica da je tuženik taj tužiteljjev posjed uznemirio razgradnjom dijela sporne ograde radi žbukanja zida svoje garaže koja graniči sa spornom ogradom.

Nije sporno da je tužitelj vlasnik sporne ograde koja dijeli nekretnine stranaka. Prema tome, tuženik nije bio ovlašten dio te ograde razgraditi radi žbukanja zidova svoje garaže. Kad je ipak tako postupio, uznemirio je tužiteljev posjed. Pri tom valja navesti da je tuženik bio dužan pribaviti tužiteljev pristanak, makar i u parnici, da trpi da na spornoj ogradi izvede određene radove zbog žbukanja garaže. Kad nije tako postupio, uznemirio je tužiteljev posjed (čl. 78. st. 1. ZOVO).

Okružni sud u Zagrebu, Gž-826/88 od 09.02.1988. PSP-40. (SPUP).

### 34

**Kad tuženik pored temelja ograde tužitelja iskopa kanal koji ranije nije postojao, čije dno je niže od temelja ograde, očekujući da će zbog toga ograda tužitelja izgubiti uporište i srušiti se, onda takva radnja tuženika ima značaj zadiranja u tuđi posjed i karakter samovlasti pa tužitelju pripada pravo na zaštitu od takvog uznemiravanja posjeda.**

Okružni sud u Gospiću, Gž-14/86 od 10.03.1986. PSP-31. (SPUP).

### 35

**Ako sud usvoji zahtjev, određuje ovisno o vrsti smetanja, tj. da li se radi o oduzimanju ili uznemiravanju posjeda zabranu daljeg uznemirenja pod prijetnjom novčane kazne ili vraćanje oduzetog posjeda, a može odrediti i druge mjere zaštite, ali ne može odrediti da tuženi izvrši radnje koje nije moguće fizički izvršiti, kao npr. vraćanje posječenih stabala u njihovo prvobitno stanje.**

Okružni sud Gospić, Gž-422/85 od 30.12.1985. PSP-30. (SPUP).

### 36

**Sudska zaštita zbog oduzimanja posjeda vrši se samo vraćanjem posjeda.**

**Svrha je pružanja posjedovne zaštite putem suda u tome, da bez obzira na pravo na posjed, svaki posjed bude zaštićen od uznemiravanja ili oduzimanja (čl. 75 i čl. 78. ZOVO).**

**Kada je posjed oduzet, posljednje stanje posjeda može biti uspostavljeno jedino vraćanjem oduzetog posjeda, a ne može posljednji posjed biti uspostavljen zabranom daljnjeg uznemiravanja posjeda (čl. 79 ZOVO).**

**Posjedovna zaštita je po svojoj pravnoj prirodi zaštita kondemnatorne naravi, jer se posljednji posjed uspostavlja tako što se onome tko je posjed smetao nalaže da oduzeti posjed vrati ili da se uzdrži od takovih radnji kojima se uznemiruje posljednji posjed.**

Odluka Županijskog suda u Bjelovaru, Gž-1548/95 od 21.09.1995. Bilten 20/96. (SPUP).

37

**Nosilac stanarskog prava nije smetao posjed vlasnika stana kao posjednika stvari time što je radi priključka otvora na kupačkoj kadi na odvodnu cijev izbušio na podu kuhinje mali otvor koji se u svako doba može zatvoriti**

*Iz obrazloženja:*

Rješenjem općinskog suda koje je potvrđeno rješenjem okružnog suda, odbijen je zahtjev tužiteljica kojim su tražile da se utvrdi da su ih tužene smetale u njihovom faktičnom posjedu obiteljske stambene zgrade i pravu upravljanja tom zgradom time što su u kuhinji jednosobnog nekomfornog stana u toj kući dale izbušiti na kuhinjskom podu rupu i kroz nju izvršile priključak na vodovod i kanalizaciju te montirale kupaonski uređaj, pa da im se stoga naredi da u roku od tri dana uspostave prijašnje stanje na način da uklone iz kuhinje kupaonski uređaj, prekinu izvršene priključke na vodovod i kanalizaciju i zazidaju rupu napravljenu na podu kuhinje.

Ovo rješenje prvostepeni je sud ovako obrazložio: Provedenim dokazima utvrđeno je da je kada postavljena u kuhinji stana tuženica, a da je radi priključka na postojeću odvodnu cijev u podu kuhinje izbušen otvor od cca 6 do 10 cm. u promjeru.

Ovaj priključak izveden je po ovlaštenom limarskom instalateru i na način da voda koja se iz kade lijeva u kanalizaciju ne vlaži kuhinju.

Iako su tužene postavile kadu u kuhinju svoga stana bez pristanka tužiteljica, ipak se po ocjeni suda u konkretnom slučaju ne može raditi o smetanju posjeda. Time što su tužene na podu kuhinje napravile otvor od cca 6-10 cm. promjera, nisu bitno izmijenile samo sućanstvo stvari, a isto tako niti stambenu namjenu prostora. Kada u kuhinji nije fiksirana, već se može svakodobno ukloniti a otvor u podu zabetonirati, što su tužene uvijek voljne učiniti ako se budu iz stana eventualno iselile, kako su u toku postupka i izjavile.

Prema tome tužene su samo neznatno oštetile pod u kuhinji. Ali kad se ima u vidu da one žive u stambenom prostoru koji imade ukupnu površinu svega 21 m<sup>2</sup> i da se prije postavljanja kade u kuhinju nisu mogle u stanu kupati, onda je razumljivo da su, makar time i izgubile jedan dio površine kuhinje, pristupile unošenju kade u nju da bi mogle održavati osobnu higijenu.

Utvrđeno je da tužene nisu izvršile nikakav priključak kade na postojeće vodovodne instalacije, a samim priključivanjem kade na odvodnu cijev i postavljanjem otvora od cca 10 cm. nisu bitno izmijenile sućanstvo stvari, pa stoga ni izvršile utuženo smetanje.

Drugostepeni sud usvojio je u cijelosti činjenična utvrđenja i pravni zaključak prvostepenog suda i stoga potvrdio prvostepeno rješenje.

Protiv navedenih rješenja podnio je Javni tužitelj Hrvatske zahtjev za zaštitu zakonitosti smatrajući da je tim rješenjima povrijeđen zakon iz razloga što korisnik stana ne može bez odobrenja vlasnika kuće izvršiti preinake u stanu kojima se dira u posjed stvari vlasnika kuće, pa ni onda ako se radi o preinaci koja nema značaja relevantnog oštećenja ili ugrožavanja sigurnosti zgrade i da svako postupanje protivno tome predstavlja smetanje posjeda kome treba pružiti sudsku zaštitu.

Vrhovni sud Hrvatske odbio je zahtjev za zaštitu zakonitosti kao neosnovan, iz ovih razloga:

Stajalište nižestepenih sudova da čini koje su tužene, prema pravilnom utvrđenju prvostepenog suda, izvršile u stanu koji one koriste, a vlasnice kojeg stana su tužiteljice, nemaju obilježja smetanja posjeda stvari, usvaja u cijelosti i ovaj sud.

Smetanje posjeda samo je takav čin koji izlaže pogibelji odnos određene osobe prema kojoj stvari ili pravu ili kojim se taj odnos želi promijeniti, odnosno čini kojim se nekoga sprječava ili ograničava u njegovom posjedu stvari ili prava.

U konkretnom slučaju čini izvršeni po tuženicama nemaju takvih obilježja, jer nisu usmjereni niti na sprečavanje a niti na ograničavanje tužiteljica u njihovom posjedu stvari, nego su po tuženicama izvršeni isključivo u cilju normalnog korištenja stana u koji svakako spada i mogućnost održavanja osobne higijene.

Istina je, doduše, da bi i takve promjene mogle predstavljati smetanje posjeda kada bi to bile značajnije izmjene posjedovnog stanja. Ali bušenje rupe u podu radi spoja sa kanalizacijom u promjeru od svega 6-10 cm nije nikako promjena takve naravi koja bi sprječavala ili ograničavala posjednika stvari u njegovom posjedu a niti prelazi dopuštene granice korištenja stana. Zbog toga se takvom promjenom ne čini smetanje posjeda.

Presuda Vrhovnog suda Hrvatske Gzz-64/67 od 10.08.1967. ZSO 12/II/67 (SPUP).

### 38

**Tuženi koji je proveo limene ventilacione cijevi iznad susjednog dvorišta, izvršio je smetanje posjeda na štetu tužitelja kao posjednika - korisnika susjednog objekta. U takvom slučaju moguće je i prinudno uspostavljanje prijašnjeg posjedovnog stanja demontiranjem cijevi.**

Oba niža suda odbila su zahtjev tužitelja radi utvrđenja smetanja posjeda, mada je utvrđeno da je tužilac bio u zadnjem posjedu dvorišta zgrade u S. ul. V. Karadžića br. 2 i da je tuženo ugostiteljsko poduzeće u vazдушnom prostoru tog dvorišta na visini od 2 metra za svoje potrebe, a bez pristanka tužitelja, postavilo limene ventilacione cijevi dužine 10 m. i širine 1,20 m. Nalazom vještaka utvrđeno je još da je nakon ove gradnje korištenje dvorišta postalo ograničeno i to u vertikalnoj liniji u slučaju eventualne gradnje nekog pomoćnog objekta, a u horizontalnoj liniji utoliko što je otežana upotreba otvora za ubacivanje uglja. Prvostepeni sud, međutim, nalazi da je sudska zaštita nemoguća pošto je zatražena nakon dovršenog građenja, a drugostepeni sud - da u aktu tuženog nema elemenata smetanja, jer pogoršani uvjeti korištenja dvorišta ne znače onemogućavanje posjedovanja.

Vrhovni sud republike je uvažio zahtjev za zaštitu zakonitosti i oba nižestepena rješenja preinačio tako da je usvojio tužbeni zahtjev.

#### *Iz obrazloženja:*

Svako neovlašteno zadiranje u sferu tuđeg posjeda predstavlja smetanje u smislu važećih pravila imovinskog prava, koja se primjenjuju pri ocjeni zadnjeg posjedovnog stanja i njegove bespravne promjene od strane neovlaštenog lica. Posjednik zemljišta je istodobno i posjednik vazdušnog prostora iznad tog zemljišta

do iskoristive visine, tj. unutar granične vertikale u visini do koje je moguće podizanje građevinskih objekata. Zadiranje u ovaj vazdušni prostor bez pristanka posjednika, od strane drugog neovlaštenog lica predstavlja smetanje posjeda već i zbog toga što se time bespravno sužava imovinska sfera mirnog posjeda, i nije nužno da ima karakter potpunog onemogućavanja vršenja posjeda.

Ako je već utvrđeno da je tužilac bio u posjedu spornog dvorišta, a time i vazdušnog prostora iznad toga dvorišta, i da je tuženi bez pristanka tužitelja kao zadnjeg i mirnog posjednika prodro u tužiočevo dvorište i u vazdušni prostor iznad dvorišta na visini 2 m postavio svoje ventilacione cijevi (makar i na konzolama pribijenim na zid svoje zgrade), te da je time tužitelju pogoršao uvjete korištenja dvorišta na naprijed opisani način (otežano ubacivanje uglja, ograničena mogućnost gradnje objekta u dvorištu i sl.), onda u takvom ponašanju tuženika stoje svi elementi smetanja posjeda, kako se to pravilno ističe u zahtjevu za zaštitu zakonitosti, tim prije što je tužilac bezuspješno pokušao da spriječi započetu gradnju, Tužitelju u takvom slučaju, pripada pravo na sudsku zaštitu.

Cilj ove sudske zaštite, pored utvrđenja postojanja smetanja posjeda, jeste uspostava ranijeg posjedovnog stanja uklanjanjem posljedica samovlašća, što je uostalom tužilac tražio i u tužbi. Ispravno je stajalište da se uspostava ranijeg stanja ne bi mogla tražiti uvek kad je smetanje izvršeno građenjem na tuđem zemljištu. Ali, primjeni takvog pravnog pravila nema mjesta u konkretnom slučaju. Smisao pomenutog pravila je, naime, očigledni nesrazmjer u vrijednostima izgrađenog i ugroženog predmeta pravne zaštite, jer bi rušenje građevinskog objekta iziskivalo nesrazmjerne troškove i ujedno vodilo njegovom potpunom uništenju, što bi bilo neekonomično. Iz stanja spisa a prema nalazu vještaka i nespornim tvrdnjama stranaka, evidentno je da je smetanje izvršeno instaliranjem limenih ventilacionih cijevi, koje se bez većih teškoća mogu demontirati, a da pri tome ne budu uništene.

Upravo zbog toga su niži sudovi pogrešno predmetni slučaj smetanja izjednačili sa slučajem smetanja u vidu podizanja građevina na tuđem zemljištu, a time što su odbili tužiočev zahtjev za utvrđenje smetanja posjeda i uspostavu ranijeg stanja, pogrešno su primijenili materijalno pravo na inače pravilno utvrđeno činjenično stanje.

VSBiH, Gzz-60/68 od 10.02.1969. ZSO-14/II/69. (SPUP).

### 39

**U posjedovnoj parnici ne može se zahtijevati zaštita prava da se ogradi vlastita nekretnina.**

*Iz obrazloženja:*

Posjed je faktično stanje zaštićeno pravom, dakle nije pravo, ali proizvodi pravne učinke. Prema članku 70. ZOVO mogu se posjedovati samo stvari, dok se druga prava osim stvarnih služnosti ne mogu posjedovati. Prema tome, tužitelj ne može biti posjednik prava da ogradi svoju nekretninu od susjedne tuženikove nekretnine.

Okružni sud u Zadru, Gž-989/90. od 14.11.1990. PSP-48. (SPUP)

## 40

**Samim postavljanjem prozora i ostakljenog zida verande na kući ne stječe se posjed prava služnosti vidika s prozora i verande pa vlasnik susjednog zemljišta ne smeta posjed ako radnjama na svom zemljištu zakloni taj vidik.**

*Iz obrazloženja:*

Tko se nalazi u posjedu prava stvarne služnosti, regulirano je odredbom st. 3. čl. 70. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO), a ta odredba glasi: 'Posjed prava stvarne služnosti ima osoba koja faktično koristi nekretninu druge osobe u opsegu koji odgovara sadržaju te služnosti.'

Samim postavljanjem prozora i ostakljenog zida verande na svojoj kući tužitelji nisu stekli posjed prava služnosti vidika s prozora i verande pa ih zbog toga tuženi, kao vlasnik susjednog zemljišta, nije smetao u posjedu radnjama na svom zemljištu zbog kojih je došlo do zaklanjanja vidika s tužiteljeva prozora i verande.

Posjed stvarnog prava služnosti vidika (negativnu služnost) tužitelji su mogli steći samo tako da su s tuženim zaključili ugovor kojim bi se tuženi obvezao da im radnjama na svome susjednom zemljištu neće zaklanjati vidik ili da su tuženome zabranili da vrši takve radnje kojima se zaklanja vidik s prozora i njegove verande, a da se tuženi takvoj zabrani pokorio.

Samo na taj način tužitelji su mogli doći u posjed negativne služnosti vidika koja bi opterećivala tuženikovo zemljište tako da se na njegovom zemljištu ne mogu poduzimati takve radnje koje zaklanjaju vidik s prozora i verande susjedne kuće tužitelja.

Tužitelji ni ne tvrde da bi na navedeni način stekli sporno pravo služnosti (ne tvrde da su s tuženim zaključili ugovor o osnivanju sporne služnosti niti tvrde da su tuženome branili da bilo što poduzima na svom zemljištu radi sprečavanja zaklanjanja vidika).

Prema tome, samim time što su faktično do sada imali vidik sa svog prozora i verande na tuženikovo zemljište tužitelji nisu izvršavali sadržaj prava negativne služnosti vidika jer takvo pravo nisu ni posjedovali.

VSH, Gzz-12/88 od 03.08.1988. PSP-43. (SPUP)

## 41

**Osoba, kojoj je nadležno upravno tijelo donijelo rješenje o privremenom korištenju stana i predalo ključeve istog, nije time što je ušla u stan počinila čin smetanja posjeda.**

VSRH, Gzz-14/95. od 23.03.1995. VSRH, Gzz-62/93. od 10.02.1994. Izbor 1/96 (SPUP)

## 42

**Okolnost da je osoba uselila u stan mimo zakonom predviđenog postupka (izvršnog) ne znači sama po sebi da je useljenjem učinjeno smetanje posjeda.**

Prvostupanjski je sud pružio tužiteljici posjedovnu zaštitu jer je utvrdio da je



tužiteljica bila u posjedu stana.

Dalje je utvrdio da je tuženik oduzeo tužiteljici posjed stana radi svog useljenja te da je pri tome postupao protupravno. Pravni zaključak o postojanju protupravnosti o postupanju tuženika kao pretpostavci za smetanje posjeda prvostupanjski sud opravdava, kako to proizlazi iz pobijanog rješenja, sljedećim razlozima: "tuženik i ne tvrdi daje tužiteljici oduzet posjed stana u zakonom određenom postupku (izvršni postupak). Iz tog slijedi da postoji protupravnost u opisanom ponašanju tuženika, te da nakon što su tužiteljici predloženi dokumenti Komisije Ministarstva obrane, nije zapravo niti ništa drugo preostalo nego da izađe iz stana."

Useljenje u stan mimo zakonom predviđenog postupka, pri čemu sud ima u vidu samo izvršni postupak, međutim, nije i dovoljno za zaključak da useljenje u stan tuženika ima ujedno i obilježje smetanja posjeda.

Čin smetanja je ona radnja kojom se samovlasno-protupravno mijenja postojeće posjedovno, faktično stanje. Dakle, to je ona radnja za koju onaj koji ju je poduzeo nema ovlaštenja (npr. pristanak posjednika, ovlaštenje koje proizlazi iz samog zakona i sl. ), pri čemu na strani osobe mora postojati svijest - znanje da poduzetom radnjom zadire u tuđi posjed.

U ovom slučaju žalitelji upućuju na okolnost da je tuženik prilikom useljenja u stan raspolagao konačnim rješenjem nadležne stambene komisije Ministarstva obrane, te da je tužiteljica tuženiku ključeve stana dragovoljno predala.

Županijski sud u Gradu Zagrebu, Gž-1769/96. od 18.02.1997. Izbor 1/97. (SPUP).

#### 43

**Kada je posredni posjednik (kod ugovora o prekariju) pozvao neposrednog posjednika da prestane koristiti prostor ispod nadstrešnice, a on to odbio, tada je prekoračio granice svog neposrednog posjeda, zbog čega u odnosu na njega ne uživa posjedovnu zaštitu.**

Sudovi nižeg stupnja pravilno su zaključili da su stranke bile u prekarističkom odnosu, da se tuženik poslužio institutom samopomoći predviđenom u čl. 76. ZOVO i da tužiteljici u takvom činjeničnom i pravnom odnosu ne pripada posjedovna zaštita u smislu odredbe čl. 78. st. 2. ZOVO.

Dakle, tužiteljica se nalazila u prekarističkom (neposrednom) posjedu pa bi u odnosu na treće osobe uživala posjedovnu zaštitu, ali ne i u odnosu na tuženika - posrednog posjednika od kojeg je došla u posjed stvari.

Kada je tuženik pozvao tužiteljicu da se drži ugovorene obveze, tj. da prestane koristiti prostor ispod nadstrešnice, a ona to odbila, tada je ona prekoračila granice svog neposrednog posjeda, zbog čega u odnosu na tuženika nema pravo na zaštitu ovakovog neposrednog posjeda ukoliko joj je on oduzet unutar roka od 30 dana, kao što je u nazočnom slučaju.

Odredbom čl. 78. st. 1. ZOVO je propisano da sud pruža zaštitu posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju, dok je u st. 2. istog članka propisano da "i posjednik koji je posjed stekao silom, potajno ili zloupotrebom povjerenja ima

pravo na zaštitu, osim prema osobi od koje je na takav način došao do posjeda, ako od nastalog smetanja nisu protekli rokovi iz čl. 77. ovog zakona”.

Prema odredbi čl. 77. ZOVO sudska zaštita od uznemiravanja odnosno oduzimanja posjeda može se tražiti u roku 30 dana od dana saznanja za smetanje i učinitelja, a najkasnije u roku godine dana od nastalog smetanja (spor zbog smetanja posjeda).

Nije sporno da su tuženi u roku od 30 dana (prekaristički odnos trajao do 1. XI. 1991. g., a posjed oduzet tužiteljici 11. XI. odnosno 18. XI. 1991. g.) poslužio sa samopomoći i da su ispunjeni uvjeti za tu samopomoć prema odredbi čl. 76. ZOVO (posjed tužiteljice viciozan, opasnost neposredna i samopomoć nužna).

Stoga se neosnovano navodi u zahtjevu da je rok od 30 dana u smislu navedenoga zakonskog propisa davno prošao, tj. od momenta saznanja tuženika za smetanje i učinitelja pri tome misleći na ulazak tužiteljice u sporni prostor u VI. mjesecu 1991.g. s obzirom na to da tada nije izvršen čin smetanja po tuženiku, već njegovo odobrenje za korištenje spornog prostora do naprijed navedenog vremena. VSRH, Gzz-20/93. od 09.06.1993. Izbor 6/94 (SPUP).

#### 44

**Rješenjem nadležnog organa kojim se zemljište daje na korištenje i određuje predaja posjeda novom korisniku ne stječe se posjed kao faktična vlast na stvari, niti daje ovlaštenje novom korisniku da izvan propisanog postupka sam isključuje iz posjeda prijašnjeg posjednika.**

Prvostepeni sud nalazi da uznemiravanja (posjeda kuće) nema.

U odnosu na zaposjedanje i preuređenje (u tenisko igralište) okućnice prvostepeni sud nalazi da je ono izvršeno zakonito i u granicama zakonskih ovlaštenja da, dakle, nema protupravnosti u postupanju tužene jer da je zaposjedanje izvršeno na temelju pravomoćnog rješenja nadležnog upravnog organa kojim mu je predmetno zemljište dano na korištenje i u posjed.

Drugostepeni sud ne prihvaća takav stav prvostepenog suda jer polazi od (ispravnog) stava da se rješenjem nadležnog organa kojim se zemljište daje na korištenje i određuje predaja posjeda novom korisniku ne stječe posjed kao faktična vlast na stvari, niti takvo rješenje novom korisniku daje ovlaštenje da, izvan propisanog postupka, sam isključuje iz posjeda prijašnjeg posjednika.

VSH, Gzz-13/90. od 24.10.1990. PSP-50. (SPUP).

#### 45

**Sud ne može naložiti predaju stvari u suposjed ako nije utvrdio suvlasničke udjele budući da suvlasnik ima pravo posjedovati stvar razmjerno svom udjelu.**

Stranke su suvlasnice kuće, međutim, posjeduje ju samo tužiteljica, pa tuženica u ovoj parnici traži uz ostalo i da se tužiteljici naloži predaja te kuće u suposjed. Sudovi nižeg stupnja su udovoljili takvom zahtjevu polazeći od, u načelu, pravilnog stava da svaki suvlasnik neke stvari ima pravo i na njen suposjed. To

pravo proizlazi iz odredbe čl. 14. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91 citirano: ZOVO), pa revidentica neosnovano tvrdi da tuženica - nije ovlaštena tražiti suposjed prije razvrgnuća suvlasničke zajednice stranaka. Iz spomenute zakonske odredbe, međutim, slijedi da suvlasnik ima pravo stvar posjedovati zajedno s ostalim suvlasnicima razmjerno svojem dijelu. Zato sud ne može naložiti predaju stvari u suposjed te pri tome ostaviti otvorenim sporno pitanje veličine suvlasničkih dijelova, a sud drugog stupnja je upravo to učinio. On je, naime, svojim rješenjem ukinuo dio pod I. presude suda prvog stupnja koji se odnosi na utvrđivanje suvlasničkih dijelova stranaka na spornoj kući, dok je potvrdio onaj dio presude kojim je naložena predaja te kuće u suposjed ne izjasnivši se ni prejudicijelno o tome koliki su suvlasnički dijelovi stranaka. Zato pobijana odluka ne omogućava strankama da stvar koja je predmet njihova suvlasništva posjeduju na način propisan u čl. 14. st. 1. ZOVO. U tom smislu revidentica opravdano ukazuje na pogrešnu primjenu materijalnog prava.

VSRH, Rev-2133/93. od 01.03.1995. Izbor 2/95. (SPUP).

#### 46

#### **Svaki suvlasnik ima pravo na suposjed stvari u granicama svog suvlasničkog udjela, što nije potrebno izričito navesti u izreci odluke suda prvog stupnja.**

Nesporno je između stranaka da su stranke suvlasnice na stanu pobliže opisanom u izreci prvostupajnske presude, i to tužiteljica u 1/3 dijela a tužena u 2/3 dijela, te da se tužena nalazi u posjedu stana sa svojom obitelji.

Tužiteljica zasniva svoj tužbeni zahtjev na primjeni odredbe članka 14. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine" br. 53/91., u daljnjem tekstu: ZOVO).

Tužena smatra da tužiteljici ne pripada pravo na suposjed jer je tužena uselila u stan poslije smrti majke stranaka tako daje svoj stan zamijenila sa stanom jednog od sustanara i na taj način došla živjeti u domaćinstvo s ocem i brinuti se o njemu. Nadalje, tužena smatra da joj pripada pravo na isključiv posjed suvlasničke nekretnine zbog većeg suvlasničkog udjela i da tužiteljica može svoje pravo na suvlasnički udjel ostvarivati na način da zahtijeva odgovarajući dio stanarine.

U zahtjevu za zaštitu zakonitosti osporava se pravo tužiteljice kao suvlasnice na suposjed suvlasničkog stana, te da je u izreci prvostupajnske presude trebalo biti izričito navedeno da se pravo na suposjed ograničava na veličinu suvlasničkog udjela.

Odredbom članka 14. stavak 1. ZOVO propisano je da suvlasnik ima pravo stvar posjedovati i njome se koristiti zajedno s ostalim suvlasnicima razmjerno svojem dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika.

Imajući u vidu navedeni propis nižestupajnski sudovi pravilno su primijenili materijalno pravo kada su udovoljili tužbenome zahtjevu. Pritom su nižestupajnski sudovi osnovano zaključili da je pravo na posjed jedno od ovlaštenja suvlasništva i da svaki suvlasnik ima pravo na suposjed u granicama svog suvlasničkog udjela, što

se podrazumijeva i to nije potrebno izričito navesti u izreci prvostupanjske presude. VSRH, Gzz-38/92. od 02.12.1992. Izbor 1/94. (SPUP).

47

**U parničnom postupku sud je ovlašten odrediti prodaju pokretne stvari u suposjed suvlasnika. Ako se nakon toga stranke ne budu mogle sporazumjeti o načinu korištenja te stvari, tada način korištenja može urediti izvanparnični sud, po prijedlogu jedne od stranaka.**

Pravilno je utvrđenje prvostepenog suda da su stranke suvlasnici traktora i kosilice.

U takvoj pravnoj situaciji tužitelj nema pravo da mu se traktor i kosilica predaju u isključivi posjed (pozivom na odredbu čl. 37. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima - »Sl. list SFRJ«, br. 6/80). Međutim, tužitelj kao suvlasnik može tražiti predaju tih nekretnina u suposjed, što je sadržano u zahtjevu za predaju u isključivi posjed pa je prvostepeni sud pravilno primijenio materijalno pravo kad je odredio predaju traktora i kosilice u suposjed. Pri tome se taj zahtjev temelji na odredbi čl. 43. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima u vezi s čl. 14. st. 1. istog Zakona.

Za napomenuti je da je tuženik dužan omogućiti tužitelju suposjed zajedničke, suvlasničke stvari, no ako se stranke ne mogu sporazumjeti o načinu korištenja te stvari, tada to valja urediti u izvanparničnom postupku po osnovi iz pravnog pravila paragrafa 266. bivšeg sudskog Zakona o izvanparničnom postupku.

Okružni sud u Zagrebu, Gž-30/88-2 od 12.01.1988. PSP-42. (SPUP).

48

**Prava ostalih suvlasnika nisu povrijeđena time što je u parnici koju je pokrenuo jedan od suvlasnika radi zaštite prava na cijeloj stvari odlučeno, među ostalim, da se stvar preda u posjed tom suvlasniku.**

Neosnovano se u reviziji ističe da su sudovi pogrešno odlučili kad su usvojili tužbeni zahtjev da se zgrada preda u posjed jednom suvlasniku tužitelju, isključujući druge suvlasnike. Ovo stoga, što prema odredbi čl. 43. ZOVO svakom suvlasniku pripada pravo da od trećih osoba, koje neovlašteno posjeduju zajedničku stvar, traži predaju te stvari. Time se ne dira u odnose među suvlasnicima, odnosno ne vrijeđaju se suvlasnička prava ostalih suvlasnika koji u pogledu zajedničke stvari imaju prava iz čl. 14. do 16. ZOVO.

VSH, Rev-2434/86 od 12.03.1987. PSP-36. (SPUP).

49

**Ne smatra se da je jedan suposjednik isključen iz suposjeda cisterne za vodu u dvorištu stranaka ili bitno ograničen u dotadašnjem načinu vršenja faktične vlasti nad tom cisternom time što je drugi suposjednik u cisternu postavio cijev, tako da hidroforom crpi vodu (umjesto kantom) ako može i dalje uzimati vodu kantom kako je to prije činio.**

Okružni sud Zadar, Gž-53/87 od 12.08.1987. PSP-35. (SPUP).

50

Suvlasnik kao i zajednički vlasnik (kad se radi o bračnoj tečevini do utvrđivanja suvlasničkih udjela) ima pravo na tužbu za zaštitu prava vlasništva na cijelu stvar pa je legitimiran tražiti iseljenje osobe koja bez valjanoga pravnog naslova koristi stan.

VSH, Rev-1431/82 od 19.10.1982. PSP-22. (SPUP).

51

U situaciji kad je ovlaštenik, koji je na temelju pravomoćne sudske odluke izgubio pravo služnosti, nastavio izvršavati sadržaj iste služnosti i tako se nalazio u zadnjem mirnom posjedu prave služnosti, vlasnik poslužnog dobra nije bio ovlašten poslužiti se samopomoći i ometati ga u posjedu prava služnosti već ustati predviđenom tužbom radi zaštite prava vlasništva svoje nekretnine (čl. 42. ZOVO).

*Izostavljeno obrazloženje.*

VSH, Rev-395/88. od 28.12.1989. PSP-47. (SPUP).

## **1.1. POSJED SLUŽNOSTI**

52

U situaciji kad je ovlaštenik, koji je na temelju pravomoćne sudske odluke izgubio pravo služnosti, nastavio izvršavati sadržaj iste služnosti i tako se nalazio u zadnjem mirnom posjedu prava služnosti, vlasnik poslužnog dobra nije bio ovlašten poslužiti se samopomoći i ometati ga u posjedu prava služnosti već ustati predviđenom tužbom radi zaštite prava vlasništva svoje nekretnine. (ZOVO, čl. 76., u vezi s čl. 42.)

Ovaj sud prihvaća stav revidentice u smislu da se tuženikovo ponašanje u konkretnom slučaju (zabrana provoza zaprežnim kolima tužiteljice preko njegove nekretnine), za koje je u pravomoćno dovršenom postupku pred sudom utvrđeno da je smetanje posjeda prava služnosti tužiteljice preko tuženikovih nekretnina - ne može ocijeniti kao dopuštena samopomoć u smislu odredbe čl. 162. st. 1. i 2. ZOO odnosno iz čl. 76. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO), jer iz izloženoga slijedi da je tužiteljica i nakon što je prethodno, na temelju pravomoćne sudske odluke, izgubila pravo služnosti provoza preko tuženikovih nekretnina nastavila s obavljanjem sadržaja te služnosti i tako se nalazila u zadnjem mirnom posjedu prava te služnosti pa očito tuženici u toj situaciji nisu bili ovlašteni ometati je u njezinu posjedu (prava služnosti) već su protiv tužiteljice radi uznemiravanja u pogledu svojih nekretnina bili ovlašteni ustati za to predviđenom vlasničkom tužbom iz čl. 42 ZOVO (actio negatoria).

VSH, Rev. 395/88. od 28. prosinca 1989., PSP, Z, 47/1991., br. 13.

53

**Pravo osobne služnosti ne može se posjedovati.***Iz obrazloženja:*

Prvostepenim rješenjem (potvrđenim drugostepenim rješenjem) odbijena je tužiteljica s tužbenim zahtjevom kojim je tražila posjedovnu zaštitu korištenja WC u zgradi - stanu.

Javni tužilac nije u pravu kad tvrdi da se osim stvari i prava stvarne služnosti mogu posjedovati i druga prava, kao pravo osobnih služnosti i slično, jer suprotno proizlazi iz sadržaja odredaba čl. 70. Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima (»Sl. list SFRJ«, br. 6/80).

VSH, Gzz-10/87 od 24.02.1988. PSP-41. (SPUP)

*Napomena redakcije:* Suprotno članku 10. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

**2. VLASNIŠTVO**

54

**- Vlasništvo gradova:**

Činjenica da je sporna zgrada sagrađena samodoprinosom i da je bila na raspolaganju mjesnoj zajednici ne predstavlja zapreku da se u smislu čl. 13. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine«, br. 117/93.) sada smatra vlasništvom grada, a dosadašnji posjednik nema ni stvarno ni neko drugo pravo da bi zbog primijenjenog modela (samodoprinos) mogao i nadalje, protiv volje vlasnika, koristiti predmetnu nekretninu. (ZID Zakon o lokalnoj samoupravi i upravi, »Narodne novine«, br. 117/93. čl. 13.)

ŽS Pula, Gž 832/1995. od 2. listopada 1993.g., VSRH IO, 1/1996., br. 221.

55

**- Pripadak**

Kotao za centralno grijanje kao pokretna stvar zadržava svoju pravnu samostalnost i nakon ugradnje u sistem centralnog grijanja, jer se može bez štete razdvojiti od ostalog dijela instalacija. (ZOVO, čl. 23.)

*Iz obrazloženja:*

Tužiteljica tužbeni zahtjev na predaju kotla u suposjed, te omogućava montaže kotla na sistem grijanja stambene zgrade stranaka i zabranu uznemiravanja u sukorištenju kotla, temelji na tvrdnji da je sporni kotao zajedničko vlasništvo (ili suvlasništvo) kao što je i stambeni objekt u kojem je kotao bio montiran u sistem centralnog grijanja sve do demontaže. Dakle, tužiteljica smatra da ima pravo na suposjed, a time i pravo sukorištenja spornog kotla kao jedan od vlasnika stvari koja je u zajedničkom vlasništvu (odnosno kao jedan od suvlasnika stvari).

Kako tužiteljica nije dokazala da bi stvar (kotao) bila zajedničko vlasništvo, odnosno suvlasništvo tužiteljice, već je u postupku pred nižim sudovima utvrđeno da je isključivi vlasnik spornog kotla tuženica, nema pravne osnove po kojoj bi tužiteljici pripadalo pravo na suposjed, a time i na sukorištenje spornog kotla.

Tvrđnja tužiteljice da kotao za grijanje dijeli pravnu sudbinu nekretnine u koju je ugrađen nije osnovana. To iz razloga što kotao za centralno grijanje kao pokretna stvar zadržava svoju pravnu samostalnost kao pokretna stvar i nakon ugradnje u sistem centralnog grijanja, jer nisu ispunjene pretpostavke iz čl. 23. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima za stjecanje prava suvlasništva spajanjem s obzirom na to da se kotao može od ostalog dijela instalacija razdvojiti bez štete (što se i čini prilikom redovitog održavanja kotla).

VSRH, Rev 2958/1992. od 2. lipnja 1993.g., VSRH IO, 6/1994., br. 7.

56

#### **- Vlasnička tužba**

**Pravo na podnošenje tužbe radi utvrđenja prava vlasništva stečenoga dosjelošću pripada svakome tko je, uz posjed određene kvalitete, bio u posjedu kroz određeno vrijeme dosjelošti bez obzira na to da li je posjednik i u trenutku podnošenja tužbe. (ZOVO, čl. 28. st. 4.)**

*Iz obrazloženja:*

Dosjelošt je originarna osnova za stjecanje prava vlasništva na tuđoj stvari njezinim posjedovanjem kroz zakonom određeno vrijeme ako je posjed bio određene kvalitete. To znači da stjecanje prava vlasništva (u konkretnom slučaju na nekretninama) stječe to pravo istekom potrebnog vremena za stjecanje prava dosjelošću. Kako je to vrijeme stjecanje prava u konkretnim slučaju bilo prije nego je tuženik oduzeo tužitelju posjed, to je tužitelj u trenutku oduzimanja posjeda već bio vlasnik te stvari.

VSH, Rev. 661/90. od 25 srpnja 1990., PSP, Z, 49/1991., br. 23.

57

#### **- Pravno razdvajanje zemljišta i zgrade**

**Nije zabranjeno ugovorom o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina odvojeno urediti pitanje prava vlasništva zemljišta od vlasništva zgrade, koja se nalazi na takvom zemljištu. (ZPZZ, čl. 6.)**

VSRH, Rev-244/1991. od 16. siječnja 1992., VSRH IO, 1993., br. 4.

*Izostavljeno obrazloženje.*

*Napomena redakcije:* Od 1.1. 1997. važi načelo pravnog jedinstva nekretnine (čl. 2. st. 3., čl. 9. i 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "Narodne novine", br. 91/96.).

### 3. SUVLASNIŠTVO

58

**Postojanje dogovora o zajedničkoj kupnji nekretnine, bez dogovora o veličini suvlasničkih dijelova, ne predstavlja postojanje prešutnog dogovora da će suvlasnički dijelovi biti jednaki. (ZOVO, čl. 13.)**

VSRH, Rev 2047/1993. od 4. srpnja 1995., VSRH IO, 2/1995., br. 2.

*Izostavljeno obrazloženje.*

59

**Sud ne može naložiti predaju stvari u suposjed ako nije utvrdio suvlasničke udjele budući da suvlasnik ima pravo posjedovati stvar razmjerno svom udjelu. (ZOVO, čl. 14.)**

VSRH, Rev 2133/1993. od 1. ožujka 1995., VSRH IO, 2/1995., br. 3.

*Izostavljeno obrazloženje.*

60

**Svaki suvlasnik ima pravo na suposjed stvari u granicama svog suvlasničkog udjela, što nije potrebno izričito navesti u izreci odluke suda prvog stupnja. (ZOVO, čl. 14.)**

VSRH, Gzz-38/1992. od 2. prosinca 1992.g., VSRH IO, 4/1994., br. 2.

*Izostavljeno obrazloženje.*

61

**Na suvlasničke omjere kupljene zgrade ne utječe okolnost što je u parnici između trećih osoba, koje nisu stranke ugovora u prodaji, utvrđeno da veličina suvlasničkog dijela nekretnine u naravi ne odgovara kupljenom dijelu. (ZOVO, čl. 14.)**

*Iz obrazloženja:*

Sudovi su djelomično udovoljili tužbenom zahtjevu tužitelja te obvezali drugotuženika J. M. na priznanje prava suvlasništva 6/10 dijela i da trpi brisanje prava suvlasništva u 1/10 dijela na temelju činjenice što je u parnici pod oznakom P 9696/81 (između M. i L. R.), prema nalazu i mišljenja vještaka, utvrđeno da stan u suterenu (u odnosu na kuću kao cjelinu) predstavlja 2/50 (4/10) dijela, a stan u visokom prizemlju kojeg su kupili tužitelji predstavlja 3/5 (6/10) dijela, dakle više od 1 dijela koliko je označeno u kupoprodajnom ugovoru od 7. lipnja 1982. g.

Iako su to utvrdili, sudovi su odbili zahtjev tužitelja da im drugotuženi M. izda tabularnu ispravu za uknjižbu u 1/10 dijela (a taj se dio briše s njegova imena - kome bi se pripisao nije odlučeno?), jer da te stranke nisu "bili u nikakvom pravnom odnosu".

Tužitelji su, kako to proizlazi iz kupoprodajnog ugovora od 7. VI. 1982.g., kupili stan u visokom prizemlju što - kako je navedeno - "predstavlja 1/2 idealnog



dijela kuće". U zemljišnim knjigama upisani su kao suvlasnici u 1/2 dijela (oba tužitelja).

Bilo kakvo naknadno utvrđenje u parnici trećih osoba, gdje je predmet spora dio nekretnina u suterenu zgrade, a ne i onaj dio kuće kojeg su kupili tužitelji, ne može biti razlogom i osnovom da se u korist (ili na štetu) tužitelja mijenja njegov suvlasnički dio nekretnina. Osnova uknjižbe u njihovu korist u 1/2 dijela (5/10 dijela) jest kupoprodajni ugovor. Koliko u naravi, u odnosu na cijelu zgradu, predstavlja po njima kupljeni dio (visoko prizemlje) zgrade nije od značenja i ne može biti osnovom za promjenu suvlasničkog dijela u parnici s osobama koje nisu u pravnom odnosu s tužiteljima jer oni nisu sklapali međusobno ugovor.

Budući da su kupoprodajnim ugovorom iz 1982.g. tužitelji kupili - u naravi stan u visokom prizemlju - do izmjene u uknjižbi može doći samo ako se bude knjižilo etažno vlasništvo na stanovima u zgradi koja je predmet spora (čl. 36. preuzetog Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada).

Tužitelji su mogli ostvariti uknjižbu prava suvlasništva samo u skladu s klauzulom intabulandi iz ugovora o kupnji nekretnina od prodavaoca, a ta je glasila na 1/2 dijela, u kojem dijelu su se i uknjižili.

Navedenome treba dodati i slijedeće:

- tužitelji su u dijelu tužbenog zahtjeva, kojim su uspjeli, tražili priznanje prava suvlasništva u 6/10 dijela, dakle 1/10 dijela preko onoga u kojem su upisani u zemljišnim knjigama. Priznavši im sudovi taj dio tužbenog zahtjeva, pogrešno su primijenili materijalno pravo, odredbu čl. 33. ZOVO-a koji je preuzet kao zakon Republike Hrvatske. Prema toj odredbi, na temelju pravnog posla, pravo vlasništva na nekretninama stječe se upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Kako su upisani u zemljišnu knjigu kao suvlasnici 5/10 dijela, oni na temelju kupoprodajnog ugovora iz 1982.g. nisu stekli suvlasništvo za još 1/10 dijela koju im sudovi pogrešno i po toj osnovi priznaju.

VSRH, Rev 1345/1991. od 4. studenog 1992.g., VSRH IO, 1/1995., br. 4.

## 62

**Suvlasnik ima pravo na isključivi posjed realnog dijela zgrade kao suvlasničke stvari kad je on određen sporazumom suvlasnika o načinu korištenja zajedničke stvari ili odlukom suda o uređenju odnosa između suvlasnika. (ZOVO, čl. 14.)**

VSRH, Rev 3587/1993. od 27. travnja 1994.g., VSRH IO, 1/1996., br. 6.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 63

**Suvlasnik ima pravo na sječu stabala u količini koja ne premašuje njegov suvlasnički dio i ne predstavlja štetu za ostale suvlasnike. (ZOVO, čl. 14. st.1.)**

VSH, Rev. 768/89. od 18. listopada 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 18.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**64**

**Kod utvrđivanja visine štete koju je počinio suvlasnik sječom stabala u zajedničkoj šumi ne uzima se u obzir vrijednost njegova rada pri sječi i čišćenju stabala jer on nema pravo na naknadu učinjenih troškova do visine koristi koju su drugi postigli. (ZOVO, čl. 14.)**

*Iz obrazloženja:*

... Ovaj sud smatra da su niži sudovi pravilno primijenili materijalno pravo ne uzimajući u obzir takve prigovore revidenta, a to stoga jer, po shvaćanju ovog suda, revidenta u konkretnom slučaju treba izjednačiti s osobom koja se prihvatila obavljanja tuđih poslova protivno zabrani (korištenje čitavom suvlasničkom stvari uz povređivanje prava ostalih suvlasnika što je protivno čl. 14. st. 1. ZOVO) pa revident nema prava koja pripadaju poslovođi bez naloga, kao npr. pravo na naknadu učinjenih troškova do visine koristi koju je drugi postigao (čl. 226. Zakona o obveznim odnosima).

VSRH, Rev 2265/1993. od 23. veljače 1995., VSRH IO, 1/1996., br. 7.

**65**

**Odobrenje nadležnog tijela za obavljanje poslovne djelatnosti ne predstavlja osnovu za (su)korištenje poslovnih prostorija, niti ono može zamijeniti suglasnost (su)vlasnika. (ZOVO, čl. 15.)**

*Iz obrazloženja:*

Prema čl. 15. ZOVO suvlasnici imaju pravo zajednički upravljati stvarju s tim da je za poslove redovnog upravljanja stvarju potrebna suglasnost suvlasnika čiji dijelovi zajedno čine više od polovine vrijednosti stvari, a za poduzimanje poslova koji premašuju okvire redovnog upravljanja, potrebna je suglasnost svih suvlasnika. Tužitelj kao suvlasnicima prema čl. 14. st. 1. ZOVO pravo stvar posjedovati i njome se koristiti zajedno s ostalim suvlasnicima razmjerno svojem dijelu, pa i pravo na tužbu za zaštitu prava suvlasništva sukladno čl. 43. ZOVO prema trećoj osobi - tuženiku koji nema valjan pravni osnov za suposjed i sukorištenje spornih poslovnih prostorija.

VSRH, Rev 2208/1995. od 22. studenog 1995.g., VSRH IO, 1/1996., br. 4.

**66**

**Za valjanost sporazuma suvlasnika o pravu na dogradnju nije propisana ovjera potpisa te nedostatak ovjere potpisa ne može biti razlog da se takva sporazum ne prihvati kao dokaz o postignutoj suglasnosti (članak 72. preuzetog Zakona o obveznim odnosima). (ZOVO, čl. 15.)**

*Iz obrazloženja:*

Sud prihvaća stajalište tuženog organa da dogradnja zgrade koja je u suvlasništvu predstavlja posao koji premašuje okvir redovnog upravljanja takvom zgradom, za koju je u skladu s odredbom članka 15. stavak 4. Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima potrebna suglasnost svih suvlasnika, te da se jednom

suvlasniku ne može odobriti dogradnja zgrade bez suglasnosti ostalih suvlasnika.  
UPSRH, Us- 2640/1993. od 29. rujna 1993., VSRH IO, 5/1994., br. 158.

**67**

**Građenje zida jednog suvlasnika na suvlasničkom zemljištu posao je koji premašuje okvire redovnog upravljanja stvari. (ZOVO, čl. 15.)**

VSRH, Rev 2681/1993. od 18. siječnja 1995.g., VSRH IO, 1/1996., br. 5.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**68**

**Građenje jednog od suvlasnika na suvlasničkom zemljištu posao je koji premašuje okvire redovnog upravljanja i za njega je potrebna suglasnost svih suvlasnika. (ZOVO, čl. 15.)**

*Iz obrazloženja:*

Radi se o slučaju kada je graditelj nesavjestan jer je znao da je zemljište na kojem je gradio građevinski objekt u suvlasništvu i da nema odobrenja tužitelja kao jednog od suvlasnika spornog zemljišta.

U takvu slučaju vlasnik zemljišta može tražiti temeljem odredbe članka 25. stavak 1. ZOVO između ostalog i da graditelj poruši građevinski objekt i vrati zemljište u prvobitno stanje, što tužitelj i čini postavljenim tužbenim zahtjevom u ovom sporu.

Međutim, od ovog pravila propisan je u odredbi članka 25. stavak 2. ZOVO izuzetak kojim se ovlašćuje sud da može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekt ne poruši, ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja, a posebno na vrijednost objekta i imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja, a i na njihovo ponašanje tijekom gradnje, ne bi bilo društveno opravdano. Upravo vrijednost građevinskog objekta koja bi bila uništena rušenjem tog objekta, kao i činjenica da je građenjem zauzet neznatni dio suvlasničkog zemljišta i da preostala količina zemljišta omogućuje da u postupku diobe ostali suvlasnici dobiju svaki odgovarajući dio zemljišta koje još uvijek predstavlja jednu katastarsku česticu, predstavljaju jednu katastarsku česticu, predstavljaju u ovoj pravnoj stvari osnovu za primjenu odredbe članka 25. stavak 2. ZOVO.

VSRH, Rev 399/1992. od 22. travnja 1992.g., VSRH IO, 6/1994., br. 4.

**69**

**Suvlasniku nije potrebna suglasnost drugog suvlasnika u pogledu načina korištenja onog dijela suvlasničke nekretnine koji mu je u izvanparničnom postupku pripao na korištenje, bez obzira na to što je dio drugog suvlasnika veći. (ZOVO, čl. 15. st. 2.)**

*Iz obrazloženja:*

Bivši bračni drugovi kao suvlasnici podijelili su način korištenja kuće tako da tužitelj koristi jedan dio, a njegova bivša supruga (majka tužene) drugi dio, a samo

se hodnikom zajednički služe.

VSRH, Rev-326/1991. od 26. ožujka 1991., VSRH IO, 1993., br. 3.

70

**Okolnost da je jedan od suvlasnika nositelj stanarskog prava na stanu nije zapreka za civilnu diobu među suvlasnicima. (ZOVO, čl. 16.)**

VSRH, Rev 1156/1993. od 28. rujna 1994., VSRH IO, 2/1995., br. 4.

*Izostavljeno obrazloženje.*

71

**Zahtjev za diobu nekretnina može se postaviti i kad nekretnine nisu upisane u zemljišne knjige. (ZOVO, čl. 16.)**

VSRH, Gzz 18/1993. od 15. lipnja 1993.g., VSRH IO, 5/1994., br. 1.

*Izostavljeno obrazloženje.*

72

**Zid koji prolazi pravcem postojeće granice (međe) između susjednih nekretnina zajedničko je nepodijeljeno vlasništvo vlasnika tih susjednih nekretnina.**

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari jest zahtjev tužitelja kao vlasnika zemljišta, da se tuženiku naloži da sruši zid njegove zgrade - apartmana u dužini od 6,66 m, visine 2,5 m, što je u naravi etaža i lastavica krovšta te zgrade, zatim da se ukloni građevni materijal s ogradnog zida na navedenoj tužiteljevoj parceli te da se zabrani tuženiku bilo kakvo pačanje u taj ogradni zid u dužini od 15,80 m.

U provedenome postupku niži su sudovi u bitnome utvrdili da je tuženik izgradio dio sada postojećeg zida između susjednih tužiteljevih nekretnina i nekretnina koje su upisane u zemljišnim knjigama kao tuženikovo vlasništvo, a to da je učinio privolom tužiteljeva pravnog prednika - koji je prodao tuženiku odgovarajući dio svoje čestice da bi ogradni zid između susjednih nekretnina mogao biti izgrađen na ravnoj crti. Na temelju takvog utvrđenja niži sudovi su zaključili da se postojeći zid nalazi upravo na međi između susjednih nekretnina u vlasništvu tužitelja i tuženika i da je slijedom toga taj zid zajedničko, dakle nepodijeljeno vlasništvo vlasnika susjednih zemljišta (čl. 18. Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima, dalje: ZOVO, a ranije pravno pravilo iz § 854. biv. OGZ-a). Slijedom navedenoga po nalaženju nižih sudova slijedi da tuženik nije ugradio objekte (zid i apartman) na tužiteljevu zemljištu dok je apartman naslonio na onu stranu zajedničkog zida koja je okrenuta prema tuženikovu zemljištu (odnosno njegove supruge).

Polazeći od činjeničnih utvrđenja nižih sudova, jer se revizijom ne mogu s uspjehom pobijati nižestepene odluke u tom smislu (čl. 385. st. 3. ZPP) ovaj sud nalazi da niži sudovi na utvrđeno činjenično stanje u postupku pravilno primijenili materijalno pravo pa nakon što su utvrdili da sporni zid ne pripada u isključivo

vlasništvo ni jednoga od vlasnika susjednih nekretnina (dakle ni tužitelja) te da prolazi pravcem postojeće granice (međe) između tih nekretnina pravilno su, dakle, zaključili da je u pitanju zajedničko nepodijeljeno vlasništvo u pogledu spornog zida koji pripada vlasnicima susjednih čestica.

VSH, Rev. 388/89. od 6. srpnja 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 19.

*Napomena redakcije:* sada članak 101. ZV

73

**Za pitanje stjecanja prava vlasništva na temelju odluke državnog organa (zaključak skupštine općine), neodlučan je upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu. (ZOVO, čl. 20.)**

*Iz obrazloženja:*

Odlučujući o suprostavljenim zahtjevima stranaka na utvrđenje prava vlasništva sporne kat. čest. br. 2914 k.o. Kolan, sud je prvog stupnja zaključio da je prvotuzeni pravo vlasništva stekao temeljem Zaključka Skupštine općine P. od 26. XII. 1988.g., dakle na originaran način temeljem odredbe čl. 20. st. 2. ZOVO-a. ...

... Drugostupanjski sud kao osnovno prihvaća ocjenu suda prvog stupnja da je tuženik - protutužitelj stekao pravo vlasništva na spornom zemljištu temeljem Zaključka Skupštine općine P. od 26. XII. 1988.g., ali dodaje "koje se do tada vodilo kao nepriznata uzurpacija", te da otac tužitelja nije stekao pravo vlasništva diobom 1926.g. kao niti tužitelj, na što da upućuje i činjenica da je sporno zemljište bilo upisano u zemljišnim knjigama kao općenarodna imovina - društveno vlasništvo....

VSRH, Rev 2056/1992. od 11. studenog 1993. g., VSRH IO, 1/1995., br. 3.

74

**Suvlasniku pripada pravo na vlasničku tužbu prema suvlasniku koji mu građenjem na suvlasničkom zemljištu onemogućava ili bitno ograničava obavljanje nesuvlasničkih ovlaštenja. (ZOVO, čl. 42. i 43.)**

Neprihvatljivo je, s obzirom na izloženo, shvaćanje drugostepenog suda da tužitelju ne pripada pravo na zatraženu sudsku zaštitu. Naime, u slučaju građenja na zemljištu na kojem postoji pravo suvlasništva ili samovlasništva, osobi koja je ugrožena u svom suvlasničkom ili samovlasničkom pravu pripada pravo na odgovarajuću zaštitu, i to kako onu određenu odredbom čl. 25. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, dalje ZOVO ("Sl. l. SFRJ", br. 6/80.), tako i na onu određenu odredbama čl. 37., 42. i 43. navedenog zakona.

Potrebno je pri tome osobito naglasiti da reivindikacijska (čl. 37. ZOVO) ili negatorna (čl. 42. i 43. ZOVO) zaštita pripada vlasniku ne samo prema trećim osobama nego i prema suvlasniku stvari, i to ne samo kad mu on onemogućava dogovoreni način obavljanja faktične vlasti već i kad mu drugi suvlasnik bitno ograničava dogovoreni način obavljanja suvlasničkih ovlaštenja, a što je upravo slučaj u ovom predmetu.

VSH, Rev. 947/89. od 18. listopada 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 25.

**- Dioba nekretnine:**

75

**Diobni ugovor u pravilu ne predstavlja promet nekretnine, ali iznimno to može biti ako npr. jedan suvlasnik dobiva nerealno više ili manje od stvarne vrijednosti svog suvlasničkog dijela i zato zemljišno-knjižni sud može odbiti provedbu prezentiranog ugovora o diobi (gdje je jedna od stranaka državljanin tzv. SRJ) ako ocjeni da je u pitanju primjena prinudnih propisa o zabrani raspolaganja koja se odnosi na osobe tog pravnog statusa.**

ŽS Pula, Gž 1114/1995. od 2. studenog 1995.g., VSRH IO, 1/1996., br. 222.

*Izostavljeno obrazloženje.*

#### **4. VLASNIŠTVO NA POSEBNOM DIJELU NEKRETNINE (ETAŽNO VLASNIŠTVO)**

76

**Na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ne može se utvrditi idealni dio suvlasništva etažnih vlasnika. (ZVDZ, čl. 5.)**

Prvostepeni je sud utvrdio idealne dijelove na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe kao cjelini, tj. krovu, potkrovlju i stubištu, što je suprotno odredbi čl. 5. st. 3. Zakona o vlasništvu na pojedinim dijelovima zgrade, jer po tome zakonskom propisu na tim dijelovima svi vlasnici imaju nepodijeljeno vlasništvo pa je po pravilnoj primjeni materijalnog prava, na koju revizijski sud pazi po službenoj dužnosti (čl. 386. ZPP-a), a povodom revizije tuženice, trebalo u tom dijelu preinačiti pobijanu presudu i tužiteljjev zahtjev odbiti (čl. 391. st. 1. ZPP-a)

VSH, Rev. 392/89. od 27. rujna 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 20.

*Napomena redakcije:* Prvostupanjska odluka je suglasna sa sadašnjim ZV (čl. 69. i 370. st. 2., 3. i 4.)

77

**Etažno vlasništvo u objektu izgrađenom prije 15. veljače 1968. godine može se uknjižiti iako za dio zgrade nije izdana građevinska i uporabna dozvola. (ZVDZ, čl. 38.)**

*Iz obrazloženja:*

Što se tiče same uknjižbe etažnog vlasništva u konkretnom slučaju ima mjesta i primjeni odredbe Novele Zakona o izgradnji objekata ("Narodne novine", br. 42/88.) po kojoj se u zemljišne knjige mogu upisati i objekti za koje nije izdana dozvola za upotrebu ako su ti objekti izgrađeni bez građevinske dozvole do 15. veljače 1968. Prema pravnom shvaćanju suda, ta zakonska odredba odnosi se i na uknjižbu etažnog vlasništva objekata sagrađenih bez odobrenja za građenje do 15. veljače 1968. godine.

UPSRH, Us-394/90. od 1. listopada 1990., PSP, Z, 49/1991., br. 162.

78

**Kupnjom određenog stana kao posebnog dijela zgade ne stječe se pravo suvlasništva na idealnom dijelu zgrade kao cjeline.** (ZVDZ, čl. 49.)

*Izostavljeno obrazloženje.*

VSH, Rev. 199/89. od 21. lipnja 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 22.

*Napomena redakcije:* prema ZV stječe se pravo suvlasništva na idealnom dijelu zgrade kao cjeline (čl. 69. i 370. st. 2., 3. i 4.)

79

**Ništav je ugovor o prodaji tavana kao zajedničkog dijela zgrade.** (ZVDZ, čl. 5.)

*Iz obrazloženja:*

Predmet spora je tužbeni zahtjev da se utvrdi ništavost kupoprodajnog ugovora kojega su tuženici zaključili dana 7. veljače 1992.g., a kojim je prvotuženik prodao drugotuženiku tavan u stambenoj zgradi.

Umješači na strani tužitelja, stanari stambene zgrade, temeljem ugovora o međusobnim pravima i obvezama stekli su pravo korištenja zajedničkih prostorija zgrade u kojima se stanovi nalaze, a i prema odredbama Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada. Nesporno je da je zgrada useljena, a sam drugotuženi nije niti tvrdio da bi suglasnošću stanara bila izmijenjena namjena tavana kao zajedničkog dijela zgrade.

U smislu odredbe čl. 5. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada ("Narodne novine", br. 52/73), na zajedničkim dijelovima stambene zgrade koji služe zgradi kao cjelini, među kojima se uz ostalo navodi i tavan, svi suvlasnici imaju trajno pravo korištenja.

VSRH, Rev 3241/1995. od 17. siječnja 1996. g., VSRH IO, 1/1996., br. 8.

*Napomena redakcije:*

Vidi: stavak 3. i 4. članka 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96):

(3) Vlasniku posebnoga dijela zgrade iz stavka 2. ovoga članka pripada stupanjem na snagu ovoga Zakona odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, umjesto njegova dosadašnjega sudjelovanja u zajedničkom nedjeljivom vlasništvu zajedničkih dijelova porodične zgrade sa suvlasništvom zemljišta, odnosno umjesto njegova dotadašnjega sudjelovanja u trajnom pravu korištenja zajedničkih dijelova višestambene zgrade s pravom trajnoga korištenja zemljišta.

(4) Veličina odgovarajućega suvlasničkoga dijela iz stavka 3. ovoga članka utvrdit će se odgovarajućom primjenom pravila ovoga Zakona o veličini odgovarajućega suvlasničkoga dijela nekretnine koji ovlašćuje suvlasnika da ima u svome vlasništvu posebni dio zgrade; do tada se smatra da su dijelovi svih suvlasnika jednaki, ali svaki od suvlasnika nekretnine, pa makar i ne bio vlasnikom posebnoga dijela zgrade, može zahtijevati da se utvrdi veličina suvlasničkih dijelova koje će sud među njih pravedno podijeliti.

## 5. ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO

80

**Na pitanje suvlasništva zajedničke stvari ne utječe okolnost da je stvar kupljena u inozemstvu i uvezena na ime jednog suvlasnika koristeći njegovu carinsku povlasticu. (ZOVO, čl. 13.)**

*Iz obrazloženja:*

Ovo iz razloga što su stranke kupnjom pokretne stvari - spornog rovokopača koji im je predan u posjed i koji su nastavile zajednički koristiti, stekle pravo suvlasništva u smislu odredbi čl. 13. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91., dalje ZOVO) s time da su suvlasnički dijelovi na istoj stvari jednaki (čl. 13. st. 2. spomenutog zakona).

VSRH, Rev 653/1993. od 16. veljače 1994. g., VSRH IO, 1/1995., br. 2.

## 6. SUSJEDSKA PRAVA

81

**Vlasnik zemljišta nije ovlašten na susjedovom zemljištu izgraditi ogradu protivno volji vlasnika neovisno o tome što bi ovoga teretila obveza izgradnje ograde na njegovu zemljištu. (ZOVO, čl. 4.)**

VSH, Rev. 935/89. od 21. studenog 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 16.

*Izostavljeno obrazloženje.*

82

**Vlasnik nekretnine može za potrebe žbukanja svoje kuće privremeno koristiti i tuđe zemljište zbog izvođenja radova, kada se to na drugi način ne može izvesti. (OGZ, § 364.)**

VSRH, Rev 33/1993. od 26. prosinca 1993., VSRH IO, 6/1994., br. 3.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 7. ŠTETNE IMISIJE

83

**Okolnost, radi li se u smislu odredbe članka 5. stavak 1. ZOVO o otežavanju korištenja tuđih nekretnina preko uobičajene mjere, ocjenjuje se s obzirom na prilike u mjestu u kojem se nalazi nekretnina čije je korištenje otežano, a ne nekretnine s koje dolaze štetne imisije. (ZOVO, čl. 5.)**

*Iz obrazloženja:*

Prema odredbama članka 5. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91.) vlasnik nekretnine dužan je pri korištenju nekretnine suzdržavati se od radnji i otklanjati uzroke što potječu od njegove nekretnine, kojima se otežava korištenje drugih nekretnina (prenošenje dima, neugodnih mirisa, topline, čađe, potresa, buke, otjecanja otpadnih voda i sl.) preko mjere koja je



uobičajena s obzirom na prirodu i namjenu nekretnine i na mjesne prilike, ili kojima se uzrokuje znatnija šteta.

U odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske (npr. Rev 744/90 i Rev 2314/91), u kojima je tužbeni zahtjev bio upravljen na naknadu štete nastale zbog štetnih imisija, kao sporno postavilo se pitanje ocjene otežanog korištenja nekretnine "preko mjere koja je uobičajena", kako je to određeno u članku 5. ZOVO. Različita su stajališta bila u svezi s tim treba li uzeti u obzir uobičajene okolnosti u mjestu u kojem šteta nastaje ili okolnosti mjesta s kojeg imisije dolaze.

O tom je pitanju raspravljano i na sjednici Građansko-privrednog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske (II/92) održanoj dana 23. X. 1992.g.

Manjina je zastupala stajalište da kao odlučne okolnosti treba uzeti prilike mjesta u kojem se nalazi izvor štetnih imisija. Pri tome se polazi od sadržaja prava vlasništva odnosno pune slobode vlasnika uz ograničenja koja proizlaze iz susjedskih odnosa. Kao mjerodavan ograničavajući kriterij, po tom stajalištu, treba prihvatiti prilike mjesta gdje vlasnik izvršava svoje pravo odnosno obavlja djelatnost.

Većina je međutim zastupala suprotno stajalište, tj. da ocjenu o "uobičajenoj mjeri treba povezati s otežanim korištenjem nekretnine prema mjesnim prilikama, gdje se ta nekretnina nalazi.

Kod toga se naglašava da iz samog teksta članka 5. ZOVO-a ("...kojim se otežava korištenje drugih nekretnina ... preko mjere koja je uobičajena s obzirom na prirodu i namjenu nekretnine i na mjesne prilike...") proizlazi da se mislilo upravo na prilike mjesta u kojem se nalazi pogođena nekretnina.

U skladu sa stajalištem većine prihvaćeno je naprijed citirano pravno shvaćanje.

Pravno shvaćanje zauzeto na sjednici Građansko-privrednog odjela VSRH (II/92) održanoj dana 23. X. 1992.g., VSRH IO, 4/1994., br. 3.

## 84

**Radi se o štetnim imisijama koje prelaze uobičajenu mjeru kada sa susjedne nekretnine dolazi dim koji sadrži štetne materije u mjeri koja prelazi propisom dopuštene granice zagađenja zraka. (ZOVO, čl. 5.)**

*Iz obrazloženja:*

Tužitelji u ovoj pravnoj stvari traže pravnu zaštitu temeljem odredbe članka 5. i 42. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91., u daljnjem tekstu: ZOVO).

U postupku pred sudovima prvog i drugog stupnja utvrđeno je da su objekti tužitelja i tuženika susjedni objekti, da toplinski uređaji u stambenom objektu tuženika emitiraju štetne plinove koji prekoračuju dopuštene granice prema odredbi članka 19. Odluke o zaštiti zraka od onečišćenja (Službeni glasnik Grada Zagreba, br. 21/78. - u daljnjem tekstu: Odluka), da je uzrok visokog postotka CO u produktima sagorijevanja u upotrebi neadekvatnog ugljena (prema mišljenju proizvođača kotlova u kotlovima, kakav ima ugrađen tuženik u svom objektu,

potrebno je ložiti kvalitetnije vrste ugljena - koks, mrki ugljen, Banović i slično) i miješanju zraka za izgaranje, da je područje na kojem se nalaze sporne nekretnine stranaka podložno nepovoljnom vjetru u odnosu na položaj nekretnina, te da je i sama konfiguracija terena takva da se uz "povoljan" vjetar dimna zavjesa iz dimnjaka na objektu tuženika može širiti prema stambenom objektu tužitelja.

Iz navedenih utvrđenja ovaj sud zaključuje da štetni plinovi koje emitiraju toplinski uređaji na objektu tuženika dolaze na nekretninu tužitelja i da štetnost plinova prelazi dopuštenu granicu utvrđenu odlukom. Upravo navedena činjenična utvrđenja nižestupanijskih sudova predstavljaju činjeničnu osnovu za ocjenu ovog suda, suprotno pravnoj ocjeni nižestupanijskih sudova, da se radi o imisijama koje prelaze uobičajenu mjeru s obzirom na prirodu i namjenu nekretnine i mjesne prilike, te da se takvim imisijama otežava korištenje nekretnina tužitelja. Prema odredbi članka 10. stavka 2. Osnovnog zakona o zaštiti zraka od zagađivanja ("Službeni list", broj 30/65.) koji je preuzet na temelju članka 1. stavak 1. točka 15. Zakona o preuzimanju saveznih zakona kojima se uređuju odnosi u kojima po ustavnim Amandmanima XX. do XLI. na Ustav SFRJ odlučuju republike ("Narodne novine", br. 52/71.) kao zakon Republike Hrvatske, objekti i drugi izvori zagađivanja zraka moraju biti izgrađeni i održavani tako da ne ispuštaju štetne materije u zrak u količini većoj od dopuštene, s tim da se prema odredbi članka 2. stavka 2. istoga zakona pod zagađenim zrakom podrazumijeva zrak u kojem ima štetnih materija iznad dopuštene granice. Zakonom o zaštiti zraka od zagađivanja propisana su i ovlaštenja nadležnog organa da zabrani uporabu objekata i uređaja na mjestima, odnosno pod uvjetima koji ne osiguravaju zaštitu zraka od zagađivanja. Odlukom o zaštiti zraka od onečišćenja ("Službeni glasnik", br. 21/78.) propisane su mjere zaštite zraka od onečišćenja, kao i otklanjanje uzroka štetnog djelovanja nečistog zraka za zdravlje i život stanovnika, a u vezi s tim i dopuštene granice štetnih materija u plinovima koje emitiraju toplinski uređaji (čl. 19.).

Dakle, radi zaštite zraka od onečišćenja a time i zaštite zdravlja ljudi, navedenim propisima utvrđena je najveća dopuštena granica do koje korisnici nekretnina koji koriste toplinske uređaje (u ovom slučaju) mogu ispuštati u zrak štetne imisije. odluka o zaštiti zraka od zagađenja koja se primjenjuje na području grada Zagreba, propisivanjem najveće dopuštene granice zagađenja zraka od toplinskih uređaja, nalaže vlasnicima nekretnina na tom području da se pri korištenju nekretnina suzdrže od radnji i uklone uzroke koji potječu od njihovih nekretnina (u ovom slučaju štetne materije u dimu), kojima se otežava korištenje drugih nekretnina. štetne imisije (dim) koji sadrže štetne materije u mjeri koja prelazi dopuštene granice zagađenja zraka, u slučaju da dolazi na susjednu nekretninu, predstavlja po ocjeni ovog suda takvu imisiju koja prelazi uobičajenu mjeru s obzirom na prirodu i namjenu nekretnina te na mjesne prilike. Naime, propisivanjem najveće dopuštene granice zagađenja zraka uspostavlja se takav odnos koji omogućuje vlasniku nekretnine da ju koristi uz uporabu toplinskih uređaja kojima se u zrak ispuštaju štetne materije, ali se isto tako omogućuje vlasnicima susjednih nekretnina da koriste svoju nekretninu prema svojoj namjeni.

Iz navedenih razloga nižestupajnski su sudovi pogrešno primijenili materijalno pravo sadržano u odredbi čl. 5. ZOVO kada su ocijenili da se u ovom slučaju ne radi o štetnim imisijama koje prelaze uobičajenu mjeru.

VSRH, Rev 663/1990. od 12. veljače 1992.g. i VSRH, Rev 2314/1991. od 13. veljače 1992.g., VSRH IO, 4/1994., br. 4.

## **8. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA**

### **8.1. DERIVATIVNO**

85

**Kada je istu nekretninu pravnim poslovima steklo više stjecatelja (ugovorom o prodaji i ugovorom o doživotnom uzdržavanju), savjesnost stjecatelja treba ocjenjivati prema momentu sklapanja pravnog posla. (ZOVO, čl. 33.)**

VSRH, Rev 3821/1993. od 19. siječnja 1994.g. VSRH IO, 2/1995., br. 5.

*Izostavljeno obrazloženje.*

86

**U primjeni pravnih pravila OGZ-a prije stupanja na snagu ZOVO-a vlasništvo nekretnina temeljem pravnog posla moglo se steći i bez upisa u zemljišne knjige, ako je ugovor bio izvršen. (ZOVO, čl. 33.)**

*Iz obrazloženja:*

U situaciji kada su sudovi utvrdili da su stranke sklopile ugovor 12. ožujka 1965., te da je on s tužiteljeve (kupčeve) strane izvršen, jer je kupovina isplaćena u cijelosti, a postoji i mogućnost da je nekretnina, makar i simbolički, predana kupcu odmah u posjed, koji ga je odmah prepustio tužitelju, čime bi mogao biti zasnovan prekarij, ne može se prihvatiti stav sudova nižeg stupnja da tužitelj nije mogao steći vlasništvo. Naime, ako je nekretnina prodana i predana (o potonjem nije raspravljano) tuženiku 1965.g., tada takav izvršeni ugovor ukazuje da tužitelj ima i valjanu osnovu i valjan način (modus) za stjecanje prava vlasništva. Pravna pravila Općeg građanskog prava, koja se primjenjuju na navedeni slučaj, sudska praksa je tumačila tako da se vlasništvo nekretnina moglo steći ne samo upisom u zemljišne knjige, već i faktičnim izvršenjem pravnog posla.

VSRH, Rev-250/1990. od 20. ožujka 1991., VSRH IO, 1993., br. 9.

87

**Postojanje dvaju različitih pravnih poslova između različitih stranaka u odnosu na isti predmet stjecanja vlasništva samo po sebi ne dovodi do apsolutne ništavosti jednog od takva dva (ili više) pravna posla. (ZOO, čl. 103.)**

*Iz obrazloženja:*

Prvim zahtjevom - zahtjevom za utvrđenje ništavosti navedenog ugovora, (o doživotnom uzdržavanju) revident kao treća osoba prije svega, a to proizlazi iz utvrđenja sudova, nije ukazao na određene razloge zbog kojih bi taj ugovor bio

ništavan - bez pravne važnosti i koji bi razlozi, stoga, dali legitimizaciju njemu kao trećoj osobi, a u okviru pravila da se na apsolutnu ništavost može svatko pozivati i da na nju sud pazi po službenoj dužnosti.

Naime, tvrdnja tužitelja o postojanju darovnog ugovora između njegova prednika (oporučni odnos nasljeđivanja za tužitelja) dio spornih nekretnina, pa sve kada bi takav pravni posao i nastao, nama zakonske osnove za ništavost predmetnog ugovora, jer ni zakonom nije propisano da postojanje dvaju različitih pravnih poslova između različitih stranaka u odnosu na isti predmet stjecanja prava vlasništva samo po sebi ne dovodi do apsolutne ništavosti jednog od takva dvaju (ili više) pravnih poslova.

VSRH, Rev-1810/1990. od 16. siječnja 1991., VSRH IO, 1993., br. 52.

*Napomena redakcije:*

Vidi članak 117. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima:

(1) Kad je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste pokretne, vlasništvo će steći ona od njih kojoj je stvar prije predana, ako su ispunjene i sve druge pretpostavke za stjecanje vlasništva.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, odnose otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove ali one nisu stekle vlasništvo pokretne uređuju obveznopravna pravila.

### **- Tabularna isprava**

88

**Kupac je ovlašten zahtijevati od prodavatelja izdavanje tabularne isprave podesne za zemljišnoknjižni prijenos kad zaključeni ugovor o prodaji ne predstavlja takvu ispravu koja bi bila podesna za uknjižbu. (ZOVO, čl. 33.)**

*Iz obrazloženja:*

Pri tome valja istaknuti da za valjanost ugovora o kupoprodaji nekretnina, a prema odredbi čl. 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada, nije potrebno da je zaključeni ugovor podesan za zemljišnoknjižni prijenos. Za valjanost takva ugovora dovoljno je da su u njemu navedeni predmet prodaje i cijena kao bitni elementi ugovora o prodaji.

VSRH, Rev-1280/1991. od 4. listopada 1991., VSRH IO, 1993., br. 15.

89

**Zahtjev za izdavanje tabularne isprave radi uknjižbe prava vlasništva ne zastarijeva jer proizlazi iz stvarnopravnog zahtjeva. (ZOVO, čl. 37.)**

*Iz obrazloženja:*

Iz činjenica utvrđenih u postupku pred nižim sudovima proizlazi da su tužitelj i tužena stekli pravo vlasništva pojedinih čestica diobom koja je izvršena među strankama. Stupili su i u posjed svaki svoje nekretnine 1976.g., dakle za vrijeme kada su se primjenjivala pravna pravila bivšeg OGZ-a (prije donošenja i stupanja na snagu ZOVO). Tada se je pravo vlasništva stjecalo i bez uknjižbe u zemljišnim knjigama. Stranke su, dakle, 1975.g. stekle pravo suvlasništva (darovanjem od oca,

uknjižbom svaka u 1/3 dijela), a pravo vlasništva 1976.g. diobom i stupanjem u posjed tih nekretnina. Pri takvom činjeničnom stanju, traženje da se izda tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva ne predstavlja obvezno - pravni zahtjev koji bi mogao zastarjeti u bilo kojem roku, jer predstavlja ostvarenje stvarnopravnog zahtjeva - vlasnika, radi uknjižbe već stečenog prava vlasništva i takav zahtjev ne može zastarjeti (vlasnik ima pravo na zahtjev dok je vlasnik nekretnina).

VSRH, Rev 3054/1993. od 25. travnja 1996.g. i VSRH, Rev 2673/1990. od 28. ožujka 1991.g., VSRH IO, 1/1996., br. 11.

### **- Exemptio rei venditae ac traditae**

90

**Kupac kojemu je na temelju valjanog pravnog posla nekretnina predana, iako nije stekao vlasništvo jer nije izvršen upis u zemljišne knjige, može se s uspjehom protiviti zahtjevu vlasnika za povrat prodane stvari. (ZOVO, čl. 37.)**

*Iz obrazloženja:*

... vlasnik koji je valjanim pravnim poslom otuđio i predao stvar kao i njegov univerzalni pravni sljednik ne može više s uspjehom, pozivom na svoje pravo vlasništva (čl. 37. ZOVO), tražiti povrat prodane stvari od osobe kojoj je stvar prodana i predana, ako se ta osoba protivi takvom zahtjevu isticanjem prigovora kakav iznosi tuženik (exceptio rei venditae ac traditae) da je stvar pribavila od samog vlasnika bez obzira što sama (još) nije stekla pravo vlasništva u ovom slučaju zbog nepostojanja uknjižbe tog prava u zemljišnim knjigama, pa je prihvaćanjem navedenog prigovora odnosno odbijanjem tužbenog zahtjeva pravilno primjenjeno materijalno pravo u sporu.

VSRH, Rev-1060/1991. od 26. rujna 1991., VSRH IO, 1993., br. 10.

## **8.2. ORIGINARNO**

91

**Vrijeme potrebno za dosjeloš na nekretninama u društvenom vlasništvu počinje teći od dana stupanja na snagu Zakona o preuzimanju Zakona osnovnim vlasničkopравnim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91), a to je 8. X. 1991. (ZP ZOVO, "Narodne novine", br. 53/91., čl. 3.)**

VSRH, Rev 3462/1993. od 3. svibnja 1995.g., VSRH IO, 1/1996., br. 9 i Županijski sud Dubrovnik, Gž 310/1994. od 22. ožujka 1994., VSRH IO, 6/1994., br. 142.

*Izostavljeno obrazloženje.*

*Napomena redakcije:* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisao je suprotno pravilo u članku 388. stavku 4.:

"U rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. godine bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana."

## 92

**Međunarodna konvencija o zaštiti kulturnih dobara u slučaju oružanog sukoba od 14. svibnja 1954. g. ne sprečava stjecanje prava vlasništva dosjelošću sablje otuđene u Drugom svjetskom ratu.**

Tužbeni zahtjev tužitelja sudovi su odbili, utvrdivši da je tužena stekla pravo vlasništva predmetne sablje dosjelošću, držeći je u poštenom posjedu od 1952.g.

Tužba je podnesena 29. ožujka 1985.g.

Inače nije sporno i utvrđeno je u postupku da je predmetna sablja bila vlasništvo djeda i oca tužitelja (tužitelj je nasljednik svoga oca) i da su je iz njegove kuće u K., tijekom Drugog svjetskog rata (u veljači 1942.g.) odnijeli četnici, od kada joj se gubi trag (za tužitelja) dok je nije slučajno, na jednoj izložbi tužene vidio i prepoznao znanac tužitelja i obavijestio ga o tome.

Pozivanje tužitelja na Međunarodnu konvenciju o zaštiti kulturnih dobara u slučaju oružanog sukoba od 14. svibnja 1954.g., koja je prihvaćena (ratificirana) Zakonom o ratifikaciji te Konvencije od 29. prosinca 1955.g. ("Službeni list SFRJ", broj 4/56), te tvrdnja da se zbog pravila te Konvencije nije moglo steći pravo vlasništva "opljačkane" sablje na strani tužene, ne stoji.

Ova Konvencija određuje (definira) kulturna dobra, njihovu zaštitu i čuvanje, obilježavanje i mjere specijalne zaštite, transport tih dobara i znakove raspoznavanja i odnosi se za slučaj rata ili drugog oružanog sukoba na dvije i više država ("Visokih Strana Ugovornica") koje prihvate Konvenciju.

Ni ta Konvencija ni Protokol, koji je dio nje (o sprečavanju izvoza kulturnih dobara sa okupirane teritorije), ne sadrže odredbe koje bi se odnosile na pravni odnos koji je nastao između partijskih stranaka u ovom predmetu u svezi sa spornom sabljom, niti daju odredbe koje bi sprečavale tuženu da stekne prava vlasništva sablje dosjelošću.

VSRH, Rev-1631/89. od 24.10.1991. Izbor 93. (SPUP).

## 93

**Pravo na podnošenje tužbe radi utvrđivanja prava vlasništva stečenoga dosjelošću pripada svakome tko je, uz posjed određene kvalitete, bio u posjedu kroz određeno vrijeme dosjelošću bez obzira na to da li je posjednik i u trenutku podnošenja tužbe.**

Dosjelost je originarna osnova za stjecanje prava vlasništva na tuđoj stvari njezinim posjedovanjem kroz zakonom određeno vrijeme ako je posjed bio određene kvalitete. To znači da stjecatelj prava vlasništva (u konkretnom slučaju na nekretninama) stječe to pravo istekom potrebnog vremena za stjecanje prava dosjelošću. Kako je to vrijeme stjecanja prava vlasništva u konkretnom slučaju bilo prije nego je tuženik oduzeo tužitelju posjed, to je tužitelj u trenutku oduzimanja posjeda već bio vlasnik te stvari.

Revident neosnovano smatra da pravo na tužbu radi utvrđenja da je stekao pravo vlasništva dosjelošću ima samo onaj koji je posjednik u trenutku podizanja

tužbe. Naprotiv, po ocjeni ovog suda, aktivno legitimiran na podnošenje takve tužbe jest svatko tko je uz posjed određene kvalitete bio u neprekidnom posjedu kroz vrijeme dosjlosti, bez obzira na to da li je posjednik i u trenutku podnošenja tužbe radi utvrđenja prava vlasništva stečenoga dosjelošću ili ne.

VSH, Rev-661/90. od 25.07.1990. PSP-49. (SPUP).

#### 94

**Moguće je voditi parnicu radi utvrđenja stjecanja prava vlasništva do 6. travnja 1941. godine na nekretnini, bez obzira na to što je prethodno u uzurpacionom postupku vođeno kod organa uprave zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva samovlasnim zauzećem zemljišta bio odbijen, jer je odredbom članka 113. točke 4. Zakona o šumama (»Narodne novine«, br. 20/77) stavljen izvan snage članak 114. Osnovnog zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta koji je sadržavao takvu zabranu.**

Okružni sud u Zadru, Gž-224/91. od 20.03.1991. PSP-48.

#### 95

**Zabrana prava stjecanja vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu ne odnosi se na vlasništvo već stečeno dosjelošću do 6. travnja 1941. godine neovisno o tome što je zemljište kasnije upisano kao društveno.**

U reviziji tuženi ustraju u prigovoru negirajući da bi tužitelj dosjelošću stekao pravo vlasništva sporne nekretnine.

S obzirom na navode u reviziji u kojoj se ponavlja prigovor da je sporno zemljište u međuvremenu proglašeno građevinskim zemljištem, valja reći ovo: Neodlučno je za ovaj spor da li se radi o građevinskom ili poljoprivrednom zemljištu.

Tužiteljeva je teza (sudovi su je prihvatili) da je pravo vlasništva sporne čestice stekao dosjelošću (preko svojih prednika) do 6. travnja 1941. godine po tada važećim propisima.

Takvo (deklaratorno) utvrđenje u skladu je s tumačenjem propisa (npr. čl. 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima) koji zabranjuju stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu (predmetna je čestica upisana kao društveno vlasništvo s pravom korištenja mjesne zajednice). Ne mogu se, naime, ti propisi primijeniti retroaktivno i ne tako da bi onaj koji je to pravo stekao prema propisima koji su bili na snazi u vrijeme dosjedanja (originarno, po samom zakonu) to pravo izgubio samo zato što stečeno pravo nije odmah i upisano u zemljišne knjige, već u zemljišnim knjigama figurira još uvijek kao društveno vlasništvo.

Ako bi se pošlo od utvrđenja da je sporno zemljište proglašeno građevinskim zemljištem u smislu Zakona o građevinskom zemljištu (kako se to i u reviziji navodi), to ne znači da je i područstvoljeno i prešlo u društveno vlasništvo, jer nitko ni ne tvrdi da je u tom smislu donijeta odluka skupštine općine o prijenosu

građevinskog zemljišta u društveno vlasništvo na području na kojem se nalazi i predmetna katastarska čestica, a sve u skladu s odredbom čl. 15. i sl. Zakona o građevinskom zemljištu.

Uostalom čak i da je zemljište kao građevinsko podružtvovljeno, to ne bi lišavalo tužitelja, kao bivšeg vlasnika, prava da traži utvrđenje da je bio vlasnik i da ga se utvrdi kao nositelja prava korištenja.

VSH, Rev-253/90. od 21.03.1990. PSP-48. (SPUP).

## 96

**Savjesnost posjeda kao pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću može postojati i u okolnostima kad su i drugi mještani preko istog zemljišta koristili put za prolaz.**

Tužitelji temelje stjecanja (su)vlasništva na spornom zemljištu na određenim pretpostavkama koje u svojoj ukupnosti čine osnovu stjecanja prava vlasništva dosjelošću. Među ostalim, osim dugotrajnosti posjeda još od prošlog stoljeća od tužiteljevih prednika tužitelji navode i način posjedovanja tog zemljišta u vlastitu korist, a kao dalju pretpostavku koja, da bi suvlasništvo bilo stečeno dosjelošću, mora biti istodobna s vremenskim trajanjem posjeda i njegovom kakvoćom savjesnošću.

Prema utvrđenju sudova proizlazi:

- da je taj prostor služio tužiteljima za prolaz, okretanje kola, ostavljanje raznih stvari s obzirom na logiku položaja spornog dobra, ali
- i da je na tom zemljištu uočljiv put koji je služio mještanima za prolaz, dok da samo zemljište nije ograđeno ogradom tužitelja, pa na temelju toga oba suda smatraju da ta utvrđenja na mjestu događaja, a osobito to što ni tužiteljevi prednici ni sami tužitelji nisu ogradili sporno zemljište, ne daje temelj za utvrđenje da bi 'posjed tužitelja imao potrebne kvalitete'.

Polazeći od pogrešnog pristupa - da savjesnost odnosno nesavjesnost posjeda tužiteljevih prednika tumače postupkom koji nije učinjen - nije ograđen prostor - a ne radnjama i načinom posjedovanja kako su ga utvrdili nižestepeni sudovi, nisu materijalnopravno pravilno odlučili o sporu stranaka.

Ako su tužiteljevi prednici do 6. travnja 1941. godine vršili posjedovne čine na spornom dijelu zemljišta - kao što je uređenje đubrišta, odlaganje stvari, stanja drveća ili voća - pa i kraj postojanja činjenice da su drugi mještani prolazili preko tog zemljišta, može to biti stvarnopravna osnova za pitanje postojanja savjesnosti posjeda, a ne da za savjesnost posjeda bude odlučujuće ograđivanje prostora koje se smatra svojim vlasništvom.

VSH, Rev-836/89. od 18.10.1989. PSP-48. (SPUP).

## 97

**Okolnost da je tužitelj plaćao porez na prihod od spornih nekretnina ne daje sama za sebe takvom posjedu i kvalifikaciju savjesnosti potrebnu za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.**



Drugostepenom presudom odbijena je žalba tužitelja i potvrđena presuda prvostepenog suda kojim je odbijen tužbeni zahtjev za priznavanje prava vlasništva stečenoga dosjelošću.

Predmet spora u ovoj parnici je tužiteljev zahtjev upravljen na priznanje prava suvlasništva stečenog dosjelošću na nekretninama i za izdavanje tabularne isprave za upis tog prava vlasništva.

Tužitelj se tokom postupka i u žalbi poziva na institut dosjelošti (čl. 28. st. 4. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima - dalje: ZOVO) kao temelj za stjecanje prava vlasništva na predmetima nekretnina i pri čemu u tužbi i određeno tvrdi da plaća i porez na te nekretnine od 1945. godine i da je na taj način stekao pravo vlasništva dosjelošću.

Za stjecanje prava vlasništva traži se, prema odredbi iz čl. 28. st. 4. ZOVO, posjed određene kvalitete u vidu savjesnog (poštenog) posjeda, a takav posjed postoji kad posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduju nije njegova (čl. 72. st. 2. ZOVO).

Okolnost da je tužitelj eventualno plaćao porez na prihod od nekretnina ne daje takvom posjedu i kvalifikaciju savjesnosti posjeda potrebnu za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

Iz provedenih dokaza utvrđeno je da su sporne nekretnine prije bile samovlasništvo oca parničnih stranaka i da su na temelju rješenja o nasljeđivanju zakonskim nasljednicima proglašene stranke i da je na temelju tog rješenja došlo i do upisa parničnih stranaka kao suvlasnika u zemljišnim knjigama na navedenim nekretninama.

Prema tome tužitelj je, kao što to pravilno utvrđuje prvostepeni sud, provedbom ostavinske rasprave i primitkom rješenja o nasljeđivanju znao da nije samovlasnik nekretnina, već da je na tim nekretninama suvlasnik i tužena u spornom suvlasničkom dijelu pa, prema tome, njegov posjed na suvlasničkom dijelu tužene nije ni bio savjestan i slijedom toga on nije ni mogao steći niti je stekao pravo spornoga suvlasničkog dijela dosjelošću prema odredbi iz čl. 28. st. 4. ZOVO. Okružni sud u Sisku, Gž-922/90. od 06.07.1990. PSP-48. (SPUP).

98

### **Nije moguće stjecanje vlasništva na nekretninama ugovorom o prodaji od nevlasnika.**

Tužiteljica neosnovano prigovara pravilnosti pravnog zaključka nižestepenihi sudova o neosnovanosti njezina tužbenog zahtjeva zato, jer da ona nije stekla pravo vlasništva na predmetnim nekretninama na temelju navedenoga kupoprodajnog ugovora. Ovo iz razloga jer iz utvrđenja nižestepenihi sudova proizlazi da su tužiteljica i dr. predmetnim ugovorom kupila sporne nekretnine od nevlasnika jer je utvrđeno da je vlasnik tih nekretnina tuženik.

Tuženoj je za odgovoriti da nije u pravu kad smatra da je pravnim poslom (ugovorom) moguće steći vlasništvo na nekretninama i od nevlasnika. To iz razloga jer se vlasništvo na nekretninama na temelju ugovora o prodaji nije moglo steći ni

po pravnim pravilima imovinskog prava, koja se imaju primijeniti na ovaj spor, a niti je takvo stjecanje moguće po odredbama Zakona o vlasničkopravnim odnosima (dalje: ZOVO) zato, jer je kako prema pravnim pravilima iz paragrafa 367. bivšeg OGZ-a tako i prema odredbama čl. 31. ZOVO, uz ispunjenje određenih pretpostavki, moguće stjecanje vlasništva od nevlasnika samo na pokretnim stvarima.

Prema navedenim utvrđenjima proizlazi, i po pravnom shvaćanju ovog suda, da tužiteljica u ovom slučaju nije ni mogla steći vlasništvo na predmetnim nekretninama na temelju navedenog ugovora o prodaji, ali ne zbog toga što je taj ugovor ništavan u smislu odredbe čl. 103. st. 1. Zakona o obveznim odnosima, kako su to pogrešno zaključili nižestepeni sudovi već zbog toga što se vlasništvo na nekretninama ne može ugovorom o prodaji steći od nevlasnika.

VSH, Rev-1816/89. od 01.03.1990. PSP-48. (SPUP).

## 99

**Pretpostavka savjesnosti posjeda radi stjecanja prava vlasništva dosjelošću ispunjena je ako posjednik kroz svo vrijeme dosjelosti smatra da je stvar koju posjeduje njegova, odnosno ako ne zna ili ne može znati da nije njegova.**

Prvostepeni je sud pravilno ocijenio da tužitelj niti bilo koji njegov prednik nije bio savjestan posjednik spornog zemljišta i da zato nije stekao niti mogao steći pravo vlasništva dosjelošću. Naime, tužitelju za stjecanje prava vlasništva dosjelošću nedostaje jedna od osnovnih pretpostavki, a to je savjestan posjed. Posjed je savjestan ako posjednik svo vrijeme dosjelosti smatra da je stvar koju posjeduje njegova, odnosno ako ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduje nije njegova. Savjesnost posjeda se pretpostavlja sve dok se protivno ne dokaže, a ocjenom kupoprodajnog ugovora i iskaza svjedoka prvostepeni je sud pravilno utvrdio da u ovom slučaju ne postoji savjestan posjed.

VSH, Gž-10/89 od 22.06.1989. PSP-46. (SPUP).

## 100

**Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima primjenjuje se na rokove dosjelosti koji su počeli teći prije njegova stupanja na snagu tako da:**

- kad je zakonom (ZOVO) propisan kraći rok, a po njegovu stupanju na snagu preostalo je vrijeme kraće od zakonom propisanog, rok ističe po proteku vremena određenoga prijašnjim zakonom;
- ako je od roka određenoga prijašnjim zakonom preostalo vrijeme duže od onoga predviđenoga novim zakonom, rok ističe istekom vremena koje je propisano u ovom zakonu.

Ovaj sud prihvaća pravni stav prema kojem se Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima od stupanja na snagu (a to je bilo 1. IX. 1980.) primjenjuje na rokove dosjelosti koji su počeli teći prije njegova stupanja na snagu, ako do tog trenutka nisu istekli.

Pri tome primjena novog zakona dolazi u obzir kad je zakonom (ZOVO) propisan kraći rok, a po stupanju na snagu zakona preostalo je vrijeme kraće od zakonom propisanoga rok ističe nakon proteka vremena određenoga prijašnjim zakonom. Ako je od tog roka određenoga prijašnjim zakonom preostalo vrijeme duže od onoga predviđenoga u novom zakonu, rok ističe istekom vremena propisanoga u novom zakonu.

Po shvaćanju ovog suda u slučajevima rokova dosjelogosti, koji su počeli teći prije stupanja na snagu ZOVO, a nisu istekli do njegova stupanja na snagu, kombinirano se primjenjuju načela prijašnjeg zakona (pravnih pravila) i odredbe novog zakona radi pružanja zaštite prava i interesa svih zainteresiranih osoba u takvim imovinsko-pravnim odnosima.

U ovoj pravnoj stvari nesumnjivo je utvrđeno, da je tuženik - protutužitelj od 9. III. 1973. bio poštenji posjednik nekretnina jer je utvrđeno da on nije znao niti je mogao znati da nekretnine koje posjeduje nisu njegove (budući da njegov pravni prednik nije bio vlasnik tih nekretnina), koji bi se posjed prema onome što je u provedenom postupku utvrđeno mogao smatrati i zakonitim, jer se zasniva na pravovaljanoj pravnoj osnovi koja je potrebna za stjecanje prava vlasništva (zaključeni kupoprodajni ugovor od 9. III. 1973), a nije utvrđeno ni da bi posjed bio pribavljen silom, prijevarom, ili zloupotrebom povjerenja (čl. 72. st. 1. i 2. ZOVO).

Prema tome, polazeći od uvodno izloženoga pravnog stava ovog suda proizlazi da u pogledu navedenih nekretnina na strani tuženika - protutužitelja u času stupanja na snagu ZOVO (1. IX. 1980) nije istekao potreban rok dosjelogosti predviđen u prijašnjem pravnom režimu (20 godina poštenog posjeda), a preostalo vrijeme po prijašnjem zakonu je duže od onoga predviđenoga u novom zakonu odredbom čl. 28. st. 2. ZOVO (deset godina poštenog i zakonitog posjeda nekretnine) pa, po gledištu ovog suda, rok dosjelogosti u ovom konkretnom slučaju ističe istekom vremena propisanoga u novom zakonu (ZOVO), ali računajući od dana stupanja na snagu tog zakona, a taj rok do dana podnošenja tužbe u ovoj pravnoj stvari (30. IV. 1984), od kada se tuženika - protutužitelja ne može više smatrati poštenim posjednikom nekretnina - nesumnjivo nije protekao. Prema tome tuženik - protutužitelj se očito neosnovano poziva na stjecanje prava vlasništva na temelju dosjelogosti koje pravo prema svemu izloženome tim načinom nije stekao, ali to zbog razloga koje je ovaj sud naveo.

VSH, Gzz-3/89. od 23.02.1989. PSP-46. (SPUP).

## 101

**Pravo vlasništva na zemljištu koje je upisano u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo priznat će se ako je stečeno dosjelošću do 6. travnja 1941. godine.**

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari predstavlja zahtjev tužitelja upravljen na priznanje prava vlasništva stečenoga dosjelošću i izdavanje tabularne isprave za upis prava vlasništva.

Niži sudovi su utvrdili da su tužitelji poštenu posjednici sporne čestice

računajući i posjed njihovih pravnih prednika od početka ovog stoljeća, dakle preko 40 godina računajući do 6. travnja 1941. god., pa su tako do navedenog dana stekli vlasništvo tog zemljišta dosjelošću jer su se ispunile potrebne pretpostavke koje su bile potrebne za stjecanje vlasništva po navedenoj osnovi po tada važećim propisima (paragraf 1451. i sl. biv. OGZ-a).

Po stanovištu ovog Vrhovnog suda pravo vlasništva na zemljištu koje je upisano u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo priznat će se kad je stečeno dosjelošću do 6. travnja 1941. god. po tada važećim propisima.

VSH, Rev-2658/87 od 16.04.1988. PSP-41. (SPUP).

### 102

#### **Nema zapreke da se pravo vlasništva dosjelošću stekne samo na određenom dijelu zemljišne čestice.**

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari predstavlja zahtjev tužitelja upravljen na priznanje prava vlasništva stečenoga dosjelošću i izdavanje tabularne isprave za upis prava vlasništva tužitelja na spornoj čestici.

Niži sudovi su utvrdili da su tužitelji poštteni posjednici sporne čestice računajući i posjed njihovih pravnih prednika od početka ovog stoljeća, dakle preko 40 godina računajući do 6. travnja 1941. pa su tako do navedenog dana stekli vlasništvo tog zemljišta dosjelošću jer su se ispunile potrebne pretpostavke koje su bile potrebne za stjecanje vlasništva po navedenoj osnovi po tada važećim propisima (§ 1451. i sl. biv. OGZ-a).

Ovaj sud ne prihvaća kao pravilno shvaćanje revidenta izloženo u smislu da nije pravno moguće dosjelošću steći pravo vlasništva određenog zemljišta koje istovremeno ne predstavlja cjelokupnu zemljišnoknjižnu česticu nego samo dio takve čestice, a to stoga jer je u konkretnom slučaju u postupku pouzdano i sa sigurnošću utvrđeno koji dio i u kojoj površini ranije jedinstvene čestice 728/1 su tužitelji (i njihovi prednici) posjedovali a stekli dosjelošću.

VSH, Rev-2658/87 od 16.06.1988. PSP-41. (SPUP).

### 103

#### **Nekretnina na kojoj postoji pravo vlasništva može dosjelošću prijeći u društveno vlasništvo.**

Sudovi odbijaju tužbeni zahtjev jer nalaze, polazeći prije svega od karaktera društvenog vlasništva kao društveno-ekonomskog odnosa, da na temelju dosjlosti ne mogu stvari iz privatnog prelaziti u društveno vlasništvo.

Takva pravna ocjena, po mišljenju ovog suda, nije opravdana. Dosjelost je, naime, u širem smislu gledano, stjecanje prava njihovim vršenjem kroz zakonom određeno vrijeme, a u užem smislu, kao osnova za stjecanje vlasništva, dosjelost je stjecanje tog prava vršenjem posjeda kroz zakonom određeno vrijeme.

Ratio pravnog instituta dosjlosti je taj da se jedno faktično stvarno stanje uskladi s pravnim, tako da se pravni nedostatak faktičnog posjednika otklanja

upravo dosjelošću. Stoga institut dosjelosti kao jedan od originarnih načina stjecanja prava nalazi svoje puno opravdanje u primjeni, jer se upravo tim institutom rješava nesklad između ekonomskog - faktičnog korištenja stvari i pravnog vlasništva.

Ovo sve, dakako, uz ispunjenje određenih pretpostavki a to su:

- a) sposobnost stvari - dakle, da je riječ o stvarima u prometu,
- b) posjed određene kvalitete - pošten posjed koji se presumira,
- c) rok dosjelosti - prema pravnim pravilima iznosio je uz poštenje posjeda 20 godina,
- d) sposobnost uzakupijenta.

Pri tom ovaj sud smatra, da se društvenoj pravnoj osobi, bez obzira na tumačenje karaktera društvenog vlasništva, ne može negirati pravni subjektivitet i sposobnost da u odnosu prema trećima bude titular prava korištenja - raspolaganja, da stupa u različite obaveznopravne odnose i da bude nosilac prava i obveza, što je uostalom priznato društvenoj pravnoj osobi i pozitivnim propisima kao što je to zaključiti npr. iz čl. 454. Zakona o obveznim odnosima (ZOO). Stoga se, po mišljenju ovoga suda, društvenoj pravnoj osobi ne može osporiti niti sposobnost da kroz faktičnu mogućnost raspolaganja sa stvari - posjed stvari - dakako, uz postojanje ostalih pretpostavki dosjeda u korist društvenog vlasništva.

Zbog toga, a imajući u vidu svrhu i smisao instituta dosjelosti, a i radi zaštite društvenog vlasništva, te kraj okolnosti da pozitivnim propisima primjena instituta dosjelosti nije isključena kad je riječ o dosjedanju u korist društvenog vlasništva, ovaj sud smatra da u načelu pravo vlasništva može prestati prelaskom stvari u društveno vlasništvo po osnovi dosjelosti, odnosno da se dosjelost može primijeniti u odnosima između društvenih pravnih i fizičkih osoba kao način stjecanja društvenog vlasništva.

Takvom zaključku ne protivi se čl. 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO) na koji se pozivaju sudovi, jer je tim zakonskim propisom izričito isključena suprotna situacija, što se također ima uzeti kao rezultat nastojanja da se društveno vlasništvo zaštititi od privatizacije i od otuđenja. Pravni stav ne kolidira niti s načelnim stavom Zajedničke sjednice Saveznog suda od 7. V 1981. broj 3/81, jer je tim pravnim stavom isključena primjena instituta dosjelosti u odnosima između društvenih pravnih osoba. Niti pozivanje na čl. 28. ZOVO nema težinu, jer je dosjelost u tom zakonu koji regulira osnovne vlasničkopravne odnose predviđena kao osnova za stjecanje prava vlasništva. To, međutim, ne znači da primjena dosjelosti kao pravnog instituta građanskog prava nije moguća i izvan odnosa koji su regulirani Zakonom o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, dakako, ako je to i kad je pravno moguće i opravdano, a odgovor je na to pitanje u datoj situaciji, kao što iz naprijed iznijetog slijedi, potvrđan.

No da li je u konkretnom slučaju došlo do prelaska nekretnina na kojoj postoji pravo vlasništva u društveno vlasništvo, odnosno da li su za dosjelost ispunjene sve pretpostavke, stvar je daljeg toka raspravljanja, s tim da će sud, kao što je već naprijed navedeno, ovisno o eventualnim dodatnim navodima tužitelja, cijeniti da li su predmetne nekretnine prešle u društveno vlasništvo i na temelju neke druge

pravne osnove (npr. čl. 47. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta).

VSH, Gzz-51/83 od 24.01.1984. PSP-24. (SPUP).

#### 104

**Tabularna dosjeloost nije valjana osnova za stjecanje prava vlasništva.**

VSH, Rev-2319/82 od 18.05.1983. PSP-24. (SPUP).

#### 105

**Uživalac ne može dosjelošću steći vlasništvo nekretnina koje uživa** (pravno pravilo iz § 1462. biv. OGZ).

VSH, Gž-644/76 od 20.10.1976. PSP-10. (SPUP).

#### 106

**1. Posjed prava stvarne služnosti stječe se faktičkim vršenjem ovlaštenja koja čine sadržaj tog prava nezavisno od volje vlasnika poslužnog dobra.**

**2. Za stjecanje prava stvarne služnosti dosjelošću potreban je posjed ostvarivan pod uvjetima propisanim u članu 54. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima za vrijeme od 20 godina.**

**3. Titular stvarne služnosti stečene dosjelošću koja nije upisana u zemljišnu knjigu može svoje pravo s uspjehom isticati i prema savjesnom stjecaoču prava vlasništva na poslužnom dobru.**

Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima napustio je subjektivnu (rimsku) od koje je polazio i naš ZPP (član 439) i prihvatio objektivnu (germansku) varijantu posjeda. Subjektivna varijanta (pravno pravilo paragrafa 309, bivšeg OGZ) pretpostavlja posjed stvari (koju je mogao imati vlasnik i savjesni odnosno nesavjesni posjednik stvari) i posjed prava (koji je mogao imati ne samo nosilac prava stvarnih služnosti nego i osobnih služnosti, zakupac i sl.) s tim da je za postojanje posjeda potrebna ne samo fizička vlast na stvari (corpus) nego i volja da se drži kao svoja (animus). Objektivna varijanta posjeda pretpostavlja samo faktičnu vlast na stvari, bez animusa, i predviđa samo posjed stvari, a ne i posjed prava.

Naš zakon, prihvaćajući objektivnu koncepciju posjeda stvari, ipak pravi jedan izuzetak, predviđa, naime, posjed prava stvarnih služnosti (član 70. st. 3).

Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, iako ne posebno, ipak je regulirao i način stjecanja posjeda prava stvarne služnosti. Stoga se i u pogledu načina stjecanja posjeda tog prava ne primjenjuju pravna pravila predratnog građanskog prava. Prema tim pravilima (paragraf 312. i 313. bivšeg OGZ) u posjed prava dolazi se kad se netko služi njime u svoje ime, a služi se kao pravom, ako on od drugoga traži nešto kao dužnost i ovaj mu to čini, zatim, ako se netko služi tuđom stvari s izričitim ili prešutnim dopuštanjem onaga čija je, kao i kad netko po tuđoj zabrani propusti nešto, što bi inače imao pravo učiniti.

Iako je posjed prava (podjela na posjed stvari i posjed prava karakteristična za

subjektivnu koncepciju posjeda, Zakon u smislu člana 70. u vezi s članom 74. stav 1, dosljedno objektivnoj koncepciji posjeda, predviđa da je i za stjecanje posjeda prava stvarne služnosti dovoljno samo stjecanje faktičnog korištenja tog prava, isto kao i kod stjecanja faktične vlasti na stvari (*corpus*). Nije potrebno da se pored faktičnog vršenja prava stvarne služnosti ono vrši i s voljom da se to čini za sebe (*animus*).

Nasuprot pravnim pravilima građanskog prava, po kojima se za stjecanje posjeda prava pretpostavlja i volja (odobrenje) vlasnika poslužnog dobra, naš Zakon regulirajući u članu 70. stav 3. da posjed prava stvarne služnosti ima osoba koja faktički koristi nekretninu druge osobe u opsegu koji odgovara sadržaju te služnosti, ne predviđa volju ovlaštenika poslužnog dobra kao uvjet za stjecanje posjeda prava stvarnih služnosti. To znači da vlasnik povlasnog dobra može steći posjed prava stvarne služnosti i protiv volje vlasnika poslužnog dobra, pa i silom, prijevarom i zloupotrebom povjerenja i takav posjed pod određenim uvjetima uživa posjedovnu zaštitu (čl. 78. st. 2) a druga stvar je što takav posjed ne dovodi do stjecanja prava stvarne služnosti po osnovi dosjelogosti.

Za stjecanje samog prava stvarne služnosti po osnovi dosjelogosti potrebno je, međutim, u smislu člana 54. Zakona da vlasnik povlasnog dobra faktički ostvaruje stvarnu služnost u vremenu od 20 godina, a vlasnik se poslužnog dobra tome za to vrijeme ne protivi kao i da stvarna služnost nije vršena zloupotrebom povjerenja vlasnika ili držaoca poslužnog dobra, silom prevarom ili ako je služnost ustupljena do opoziva (istinit posjed). Prema tome, za razliku od pravnih pravila građanskog prava (paragraf 1460. bivšeg OGZ) prema kojima su predviđeni i uvjeti zakonitog i savjesnog posjeda (što je bila rijetkost u praksi), naš Zakon predviđa šire mogućnosti stjecanja prava služnosti po osnovi dosjelogosti, svodeći uvjete na:

- prvo, da je vlasnik povlasnog dobra faktički vršio stvarnu služnost,
- drugo, da ju je vršio 20 godina,
- treće, da se vlasnik poslužnog dobra nije protivio i - četvrto, da je posjed prava bio istinit.

Za stjecanje prava vlasništva na stvari po osnovi dosjelogosti Zakon izričito predviđa savjesnost posjednika kao jedan od bitnih uvjeta pa i zakonitost posjeda u smislu kraćeg vremena za dosjelogost (član 28) Zakon potpuno određeno regulira uvjete za dosjelogost, ali ne predviđa savjesnost i zakonitost posjeda. Ne slučajno. Kako je pasjed savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju drži nije njegova (član 72. stav 2) to bi posjed prava stvarne služnosti bila savjesna kad držalac ne zna ili ne može znati da pravo stvarne služnosti koje drži nije njegovo, da je, dakle, u uvjerenju da to pravo ima iako ga nema. Izuzetno su rijetki slučajevi da je posjednik prava stvarne služnosti u uvjerenju da ima pravo stvarne služnosti iako ga nema te kad bi savjesnost posjeda tog prava bila jedan od uvjeta stjecanja tog prava po osnovi dosjelogosti, ta osnova stjecanja bila bi svedena na minimum. Opravdano je dozvoliti stjecanje prava stvarne služnosti u korist onih posjednika tog prava koji do proteka punih 20 godina znaju da ga nisu stekli, ali ga vrše mahom iz ekonomske nužde, a vlasnik se povlasnog dobra za cijelo to vrijeme ne protivi.

Na savjetovanju je, međutim, izraženo i manjinsko mišljenje da je za stjecanje prava stvarne služnosti dosjelošću potreban i savjestan posjed, kao i da to pitanje treba još cijeliti kroz sudsku praksu.

Kako se prema pravnim pravilima građanskog prava (paragraf 481, bivšeg OGZ) pravo stvarne služnosti, po svim osnovama pa i po osnovi dosjelogosti, stječe upisom u javne knjige, to pravo koje je stečeno dosjelošću ne može biti na štetu onome koji je, oslanjajući se na javne knjige, stekao vlasništvo nekretnina prije nego što je to pravo uknjiženo (paragraf 1.500. bivšeg OGZ).

Budući da se po našem Zakonu pravo stvarne služnosti na osnovi pravnog posla stječe upisom u javnu knjigu (član 52. na osnovi odluke nadležnog državnog organa - pravomoćnošću te odluke (član 53.), a na osnovi dosjelogosti - originarno samim protekom propisanog vremena faktičkog korištenja (član 54. stav 1), a presuda donesena po konfesornoj tužbi za utvrđivanje prava stvarne služnosti stečene dosjelošću nema konstitutivno nego deklarativno značenje (član 56. stav 1) i predstavlja samo tabularnu ispravu, to titular prava stvarne služnosti stečene dosjelošću koja nije upisana u zemljišnu knjigu može to svoje pravo s uspjehom isticati prema osobi koja je stekla vlasništvo na poslužnom dobru prije nego što je pravo služnosti uknjiženo, bez obzira na to da li je znala za to pravo, tj. da li je u vezi s tim bila savjesna ili nije.

Zaključak sa Savjetovanja građanskih i građansko-privrednih odjela Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda i vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina, održanoga 28. i 29. svibnja 1986. PSP-32. (SPUP).

### **Građenje na tuđem zemljištu**

107

**Sud je odlučio da se izgrađeni objekt ne sruši s obzirom na vrijednost građevinskog objekta i na činjenicu da je građenjem jednog od suvlasnika zauzet neznatni dio suvlasničkog zemljišta tako da svaki od suvlasnika u postupku diobe može dobiti odgovarajući dio zemljišta.** (ZOVO, čl. 25. st.2.)

VSRH, Rev 399/1992. od 22. travnja 1992.g., VSRH IO, 6/1994., br. 5.

*Izostavljeno obrazloženje.*

108

**Vlasnik je ovlašten od osobe koja je na dijelu njegove čestice izgradila građevinski objekt i pod zakonskim pretpostavkama stekla pravo vlasništva i na zemljištu na kojem je izgrađen građevinski objekt, a i na zemljištu koje je neophodno za redovnu upotrebu tog građevinskog objekta, traži predaju u posjed onog dijela čestice koji nije neophodan za redovnu upotrebu građevinskog objekta.** (ZOVO, čl. 37. u svezi s člankom 24.)

*Iz obrazloženja:*

... tuženici u smislu čl. 24. st. 1. ZOVO nipošto ne mogu zadržati veći dio sporne parcele od onoga koji je neophodan za redovnu upotrebu na njoj djelomično izgrađenog građevinskog objekta. Koji je to dio, sudovi su pouzdano utvrdili



vještačenjem. ...

Pitanje legalizacije kuće tuženika izgrađene bez građevinske dozvole i njene uknjižbe u zemljišnoj knjizi nije predmet ovog spora, pa prigovori tuženika koje u svezi s tim oni iznose u svojoj reviziji nisu od odlučnog značaja.

VSRH, Rev-1724/1991. od 31. listopada 1991., VSRH IO, 1993., br. 11.

### 109

**Sporazumom graditelja i vlasnika zemljišta - vlasnički odnosi stranaka mogu se urediti na drugačiji način od onoga predviđenog odredbama o stjecanju prava vlasništva gradnje.**

Nižestepeni su sudovi pravilno primijenili materijalno pravo kad su odbili tužiteljjev zahtjev da se utvrdi da je tužitelj stekao građenjem pravo vlasništva zemljišta.

Utvrđenja sudova su ova:

- sada pok. otac stranaka 1953. godine dozvolio je tužitelju da na njegovu dvorištu sagradi kuću,

- prema dogovoru između pok. oca stranaka i tužitelja, otac je i dalje ostao vlasnikom predmetnog zemljišta, jer je tužitelju samo dozvolio da sagradi zgradu i da dio dvorišta koje čini predmetno zemljište koristi za pristup kući kao i da koristi zemljište ispod kuće samo dok postoji kuća,

- tuženi je na spornom zemljištu i gospodarskim zgradama iza očeve smrti stekao vlasništvo na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju. Iz tih utvrđenja, kako nalazi ovaj sud, pravilan je zaključak sudova da je u ovom slučaju isključena primjena pravnog pravila iz paragrafa 418. bivšeg OGZ po kojemu poštenu graditelj postaje vlasnikom zemljišta ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije ga zabranio, budući da su pok. otac tužitelja i tužitelj ugovorili drugačije međusobne odnose.

VSH, Rev-1511/87 od 20.01.1988. PSP-39. (SPUP).

### 110

**Odredbe o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu ne mogu se primijeniti kad graditelj (građanin ili građanskopravna osoba) gradi na zemljištu u društvenom vlasništvu.**

Nesporno je da je građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu i da tuženik na tom zemljištu ima samo pravo trajnog korištenja.

Na građevinskom zemljištu koje je po bilo kojoj osnovi preneseno u društveno vlasništvo, imovinskopravni odnosi uređuju se po propisima Zakona o građevinskom zemljištu (čl. 2. tog Zakona. »Narodne novine«, br. 54/80). Po tom Zakonu tužitelji nipošto nisu mogli steći ni pravo korištenja građenjem na način kako ga oni prikazuju, a kamoli pravo vlasništva.

Tužitelji se neosnovano pozivaju na odredbu iz čl. 24. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (u daljem tekstu: ZOVO).

Da bi se na temelju odredbi čl. 24 - 26. ZOVO steklo pravo vlasništva, na

zemljištu na kojem se gradi mora postojati pravo vlasništva, dakle zemljište mora biti u građanskom vlasništvu i te odredbe o stjecanju prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu ne mogu se primijeniti na slučaj kad subjekt prava vlasništva gradi na zemljištu društvenog vlasništva.

VSH, Rev-2186/86 od 12.02.1987. PSP-35. (SPUP).

### III

**Protivljenjem vlasnika zemljišta gradnji na njegovu zemljištu treba smatrati svako postupanje vlasnika kojim on na jasan i nedvojben način daje graditelju na znanje svoje protivljenje.**

Protivljenje vlasnika zemljišta gradnji u relevantnom pogledu ne može se ograničiti samo na pokretanje sudskih postupaka, odnosno određenih mjera kod upravnih organa, kako to čini se uzima prvostepeni sud (tuženi doduše tvrde da su i takve mjere poduzimane što će se u nastavku postupka trebati razjasniti), već se takvim postupanjem može prihvatiti svako ono postupanje vlasnika zemljišta kojim na jasan i nedvojben način daje graditelju do znanja da se on protivi gradnji.

VSH, Rev-1682/86 od 18.12.1986. PSP-35. (SPUP).

### III2

**Ne dirajući u prava koja prema zakonu pripadaju titularu prava raspolaganja društvenim vlasništvom, odnose između graditelja i nosioca prava korištenja građevinskog zemljišta u pogledu izgrađenog objekta treba urediti u skladu s primjenom odredaba o stjecanju prava vlasništva građenjem.**

Pokraj utvrđene činjenice da je tuženi H. pristupio gradnji na građevinskom zemljištu društvenog vlasništva, bez valjane pravne osnove, jer mu zemljište nije u zakonom propisanom postupku dano na korištenje za izgradnju već ga je »kupio«, sud je trebao prije nego pristupi raspravljanju o tom zahtjevu o postupku obavijestiti općinu (građevinskim zemljištem u vlasništvu građana redovito upravlja općina na čijem se području nalazi to zemljište), odnosno nadležnoga javnog pravobranioca. Takvom gradnjom u načelu nije, naime, moguće steći pravo korištenja, jer gradnja nije u skladu sa zakonom (sada to proizlazi iz čl. 12., 29., 55. i dr. Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima - »Sl. list SFRJ«, br. 6/80; čl. 6, 71. i dr. Zakona o građevinskom zemljištu - »Narodne novine«, br. 54/80).

Ako je međutim, građanin izgradio građevinski objekt na zemljištu društvenog vlasništva do dana stupanja na snagu ZGZ (8. siječnja 1981. godine), bez pravne osnove odnosno bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje u svrhu izgradnje, nastupa situacija iz čl. 71., 72. i sl. toga zakona, a to znači da će skupština općine dati njemu na korištenje to zemljište neposrednom pogodbom pod uvjetima propisanim zakonom, ako je objekt izgrađen u skladu s provedbenim planom, odnosno ako se može uskladiti s planom i ako se radi o objektu koji građanin prema posebnim propisima može imati u vlasništvu. Građanin je dužan taj zahtjev podnijeti u određenom roku (čl. 72. st. 2. i 3. ZGZ).

Ako u slučaju iz čl. 71. ZGZ građanin ne podnese u roku zahtjev za davanje na

korištenje građevinskog zemljišta, općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove donijet će rješenje o prijenosu u društveno vlasništvo objekta izgrađenoga na tom zemljištu. U tom slučaju prijašnji vlasnik objekta nema pravo na naknadu za taj objekt, ali mu se istim rješenjem priznaje stanarsko pravo na stan u tom objektu, ako nema riješeno stambeno pitanje (čl. 75. ZGZ).

Istina, ZGZ u članu 75. govori o »bivšem vlasniku« objekta, ali se ne konkretizira tko je taj bivši vlasnik.

Zakon ne spominje građanina - graditelja koji zahtjev iz čl. 71. podnese u roku, ali taj njegov zahtjev bude odbijen. Kakva je sudbina tog objekta? Zakon ne spominje ni nosioca prava korištenja. Ima li on kakva prava (ako nije i graditelj) u odnosu na izgrađeni objekt? Što je s njegovim pravom korištenja? Može li steći pravo vlasništva objekta? Tko mu je dužan isplatiti pravičnu naknadu, odnosno naknaditi mu štetu?

Ostaje stoga otvoreno pitanje tko je »bivši vlasnik« objekta od časa kad je objekt bez pravne osnove, tj. bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje u svrhu izgradnje na zemljištu društvenog vlasništva u kojem odnosu je građanin - graditelj, različit od građanina nosioca prava korištenja, pa do njegove legalizacije - čl. 72. ZGZ (pretpostaviti je da se u času dodjele zemljišta mora definitivno riješiti i pravo vlasništva objekta) odnosno do donošenja rješenja o prijenosu u društveno vlasništvo - čl. 76. ZGZ.

Kao što je već rečeno, zakon govori o »bivšem vlasniku«, ali je teško prihvatiti stav da netko, čak i kada je nesavjestan, može građenjem bez pravne osnove na zemljištu društvenog vlasništva steći pravo vlasništva izgrađenog objekta.

No i bez obzira na samo pojmovno određenje vlasničko-pravnog statusa izgrađenog objekta, radi se o privremenom stanju (do davanja tog zemljišta na korištenje ili do prijenosa izgrađenog objekta u društveno vlasništvo ili do rušenja bespravno izgrađenog objekta).

Neprihvatljivo bi bilo da, u situaciji kad to pitanje zakon nije riješio jasno, veća prava na izgrađenom objektu ima npr. i nesavjestan i bespravni graditelj od savjesnog nosioca prava korištenja.

To drugim riječima znači da te odnose između graditelja i nosioca prava korištenja u odnosu na izgrađeni objekt, ne dirajući u prava koja prema zakonu pripadaju društvenom vlasništvu odnosno titularu prava raspolaganja (općini), sud može i treba urediti makar taj odnos i bio privremen.

Odnose valja urediti, u nedostatku bližih propisa, u skladu s primjenom odredbi čl. 24, 25. i 26. ZOVO.

VSH, Gž 426/81 od 08.12.1981. PSP-21. (SPUP).

### 113

**Obveza poštenog graditelja da vlasniku zemljišta naknadi vrijednost zemljišta, samim pravnim poslom kojim je graditelj prodao izgrađeni objekt i to zemljište nije prešlo na kupca.**

U postupku je utvrđeno da je Š. Đ. u dobroj vjeri izgradio stambenu zgradu na tužiteljevu zemljištu, a utvrđeno je, također, da je tužitelj znao za tu gradnju te da se toj gradnji nije protivio pa je, prema tome, Š. Đ. kao poštenu graditelj na temelju odredbe st. 1. čl. 24. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima stekao pravo vlasništva na tužiteljevu zemljištu na kojem je izgradio zgradu i zemljištu koje je prijeko potrebno za redovnu upotrebu zgrade kako to pravilno primjenjujući materijalno pravo zaključuje drugostepeni sud.

Prema tome kad je Š. Đ. kao graditelj građenjem postao vlasnikom zemljišta na kojem je zgrada sagrađena i koje služi njezinoj redovnoj upotrebi, tim časom kad je postao vlasnikom zemljišta, postao je kao graditelj obveznik da tužitelju kao bivšem vlasniku zemljišta, na temelju odredbe st. 2. čl. 24. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, naknadi vrijednost zemljišta i ta obveza graditelja samim pravnim poslom (kupoprodajom) nije prešla na tuženoga kao kupca.

VSH, Rev-2033/88 od 15.11.1988. PSP-44. (SPUP).

#### 114

#### **Pošteni graditelj kad stječe pravo vlasništva zemljišta na kojem je podigao zgradu, ne stječe to pravo besplatno.**

Nižestepeni su sudovi inače utvrdili da je tužiteljeva prednica M. M. kao poštenu graditelj i bez protivljenja tuženih gradnjom stekla pravo vlasništva ne samo sporne kuće već i zemljišta na kome je kuća sagrađena te su odbili protutužbeni zahtjev V. S. uz ovo obrazloženje: Taj zahtjev temelji se na protutužiteljevom pravu suvlasništva, a kako je utvrđeno da on nije suvlasnik spornih nekretnina, nema pravo ni na naknadu u novcu za svoj suvlasnički udio. Ako pak protutužitelj smatra da ima prema protutuženiku kakvo potraživanje na ime svog doprinosa izgradnje sporne zgrade, može ga ostvariti u posebnoj parnici.

Opravdano ističe revident da se izneseno stajalište nižestepeni sudova temelji na pogrešnoj primjeni materijalnog prava. Okolnost da je tužiteljeva prednica građenjem stekla pravo vlasništva čitavog spornog zemljišta, pa i suvlasničkog dijela protutužitelja, ne čini njegov protutužbeni zahtjev neosnovanim. Naprotiv, u smislu mjerodavnih pravnih pravila (§ 418. biv. OGZ-a) protutužitelju, kao bivšem suvlasniku spornog zemljišta, pripada za to zemljište naknada, jer poštenu graditelj može doduše steći pravo vlasništva zemljišta na kojem je podigao zgradu, ali on to pravo ne stječe besplatno.

VSH, Rev-1958/83 od 10.11.1983. PSP-24. (SPUP).

#### 115

#### **Ocjenujući sve okolnosti slučaja sud je odlučio da ne bi bilo društveno opravdano da se ruši građevinski objekt izgrađen djelomično (1,20 m) na tuđem zemljištu.**

Sporno je pitanje među strankama da li su tuženi koji su ušli temeljima izgrađene kuće u tužiteljevo zemljište za 70-80 cm (kako je to navedeno u

prvostepenoj presudi) dužni predati tužitelju u posjed taj dio zemljišta kojega je tužitelj vlasnik i pomaknuti temelje svoga izgrađenoga građevinskog objekta.

Sudovi su odlučujući o ovom spornom pitanju valjano primijenili odredbu iz čl. 25. st. 2. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (»Sl. 1. SFRJ«, br. 6/80. u daljnjem tekstu ZOVO) kad su odbili tužiteljev zahtjev.

Naime, prema odredbi iz čl. 25. st. 2, a u vezi sa st. 1, sud može iznimno odlučiti da se izgrađeni građevinski objekt, čiji je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se tome odmah usprotivio, ne poruši ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja, a osobito na vrijednost objekta, imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja, a i njihovo ponašanje u toku izgradnje, ne bi bilo društveno opravdano.

Tuženi su dvije godine prije početka izgradnje kupili zemljište koje graniči sa tužiteljevim zemljištem, od S. A. koji ih je uveo u posjed. Tuženi su nastavili posjedovati nekretnine na isti način kako ih je posjedovao dugi niz godina prijašnji vlasnik. Zbog toga razloga odbijena je tužiteljeva posjedovna zaštita u parnici, a u odnosu na površinu zemljišta koju su tuženi zauzeli izgradnjom temelja svoga građevinskog objekta.

Od nadležnog upravnog organa tuženi su ishodili odobrenje za izgradnju stambenog objekta, a iskolčeno je prema posjedovnom stanju, i to tako da su prilikom iskolčenja točke temelja građevine tuženika postavljene za 1,20 m unutar posjeda tuženika. Kad su već izgradili temelje kuće, tužitelj je tuženima priopćio da su zašli u zemljište kojeg je on vlasnik, a što je i utvrđeno u parnici radi uređenja međa. Tuženi su u međuvremenu sagradili prizemnicu (s ugrađenom stolarijom). Vrijednost objekta je utvrđena u znatno većem iznosu od vrijednosti tužiteljeva zemljišta čije su dijelom zauzeli tuženi, a također je utvrđeno da će tužitelj s obzirom na veličinu svog zemljišta moći nesmetano graditi.

Sudovi su utvrdili da su tuženi prije i tokom parnice izražavali svoju spremnost da tužitelju naknade cjelokupno nastalu štetu.

S obzirom na sve utvrđene okolnosti spornog slučaja, po mišljenju ovoga revizijskog suda, iako se zakonska odredba iz čl. 25. st. 2. ZOVO restriktivno tumači i primjenjuje, nižestepeni sudovi su je pravilno primijenili kad su odbili tužiteljev zahtjev za predaju u posjed dijela nekretnine te zahtjev za pomicanje temelja građevnog objekta, utvrdivši da ne bi bilo društveno opravdano.

VSH, Rev-346/88. od 21.09.1988. PSP-46. (SPUP).

## **Dogradnja**

### **116**

**Ako je zid dograđivanjem postao sastavnim dijelom kuće druge osobe, tada vlasnik zida nema pravo na tužbu po čl. 42. ZOVO, jer je uznemiravanje započeto dograđivanjem zida po drugoj osobi preraslo u oduzimanje stvari od vlasnika. (ZOVO, čl. 42.)**

*Iz obrazloženja:*

Odbijanjem dijelu tužbenog zahtjeva - na rušenje dograđenog zida i zabranu

daljnjeg pačanja - nije povrijeđena odredba čl. 42. ZOVO ("Narodne novine", br. 53/91.).

Odredbom iz čl. 42. st. 1. ZOVO propisano je: "Ako treća osoba neosnovano uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik odnosno pretpostavljeni vlasnik može tužbom zahtijevati da to uznemiravanje prestane."

Actio negatoria je vlasnička tužba vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika posjednika protiv svakog onoga tko ometa njegovo pravo vlasništva na bilo koji način, osim oduzimanjem stvari sa zahtjevom da to uznemiravanje prestane.

U konkretnom slučaju, međutim, jer je dio zida kojeg su sagradile tužiteljice postao sastavnim dijelom kuće tuženika i zbog toga izgubio svoju samostalnu egzistenciju, to i uznemiravanje tužiteljica koje je, doduše, započelo dograđivanjem zida po tuženiku sada ima nov sadržaj i preraslo je u uznemiravanje prava vlasništva oduzimanjem stvari (o pravu vlasništva na zidu kojeg su gradile tužiteljice, pravo vlasništva utvrđeno je pravomoćnom presudom), a u takvu slučaju vlasnik nema pravo na zaštitu po čl. 42. ZOVO.

VSRH, Gzz 19/1993. od 23. rujna 1993.g. i VSRH, Rev 1675/1993. od 23. rujna 1993.g., VSRH IO, 6/1994., br. 8.

## 117

**Pravo vlasništva dogradnjom dijela zgrade može se steći, uz ostale zakonom predviđene pretpostavke, kad je dograđeni dio zgrade u naravi samostalna zgrada ili poseban dio zgrade koju čine prijašnji i dograđeni dio zgrade.**

U konkretnom slučaju sudovi nižeg stupnja utvrđuju da se radi o dogradnji dijela objekta već postojeće stambene zgrade (roditeljske kuće) s time da ne ocjenjuju je li ta dogradnja poseban dio zgrade u smislu odredbe čl. 1. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada (pročišćeni tekst »Sl. list SFRJ«, br. 43/65. i 57/65. - dalje u tekstu: ZVDZ) koji je ostao na snazi na temelju članka 1. točke 87. Zakon o dopuni Zakona o preuzimanju saveznih zakona kojima se uređuju odnosi o kojima po ustavnim amandmanima XX. do XII. na Ustav SFRJ odlučuju republike (»Narodne novine«, br. 52/73.).

Naime, prema spomenutoj odredbi uz cijelu zgradu kao stvar samo posebni dijelovi (stanovi ili poslovne prostorije) zgrade mogu biti predmet vlasništva - suvlasništva. To znači da bi tužitelj mogao steći pravo vlasništva - suvlasništva građenjem na sagrađenom - dograđenom dijelu zgrade, a time i na zemljištu koje je pod zgradom i koje služi redovitoj upotrebi zgrade samo ako je dograđeni dio zgrade u naravi samostalna zgrada ili pak poseban dio zgrade u zgradi koju čini stvar i dograđeni dio zgrade.

U suprotnom bi po ocjeni tog suda na stjecanje prava vlasništva na zgradi, a time i na spornom zemljištu, trebalo primijeniti pravno pravilo paragrafa 415. OGZ-a koji propisuje stjecanje prava vlasništva priraštajem ili spajanjem i u vezi s tim ocijeniti mogućnost stjecanja prava tužitelja na spornom zemljištu.

Kako u konkretnom slučaju sudovi nižeg stupnja, zbog pogrešne primjene materijalnog prava, nisu utvrdili odlučne činjenice, i to: je li dograđeni dio samostalan poseban dio zgrade ili sa spornom zgradom, koji je dograđen, čini jednu nedjeljivu cjelinu, je li dograđeni dio - dogradnja takvog značenja da se sada prijašnji građevinski objekt, po shvaćanjima koja vladaju u prometu, smatra novim (drugim) objektom (stvari), nije moguće ocijeniti je li tužitelj građenjem stekao pravo vlasništva dogradnje, a time i spornog zemljišta na kojem je dogradnja izgrađena.

VSH, Rev-750/90. od 22.08.1990. PSP-52. (SPUP).

### 118

**Graditelj koji je dogradnjom stekao (su)vlasništvo dograđenog posebnog dijela zgrade nije time postao suvlasnikom zgrade kao cjeline, osim ako drugačije nije ugovoreno.**

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev radi utvrđenja daje novo-izgrađeni četverosobni stan na prvom katu zgrade zajednička imovina tužiteljice i prvotuženika s jednakim udjelima prema kojima svakoj od tih stranaka pripada pravo suvlasništva u polovici označenog stana. Tužiteljica osim toga traži da se utvrdi da je time ujedno stekla i pravo suvlasništva od tri dvanaestine dijela glede cijele navedene zgrade te da su joj svi tuženici dužni izdati podobnu tabularnu ispravu za upis njezinog prava suvlasništva i na posebnom dijelu zgrade u 1/2 dijela, i glede cijele zgrade u 3/12 dijela.

Po shvaćanju ovoga suda tužiteljica stjecanjem prava suvlasništva s prvotuženikom na posebnom dijelu zgrade bez izričitog sporazuma s drugo i trećetuženicima kao suvlasnicima zgrade, na kojoj je izvršena dogradnja posebnog dijela, nije mogla steći pravo suvlasništva cijele zgrade, a nije utvrđeno da bi takav sporazum između tužiteljice i prvotuženika te trećetuženika kao suvlasnika postojao.

VSH, Rev-1533/89. od 28.11.1990. PSP-51. (SPUP).

### 119

**Dogradnjom, nadogradnjom ili adaptacijom tuđega ili suvlasničkoga građanskog objekta ne stječe se pravo vlasništva ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno.**

**Izuzetno, dogradnjom i nadogradnjom posebnog dijela zgrade, savjestan graditelj stječe pravo vlasništva na poseban dio zgrade samo ako je vlasnik zgrade znao za gradnju i nije se tome protivio (u skladu s čl. 24. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima).**

Načelni stav daje odgovor na moguće razrješenje nastalog odnosa poduzimanjem građevinskih radova dogradnjom nadogradnjom ili adaptacijom na tuđem ili suvlasničkom objektu kad te radove poduzima treća osoba ili jedan od suvlasnika.

Adaptacija je prilagođavanje objekta za izmijenjenu ili novu funkciju i njome se ne mijenja supstancija postojećeg objekta. Dogradnjom i nadogradnjom supstancija postojećeg objekta po svom se obujmu povećava. Zbog toga je potrebno te dvije situacije razlikovati.

I pored postojeće razlike za adaptaciju, gdje supstancije postojećeg objekta ostaje ista, i dogradnju i nadogradnju, gdje se ta supstancija povećava, u stavku prvom načelnog stava to je isto rješenje. To je učinjeno zbog toga jer sve te situacije, iako različite, imaju isti zaključak.

**DA SE ADAPTACIJOM DOGRADNJOM I NADOGRADNJOM NA TUDEM ILI SUVLASNIČKOM OBJEKTU NE MOŽE STEĆI PRAVO VLASNIŠTVA. TO JE RJEŠENJE PRIHVAĆENO KAO PRAVILO.**

Ipak, ostavljena je mogućnost da se od tog pravila odstupi onda kad takvu mogućnost dopušta zakon ili ugovor. Unošenje u taj dio načelnog stava odrednice Čako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno«, uzrokovano je postojanjem mogućnosti i takvih rješenja. Naime, kad pojedina republička zakonodavstva predviđaju mogućnost stjecanja vlasništva adaptacijom, dogradnjom ili nadogradnjom (npr. Zakon o suvlasništvu na stanu »Sl. list SR Srbije«, br. 14/80. od 5. travnja 1980. u čl. 2. st. 3, čl. 3. st. 2. i 3. i čl. 6; Zakon o stambenim odnosima »Sl. glasnik SRS«, br. 12/90. od 19. ožujka 1990. godine u čl. 3., 5., 7. st. 2. i čl. 8. st. 2), a kad i stranke to ugovorom mogu odrediti (ako je takvo raspolaganje dozvoljeno i nije suprotno pozitivnim propisima), onda ima osnove da i formulacija načelnog stava bude takva da pokrije i te situacije, kao i one situacije koje bi mogle nastati donošenjem novih zakona.

Navedena zakonska rješenja zasada propisuju mogućnost stjecanja vlasništva samo na društvenim stanovima, ali ne i na stanovima u privatnom vlasništvu (ocijenjeno je da postoji društveni interes da se takva zakonska mogućnost dozvoli). Potrebno je napomenuti da interes titulara društvenog vlasništva i interes titulara privatnog vlasništva nije isti pa su rješenja koja se odnose na privatno vlasništvo moguća samo uz poštovanje interesa titulara privatnog vlasništva.

U odnosu na privatno vlasništvo moguća su odstupanja od izraženog pravila samo su to stranke ugovorile i kad je takvo raspolaganje dozvoljeno.

S obzirom na prirodu postojećeg odnosa i mogućnost novonastalih odnosa između vlasnika i trećih osoba, između suvlasnika i između suvlasnika i trećih osoba (postojanje suprotnih interesa; vlasnika da zaštiti postojeće dobro i korisnika da to dobro prilagodi svojim potrebama poboljšanjem uvjeta stanovanja i slično) postavilo se pitanje kakav oblik mogućeg ugovora predvidjeti. Potreba pribavljanja suglasnosti od vlasnika odnosno suvlasnika za poduzimanje radova na adaptaciji, dogradnji i nadogradnji, potreba pribavljanja građevinske dozvole od upravnog organa i potreba zaštitne i dokazne funkcije oblika ugovora upućuje na zaključak da je potreban pismeni oblik ugovora (za to je bilo i pojedinačno opredjeljenje većine). Međutim, mogućnost da uvijek ne može biti pismenog ugovora, a da konkretna situacija nesumnjivo ukazuje na to da je takav ugovor zaključen, da je moguća konvalidacija takvog ugovora i legalizacija postojećeg stanja, usvojen je pravni stav



izostavljanja odrednice pismeni ugovor, a ostavljena je samo odrednica ugovor. To je i okvir dometa za načelni stav, jer samo zakon propisuje oblik ugovora, zavisno od prirode odnosa koji se regulira.

Ta su odstupanja kod utvrđenog pravila došla, kako je već naglašeno, kao rezultat već postojećih zakonskih rješenja i dozvoljenog raspolaganja stranaka i ne mijenja značenje, smisao i sadržaj osnovnog pravila oblikovanoga u stavku.

**STAVAK DRUGI NAČELNOG STAVA IZUZETAK JE OD PRAVILA DA SE ADAPTACIJOM, DOGRADNJOM I NADOGRAĐNJOM, NE STJEČE PRAVO VLASNIŠTVA. TAJ IZUZETAK VEZAN JE ZA SAVJESNOST GRADITELJA I POSTOJANJE POSEBNOG DIJELA ZGRADE KAO REZULTATA IZVRŠENIH GRAĐEVINSKIH RADOVA.**

Naime, ako se dogradnjom ili nadogradnjom izgradi poseban dio zgrade koji je zasebna cjelina a vlasnik je za takvu gradnju znao i tome se nije protivio, savjestan graditelj stječe pravo vlasništva na tom posebnom dijelu, u skladu s čl. 24. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima. Za savjesnost graditelja potrebno je da on nije znao niti je mogao znati da gradi na tuđem zemljištu, odnosno građevinskom objektu, a da je vlasnik znao za izgradnju i da se tome nije usprotivio.

Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima u čl. 24. st. 1. propisuje za vlasnika »da je znao za izgradnju i nije se odmah usprotivio«. USVOJENI PRAVNI STAV IZOSTAVIO JE RIJEČ ODMAH, zbog razlike u mogućnosti vlasnikovih saznanja za graditeljeve aktivnosti. U situaciji koja predviđa čl. 24. spomenutog zakona radi se o zemljištu bez građevine kad su odmah uočljive sve graditeljeve aktivnosti nasuprot situacijama kad se dograđuje i nadgrađuje, kad mnoge graditeljeve aktivnosti nisu odmah uočljive i prepoznatljive (može se raditi o adaptaciji, a ne dogradnji i slično). Radi specifičnosti situacija koje tretira stavak drugi i potrebe pune zaštite vlasnika koji nije u mogućnosti da odmah uoči poduzete graditeljeve radnje i da odmah reagira, izostavljena je riječ odmah. Time je data mogućnost vlasniku da reagira i kasnije, tj. onda kad sazna za graditeljeve radnje na dogradnji i nadogradnji, tj. kad te radove prepozna, a to je rok koji će se za svaku faktičnu situaciju ocijeniti primjerenim.

**NAČELNI STAV USVOJEN NA XLIII. ZAJEDNIČKOJ SJEDNICI SAVEZNOG SUDA, VRHOVNIH SUDOVA REPUBLIKA I AUTONOMNIH POKRAJINA I VRHOVNOG VOJNOG SUDA ODRŽANOJ 23. LISTOPADA 1990. GODINE U SUBOTICI. PSP-47.**

## 120

**Ulaganjem rada i sredstava neke osobe u izgradnju zgrade koju podiže njezin srodnik ne stječe ta osoba pravo suvlasništva zgrade ako nije postojala volja i namjera stranaka da se stekne to pravo.**

Za stjecanje prava suvlasništva zgrade, odnosno gornje nadozidane etaže zgrade, građenjem (sudjelovanjem u gradnji), nije dovoljna sama činjenica da je neki srodnik pridonio i sudjelovao u stjecanju imovine. Ona je, sama po sebi, osnova za stjecanje stvarnog prava jedino onda kad se radi o stjecanju bračnih

drugova, radom i za vrijeme trajanja braka. Osnova za stjecanje stvarnog prava po bliskom srodniku postoji samo onda kad u tom smislu postoji i volja i namjera sudionika koji su u stjecanju (gradnjom pa makar i nadogradnjom zgrade koja je u vlasništvu druge strane) pridonijeli da se stvarno pravo stekne. Postojanje takve volje i namjere sudionika zajednice - s tim da sporazumam o tome može biti i usmeno sačinjen, a volja izražena na sve zakonom predviđene načine (odredba čl. 28. Zakona o obveznim odnosima) - nije ustanovljena, nije postojala. Za takvu ocjenu nije nevažna okolnost da je vlasnik zgrade, koji je nadogradnju i izveo, zatražio odobrenje za gradnju znatno prije nego što je tužiteljica stupila u zajednicu. VSH, Rev-1902/86 od 10.09.1987. PSP-37. (SPUP).

### 121

**Izgradnjom stana na već postojećoj zgradi (nadogradnja) graditelji ne stječu pravo suvlasništva na cijeloj zgradi, osim ako u tom smislu ne postoji sporazum između graditelja i vlasnika zgrade.**

Drugostepeni je sud pravilno preinačio presudu prvostepenog suda kojom je udovoljeno tužbenom zahtjevu da se utvrdi da su tužitelji (sin i snaha tuženoga) suvlasnici sporne kuće svaki u 1/6 dijela i da se obveže tuženoga da im izda tabularnu ispravu za prijenos prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, tako da su tužitelji odbijeni s tužbenim zahtjevom, jer je utvrđeno da je tuženi darovao prvotužitelju svom sinu samo tavan na spornoj kući radi izgradnje stana, a samom izgradnjom stana nisu tužitelji stekli pravo suvlasništva na spornoj zgradi kako to oni pogrešno smatraju. Naime, nema zakonske osnove prema kojoj bi se samom nadogradnjom zgrade steklo pravo suvlasništva na zgradi, niti su tužitelji dokazali da su se sporazumjeli s tuženima da će im na ime posebnoga, nadograđenog dijela zgrade, priznati pravo suvlasništva na zgradi, što je uostalom u protivnosti s ugovorom o nadogradnji i izjašnjenjem tuženoga, koje je dato u postupku radi izdavanja građevinske dozvole. Kad je kraj takvog stanja stvari drugostepeni sud preinačio presudu prvostepenog suda i odbio tužitelje s tužbenim zahtjevom, pravilno je primijenjeno materijalno pravo, pa kako nema bitne povrede odredaba parničnog postupka, valjalo je reviziju kao neosnovnu odbiti.

VSH, Rev-207/82 od 20.04.1982. PSP-21. (SPUP).

### 122

**Graditelj koji je građenjem stekao suvlasništvo na zgradi stječe i suvlasništvo na zemljištu prijeko potrebnome za redovnu upotrebu zgrade, i to u dijelu koji odgovara veličini njegovoga suvlasničkog dijela na zgradi.**

*Iz obrazloženja:*

Tužiteljica je građenjem stekla suvlasnički dio zemljišta prijeko potrebnoga za redovnu upotrebu njezinoga suvlasničkog dijela zgrade. Zato je prvostepeni sud u utvrđenju osnovanosti njezina zahtjeva pravilno postupio kad je utvrđivao površinu zemljišta potrebnu za redovnu upotrebu cijele zgrade. Taj sud je također, pravilno

utvrdio da tužiteljici pripada suvlasnički dio tog zemljišta koje je on u cijelosti utvrdio u površini od 278 čhv, a koji odgovara njezinome suvlasničkom dijelu zgrade.

VSH, Rev-633/88 od 22.11.1988. PSP-44. (SPUP).

### 123

**Kad ulaganja (adaptacija zgrade) jednog od suvlasnika daju osnovu za izmjenu stvarnopravnih odnosa na suvlasničkoj stvari (zgradi), postojeći suvlasnički udjeli mijenjaju se na cijeloj stvari.**

*Iz obrazloženja:*

Predmet spora jest zahtjev za razvrnuće suvlasničke zajednice navedenih nekretnina i u tom revizijskom stadiju postupka sporan je predmet diobe i veličina suvlasničkog dijela - da li je predmet diobe (suvlasnička stvar) samo prizemlje zgrada ili zgrada kao cjelina i da li je tužitelj suvlasnik u 1/4 dijela zgrade kao cjelina ili samo jedne etaže - prizemlja.

Adaptacijom i dogradnjom zgrade nije prestala postojati niti je bitno izmijenjen njezin identitet. Ona je s obzirom na vrstu i opseg izvršenih adaptacija i dogradnju, u građevinskom i funkcionalnom smislu ostala ista zgrada, samo je povećana njezina veličina i vrijednost (umjesto stambenog potkrovlja da ima prvi kat i dograđeno je (prošireno) prizemlje i prvi kat te ostale prateće poboljšice). U takvoj pravnoj situaciji, s obzirom na suvlasničku stvar, tužitelj je i dalje (poslije izvedenih adaptacija i dogradnje) ostao suvlasnikom cijele zgrade. Izmjena u stvarnopravnim odnosima nastalima tuženikovim ulaganjima, a uz tužiteljevu privolu, postojeći suvlasnički dijelovi mijenjaju se u tuženikovu korist. Predmet (objekt) suvlasništva, pa i predmet diobe, ostaje zgrada kao cjelina, a ne sama fizički dio zgrade, jedna njezina etaža (prizemlje). Novi suvlasnički dijelovi određuju se razmjerno odnosu vrijednosti zgrade prije i poslije izvršenih adaptacija i dogradnje.

Proizlazi, dakle, da su sudovi prvog i drugog stupnja pogrešno primijenili materijalna pravo, kad su, odlučujući o spornim pitanjima predmeta diobe i veličine suvlasničkog dijela, utvrdili da je predmet diobe prizemlje sporne zgrade i da je tužitelj suvlasnik 1/4 dijela prizemlja.

VSH, Rev-257/87 od 25.06.1987. PSP-37. (SPUP).

### 124

**Ulaganjem u zajedničku nekretninu ne mogu se povećavati suvlasnički omjeri bez pristanka ostalih suvlasnika da se ulaganjem povećava suvlasnički udio, osim ako bi se radilo o takvim ulaganjima kojima bi se izmijenio identitet suvlasničke stvari.**

Zahtjevima stranaka traži se povećanje suvlasničkih omjera na suvlasničkim nekretninama zbog njihovih ulaganja u te nekretnine. Za pravilnu primjenu materijalnog prava treba imati u vidu da se, u pravilu, ulaganjem u zajedničke nekretnine ne mogu povećavati suvlasnički omjeri bez pristanka suvlasnika da se

ulaganjem povećava suvlasnički udio osim u slučaju kad bi se radilo o takvim investicijama kojima bi se bitna izmijenio identitet suvlasničke stvari.

VSH, Rev-2598/86 od 02.06.1987. PSP-36. (SPUP).

### 8.3. STRANI DRŽAVLJANI

125

**Ništav je pravni posao kojim je predviđeno stjecanje prava vlasništva nekretnine u korist stranog državljanina protivno zabrani prema prinudnim propisima koji su važili u vrijeme njegovog zaključivanja, pa okolnost da je naknadno došlo do promjene propisa kojima je zabrana otpala ne dovodi do valjanosti ugovora. (ZOVO, čl. 82.)**

*Iz obrazloženja:*

... Strane fizičke osobe su mogle stjecati pravo vlasništva na nekretninama pravnim poslom temeljem izmijenjenog Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima koji je stupio na snagu 8. kolovoza 1990. g., ali samo u slučaju kad su one obavljale određene privredne djelatnosti na području bivše SFRJ. Prije, pak, spomenutim izmjenama toga zakona koje su stupile na snagu 8. listopada 1991. g. strani državljani mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj temeljem pravnog posla i za slučaj da ne obavljaju privredne djelatnosti uz pretpostavke predviđene u čl. 82.b/ i c/ Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima....

Stoga je pravilno pravno stajalište sudova nižeg stupnja da temeljem ništavog ugovora tužiteljica nije mogla steći pravo vlasništva sporne zgrade (čl. 103. st. 1. i čl. 104. st. 1. ZOO, koji je preuzet kao zakon Republike Hrvatske), te da takav ugovor nije naknadno konvalidirati po odredbi čl. 13. Zakona o preuzimanju ZOVO ("Narodne novine", br. 53/91), po kojem strane fizičke osobe pod određenim pretpostavkama mogu steći pravo vlasništva na nekretninama u Republici Hrvatskoj (čl. 107. st. 1. ZOO).

VSRH, Rev 701/1993. od 15. ožujka 1994., VSRH IO, 2/1995., br. 9.

### 8.4. JAVNO DOBRO

126

**Na javnom dobru u općoj upotrebi ne može se stjecati vlasništvo ni dosjelošću ni građenjem. (ZOVO, čl. 24.)**

VSRH, Rev-3916/1994 od 31. siječnja 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 1.

*Izostavljeno obrazloženje.*

127

**Dokazom vlasništva radi građenja na pomorskom dobru može se smatrati samo koncesija na temelju Pomorskog zakonika (članak 59.). (ZPU, članak 32.)**

UPSRH, Us-819/1995 od 25. siječnja 1996., IO UpSH, 1996., br. 44

*Izostavljeno obrazloženje.*

## **9. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO**

**128**

**Kada je pravni prednik bio upisan u zemljišnim knjigama, a prestao je postojati, tada je njegov pravni sljednik aktivno legitimiran na postojanje brisovne tužbe.**

VSRH, Rev 2529/1993. od 1. prosinca 1993., VSRH IO, 2/1995., br. 8.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

**129**

**Zemljišnoknjižni sud ne može sam preinačiti svoju odluku već može tako postupiti samo povodom pravomoćne odluke koja je donesena po izjavljenom pravnom lijeku. (Pravna pravila zemljišnoknjižnog prava, § 136.)**

ŽS Rijeka, Gž 101/1996. od 25. rujna 1996. g., VSRH IO, 2/1996., br. 169.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

## **10. PRESTANAK PRAVA VLASNIŠTVA IZVLAŠTENJE**

**130**

**Nema zakonske osnove da se utvrđena naknada za ekspropirane nekretnine umanjuje za rentu. (ZGZ, čl. 13.)**

*Iz obrazloženja:*

Sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo kada su naknadu odredili i dosudili bez umanjenja za iznos rente jer samo tako određena naknada, kako to pravilno obrazlaže drugostupanjski sud, osigurava da oduzimanjem zemljišta uvjeti rada e budu bitno pogoršani (stavak 1. i 2. članka 67. ZGZ). Osim toga, iz odredaba članka 13. u svezi s člankom 29. ZGZ ne proizlazi da naknada za oduzeto zemljište umanjuje za rentu. Ove odredbe samo određuju plaćanje rente u slučaju davanja na korištenje građevinskog zemljišta, a izvan tih odredaba renta se ne može naplaćivati.

VSRH, II Rev 32/1992. od 26. svibnja 1992.g., VSRH IO, 4/1994., br. 11

**131**

**Prijašnjem vlasniku građevinskog zemljišta pripada pravična naknada koja se određuje prema odredbama Zakona o eksproprijaciji a ne može biti niža od tržišne cijene takvog zemljišta. (ZID ZGZ, čl. 14)**

VSRH, Rev 191/1993. od 25. veljače 1993.g., VSRH IO, 4/1994., br. 12.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

**132**

**Kad postoji pravomoćno rješenje o eksproprijaciji u kojem je navedena, između ostalog, vlasnik nekretnine kojemu je korisnik eksproprijacije u obvezi**

**da isplati naknadu, treća osoba ne može osnovano zahtijevati isplatu naknade od korisnika eksproprijacije, tvrdeći da je ona vlasnik. (ZE, čl. 9.)**

*Iz obrazloženja:*

Pravilno je prihvaćeno shvaćanje drugostupanjskog suda da u situaciji kada je doneseno konačno pa i pravomoćno rješenje o eksproprijaciji u kojem je utvrđeno koje se zemljište ekspropriira (predmet eksproprijacije) i tko je (su) vlasnik nekretnina koje se ekspropriira u odnosu na koje je korisnik eksproprijacije - odnosno konkretno tuženi RO "Vodovod" dužan i ovlašten da isplati naknadu za eksproprirane nekretnine, ne može tužitelj deklarirajući se kao izvorni vlasnik ekspropriranih nekretnina (ovdje i bez obzira na pitanje pravne valjanosti darovnog ugovora na koji se poziva) od tužene kao korisnika eksproprijacije zahtijevati isplatu naknade za eksproprirane nekretnine.

VSRH, Rev-2089/1991. od 23. siječnja 1992., VSRH IO, 1993., br. 16.

### 133

**Korisnik eksproprijacije nakon stjecanja prava vlasništva na ekspropriranim nekretninama ima pravo tražiti zaštitu stečenog prava vlasništva pa tako i predaju u posjed nekretnine vlasničkom tužbom, o kojem je zahtjevu nadležan odlučiti sud. (ZE, čl. 28.)**

VSRH, Gzz 4/1994. od 15. lipnja 1994., VSRH IO, 2/1995., br. 10.

*Izostavljeno obrazloženje.*

Napomena: vidi sada članke 25., 28. i 29. Zakona o izvlaštenju ("Narodne novine", br. 9/94).

### 134

**Okolnost što korisnik eksproprijacije nije isplatio dospjelu obvezu sporazumno utvrđene naknade za eksproprirane nekretnine ne daje pravo bivšem vlasniku da zahtjeva ponovno utvrđivanje naknade. (ZE, čl. 35.)**

VSRH, Rev-2695/1991. od 27. veljače 1992., VSRH IO, 1993., br. 17.

*Izostavljeno obrazloženje.*

### 135

**Okolnost što je zemljište na kojem je zgrada u kojoj se nalazi eksproprirani stan već ranije nacionalizirano i što je prešlo u društveno vlasništvo ne otklanja pravo bivšeg vlasnika na naknadu za zemljište kao sastavni dio pravične naknade za eksproprirani građevinski objekt. (ZE, čl. 44.)**

VSRH, Rev-899/1991. od 5. rujna 1991., VSRH IO, 1993., br. 20.

*Izostavljeno obrazloženje.*

### 136

**Kada se naknada za zemljište utvrđuje odvojeno od naknade za ekspropriranu zgradu koja se nalazi na tom zemljištu, kod utvrđivanja naknade za zemljište**

**uzima se u obzir smanjenje vrijednosti zbog stjecanja stanarskog prava.** (ZE, čl. 44. st.1.)

*Iz obrazloženja:*

Slijedi da se i kod određivanja vrijednosti zemljišta (koja se uzima u obzir kod procjene vrijednosti građevinskog objekta) treba uzeti u obzir odredba članka 46. stavak 2. ZE o smanjenju vrijednosti zbog stjecanja stanarskog prava (odredba čl. 44. st. 2., 3. i 4. ZE govori o elementima i načinu utvrđivanja vrijednosti objekata i zemljišta).

Da je u istom trenutku određivana visina naknade za eksproprirane nekretnine predlagatelju (koju čine objekti i građevinsko zemljište na kojem su sagrađeni), ona bi se utvrđivala primjenom kriterija iz čl. 46. st. 2. u svezi čl. 44. ZE, i za zgradu i za zemljište. Zato i kada se ta naknada određuje odvojeno - naknada za zemljište - treba primijeniti isti kriterij.

VSRH, Rev-1343/1992. od 2. prosinca 1992., VSRH IO, 1993., br. 21.

### 137

**Korektivi visine utvrđenja naknade kao jedan od elemenata pravične naknade za eksproprirano zemljište utvrđuju se, kao i naknada, prema cijenama u vrijeme donošenja odluke prvog stupnja.** (ZE, čl. 48.)

VSRH, Rev-719/1991. od 25. rujna 1991., VSRH IO, 1993., br. 18.

*Izostavljeno obrazloženje.*

### 138

**Kad su stranke sporazumom kod upravnog tijela odredile visinu naknade za ekspropriranu nekretninu, u parnici se ne može zahtijevati naknada pa tužbu treba odbaciti.** (ZE, čl. 57.)

VSRH, Rev 1808/1993. od 22. rujna 1993.g., VSRH IO, 6/1994., br. 10.

*Napomena:* vidi sada čl. 35. Zakona o izvlaštenju (NN, 9/94)

*Izostavljeno obrazloženje.*

### 139

**Korisnik eksproprijacije može se s osnovom protiviti plaćanju povećanog iznosa naknade za ekspropriranu nekretninu ako je povećana obveza nastala zbog plaćanja kamata bivšim vlasnicima, budući da nadležno tijelo nije bez odlaganja dostavilo pravomoćno rješenje o eksproprijaciji sa spisima općinskom sudu radi određivanja naknade.** (ZE, čl. 59.)

*Iz obrazloženja:*

Ako tužitelj nije postupio iz opravdanih razloga prema odredbi članka 59. ZE i "bez odgađanja" dostavio predmet općinskom sudu radi određivanja naknade za oduzeto građevinsko zemljište, pa je zbog toga iznos koji je plaćen prijašnjim vlasnicima (a tuženik ga je dužan isplatiti tužitelju) povećan zbog kamate na koju imaju pravo prijašnji vlasnici - ako se dakle to odgađanje može pripisati krivnji

tužitelja, onda osnovano tuženik prigovara postavljenom i dosuđenom iznosu tužitelju.

VSRH, II Rev 87/1992. od 3. ožujka 1993.g., VSRH IO, 5/1994., br. 4.

#### 140

**O novčanoj naknadi za izvlaštene nekretnine odlučuje županijski ured nadležan za imovinskopravne poslove ne čijem se području nalazi nekretnina koja je predmet izvlaštenja. (ZI, čl. 36. st.3.)**

*Iz obrazloženja:*

Stupanjem na snagu Zakona o izvlaštenju došlo je do promjene, ne samo materijalno-pravne prirode o načinu određivanja, između ostalog, novčane naknade za izvlašteno zemljište odnosno za deposedirano zemljište prijašnjih vlasnika nacionaliziranih zemljišta, već je propisana druga vrsta postupka. Naime, dok je Zakonom o eksproprijaciji bila propisana nadležnost suda u određivanju novčane naknade kada ista nije sporazumom određena, važeći Zakon o izvlaštenju propisao je cjelokupni postupak izvlaštenja, pa i određivanje novčane naknade u nadležnosti upravnih tijela. To su odredbe, kada je riječ o određivanju novčane naknade, čl. 36. st. 3. u svezi s čl. 13. st. 2. i čl. 22. st. 1. toga Zakona. Dakle, o novčanoj naknadi za izvlaštenje nekretnine, pa i za deposedirane nekretnine u smislu propisa čl. 37. Zakona o građevinskom zemljištu, odlučuje županijski ured nadležan za imovinskopravne poslove na čijem se području nalazi nekretnina koja je predmet izvlaštenja odnosno deposedacije prijašnjeg vlasnika nacionaliziranih nekretnina.

VSRH, Rev 3260/1994. od 23. studenog 1994.g., VSRH, Gzz 41/1994. od 23. studenog 1994.g., VSRH IO, 1/1996., br. 14.

#### 141

**Nema uvjeta primjeni odredbi Zakona o izvlaštenju koje se odnose na poništenje pravomoćnog rješenja o eksproprijaciji kada u naravi više ne postoji nekretnina koja je bila predmet eksproprijacije. (ZI, čl. 46.)**

UPSRH, Us-5460/1995 od 25. rujna 1996., IO UpSH, 1996, br. 33

*Izostavljeno obrazloženje.*

#### 142

**Kada u odnosu na objekt nije donijeto rješenje o eksproprijaciji a objekt je porušen, tužitelj može svoj imovinskopravni zahtjev razriješiti s korisnikom nekretnine pred redovitim sudom. (ZI, čl. 46.)**

UPSRH, Us-7659/1995 od 24. listopada 1996., IO UpSH, 1996, br. 34

*Izostavljeno obrazloženje.*

#### 143

**Ne primjenjuje se odredba članka 46. Zakona o izvlaštenju kada je zaključen sporazum o naknadi za ekspropirane nekretnine, jer sporazum ima snagu**



**izvršne isprave pa se radi o presuđenoj stvari. (ZI, čl. 46.)**

UPSRH, Us-9845/1995 od 14. studenog 1996., IO UpSH, 1996, br. 35  
*Izostavljeno obrazloženje.*

#### **144**

**Sud je nadležan odlučiti o zahtjevu za naknadu za više oduzeto zemljište u postupku deposedacije, dakle zemljište oduzeto bez valjane osnove. (ZI, čl. 46. st. 3. i čl. 1. ZPP)**

VSRH, Rev 674/1995. od 27. travnja 1995., VSRH IO, 1/1996., br. 13.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

#### **145**

**Kada viši sud zbog apsolutne nenadležnosti ukine odluku nižeg suda o određivanju naknade za ekspropirane nekretnine, ustupit će predmet nadležnom županijskom uredu radi nastavka postupka. (ZI, čl. 46.)**

VSRH, Rev 365/1996. od 11. travnja 1996.g., VSRH IO, 2/1996., br. 3.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

#### **146**

**Za primjenu ove zakonske odredbe odlučno je utvrditi je li korisnik eksproprijacije započeo do 18. veljače 1994. s gradnjom objekta zbog kojeg je nekretnina ekspropirana, jer jedino u tom slučaju ima još i rok od dvije godine od stupanja na snagu ovog Zakona za dovršenje gradnje. (ZI, čl. 48. st. 3.)**

UPSRH, Us-3670/1995 od 25. veljače 1996., IO UpSH, 1996, br. 37  
*Izostavljeno obrazloženje.*

#### **147**

**Za poništenje pravomoćnog rješenja o eksproprijaciji nije odlučna činjenica što objekte nije izgradio korisnik eksproprijacije nego druga osoba. (ZI, čl. 48. st. 3.)**

UPSRH, Us-2478/1995 od 13. ožujka 1996., IO UpSH, 1996, br. 38  
*Izostavljeno obrazloženje.*

#### **148**

**Nema pravne mogućnosti za poništenje rješenja o eksproprijaciji u slučaju kada se radi o čestici koja je sada u sastavu formirane građevinske parcele. (ZI, čl. 48. st. 3.)**

UPSRH, Us-4521/1995 od 3. travnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 39  
*Izostavljeno obrazloženje.*

**149**

**Kasnije raspolaganje korisnika nekretnine izvlaštenim nekretninom nije od utjecaja kod donošenja odluke o poništenju pravomoćnog rješenja o eksproprijaciji ukoliko je zemljište (djelomično) privedeno svrsi radi koje je ekspropirano. (ZI, čl. 48. st. 3.)**

UPSRH, Us-5739/1995 od 8. svibnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 40  
*Izostavljeno obrazloženje.*

**150**

**Nisu ispunjene zakonske pretpostavke za poništenje rješenja o eksproprijaciji ako su na zemljištu izvedeni radovi bez obzira što te radove nije izveo korisnik eksproprijacije već druga osoba na temelju pravnog posla s korisnikom eksproprijacije. (ZI, čl. 48. st. 3.)**

UPSRH, Us-6175/1995 od 26. lipnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 41  
*Izostavljeno obrazloženje.*

**151**

**Za primjenu ove zakonske odredbe odlučno je utvrditi da li je korisnik eksproprijacije započeo do 18. veljače 1994. s gradnjom objekta zbog kojeg je nekretnina ekspropirana, jer jedino u tom slučaju ima još i rok od dvije godine od stupanja na snagu ovog Zakona da dovrši gradnju. (ZI, čl. 48.)**

UPSRH, Us-3670/1995. od 25. veljače 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 183.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

**152**

**Činjenica što objekte nije izgradio korisnik eksproprijacije nije odlučna budući da je svrha deeksproprijacije vraćanje zemljišta u onom stanju u kojem je i oduzeto, dakle neizgrađeno građevinsko zemljište. (ZI, čl. 48.)**

*Iz obrazloženja:*

Nadalje, nije odlučno ni to što objekte nije izgradio korisnik eksproprijacije, već novi korisnik kojem je općina nakon izvršene eksproprijacije to zemljište dodijelila. Ovo iz razloga jer, kao to pravilno zaključuje tuženo tijelo, svrha deeksproprijacije nekretnina i vraćanje zemljišta u onom stanju u kojem je i oduzeto, dakle, neizgrađeno građevinsko zemljište.

UPSRH, Us - 2478/1995., VSRH IO, 1/1997, br. 184.

**11. KOMASACIJA****153**

**Ocijenjeno je da pravomoćno rješenje o komasaciji nije provedeno kad strankama u komasacijskom postupku nije pokazana međa.**

VSRH, Rev 314/1991. od 19. lipnja 1991.g., VSRH IO, 4/1994., br. 14.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

### 154

**Nasljednici jednoga bračnog druga, čije su nekretnine kao posebna ili zajednička imovina bračnih drugova unesene i nadijeljene drugome bračnom drugu u postupku komasacije, mogu i nakon pravomoćno okončanog komasacijskog postupka, na temelju vlasničkog prava svog prednika, pokrenuti spor protiv drugoga branog druga ili njegovih srodnika o vlasništvu tih nekretnina. (ZK, čl. 16.)**

Osim toga drugostepeni je sud počinio i bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 385. st. 1. t. 2. u vezi s čl. 375. st. 1.

### 155

**Vlasnici nekretnine unijete u komasacijsku gromadu mogu nakon pravomoćnog okončanja komasacijskog postupka na temelju svoga vlasničkog prava tražiti pravo vlasništva na nekretnini koja je zamjenom za njihovu nekretninu dodijeljena drugoj osobi. (ZK, čl. 16.)**

VSH, Rev. 2510/88. od 31. svibnja 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 32.

*Izostavljeno obrazloženje.*

### 156

**U situaciji kada među strankama u komasacijskom postupku nije bilo spora o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima na nekretninama, parnično rješenje doneseno u komasacijskom postupku veže stranke i u tom pogledu, pa u takvim situacijama ne dolazi do primjene članka 16. Zakona o komasaciji. (ZK, čl. 17. st.3.)**

*Iz obrazloženja:*

Predmet spora jest zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva nekretnina koje su bile predmet komasacijskog postupka (poblize navedena u izreci prvostupanjske presude) i za koje je pravomoćnim rješenjem o komasaciji utvrđeno da su u suvlasništvu po 1/3 dijela tužiteljice i tuženih odnosno njihovih pravnih prednika...

Tužiteljica se u reviziji neosnovano poziva na odredbu čl. 16. Zakona o komasaciji, jer se ova odredba odnosi na slučaj kada u postupku komasacije nastane spor o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima, a u konkretnom slučaju u komasacijskom postupku među strankama nije bilo spora o pravu vlasništva.

VSRH, Rev 3199/1992. od 29. prosinca 1992.g., VSRH IO, 1/1995., br. 9.

### 157

**Sporovi u vezi s iskorištavanjem zemljišta koje je obuhvaćeno komasacijom, pa tako i sporovi o smetanju posjeda do pravomoćnog rješenja o komasaciji u nadležnosti su komasacijskih organa pri čemu nije odlučno da li se zemljište iskorištava u poljoprivredne svrhe. (ZK, čl. 39.)**

VSH, Gzz. 14/89. od 15. lipnja 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 33.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## **12. PRAVA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU (lokacijska dozvola, građevna dozvola i bespravna izgradnja)**

158

1. Strana fizička i pravna osoba koja ne obavlja djelatnost u Republici Hrvatskoj dužna je uz zahtjev za izdavanje građevne dozvole za izgradnju ili rekonstrukciju građevine priložiti suglasnost ministra vanjskih poslova u smislu odredbe članka 82b. stavka 1. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima osim kada se radi o rekonstrukciji građevine kojom ne nastaje nova stvar koja može biti predmet vlasništva.

2. U postupku izdavanja građevne dozvole za izgradnju građevine odnosno rekonstrukciju iz točke 1. ovog zaključka stranoj fizičkoj ili pravnoj osobi koja obavlja djelatnost u Republici Hrvatskoj (čl. 82a. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima) ispituje se da li ta osoba može biti nositelj prava vlasništva na toj nekretnini (uvjet reciprociteta).

Zaključak sjednice Odjela za financijske i stambeno građevinske sporove UPSRH od 15. veljače 1994.g., VSRH IO, 2/1995., br. 219.

### **- Stranka u postupku:**

159

**Zakupac zemljišta u društvenom vlasništvu nema svojstvo stranke u postupku utvrđenja prava vlasništva tog zemljišta. (ZGZ, čl. 4a.)**

UPSRH, Us-890/1995. od 11. siječnja 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 178.

*Izostavljeno obrazloženje.*

### **- Restitucija:**

160

**Mogućnost vraćanja zemljišta u vlasništvo postoji i za ono zemljište prijašnjeg vlasnika koje čini dio građevinske parcele koja nije privedena namjeni. (ZGZ, čl. 4a.)**

*Iz obrazloženja:*

Po ocjeni ovog suda sama činjenica da je dio deposediranih nekretnina tužiteljice priveden namjeni i da tek dio njezinih nekretnina čini sastavni dio nove građevinske parcele, ukoliko nadležni organ u posebnom postupku utvrdi prestanak prava korištenja na toj čestici jer nije privedena svojoj namjeni, ne bi bilo zapreke da se tužiteljici njezino zemljište koje je bilo njezino prijašnje vlasništvo, a ušlo je u sastav k.č. 329/3, vrati. Naime, odredba članka 4a. Zakona o građevinskom zemljištu u svezi s člankom 90a. istog Zakona, odnosi se na sva građevinska zemljišta, bez obzira na njihovu površinu i oblik ako nisu privedene namjeni, a u društveno vlasništvo su prenesena odlukama skupština općina nakon 20. veljače 1974. godine, pri čemu se priznaju valjani pravni poslovi i pravomoćni akti

zaključeni ili doneseni do stupanja na snagu ovoga Zakona, pa i na ona zemljišta za koja su doneseni pravomoćni akti ali zemljište nije privedeno namjeni uz uvjete iz članka 90a. toga Zakona.

UPSRH, Us-2989/1992. od 7. travnja 1993., VSRH IO, 5/1994., br. 159.

**- Administrativni prijenos:**

**161**

**Kada je izvršen administrativni prijenos prava korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu pozivom na odredbe Zakona o eksproprijaciji (Službeni list FNRJ, br. 12/57), nema zapreke da se odgovarajuće primjeni odredba članka 48. stavka 2. Zakona o izvlaštenju, osim ako se radi o kompleksu zemljišta. (ZI, čl. 48. st. 3.)**

*Iz obrazloženja:*

Međutim, ukoliko bi se u konkretnom slučaju radilo o tome da je izvršen administrativni prijenos predmetne nekretnine kao kompleksa zemljišta, tada treba imati u vidu odredbu članka 68. st. 2. Zakona o eksproprijaciji ("Narodne novine", br. 46/82 - pročišćeni tekst, 28/87, 39/88, 73/91) koji je bio na snazi do stupanja na snagu Zakona o izvlaštenju od 18. veljače 1994., a kojim je bilo propisano da se odredbe članka 33. stavka 1. i članka 34. stavka 1. toga Zakona ne primjenjuju u slučajevima kada je po ranijim propisima o eksproprijaciji izvršena eksproprijacija kompleksa zemljišta. Glede prava i dužnosti prijašnjih vlasnika odgovarajuće su se primjenjivale odredbe Zakona o građevinskom zemljištu ("Narodne novine", br. 40/80). Stoga, ukoliko je izvršen administrativni prijenos predmetne nekretnine kao kompleksa zemljišta, tada ne bi došlo do primjene odredbe članka 48. stavka 2. Zakona o izvlaštenju.

UPSRH, Us-7541/1995 od 20. studenog 1996., IO UpSH, 1996, br. 42

**- Prestanak prava korištenja:**

**162**

**O prestanku prava korištenja građevinskog zemljišta nadležno je odlučivati gradsko vijeće (članak 86. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi).**

**Protiv te odluke nije dopuštena žalba. (ZGZ, čl. 53.)**

UPSRH, Us-12152/1993. od 15. veljače 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 179.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**163**

**Po sili zakona prestalo je društveno vlasništvo na građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni a u društveno je vlasništvo preneseno nakon 22. veljače 1974. g. (ZID ZGZ, čl. 4a.)**

VSRH, Rev 2438/1991. od 18. ožujka 1992., VSRH IO, 4/1994., br. 8.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**- Nadležnost:**

164

**Organ uprave isključivo je nadležan da u provedbi članka 4a. stavak 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu ("Narodne novine", br. 53/90.) donosi rješenje o utvrđivanju prava vlasništva fizičkoj i građanskopravnoj osobi. (ZID ZGZ, čl. 4a.)**

*Iz obrazloženja:*

Citirana zakonska odredba iz članka 4. i dodanog članka 4a. stavak 2. u Zakonu o izmjenama i dopunama ZGZ izričito stavlja u isključivu nadležnost organa uprave donošenje rješenja o utvrđivanju prava vlasništva nekretnina koje su predmet ovog spora i ta odredba isključuje nadležnost redovnog (ili drugog) suda pa je zato revizija tužitelja ne osnovana i trebalo ju je odbiti te riješiti kao i u izreci na osnovu članka 400. stavka 4. u svezi s člankom 393. ZPP.

VSRH, Rev 2362/1991. od 23. siječnja 1992. g., VSRH IO, 4/1994., br. 9.

**- Prijašnji vlasnik:**

165

**Odredbe članka 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu ("Narodne novine", br. 41/88.) o tome tko se smatra prijašnjim vlasnikom nekretnine primjenjuju se od dana stupanja na snagu.**

*Iz obrazloženja:*

U postupku je utvrđeno da je tužitelj pismenim ugovorom o prodaji od 6. rujna 1983., koji je izvršen u cijelosti, kupio sporno zemljište na kojem je odmah započeo izgradnju i u toku 1984. godine sagradio prizemnu stambenu zgradu, dakle, sve u vrijeme dok je na tom zemljištu postojalo pravo vlasništva. To je zemljište preneseno, naime, u društveno vlasništvo kasnije, tj. odlukom SO od 2. srpnja 1986.

Kraj takvog stanja stvari pravilan je zaključak sudova da je tužitelj stekao predmetno zemljište na temelju valjanog naslova stjecanja u vrijeme zaključenja spomenutog ugovora o prodaji i njegova izvršenja od ugovornih stranaka, što je prema tada važećim propisima bilo dovoljno za priznanje svojstva prijašnjeg vlasnika u situaciji kasnijeg podružtvovljenja građevinskog zemljišta, koje je zapreka za zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva kupljenih nekretnina.

Ograničenja o kojima govori revidentica, kao što je ovjera potpisa prodavaoca, plaćanja poreza na promet nekretnina, odnosno za primanje ugovora kod nadležnog općinskog organa uprave radi razrezatog poreza ili uplate ugovorene cijene preko banke, ne nalaze se u propisima koji su u vrijeme predmetne prodaje uređivali pravni režim podružtvovljenja građevinskog zemljišta pa ni tada važeći Zakon o građevinskom zemljištu (novelirani "Narodne novine", br. 54/80.).

VSH, Rev. 2/90 od 10. prosinca 1990., PSP, Z, 49/1991., br. 29.

*Napomena redakcije:* Vidi: čl. 18. ZN.

**- Naknada:**

166

Prijašnji vlasnik građevinskog zemljišta koje mu je oduzeto iz posjeda ima pravo na naknadu prema ovoj zakonskoj odredbi i u slučaju ako je deposedacija izvršena prije Zakona o eksproprijaciji iz 1978. (ZI, čl. 47.)

UPSRH, Us-2034/1996 od 22. kolovoza 1996., IO UpSH, 1996, br. 36

*Izostavljeno obrazloženje.*

**- Neizgrađeno:**

167

Radi se o izgrađenom građevinskom zemljištu kad se na njemu nalazi zgrada koja se, iako u lošem stanju, ne može smatrati ruševinom, budući da se može rekonstruirati bez rušenja postojećih konstruktivnih zidova. (ZGZ, čl. 25. st. 4.)

VSRH, Rev 1458/1992. od 6. listopada 1992.g., VSRH IO, 6/1994., br. 11.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**- Uređenje:**

168

Troškovi za pripremu i uređenje građevinskog zemljišta, koje se daje na korištenje kao naknada za deposedirano zemljište, uređuju se ugovorom prije izdavanja odobrenja za građenje (stavak 3. ovog članka). (ZGZ, čl. 27.)

UPSRH, Us-2077/90. od 28. studenog 1990., PSP, Z, 49/1991., br. 158.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**- Predaja zemljišta općini zabludom:**

169

Izjava prijašnjeg vlasnika zemljišta o predaji tog zemljišta općini može se u parničnom postupku pobijati zbog zablude. (ZGZ, čl. 29. st. 2.)

*Iz obrazloženja:*

Na temelju utvrđenih činjenica ovaj sud smatra, jednako kao i sudovi nižeg stupnja, da je doista tužiteljica spornu izjavu dala u očekivanju da će dobiti drugo zemljište, tj. da će nastupiti činjenica koja se po namjeri stranaka smatra odlučnom, a očito je da ona takvu izjavu ne bi dala.

VSRH, Rev 352/1993. od 14. prosinca 1993.g., VSRH IO, 1/1996., br. 16.

**- Prvenstveno pravo korištenja:**

170

Prvenstveno pravo korištenja na stvari prijašnjeg vlasnika građevinskog zemljišta postoji po samom zakonu, ali samo u slučaju kada su ispunjeni uvjeti određeni zakonom, kada skupština općine na zahtjev prijašnjeg vlasnika daje

da to zemljište njemu na korištenje u svrhu izgradnje, zato ovlaštenik prvenstvenog prava korištenja na nacionaliziranom zemljištu samom činjenicom izgradnje zgrade ne može steći vlasništvo izgrađenog objekta. (ZGZ, čl. 32.)

VSRH, Rev-2093/1991. od 11. prosinca 1991. i VSRH, Rev-2092/1991. od 11. prosinca 1991., VSRH IO, 1993., br. 25.

*Izostavljeno obrazloženje.*

### **- Dodjela:**

171

**Davanje zemljišta na korištenje i u vlasništvo nije ovlašteno obavljati općinsko ili gradsko poglavarstvo. (ZGZ, čl. 41.)**

*Iz obrazloženja:*

Prema odredbama Zakona o određivanju poslova iz samoupravnog djelokruga jedinica lokalne samouprave i uprave ("Narodne novine", br. 75/93.) poslove u primjeni Zakona o građevinskom zemljištu, prema točki 4. davanje zemljišta na korištenje i u vlasništvo i uzimanje zemljišta iz posjeda (čl. 29., 31., 41., 43., 65., 70., 84., 85. i 90.) Zakona o građevinskom zemljištu ovlašteno je obavljati općinsko ili gradsko vijeće.

UPSRH, Us 8084/1994. od 11. listopada 1995.g., VSRH IO, 2/1996., br. 203.

172

**Nema mjesta primjeni odredbe o predaji protupravno zauzetog građevinskog zemljišta u posjed općini ako zemljište više nije u društvenom vlasništvu nego u vlasništvu Grada Zagreba te se radi o imovinskom sporu iz nadležnosti općinskog suda. (ZGZ, čl. 54.)**

*Iz obrazloženja:*

Prema odredbi članka 54. stavka 1. ZGZ-a, ako neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu posjednik zauzme ili drži u posjedu protivno odredbama ovoga Zakona, općinsko tijelo uprave nadležno za imovinsko pravne poslove odredit će rješenjem rok u kojem ga je dužan predati u posjed općini.

Iz izvatka iz zemljišne knjige proizlazi da je k.č. br. 6853/1 upisana kao močvara u Strugi Gornjoj, općenarodna imovina pod upravom Gradskog narodnog odbora u Zagrebu, a prema izvatku iz katastra zemljišta, ista se u katastru vodi kao javno dobro - vode.

Imajući u vidu navedeno, u postupku povodom ove presude potrebno je utvrditi da li se radi o zemljištu na kojem Grad Zagreb ima izvorno pravo vlasništva, odnosno zemljištu koje je kao javno dobro - vodno dobro u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Naime, ukoliko se radi o zemljištu na kojem Grad Zagreb ima izvorno pravo vlasništva, odnosno zemljištu koje je kao vodno dobro u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, tada prema pravnom shvaćanju Suda nema primjene odredbe čl. 54. st. 1. ZGZ-a, već se radi o imovinskom sporu iz nadležnosti



općinskog suda.

UPSRH, Us-166/1995. od 6. ožujka 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 180.

### **- Građevna dozvola:**

#### **173**

**Nije zabranjeno ugovorom o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina odvojeno urediti pitanje prava vlasništva zemljišta od vlasništva zgrade, koja se nalazi na takvom zemljištu. (ZPZZ, čl. 6.)**

VSRH, Rev-244/1991. od 16. siječnja 1992., VSRH IO, 1993., br. 4.

*Izostavljeno obrazloženje.*

*Napomena redakcije:* Od 1.1. 1997. važi načelo pravnog jedinstva nekretnine (čl. 2. st. 3., čl. 9. i 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, "Narodne novine", br. 91/96.).

#### **174**

**Osoba koja je stekla vlasništvo zgrade na temelju ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, dužna je dokazati vlasništvo zemljišta javnom ispravom (izvadak iz zemljišne knjige ili odluka suda). (ZPU, članak 34.; ZG, čl. 34.)**

*Iz obrazloženja:*

Iz dostavljenog spisa predmeta vidljivo je da je osnovana tvrdnja tužiteljice da je ugovorom o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo kupila u Z. zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, ali bez pripadajućeg zemljišta.

S obzirom na navedeno, i po procjeni ovog Suda, osnovano tuženo tijelo upućuje na odredbu čl. 34. Zakona o građenju navodeći da investitor poslovnog objekta za kojeg se traži građevna dozvola nije priložio dokaz vlasništva u smislu odredbe čl. 34. citiranog Zakona o građenju. Tužiteljica neosnovano u ovom upravnom sporu upućuje na odredbu čl. 12. ZOVO, jer upravna tijela nisu ovlaštena utvrđivati pravo vlasništva temeljem citirane odredbe Zakona.

UPSRH, Us-5048/1994 od 13. prosinca 1995., IO UpSH, 1996, br. 45

*Napomena redakcije:*

Od 1. siječnja 1997. vlasnik posebnog dijela zgrade postaje po zakonu vlasnik posebnog dijela nekretnine (čl. 370. st. 2. ZV).

#### **175**

**Nema zakonske osnove za odbijanje zahtjeva za izdavanje građevne dozvole u slučaju kada uvjeti uređenja prostora nisu utvrđeni sukladno zakonu koji je bio na snazi u vrijeme utvrđivanja tih uvjeta nego investitoru treba ostaviti dodatni rok za ishođenje lokacijske dozvole sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju. (ZPU, članak 37. stavak 4.)**

UPSRH, Us-2850/1995 od 5. lipnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 46

*Izostavljeno obrazloženje.*

**176**

**Može se produžiti i važenje građevne dozvole izdane po Zakonu o izgradnji objekata. (ZPU, čl. 42.)**

UPSRH, Us-1589/1995 od 11. travnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 47

*Izostavljeno obrazloženje.*

**177**

**Važenje građevne dozvole ne može se produživati nakon što je istekao rok važenja dozvole (dvije godine od dana pravomoćnosti). (ZPU, čl. 42.)**

UPSRH, Us-2294/1995 od 17. svibnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 48

*Izostavljeno obrazloženje.*

**- Lokacijska dozvola:****178**

**Zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole može podnijeti i osoba koja nije vlasnik nekretnine ako dokaže svoj pravni interes u odnosu na zatraženu izgradnju. (ZPU, članak 34.)**

UPSRH, Us-575/1996 od 18. srpnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 43

*Izostavljeno obrazloženje.*

**179**

**Zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole može postaviti stranka koja ima pravni interes za ishođenje iste.**

*Iz obrazloženja:*

Odredbom čl. 37. ZPU propisano je da se zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole prilaže izvadak iz katastarskog plana, programska skica s detaljnim pokazateljima građevine, odnosno opis namjeravanog zahvata u prostoru.

Prema odredbi čl. 34. st. 2. ovoga Zakona, lokacijska dozvola je upravni akt, a izdaje se na temelju dokumenata prostornog uređenja te posebnih zakona i propisa donesenih na osnovi tih zakona. Dakle, u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je da stranka dokaže svoj pravni interes za ishođenje iste. ...

Točno je da ZPU nije propisano da se uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole prilaže dokaz o pravu vlasništva zemljišta odnosno građevine. Međutim, lokacijska dozvola je upravni akt pa u postupku njena izdavanja, stranka mora dokazati svoj pravni interes za ishođenje iste. Naime, u pravu je tuženo tijelo kad u obrazloženju osporenog rješenja navodi da u postupku izdavanja lokacijske dozvole pravni interes predstavlja dokaz da osoba koja traži izdavanje lokacijske dozvole može biti nositelj prava i obveza koja se tom lokacijskom dozvolom daju, a to je upravo pravo na ishođenje građevne dozvole za traženu izgradnju temeljem lokacijske dozvole. Naime, tužitelj je svoj pravni interes za izdavanje lokacijske dozvole mogao dokazati, primjerice, zemljišno-knjižnim izvatom za predmetnu građevinu odnosno zemljište, odnosno kupoprodajnim ugovorom, suglasnošću

vlasnika građevine za ishođenje lokacijske dozvole.

UPSRH, Us-1199/1995. od 27. ožujka 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 191.

### **- Uporabna dozvola:**

#### **180**

**Zahtjev za uporabnu dozvolu može podnijeti vlasnik građevine ako ima valjani ugovor o stjecanju vlasništva od investitora, a nije odlučno radi li se o ugovoru koji je podesan za uknjižbu u zemljišne knjige. (ZG, čl. 46.)**

*Iz obrazloženja:*

Takvo shvaćanje u skladu je s odredbom čl. 46. Zakona o građenju izmijenjenom nakon donošenja osporenog rješenja ("Narodne novine", br. 33/95.), po kojoj zahtjev za izdavanje uporabne dozvole investitor ili osoba koja je na temelju valjanog pravnog posla ili nasljeđivanjem stekla od investitora pravo vlasništva, podnosi tijelu graditeljstva koje je izdalo građevnu dozvolu za građenje građevine.

Nadalje po pravnom shvaćanju Suda, za izdavanje uporabne dozvole dovoljna je valjana pravna osnova stjecanja "titulus" vlasništva a to je kupoprodajni ugovor, dok sam način stjecanja "modus" nije odlučan za uporabnu dozvolu. Naime, izdavanje dozvole za upotrebu ne treba povezivati s mogućom uknjižbom objekta jer da bi se objekt uknjižio, potrebna je u pravilu uporabna dozvola, pa nije logično da se već u postupku izdavanja te dozvole traži ugovor temeljem kojega se može provesti uknjižba, tj. ispravak na kojoj je potpis ovjeren.

UPSRH, Us-5831/1994. od 20. ožujka 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 188.

#### **181**

**U slučaju prijenosa prava vlasništva građevine za koju nije izdana uporabna dozvola stjecatelj građevine može podnijeti zahtjev za uporabnu dozvolu u svoje ime ako ima valjani ugovor o stjecanju vlasništva od investitora bez obzira je li taj ugovor podesan za uknjižbu u zemljišne knjige. (ZPU, čl. 46.)**

UPSRH, Us- 5831/1994 od 20. ožujka 1996., IO UpSH, 1996, br. 49

*Izostavljeno obrazloženje.*

### **- Uvjeti uređenja prostora:**

#### **182**

**Ako se tijekom gradnje promijeni investitor, građevinsko-urbanistički inspektor ne može narediti rušenje objekta, već je dužan narediti obustavu građenja i odrediti investitoru primjereni rok za izmjenu građevinske dozvole u svezi s promjenom osobe investitora.**

UPSRH, Us-2356/1992. od 12. veljače 1993., VSRH IO, 5/1994., br. 164.

(Zakon o izgradnji objekata, "Narodne novine", br. 54/86. te 18/87., 42/88., 29/89., 33/89., 34/91.)

*Izostavljeno obrazloženje.*

183

**Nema pravne mogućnosti legaliziranja bespravno sagrađenih objekata, osim u slučaju kada je do 27. svibnja 1995. pokrenut postupak za legalizaciju određenog objekta. (ZPV ZPO, članak 2.)**

UPSRH, Us-2304/1995 od 5. rujna 1996., IO UpSH, 1996, br. 52

*Izostavljeno obrazloženje.*

**- Prostorni plan:**

184

**U skladu je sa zakonom prostorni plan kojim je propisano da u središnjoj zoni Omiša u iznimnim slučajevima, uz suglasnost međašnika (susjeda), udaljenost objekta od granice parcele može biti i manja od one koja je propisana. (ZPP IUP)**

*Iz obrazloženja:*

U prosuđivanju osporene odredbe Sud je pošao od odredaba navedenog Zakona. Prema odredbi stava 2. člana 4. istog Zakona općina utvrđuje i provodi politiku uređivanja prostora svoga područja. Ona to čini donošenjem prostornih i provedbenih planova, čiji sadržaji su propisani naročito odredbama čl. 9. i 13. u vezi s odredbama čl. 47. do 50. Zakona. Posebno treba istaknuti i odredbu stavka 3. članka 7. Zakona prema kojoj prostorni planovi obavezno sadrže i odredbe za njihovo provođenje. Iz navedenih zakonskih odredbi proizlazi da uvjete uređenja prostora ne propisuje zakon već na osnovi navedenih zakonskih odredaba i izričitog zakonskog ovlaštenja te uvjete utvrđuje i propisuje općinska skupština. U skladu s ovim zakonskim odredbama Skupština općine u Omišu donijela je Provedbene odredbe Prostornog plana općine Omiš kojima je uredila odnose u izgradnji objekata. Među ostalim odnosima tim je odredbama (točka 22) propisala udaljenosti između objekata kao i udaljenosti objekata od granice parcele u pojedinim oblicima izgradnje (slobodnostojeći objekti, objekti za povremeno stanovanje i drugi). Odredba stavka 6. točke 33. Provedbenih odredaba iznimka je od pravila utvrđenih odredbama točke 22. Tom se iznimkom u centralnoj zoni grada Omiša omogućuje izgradnja objekata i na manjoj udaljenosti od granice građevinske parcele pod uvjetom da zainteresirani susjed da suglasnost graditelju, da može graditi objekat na manjoj udaljenosti od granice njegove parcele od one propisane odredbama točke 22. Provedbenih odredaba.

Sud je ocijenio da osporena provedbena odredba nije u suprotnosti sa zakonom.

Reguliranje odnosa u uređivanju prostora na navedeni način nije suprotno zakonu jer zakonske odredbe ne ograničavaju niti obvezuju općinsku skupštinu u pogledu načina i uvjeta uređenja prostora. Stoga općinska skupština može odnose u uređivanju prostora regulirati i na način kao što je učinila u ovom slučaju.

UsSRH, Odluka br. U/I-290/90. od 14. ožujka 1991., PSP, Z, 49/1991., br. 1.

**- Uvjeti uređenja prostora:**

**185**

**Uvjetima uređenja prostora može se odrediti način izgradnje alternativno ako su oba načina sukladna prostornom planu. (ZPPIUP, čl. 49.)**

*Iz obrazloženja:*

...Nema nikakve zapreke da se uvjetima uređenja prostora odredi način izgradnje krovišta alternativno ako su oba načina u skladu s prostornim planom. Prema tome, kada je tehničkom dokumentacijom predviđena izgradnja prema jednom od dopuštenih načina izgradnje u uvjetima uređenja prostora, onda izdavanje građevne dozvole, čiji je sastavni dio i ta tehnička dokumentacija, nije došlo do povrede propisa....

Točno je da u uvjetima uređenja prostora nije izričito određena visina potkrovlja, ali je ta visina određena Odlukom o donošenju GUP-a i ograničena maksimalno na 1,30 m, a upravo iz tehničke dokumentacije proizlazi da je takva visina u njoj i predviđena....

UPSRH, Us 1807/1992. od 4. studenog 1993., VSRH IO, 2/1995., br. 218.

**186**

**Nije u skladu sa Zakonom odluka o donošenju PUP-a koja ne sadrži elemente odnosno podatke iz članka 50. Zakona o prostornom planiranju i uređenju prostora, a osobito oblik i veličinu građevinske parcele, građevinsku liniju, površinu unutar koje se može razviti tlocrt objekta s udaljenostima objekta od granica parcele te maksimalnom i minimalnom izgrađenošću parcele. UsSRH, Odluka br. U/I-273/1990. od 10. travnja 1991., PSP, Z, 49/1991., br. 6.**

**- Bespravna izgradnja:**

**187**

**Na zakonitost rješenja o uklanjanju građevine ne utječe promjena propisa koja je stupila na snagu nakon donošenja drugostupanjskog rješenja (čl. 55. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju, "Narodne novine", br. 33/95.). (ZPU, čl. 58.)**

UPSRH, Us-3734/1995 od 27. lipnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 50

*Izostavljeno obrazloženje.*

**13. ZABRANA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

**188**

**Zabrana raspolaganja odnosi se i na nekretnine stranog građevinskog poduzeća izgrađene radi prodaje. (Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske, "Narodne novine", br. 36/91 - članak 1.)**

*Iz obrazloženja:*

Odbredbom čl. 1. Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju RH

propisano je da se zabranjuje raspolaganje i opterećivanje nekretnina na teritoriju RH (prodaja, zamjena, darovanje, prijenos prava korištenja i raspolaganja, davanje u zakup i privremenu upotrebu, osnivanje hipoteke i sl.), a koji su u vlasništvu, posjedu, na korištenju ili upravljanju organa i instituta federacije, republika i pokrajina Kosova i Vojvodine, a po stavku 2. toga članka ova zabrana odnosi se i na poduzeća kao i druge pravne osobe sa sjedištem izvan RH.

Zabrana raspolaganja iz ovog članka svakako se odnosi na dodjelu zemljišta na korištenje, pa se građevinsko zemljište ne bi moglo nakon stupanja na snagu ove Uredbe dati na korištenje osobama koje spominje članak 1. Uredbe. Međutim, zabrana se odnosi i na objekt odnosno dijelove objekta sagrađenog na zemljištu koji je dana na korištenje radi izgradnje objekta za tržište prije stupanja na snagu Uredbe. Okolnost da ova zabrana otežava, odnosno onemogućava tužitelja u poslovanju i eventualno oštećuje kupce koji su zaključenjem ugovora stekli pravo na predaju nekretnine koja je predmet ugovora, nema utjecaja na rješenje ove stvari. UPSRH, Us-7886/1994. od 29. veljače 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 182.

### 189

**Odluka Vlade Republike Hrvatske o izuzimanju određenih nekretnina od zabrane raspolaganja (članak 2. Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske, "Narodne novine", br. 36/91) nije upravni akt.**

#### *Iz obrazloženja:*

Prema odredbi članka 6. stavak 2. ovog Zakona (Zakona o upravnim sporovima, op. red.), upravni se aktom smatra akt kojim tijelo iz članka 5. ovog Zakona, u obavljanju javnih ovlasti, rješava o stanovitom pravu ili obvezi određenog pojedinca ili organizacije u kakvoj upravnoj stvari.

Odluka o izuzimanju određenih nekretnina od zabrane raspolaganja, koju Vlada Republike Hrvatske može donijeti temeljem ovlaštenja iz članka 2. Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske, ne predstavlja upravni akt u smislu odredbe članka 6. stavka 2. Zakona o upravnim sporovima.

UPSRH, us 3325/1995. od 30. kolovoza 1995.g., VSRH IO, 2/1996., br. 179.

### 190

**Na nekretnine koje je društvenopravna osoba stekla eksproprijacijom, neovisno o tome što nisu privedene svrsi, ne primjenjuju su odredbe Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba ("Narodne novine", br. 53/90.). (Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu, "Narodne novine", br. 53/90, čl. 1.)**

VSRH, Rev 573/1992. od 6. svibnja 1992. g., VSRH IO, 4/1994., br. 10

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 191

**Od zabrane raspolaganja nije izuzeto građevinsko zemljište preneseno u društveno vlasništvo temeljem zakona iz čl. 1. ovog zakona koje je na korištenju općine nakon što je ranijem korisniku utvrđen prestanak prava korištenja.** (Zakon o zbrani raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike... "Narodne novine", br. 53/90., 61/91., 25/93., 70/93., čl. 2.)

*Iz obrazloženja:*

... Kod toga nije od pravnog značenja ni činjenica da li je za predmetno građevinsko zemljište prijašnjim vlasnicima određena i isplaćena naknada budući da i to ne predstavlja razlog za izuzimane građevinskog zemljišta od zabrane raspolaganja.

UPSRH, Us 13388/1993. od 29. lipnja 1993., VSRH IO, 2/1995., br. 216.

### **- Zamjena stanova:**

## 192

**Suglasnosti za zamjenu stanova smatra se nedopuštenim raspolaganjem nekretnine (čl. 1. Uredbe u zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske, "Narodne novine", br. 36/91).**

UPSRH, Us 12690/1993. od 19. svibnja 1994., VSRH IO, 2/1995., br. 217.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 14. PREKARIJ

### 193

**Kada vlasnik preda nekretninu u posjed drugoj osobi da je koristi, ne određujući točan rok upotrebe, tada je ovlašten u svako doba opozvati takvo odobrenje za upotrebu. Takav opoziv predstavlja i podnošenje tužbe radi predaje u posjed, nakon čega posjednik nekretnine koristi nekretninu bez pravne osnove. (ZOVO, čl. 37.)**

VSRH, II Rev-1/1992. od 4. ožujka 1992., VSRH IO, 1993., br. 12.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 15. SLUŽNOSTI

### 15.1. STVARNE SLUŽNOSTI

#### 194

**Pravo stvarne služnosti može postojati i na zemljištu u društvenom vlasništvu. (ZOVO, čl. 49.)**

VSH, Rev. 2088/89. od 8. ožujka 1990., PSP, Z, 49/1991., br. 26.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**195**

**Vlasnik poslužnog dobra nije ovlašten od vlasnika povlasnog dobra tražiti naknadu zato što je zbog postojeće služnosti ograničen u svome vlasničkom pravu. (ZOVO, čl. 49.)**

*Iz obrazloženja:*

U postupku je, naime, utvrđeno da su tuženi stekli pravo služnosti provoza, prolaza i progona stoke preko zemljišta tužitelja, a za korist svojih nekretnina dosjelošću, što predstavlja originalan način stjecanja pa, kako pravilno zaključuju niži sudovi, tužitelj kao vlasnik poslužnog dobra ne može tražiti naknadu za ustanovljenu služnost tuženika kao vlasnika povlasnog dobra, jer takvu mogućnost nisu predviđala niti pravna pravila bivšeg OGZ-a, niti je predviđa ZOVO ("Narodne novine", br. 53/91.). ...

VSRH, Rev 2998/1992. od 7. srpnja 1993.g., VSRH IO, 1/1995., br. 6.

**196**

**Kad je utvrđeno da postojeći javni put ne omogućava pristup do povlasnog dobra jedino najvećim vozilima koje ovlaštenik prava služnosti mora koristiti u sezoni poljoprivrednih radova, može se ustanoviti pravo služnosti provoza kombajnom, traktorom s prikolicom i kamionom u vrijeme izvođenja poljoprivrednih radova. (ZOVO, čl. 50.)**

VSRH, Rev 1401/1993. od 16. lipnja 1994., VSRH IO, 2/1995., br. 6.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**197**

**Stvarna služnost ne prestaje samim tim što je postala nepotrebna za korištenje povlasnog dobra. (ZOVO, čl. 58. st. 2.)**

*Iz obrazloženja:*

Pravo stvarne služnosti ne prestaje samim nastankom činjenice koja tu služnost čini nepotrebnom za korištenje gospodujućeg dobra, odnosno samim prestankom razloga zbog kojeg je ona zasnovana, već je nužno da vlasnik poslužnog dobra kada se ispune pretpostavke iz čl. 58. st. ZOVO, podnese (protu)tužbu za dokidanje prava služnosti. Odluka kojom je usvojen tužbeni zahtjev za dokidanje prava stvarne služnosti, temeljem navedene zakonske odredbe, ima konstitutivni značaj.

ŽS Split, Gž 2820/1992. od 13. studenog 1992.g. VSRH IO, 1/1996., br. 237.

**198**

**Dovođenjem vode iz javnog vodovoda u blizinu povlasnog dobra i mogućnosti njenog korištenja nije prestalo pravo njegova vlasnika da i dalje crpi vodu iz cisterne kao javnog dobra, a slijedom toga ni pravo prolaza pješice do cisterne. (ZOVO, čl. 58. st. 2.)**



VSRH, Rev 2058/1992. od 18. veljače 1993.g., VSRH IO, 6/1994., br. 9.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

### 199

**Kad je na mjestu stare srušene zgrade izgrađena nova, ne radi se o propasti poslužnog dobra koja bi dovela do prestanka stvarne služnosti, tj. negativne služnosti prema kojoj vlasnik poslužnog dobra ne može na prozore svoje kuće staviti prozirno već neprozirno staklo. (ZOVO, čl. 58. st. 3.)**

*Iz obrazloženja:*

Pri tome su niži sudovi pravilno našli da tuženica nije izgubila to pravo služnosti pozivom na odredbu čl. 58. st. 3. ZOVO - koja propisuje da stvarna služnost prestaje propašću poslužnog dobra - jer su pravilno zaključili da se podizanje nove zgrade na mjestu stare srušene zgrade (ranije poslužnog dobra) u vremenskom slijedu kao u konkretnom slučaju (stara zgrada srušena 1978.g., nova građena od tada i ostakljena tijekom 1979.g.) ne može smatrati propašću poslužnog dobra, a niti pozivom na odredbu čl. 58. st. 1. ZOVO, jer je prije isteka 3 uzastopne godine nevršenja tog prava, računajući od vremena postavljanja prozornih stakala na novoj zgradi tijekom 1979.g. (što bio trebalo smatrati protivljenjem vlasnika poslužnog dobra u vršenju sporne služnosti), protutuženica ustala tužbom 1981.g. radi zaštite svog prava.

VSRH, Rev 2278/1993. od 14. travnja 1994., VSRH IO, 2/1995., br. 7

### 200

**Građevna dozvola ne oslobađa vlasnika povlasnog dobra odgovornosti za štetu nastalu izgradnjom objekta na svom zemljištu protivno postojećem ugovoru o negativnoj služnosti, jer izdavanjem građevne dozvole nije prestala navedena služnost. (ZOVO, čl. 58.)**

*Iz obrazloženja:*

... Utvrđeno je da postoji negativna služnost prema kojoj tuženima ne pripada pravo na podizanje bilo kakve zgrade na čestici zem. br. 1900/9 i da su tuženi, usprkos postojanju takve negativne služnosti, na navedenoj čestici podigli zgradu i time tužitelju prouzročili štetu...

VSRH, Rev 2137/1992. od 27. prosinca 1992.g., VSRH IO, 1/1995., br. 7.

### 201

**Nakon što je po sili zakona prestala stvarna služnost, ne može se više raspravljati je li služnost takvog sadržaja i dalje potrebna vlasniku povlasnog dobra, već je li na zakonom propisan način nastala nova stvarna služnost. (ZOVO, čl. 58. st. 1.)**

*Iz obrazloženja:*

... Utvrđenja sudova ukazivala su da je valjalo primijeniti odredbe čl. 58. st. 1. Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, koje propisuju da stvarna služnost

prestaje ako se vlasnik poslužnog dobra protivi njezinu vršenju, a vlasnik povlasnog dobra tri uzastopne godine nije vršio svoje pravo. Dakle, kada se ostvare navedene pretpostavke, stvarna služnost prestaje po sili zakona, pa se nakon vremena prestanka može raspravljati samo o tome je li nova stvarna služnost nastala na zakonom propisan način. Potreba za postojanjem stvarne služnosti nije zakonska osnova za nastanak stvarne služnosti, kako su sudovi u postupku raspravljali.

VSRH, Rev 498/1993. od 26. siječnja 1994.g., VSRH IO, 1/1995., br. 8.

## 202

**Odvodna cijev, koju je jedan od zajedničkih vlasnika ugradio u zajednički zid, njegovo je samovlasništvo, jer takva cijev ne slijedi pravnu sudbinu zida i ne postaje zajedničko vlasništvo i drugog zajedničkog vlasnika.**

*Iz obrazloženja:*

Sporno je u ovom predmetu je li tužitelj zajednički vlasnik sporne odvodne kanalizacije koja se nalazi u zajedničkom zidu, a koju je ugradila tužena (odnosno njezini prednici) i da li - kako to tvrdi tužitelj - on kao jedan od zajedničkih vlasnika zida postaje zajedničkim vlasnikom i instalacija koje je drugi zajednički vlasnik ugradio u taj zid na svojoj polovici i utječe li to na pravo (zajedničkog vlasništva) i okolnost da je priključio na tu cijev svoje instalacije (za šank i sanitarni čvor).

Po stajalištu ovog suda, pri navedenim činjenicama koje su utvrđene u postupku pred nižim sudovima, pravilno je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja, jer on nije zajednički vlasnik sporne odvodne kanalizacije - već je ona isključivo vlasništvo tužene.

Prema § 854. OGZ (koji se u ovom slučaju primjenjuje kao pravno pravilo jer su odnosi stranaka u pogledu zida nastali prije 1. rujna 1980.g.), zid u kojem je tužena ugradila odvodnu cijev zajedničko je vlasništvo stranaka. Prema odredbi slijedećeg § 855. OGZ, zajednički vlasnici takvog zida mogu se "sa svoje strane služiti zajedničkim zidom do polovine debljine", ali na način da ne mogu ometati "da se susjed služi dijelom svojim", što zači da time ne može ometati korištenje toga zida drugom zajedničkom vlasniku.

Kada je u ovom predmetu utvrđeno da je tužena (odnosno njeni prednici) ugradila spornu odvodnu cijev kanalizacije, onda je time tužena postala njezinim samovlasnikom, jer takva cijev ne slijedi pravnu sudbinu - pravni položaj cijelog zida i ne postoji zajedničko vlasništvo i drugog zajedničkog vlasnika zida.

VSRH, Rev 3032/1993. od 1. prosinca 1993.g., VSRH IO, 6/1994., br. 6.

## 203

**Spor o služnosti odvođenja oborinskih voda spada u nadležnost suda opće nadležnosti.** (Zakon o vodama /"Narodne novine", br. 53/90., 9/91., 43/93./, čl. 101.)

UPSRH, Us-4609/1992. od 12. veljače 1993., VSRH IO, 5/1994., br. 172.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 204

Sud je nadležan odlučivati o zahtjevu za ukidanje prava stvarne služnosti na zemljištu koje je po sili zakona prestalo biti društveno vlasništvo i prešlo u vlasništvo (čl. 4a. Zakona i izmjenama i dopunama zakona o građevinskom zemljištu, "Narodne novine", br. 53/90). (ZGZ, čl. 75.)

VSRH, Rev 2438/1991. od 18. ožujka 1992.g., VSRH IO, 4/1994., br. 13  
*Izostavljeno obrazloženje.*

## 205

Tijelo državne uprave nije nadležno za ukidanje prava služnosti na građevinskom zemljištu koje je u vlasništvu, pa ni na onom zemljištu koje je u vlasništvu temeljem članka 12. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima. (ZGZ, čl. 75.)

UPSRH, Us 12308/1993. od 23. lipnja 1994., VSRH IO, 2/1995., br. 215.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

## 206

Ne plaća se naknada zbog promjene namjene poljoprivrednog zemljišta u slučaju ustanovljenja služnosti uslijed koje se ne mijenja namjena zemljišta (podzemni elektrokabel). (čl. 22. ZPZZ)

UPSRH, Us-2006/1995. od 11. siječnja 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 181.  
*Izostavljeno obrazloženje.*

## 15.2. OSOBNE SLUŽNOSTI

### 207

**O pravu stanovanja (habitatio kao usus).** (ZOVO, čl. 60)

*Iz obrazloženja:*

Sudovi su ustanovili da tužena ima pravo služnosti stanovanja - habitatio - na kući, koje pravo je dobila od bivših vlasnika kad je još 1942.g. uselila u kuću, da s tog naslova koristi kuću i da je, smatraju sudovi, to pravo usus - pravo na upotrebu i korist u granicama zadovoljenja njezinih potreba. Kako sudovi smatraju da tužena može svoje potrebe zadovoljiti i korištenjem manje konobe, usvojili su tužbeni zahtjev tužitelja i obvezali tuženu da mu, kao vlasniku, preda veću konobu, a uz njegovu obvezu na predaju manje konobe - budući da je to on sam ponudio tuženoj.

Pravilno je zaključio sud da je osnova korištenja zgrade od strane tužene pravo služnosti stanovanja - habitatio kao osobna (personalna) služnost stana iz paragrafa 521. bivšeg OGZ-a koja se primjenjuje kao pravno pravilo.

Sud prvog stupnja (što prihvaća i viši sud) dao je prihvatljivo i valjano obrazloženje, zbog čega smatra da se u predmetnom slučaju radi o pravu korištenja stana - kao ususa - dakle, pravo na upotrebu u granicama zadovoljenja svojih potreba (paragraf 508. OGZ-a), što prihvaća i ovaj sud.

Osobna služnost stana - habitatio - kao usus - predstavlja pravo na upotrebu i korištenje stana u granicama zadovoljenja svojih potreba.

Opseg ususa su potrebe ovlaštenika u vrijeme osnivanja ususa, a tu se podrazumijevaju potrebe njegova domaćinstva. Preko svojih potreba ovlaštenik nema pravo ni na porabu ni na korištenje. Višak pripada vlasniku.

Promjene u domaćinstvu, ako su normalne, razumno predvidive (umiranje, rađanje članova obitelji i sl.) mijenjaju i opseg služnosti i ako do promjene dođe moguće je pravo služnosti suziti, tako da vlasniku može pripasti više.

Sudovi također nisu utvrđivali je li i u kojoj mjeri došlo do promjene u domaćinstvu tužene od vremena kada je zgradu dobila na korištenje do podnošenje tužbe, jer je i to od značaja - kako je navedeno - i osnova za mijenjanje opsega prava služnosti zgrade.

Sudovi će u nastavku postupka utvrditi činjenice koje su od značaja za presuđivanje, tj. da li su i u kojoj mjeri nastale promjene u domaćinstvu tužene od osnivanja prava služnosti do tužbe i kakve su njene potrebe za predmetnom podrumskom prostorijom, te da li te potrebe zadovoljava druga (manja) podrumska prostorija koju joj nudi tužitelj, pa će donijeti novu i zakonitu oduku, kojom će odlučiti i o troškovima revizije.

VSRH, Rev-1177/1991. od 31. listopada 1991.g., VSRH IO, 1993, br. 14.

## 208

**Ovlaštenik prava doživotnog uživanja šume ima pravo i na sječu stabala u granicama kojima se ne uništava šuma. (ZOVO, čl. 60.)**

VSH, 1079/89, od 26. listopada 1989., PSP, Z, 49/1991., br. 27.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 16. PRETVORBA PRAVA NA NEKRETNINAMA

### 209

**Vjerovnik poduzeća u pretvorbi nije aktivno legitimiran za pokretanje upravnog spora povodom suglasnosti za pretvorbu društvenog poduzeća. (ZPDP)**

UPSRH, Us-908/1994 od 19. rujna 1996., IO UpSH, 1996, br. 57

*Izostavljeno obrazloženje.*

### 210

**Nova procjena vrijednosti društvenog kapitala poduzeća može biti osnova za ponavljanje postupka pretvorbe ako je nakon rješenja o pretvorbi pronađena imovina poduzeća koja nije bila ranije procijenjena ili koje na temelju novih dokaza obavljena nova procjena ratne štete. (ZPDP, članak 11.)**

UPSRH, Us-5457/1994 od 10. listopada 1996., IO UpSH, 1996, br. 58

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 211

**Procjena vrijednosti poduzeća, izvršena nakon davanja suglasnosti za provođenje pretvorbe poduzeća temeljem članka 12. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, može predstavljati novi dokaz u smislu odredbe članka 249. stavak 1. točka 1. zakona o općem upravnom postupku i kada sise radi o pokretanju po službenoj dužnosti ponavljanja postupka davanja suglasnosti za pretvorbu društvenog poduzeća. (ZPDP, članak 12.)**

Zaključak sjednice sudaca Upravnog suda Republike Hrvatske od 5. srpnja 1996., IO UpSH, 1996, br. 59

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 212

**Ako poduzeće ne konstituira upravni odbor u roku iz stavka 2. ovoga članka, Fond je ovlašten imenovati upravni odbor u sastavu iz stavka 3. ovoga članka, ali nije ovlašten imenovati predsjednika. (ZPDP, članak 42.)**

*Iz obrazloženja:*

Na osnovi članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine", br. 83/92.), danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje nadležnost radničkog savjeta ili po ovlaštenjima njemu odgovarajućeg organa upravljanja i sva su poduzeća dužna u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona konstituirati upravni odbor, s time da mandat članova tog odbora traje do okončanja postupka pretvorbe i upisa dioničkog društva, a Fond može i prije isteka mandata razriješiti sve ili pojedine članove upravnog odbora te umjesto njih imenovati druge. S obzirom na navedeno ovlaštenje Fonda, i jer u roku poduzeće nije konstituiralo upravni odbor, Sud nalazi da nije povrijeđen zakon time što je Fond imenovao sve članove upravnog odbora. Međutim, kako je zakonom izrijeком propisano da dva člana upravnog odbora imenuje tijelo upravljanja u poduzeću prije raspuštanja, iz reda zaposlenih, to Sud nalazi da je fond bio dužan dva člana imenovati iz reda zaposlenih, pa jer nema dokaza da je tako zastupljeno Sud nalazi da se ovaj spor ne može raspraviti na podlozi činjenica utvrđenih u upravnom postupku. Osim toga, kako je izričito propisano da predsjednika upravnog odbora biraju imenovani članovi na konstituirajućoj sjednici iz redova članova izvan poduzeća, to tuženo tijelo nije osporenom odlukom moglo imenovati predsjednika upravnog odbora.

UPSRH, Us-8405/1993 od 25. svibnja 1994., IO UpSH, 1994, br. 59.

## 213

**Po osnovi ulaganja u društveno poduzeće općina ne stječe pravo sudjelovanja u postupku pretvorbe, osim u slučaju ako je ulaganjem stekla vlasništvo dijela poduzeća. (Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, "Narodne novine", br. 19/91., 83/92., 94/93., čl. 12.)**

UPSRH, Us-2091/1993. od 10. studenog 1993., VSRH IO, 5/1994., br. 169.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 214

**Odluka općinskog vijeća o preuzimanju športskih objekata u vlasništvo općine donesena temeljem Zakona o športu ("Narodne novine", br. 60/92., 25/93.) jest upravni akt.**

*Iz obrazloženja:*

Odredbom članka 88. stavka 2. Zakona o športu, temeljem koje je donesena osporena odluka, propisano je da skupština općine odnosno Grada Zagreba može svojom odlukom preuzeti u svoje vlasništvo športski objekt za koji je određeno da je od značenja za razvoj športa u općini ili Gradu Zagrebu, u roku 90 dana od zadnjeg dana kada je Sabor mogao odlučivati u skladu sa stavkom 1. istog članka.

Zakon o športu u članku 72. stavku 1. propisuje da skupština općine odnosno Skupština Grada Zagreba, u skladu s kriterijima, utvrđuje športske objekte od značenja za općinu odnosno Grad Zagreb, dok u stavku 2. istog članka propisuje da kriterij iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje općinsko odnosno gradsko tijelo uprave nadležno za poslove športa, u skladu sa stupnjem iskorištenosti i brojem korisnika.

Športskim objektima, u smislu odredbe članka 69. istog Zakona, smatraju se zatvoreni i otvoreni objekti kao i prirodne uređene površine koje su u javnoj upotrebi i udovoljavaju uvjetima za obavljanje djelatnosti športa.

Iz pobijane odluke proizlazi da su temeljem Zakona o športu preuzete u vlasništvo općine C. nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao oranice te zgrade i dvorište, za koje tužitelj u tužbi navodi da u naravi predstavljaju objekte veterinarske ambulante, dok iz same odluke nije vidljivo da je riječ o objektima odnosno površinama koje su u smislu odredbe članka 69. u javnoj upotrebi i da udovoljavaju uvjetima za obavljanje djelatnosti športa.

Nadalje, u odluci o preuzimanju športskih objekata navedeni su objekti od značenja za razvoj športa u općini C., a da pri tome nisu navedeni kriteriji na temelju kojih su utvrđeni ti objekti, odnosno nije navedena odluka općinskog tijela uprave nadležnog za poslove športa kojom se oni utvrđuju a u smislu odredbe članka 72. st. 2. Zakona o športu.

UPSRH, Us 1299/1994. od 31. kolovoza 1995.g., VSRH IO, 2/1996., br. 180.

## **17. STANARSKO PRAVO I OTKUP STANA**

## 215

**Stanar koji je pravomoćno odbijen sa zahtjevom da mu je vlasnik dužan pod istim uvjetima prodati stan, ne može s osnovom zahtijevati poništenje prodaje. (ZOVO čl. 34.)**

*Iz obrazloženja:*

Kad tužiteljica žalbom nije pobijala dio presude suda prvog stupnja kojim je odbijen dio zahtjeva kojim traži da joj se pod istim uvjetima proda sporni stan, onda ne može biti osnovan ni njezin zahtjev za poništenje prodaje. To zato što se pravo prvenstva kupnje ostvaruje poništenjem prodaje i obvezivanjem prodavatelja da imaocu prava preče kupnje proda stan pod istim uvjetima pod kojima je stan prodan.

Stoga je pravomoćno odbijen zahtjev tužiteljice da se prodavatelja obveže da pod istim uvjetima stan proda tužiteljici, nije osnovan ni zahtjev tužiteljica za poništenje prodaje.

VSRH, II Rev 93/1992. od 19. lipnja 1996.g., VSRH IO, 2/1996., br. 1.

## 216

**Osoba koja koristi stan u vlasništvu građana na temelju rješenja stambene uprave o dodjeli stana na korištenje ima na tom stanu stanarsko pravo. (ZSO, čl. 3.)**

*Iz obrazloženja:*

Spisu predmeta nije priložen ugovor o najmu stana sklopljen sukladno čl. 44. st. 3. Uredbe o izmjenama i dopunama Uredbe o upravljanju stambenim zgradama (Sl. l. FNRJ, br. 29/54.), kao niti stavka 4. dispozitiva rješenja stambene uprave N.G. od 8. listopada 1958., između M.Š. i tadašnjeg vlasnika K.D.

Međutim, kako je rješenjem stambene uprave N.G. od 8. listopada 1958. predmetni stan dodijeljen M.Š., a koji je u isti uselio i koristio ga do svoje smrti, tada je u smislu odredbe čl. 183. Zakona o stambenim odnosima (Službeni list FNRJ, br. 16/59.), takvo rješenje o dodjeli stana trebalo priznati kao ispravu koja u pogledu prava na korištenje stana ima jednaku važnost kao i ugovor o korištenju stana.

Stoga je neodlučan prigovor tužitelja da u konkretnom slučaju nedostaje ugovor o korištenju stana...

UPSRH, Us-326/1995 od 27. ožujka 1996., IO UpSH, 1996, br. 53.

## 217

**Fond za stambeno gospodarstvo upravlja stambenom zgradom dok svi vlasnici ne zaključe ugovor o međusobnim odnosima i ne zatraže izuzimane od upravljanja Fonda. (ZSO, čl. 49.)**

*Iz obrazloženja:*

Odredbom članka 49. st. 1. i 2. Zakona o stambenim odnosima propisano je da vlasnik stana i poslovne prostorije kao posebnog dijela zgrade plaća naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i dio troškova upravljanja stambenom zgradom. Visinu naknade i troškova upravljanja utvrđuje rješenjem tijelo zajednice određeno statutom u skladu s odlukom iz članka 52. citiranog zakona.

Obveza plaćanja navedene naknade tužitelja temelji se na odredbama Pravilnika o načinu utvrđivanja vrijednosti i kvalitete stana, te načina i postupka utvrđivanja visine stanarine za pojedini stan ("Narodne novine", br. 20/87., 49/90., 88/90.), kojima se točno propisuje način utvrđivanja vrijednosti stana primjenom table elemenata bodovanja stanova. K tome se dodaje da obveza plaćanja naknade na ovakav način bodovanja proizlazi i iz odredbe članka 13. Odluke o stanarini ("Službeni glasnik grada Zagreba", br. 6/91.)....

UPSRH, Us 8254/1993. od 30. prosinca 1993., VSRH IO, 2/1995., br. 220

## 218

**Ugovor o zamjeni stanova koji su imovina Federacije (vojni stanovi), sklopljen nakon stupanja na pravnu snagu Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske, smatra se ništavim. (ZSO, čl. 71.)**

*Iz obrazloženja:*

Naime, prema članku 1. stavak 1. uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 36/91.) koja se stupila na snagu 24. srpnja 1991. godine, zabranjeno je raspolaganje i opterećivanje nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske koje su u vlasništvu, posjedu, na korištenju ili upravljanju organa i institucija federacije, republika i pokrajina. U članku 3. te Uredbe propisano je da je pravni posao sklopljen ili pravni akt donesen protivno odredbama Uredbe ništavan i da sudovi i drugi organi u Republici Hrvatskoj neće priznati pravne učinke sklopljenih pravnih poslova odnosno donesenih pravnih akata protivno odlukama ove uredbe.

UPSRH, Us-1031/1993. od 24. lipnja 1993., VSRH IO, 5/1994., br. 162.

## 219

**Odluka o priznavanju stanarskog prava donesena na temelju članka 93a. Zakona o stambenim odnosima nije upravni akt. (ZSO, čl. 93a.)**

*Iz obrazloženja:*

Odluka o priznavanju stanarskog prava Komisije za stambene odnose Gradskog poglavarstva kojom je u smislu odredbi članka 93a/ Zakona o stambenim odnosima priznato stanarsko pravo nije upravni akt u smislu preuzetog Zakona o upravnim sporovima, već akt raspolaganja vlasnika stana, pa se protiv iste ne može voditi upravni spor.

UPSRH, Us - 630/1994 od 7. rujna 1994., IO UpSH, 1994, br. 6.

## 220

**Suglasnost Državnog pravobranitelja Republike Hrvatske po odredbi članka 93.a. Zakona o stambenim odnosima nije upravni akt, već zakonom propisani uvjet za valjanost odluke davatelja stana na korištenje.**

*Iz obrazloženja:*

Osoba iz članka 93a/ stavak 1. Zakona o stambenim odnosima steći će, pod uvjetima iz citiranog Zakona, stanarsko pravo, ili donošenjem odluke u smislu članka 93a. stavak 2. ovog Zakona, odnosno ako zahtjev za donošenje odluke davatelj stana na korištenje odbije, osoba iz članka 93a/ stavak 1. ovog Zakona zatražit će od nadležnog upravnog tijela donošenje odluke o svom zahtjevu za priznanje stanarskog prava.

Prema tome, suglasnost Javnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske, donijeta u primjeni odredbi članka 93a/ i 93b/ Zakona o stambenim odnosima nije upravni akt, već zakonom propisani uvjet bez kojeg bi odluka davatelja stana ne korištenje o priznanju stanarskog prava osobi iz stavka 1. članka 93a/ Zakona, kao i



rješenje nadležnog upravnog tijela kojim se nadomješta odluka davatelja stana na korištenje, bili ništavi.

Zaključak sjednice sudaca Upravnog suda Republike Hrvatske od 11. prosinca 1995.g., VSRH IO, 2/1996., br. 181.

## 221

**Nema osnove za iseljenje po ovoj zakonskoj odredbi ako osoba koristi stan temeljem rješenja o davanju stana na privremeno korištenje, bez obzira na to radi li se o nezakonitom rješenju u smislu Zakona o privremenom korištenju stanova. (ZSO, čl. 94.)**

*Iz obrazloženja:*

...Iako rješenje iz članka 7. stavka 1. navedenog Zakona može donijeti samo komisija osnovana temeljem tog zakona, što znači da policijska uprava nije bila nadležna da dodijeli stan na privremeno korištenje tužitelju, ipak se ne može prihvatiti zaključak upravnih tijela da tužitelj koristi predmetni stan bez valjane pravne osnove te d mu je temeljem članka 94. Zakona o stambenim odnosima trebalo narediti iseljenje iz stana.

Naime prema pravnom shvaćanju ovog Suda, za odlučivanje o iseljenju iz stana po članku 94. stavak 1. navedenog Zakona isključivo je nadležno stambeno tijelo samo onda kada se radi o useljenju i stanovanju bez ikakve pravne osnove...

Međutim, može se napomenuti da u slučaju kada je rješenje o davanju stana na privremeno korištenje doneseno od strane stvarno nadležnog tijela, stranka može u smislu odredbi članka 263. i 264. Zakona o općem upravnom postupku tražiti poništenje tog rješenja po pravu nadzora od Ministarstva pravosuđa koje, prema članku 13. stavku 2. Zakona o privremenim korištenju stanova, obavlja nadzor nad primjenom odredaba navedenog zakona ili tražiti ponavljanje postupka, budući da je člankom 14. stavkom 1. navedenog Zakona propisano da će se odredbe Zakona o općem upravnom postupku shodno primjenjivati ukoliko Zakonom nije drugačije određeno.

UPSRH, Us 7567/1993. od 28. travnja 1994.g., VSRH IO, 4/1994., br. 221.

## 222

**Rješenje bivše komande garnizona doneseno nakon 24. srpnja 1991.g., kojim se tužitelju ustupa stan u otkup, nije valjana prava osnova za useljenje u stan. To i u slučaju ako je tužitelj dobrovoljno napustio prijašnji stan na kojem je imao stanarsko pravo radi useljenja u sporni stan. (ZSO, čl. 94.)**

UPSRH, Us-4896/1993. od 24. studenog 1993., VSRH IO, 5/1994., br. 163.

*Izostavljeno obrazloženje.*

## 223

**Stanarsko pravo može prestati temeljem sporazuma stranaka, a to može biti, na strani stanara, manifestiranjem volje trajnog napuštanja stana. (ZSO, čl. 95.)**

*Iz obrazloženja:*

Prema odredbi članka 95. Zakona o stambenim odnosima, stanarsko pravo može prestati u slučajevima i na način koji je predviđen tim Zakonom. Među inim slučajevima, to je i slučaj prestanka stanarskog prava prema sporazumu stranaka po općim odredbama ZOO koji je preuzet ka zakon Republike Hrvatske. To može biti i manifestiranjem volje stanara da trajno napusti stan, što predstavlja razlog prestanka stanarskog prava.

VSRH, Gzz-30/1995. od 30. studenog 1995., VSRH IO, 1/1997, br. 39.

**224**

**Okolnosti koje su zapreka za otkaz stanarskog prava moraju se ostvariti na strani stanara, a ne člana obiteljskog domaćinstva. (ZSO, čl. 99.)**

VSRH, Rev-2325/1994. od 29. siječnja 1997., VSRH IO, 1/1997, br. 38.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**225**

**Nakon poništenja rješenja o davanju stana na privremeno korištenje vlasnik stana može tražiti iseljenje stanara kod redovnog suda. (Zakon o privremenom korištenju stanova, "Narodne novine", br. 66/91. i 76/93., čl. 9.)**

UPSRH, Us 12005/1993. od 12. siječnja 1994.g., VSRH IO, 1/1995., br. 222.

*Izostavljeno obrazloženje.*

**226**

**Stan se ponovo može dati na korištenje najdulje na rok od jedne godine od dana donošenja rješenja.**

*Iz obrazloženja:*

Osporeno rješenje doneseno je temeljem članka 2. stavka. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o privremenom korištenju stanova ("Narodne novine", br. 76/93.) kojim je propisano da se istekom roka iz članka 9. Zakona o privremenom korištenju stanova, Komisija može donijeti novo rješenje kojim se produžava privremeno korištenje stana sve dok postoje uvjeti iz članka 1. ovog Zakona.

UPSRH, Us 12138/1993. od 14. srpnja 1994. g., VSRH IO, 1/1995., br. 223.

**227**

**Valjan je ugovor o prodaji stana zaključen prije stupanja na snagu propisa kojim je za tu kategoriju (konfisciranih) stanova propisana zabrana raspolažanja. (ZPS, čl. 3.)**

VSRH, Rev-672/1996. od 25. travnja 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 33.

*Izostavljeno obrazloženje.*

228

**Na stan koji se nalazi u okviru veterinarske ambulante primjenjuje se odredba o prodaji stana. (ZPS, članak 3., stavak 1. točka 4.)**

*Iz obrazloženja:*

Osnovan je revizijski prigovor pogrešne primjene materijalnog prava, jer su po ocjeni ovog revizijskog suda nižestupanjski sudovi pogrešno primijenili materijalno pravo kada su na temelju utvrđenja da se predmetni stan nalazi u sastavu poslovne zgrade veterinarske ambulante i ljekarne tuženika, primijenili odredbu čl. 3. st. 1. toč. 4. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i ocijenili da obveza tuženika na zaključenje ugovora o prodaji stana nije dospjela, budući da u smislu čl. 3. Zakona o izmjenama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 44/94.), tuženik kao davatelj stana na korištenje bio dužan osigurati tužitelju kao nositelju stanarskog prava drugi odgovarajući stan, kojeg stanar može kupiti po određenim uvjetima iz navedenog zakona do 31. prosinca 1995.

Naime, odredbom čl. 3. st. 1. toč. 4. citiranog zakona odredbe toga zakona ne odnose se na prodaju stanova koji se nalaze u poslovnim zgradama koji se koriste za obavljanje djelatnosti državne uprave, zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, energetike, prometa i veza i objektima od interesa za Republiku, a predmetni stan se ne nalazi u poslovnoj zgradi koja se koristi za obavljanje navedenih djelatnosti, na što se opravdano ukazuje u reviziji.

Predmetni stan se nalazi u okviru veterinarske ambulante i ljekarne i ne može se smatrati stanom koji se nalazi u poslovnoj zgradi koja se koristi za obavljanje zdravstva, jer Odlukom o jedinstvenoj klasifikaciji djelatnosti ("Narodne novine", br. 53/91., 63/93., 67/93. i 79/93.) u područje 13 - zdravstvena i socijalna zaštita, nije uključena veterinarske djelatnost.

VSRH, Rev-2541/1995 od 25. studenog 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 34.

229

**Stanar stječe pravo na otkup stana pod onim uvjetima koji su postojali onoga dana kada je druga strana bila obvezna izvršiti svoju radnju u svrhu sklapanja ugovora. (ZPS, čl. 9. st. 1.)**

VSRH, Rev-3505/1995. od 29. svibnja 1996., VSRH IO, 1/1997, br. 35.

*Izostavljeno obrazloženje.*

230

**Odredbe o drukčijem načinu utvrđivanja cijene stana koje sadrži Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova ("Narodne novine", br. 69/92.) sastavni su dio ranije sklopljenih ugovora. (ZID ZPS, čl. 5.)**

*Iz obrazloženja:*

Pri tome revidentica međutim ne vodi računa o odredbi čl. 27. st. 2. Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91, 73/91, 3/94 i 7/96) prema kojoj

su odredbe propisa kojima se, djelomično ili u cijelosti, određuje sadržaj ugovora, sastavni dijelovi tih ugovora te ih upotpunjavaju ili stupaju na mjesto ugovorenih odredbi koje nisu u skladu s njima. Spomenute odredbe Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova upravo su, što se tiče ugovora od 19. lipnja 1992., odredbe koje ima u vidu čl. 27. st. 2. ZOO, a što znači da one obvezuju stranke bez obzira što nisu pretočene u taj ugovor.

VSRH, Rev-1577/1996 od 9. listopada 1996., VSRH IO, 1/1997., br. 37.

### 231

To što je bivša supruga po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a nakon razvoda braka, u posebnom parničnom postupku pravomoćno utvrđena isključivim nositeljem stanarskog prava, ne isključuje mogućnost da njen kupoprodajni ugovor bude oglašen ništavim kada u revizijskom postupku odluka o stanu bude izmijenjena na način da se isključivim nositeljem stanarskog prava utvrdi tužitelj. Revizijskom odlukom nestaje klauzula ugovora kojim je bivša supruga kupila stan od bivšeg davatelja stana, a odredba iz čl. 52. Zakona o obveznim odnosima pravna je osnova za utvrđenje ništavosti ugovora. (ZOO, čl. 52.)

ŽS Pula, Gž 315/1995. od 10. travnja 1995.g. VSRH IO, 1/1996., br. 223.

## 18. ZAKUP POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

### 232

**Odluka o izboru najpovoljnije ponude radi davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države nije upravni akt.**

*Iz obrazloženja:*

Po pravnom shvaćanju ovog Suda, davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države ne temelju odredbe članka 36. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ne vrši se u upravnom postupku niti se prosudbom o najpovoljnijoj ponudi odnosno odlukom o izboru najpovoljnije ponude odlučuje upravnim aktom, jer se ne radi o upravnoj stvari, već aktu raspolaganja Republike Hrvatske, kao nositelja vlasničkih prava na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu.

UPSRH, Us 7374/1994. od 28. lipnja 1995.g., VSRH IO, 2/1996., br. 177.

## 19. NACIONALIZACIJA - NADLEŽNOST

### 233

**I poslije raskida državno-pravnih sveza s bivšom SFRJ postoji nadležnost upravnih tijela za odlučivanje o zahtjevima koji su vezani uz nacionalizaciju najamnih zgrada koja je izvršena ex lege.**

*Iz obrazloženja:*

Kako se radi o poslovnoj prostoriji površine 75m<sup>2</sup> u kojoj u času stupanja na

snagu Zakona o nacionalizaciji prijašnji vlasnik nije obavljao dopuštenu djelatnost, nego je ta prostorija bila dana u zakup, prvostupanjski organ uprave pravilno zaključuje da ta poslovna prostorija prema odredbama naprijed navedenog Zakona nije mogla biti izuzeta od nacionalizacije ni po jednoj osnovi, pa ni po osnovi članka 31. navedenog Zakona.

UPSRH, Us-3988/1992. od 7. siječnja 1993.,

(Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, "Službeni list FNRJ", broj 52/58.), VSRH IO, 5/1994., br. 160.

## **20. VAĐENJE PIJESKA, ŠLJUNKA I KAMENA**

**234**

Vađenja pijeska i šljunka ili kamena na području značajnome za održavanje jedinstvenog vodnog režima može se obavljati samo u skladu s odredbama Zakona o vodama.

Zakonom se određuje način na koji se dobra od interesa za Republiku, a pijesak, šljunak i kamen kao prirodna bogatstva to jesu, mogu upotrebljavati i iskorištavati.

Vodoprivredna suglasnost vrijedi samo za korisnika kojem je izdana, a naknadu po zakonu određuje Upravni odbor "Hrvatske vodoprivrede" i naknada su uplaćuje na njezin poseban račun.

UsSRH, Odluka br. U/I-225/1989. od 9. svibnja 1991., PSP, Z, 49/1991., br. 16.



#### **IV. Pravni izvori (Sources of Law, Rechtsquellen)**





**A. NAJVAŽNIJE ODREDBE POJEDINIH ZAKONA  
na koje se pozivaju autori radova objavljenih u ovome Zborniku**

***1. Odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine,  
br. 91/96., od 8. listopada 1996. godine.)\****

**Dio prvi  
Opće odredbe o stvarima i stvarnim pravima**

***Vlasništvo i druga stvarna prava***

**Članak 1.**

(1) Svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava: prava služnosti, prava iz stvarnoga tereta, prava građenja i založnoga prava na svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Samo je jedna vrsta prava vlasništva.

(3) Pravo vlasništva i drugih stvarnih prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo pod pretpostavkama i na način određen zakonom.

(4) Kad vlasnik mora nešto trpjeti ili propustiti glede svoje stvari, treba to i ovlaštenik drugoga stvarnoga prava na istoj stvari koji svoje pravo izvodi iz njegova, ako nije što drugo određeno zakonom.

(5) Ovaj Zakon uspostavlja opće uređenje pripadanja stvari osobama; pravila ovoga Zakona primjenjivat će se i na pripadanje stvari koje su podvrgnute nekom posebnom pravnom uređenju, ako nisu s tim uređenjem u suprotnosti.

(6) Što god je zakonom određeno za pravo vlasništva i vlasnike, vrijedi na odgovarajući način i za sva druga stvarna prava, ako za njih nije što posebno određeno zakonom niti proizlazi iz njihove pravne naravi.

***Predmet vlasništva i drugih stvarnih prava***

**Članak 2.**

(1) Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne.

(2) Stvari su u smislu ovoga Zakona tjelesni dijelovi prirode, različiti od ljudi, koji služe ljudima za uporabu. Uzima se da su stvari i sve drugo što je zakonom s njima izjednačeno.

---

\* Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96.) objavljen je u cjelini u Zborniku Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, volumen 18., br. 1. (str. 273.-282.).

(3) Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

(4) Pokretnine su stvari koje se mogu premjestiti s jednoga mjesta na drugo, a da im se ne povrijedi bit (supstanca). Stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje s nekretninama.

(5) Prirodne sile su stvari u smislu ovoga Zakona ako su podložne ljudskoj vlasti.

(6) Zakonom mogu neke vrste prava ili bilo što drugo biti izjednačeno sa stvarima; u takvu se to slučaju ubraja u pokretne stvari, a u nekretnine samo ako je spojeno s vlasništvom nepokretnih stvari, ili je njihov teret, ili je zakonom proglašeno nekretninom.

(7) U sumnji je li što pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna.

### ***Sposobnost stvari***

#### **Članak 3.**

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

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

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

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

### ***Stvari od interesa za Republiku Hrvatsku***

#### **Članak 4.**

(1) Stvari za koje je na temelju Ustava Republike Hrvatske posebnim zakonom određeno da su dobra od interesa za nju pa imaju njezinu osobitu zaštitu, a nisu opća dobra, sposobne su biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava.

(2) Vlasnici i ovlaštenici drugih prava na stvarima iz stavka 1. ovoga članka 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 određenu zakonom.

### ***Stvar i njezine pripadnosti***

#### **Članak 5.**

(1) Objekt prava vlasništva je pojedinačno određena stvar.

(2) Tko ima pravo vlasništva ili koje od drugih stvarnih prava na nekoj stvari, ima ga time i na svim njezinim pripadnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) Pripadnost stvari je svaki njezin dio, sve što se s njom razmjerno trajno spoji (prirast) i svaki njezin plod, sve dok se od nje ne odvoji. Pripadnost stvari je i sve ono što je njezin pripadak (pertinencija).

### ***Dijelovi stvari***

#### **Članak 6.**

(1) Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava, ako zakonom nije što drugo određeno.

(2) Na dijelovima stvari koji nisu bitni (odvojivi dijelovi) postoje ona ista prava kao i na cijeloj stvari, osim ako na takvu dijelu postoji na posebnom pravnom temelju neko pravo u korist neke druge osobe. Tko tvrdi da takvo pravo postoji na nekom odvojivom dijelu, treba to i dokazati.

(3) Bila stvar fizički djeljiva ili ne, nju se može pravno razdijeliti na sadržajno jednake dijelove kojima je veličina računski određena njihovim razmjerom prema cijeloj stvari (idealni dijelovi), ako nije što drugo određeno. Svaki idealni dio stvari njezin je odvojeni dio.

(4) Stjecatelj cijele stvari ili stvarnih prava na njoj koji nije znao niti je morao znati da na njezinu odvojivom dijelu postoji nečije pravo različito od prava na cijeloj stvari, stekao je cijelu stvar, odnosno pravo na njoj bez obzira na to pravo druge osobe. U takvu slučaju to je njezino pravo prestalo, a da li će ona moći za to tražiti naknadu od otuđivatelja, prosuđivat će se prema obveznopravnim pravilima.

(5) Odvajanjem dijela stvari ne prestaju dotadašnja prava ako nije što posebno određeno.

### ***Pripadak stvari***

#### **Članak 7.**

(1) Pripadak (pertinencija ili pobočna stvar) je pokretna stvar koju je njezin vlasnik namijenio da kao sporedna trajno služi svrsi glavne, a stoji u takvu prostornom odnosu prema glavnoj stvari koji odgovara toj namjeni. Nije pripadak ona stvar koja se prema shvaćanju u prometu ne smatra pripatkom.

(2) Prolazna uporaba jedne stvari za svrhu druge stvari ne daje joj svojstvo pripatka.

(3) Prolazni prestanak služenja pripatka svrsi glavne stvari, kao i prolazni prestanak prostornoga odnosa prema njoj, ne oduzima pripatku to svojstvo.

(4) Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjene nekoj proizvodnoj ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

(5) Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka

namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

### ***Koristi***

#### **Članak 8.**

(1) Koristi su plodovi neke stvari ili prava, a i druge prednosti koje donosi uporaba neke stvari ili prava.

(2) Plodovi stvari su proizvodi koje ona daje prirodno ili posredovanjem nečijega rada, a i sve drugo što ona daje s obzirom na svoju namjenu.

(3) Plodovi nekoga prava su prinosi koje to pravo daje s obzirom na svoju namjenu, kao kod prava koje ovlašćuje na stjecanje plodova ili drugih dijelova stvari - dobiveni dijelovi stvari.

(4) Plodovi su i prinosi koje stvar ili pravo daje posredovanjem nekoga pravnoga odnosa, kao što su to najamnine, zakupnine i kamate.

(5) Koristi pripadaju onome kome pripada i stvar ili pravo koje ih donosi, ako na posebnom pravnom temelju ne pripadaju kome drugome. Tko se na postojanje takva pravnoga temelja poziva, treba ga i dokazati.

(6) Tko je dužan predati plodove neke stvari ili prava, ovlašten je zahtijevati naknadu troškova koje je imao radi dobivanja tih plodova, ako bi ih imao dobar gospodar, ali nikada više od vrijednosti plodova koje je dužan predati.

### ***Osobito o nekretninama***

#### **Članak 9.**

(1) Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

(2) Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje.

(3) Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.

(4) Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu; isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu

građevinu u svome vlasništvu.

(5) Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe. Učinak te zabilježbe traje dok ona ne bude izbrisana, s time da taj učinak i bez brisanja prestaje protekom pet godina od upisa, ali tijekom toga roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnoga postupka.

(6) Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

## **Dio treći** **Pravo vlasništva**

### *Glava 1.* *O vlasništvu uopće*

#### *Vlasnikova prava*

##### Članak 30.

(1) Pravo vlasništva je 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.

(2) U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

#### *Opća ograničenja*

##### Članak 31.

Vlasništvo obvezuje i vlasnik je dužan pridonositi općem dobru, pa je općenito prilikom izvršavanja svoga prava dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovu pravu, a osobito:

- vlasnik se, a ni itko drugi, ne smije služiti svojim pravom s jedinim ciljem da drugome šteti ili da ga smeta,

- vlasnik nije ovlašten zabraniti tuđi zahvat u svoju stvar kad je taj nužan radi otklanjanja štete koja nekome neposredno prijeti, a nerazmjerno je veća od one što iz toga zahvata proizlazi za vlasnika, nego je samo ovlašten potraživati naknadu za pretrpljenu štetu,

- vlasnik nekretnine nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete na tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanoga interesa da ih isključi.

#### *Posebna ograničenja*

##### Članak 32.

(1) Vlasnik stvari ne smije izvršavati svoje pravo vlasništva preko granica

koje su svim vlasnicima takvih stvari postavljene na temelju ovoga ili posebnih zakona radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, ljudskoga okoliša i zdravlja ljudi.

(2) Vlasnik neke od stvari koje su na temelju Ustava posebnim zakonom proglašene stvarima od interesa za Republiku, i za koje je propisan poseban način njihove uporabe i iskorištavanja od strane njihovih vlasnika i ovlaštenika drugih prava na njima, dužan je izvršavati svoje pravo vlasništva s time u skladu, ali mu pripada pravo na naknadu za ograničenja kojima je podvrgnut.

(3) Kad je radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, spomenika kulture, ljudskoga okoliša ili zdravlja ljudi određeno da je vlasnik na temelju zakona dužan nešto poduzeti glede vlastite stvari, a njega se na to ne može prisiliti, poglavarstvo jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave je ovlašteno uspostaviti privremeno upravljanje tom stvarju (sekvestraciju) primjenjujući na odgovarajući način pravila o privremenom skrbništvu nad ostavinom za slučaj da su nasljednici nepoznati ili nepoznatoga boravišta, ako posebni zakon ne određuje što drugo.

(4) U izvršavanju privremenoga upravljanja, poglavarstvo može stvari dati u zakup.

(5) Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme.

(6) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka zakupnina se može koristiti samo za održavanje stvari ili za ispunjenje druge obveze zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju.

(7) Vlasnik ima pravo na vraćanje posjeda stvari i prije protoka roka iz ugovora, ako u cijelosti isplati uložena sredstva ili ispunji drugu obvezu zbog koje je uspostavljeno privremeno upravljanje stvarju.

### ***Naknada***

#### **Članak 33.**

(1) Pravo vlasništva može u interesu Republike Hrvatske biti zakonom oduzeto (potpuno izvlaštenje) ili ograničeno osnivanjem za drugoga nekoga prava glede vlasnikove stvari (nepotpuno izvlaštenje), u kojem slučaju vlasnik ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

(2) Bude li zakonom nekoj vrsti stvari oduzeta sposobnost da bude objekt prava vlasništva, to za dotadašnje vlasnike takvih stvari proizvodi jednake pravne učinke kao da je glede tih stvari provedeno potpuno izvlaštenje.

(3) Ako je vlasnik glede neke svoje stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskoga 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 ima pravo na naknadu kao za izvlaštenje.

(4) Ne bude li razlog radi kojega je bilo provedeno neko izvlaštenje ostvaren u propisanom, odnosno razumnom roku, izvlaštenik ima pravo zahtijevati da se uspostavi prijašnje pravno i faktično stanje koliko je to najviše moguće, ali tada smije zadržati samo onoliko od primljene naknade koliko je na gubitku u odnosu na stanje kakvo bi prema redovitom tijeku stvari bilo bez izvlaštenja.

## ***Ograničenja na temelju pravnoga posla***

### **Članak 34.**

(1) Ako nije što drugo određeno, vlasnik može u svaku svrhu koja nije zabranjena svoje pravo ograničiti, uvjetovati ili oročiti, a može ga i opteretiti.

(2) Odredi li vlasnik pravnim poslom zabranu otuđenja ili opterećenja svoje stvari, to ga obvezuje. Ta će zabrana djelovati i prema trećima, ako je osnovana u korist bračnoga druga, djeteta, roditelja, posvojenika ili posvojitelja, a i upisana je u zemljišnu knjigu, odnosno u javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je zabrana određena.

(3) Odredi li vlasnik pravnim poslom uvjet ili rok pravu vlasništva, to ga obvezuje. Ograničenje uvjetom ili rokom djelovat će i prema trećima, ako je upisano u zemljišnu knjigu, odnosno u takav javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je ograničenje određeno.

(4) Vlasnik čije će pravo vlasništva prestati ispunjenjem uvjeta ili istekom roka (prethodni vlasnik) dužan je postupati obzirno prema onome tko čeka da time postane vlasnikom (potonji vlasnik) te mu prenijeti vlasništvo pošto istekne rok ili se ispuni uvjet, pri čemu će se njihov međusobni odnos prosuđivati kao da je prethodni vlasnik bio plodouživatelj. Kad je vlasništvo uvjetovano ili oročeno djelovanjem prema trećima, tada samim ispunjenjem uvjeta, odnosno istekom roka ono pripada potonjem vlasniku, ako zakonom nije drukčije određeno, a pravna raspolaganja stvarju koja je bio poduzeo prethodni vlasnik gube učinak.

(5) Vlasnik koji je dobio ili je pridržao pravo vlasništva određene stvari radi osiguranja ispunjenja neke tražbine, obvezan je propustiti služiti se i raspolagati tom stvari osim za namirenje te tražbine, a ovlašten je, ne bude li mu tražbina o dospijeću ispunjena, namiriti je iz stvari u skladu s pravilima o namirivanju zalogom osiguranih tražbina izvansudskim putem. Ograničenje vlasništva radi osiguranja tražbine djelovat će i prema trećima ako je upisano u zemljišnu knjigu, odnosno u takav javni upisnik bez upisa u koji se ne može steći stvar za koju je ograničenje određeno.

(6) I kad djeluju i prema trećima, vlasnikova ograničenja, uvjetovanja, oročenja i opterećenja stvari ne utječu na tuđa prava koja već postoje na stvari, osim ako njihovi nositelji na to u pisanom obliku izričito pristanu, a ne utječu ni na prava koja bi u pravnom prometu stekli treći koji nisu znali niti su mogli znati za tu ograničenost, uvjetovanost, oročenost ili opterećenost.

## ***Izvanredni poslovi***

### **Članak 41.**

(1) Za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava

građenja na cijeloj stvari) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

(2) U sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitoga upravljanja.

(3) Ako se suvlasnici ne mogu suglasiti, onaj suvlasnik koji je predložio posao predvidivo koristan za sve, može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva, pa makar to inače u tom času ne bi mogao.

### ***Najam i zakup***

#### **Članak 81.**

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je taj dio, cijeli ili pojedine njegove dijelove, iznajmiti ili dati u zakup, ne tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika, ako nije što drugo ugovoreno i upisano u zemljišnoj knjizi.

(2) Odnose između suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine i osoba koje njegov posebni dio rabe ili iskorištavaju kao stanari, najmoprimci, zakupoprimci i dr., uređuju odnosna pravila obveznoga prava, ako nisu uređeni posebnim zakonom.

### ***Poslovi redovite uprave***

#### **Članak 86.**

Poslovi redovite uprave cijelom nekretninom su osobito:

- redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja,
- stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove,
- uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine,
- primjereno osiguranje nekretnine,
- imenovanje i opoziv zajedničkoga upravitelja,
- određivanje i promjene kućnog reda,
- iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela, s tim da je dopušteno otkazati najam mjesta u zajedničkoj garaži ili zajedničkom parkiralištu čim nastane potreba bilo kojega suvlasnika za tim mjestom, a uz rok od tri mjeseca, pa makar bilo i što drugo ugovoreno ili zakonom određeno.

### ***Upraviteljeve dužnosti i ovlasti***

#### **Članak 93.**

(1) Upravitelj, bio postavljen od suvlasnika ili od suda, upravlja nekretninom i zajedničkom pričuvom kao zastupnik svih suvlasnika, i to umjesto njih, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.



(2) U upravljanju nekretninom upravitelj je ovlašten voditi u ime svih suvlasnika nekretnine postupke pred sudom ili drugim tijelima vlasti, što uključuje i ovlasti da opunomoćuje stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

(3) Upraviteljev odnos sa suvlasnicima glede njegova upravljanja nekretninom ravna se po općim pravilima o zastupanju i posebnim pravilima o upravitelju kojega postavljaju suvlasnici, ako što drugo ne proizlazi iz položaja koji upravitelju nekretnine daju odredbe glave 4. trećega dijela ovoga Zakona.

(4) Upravitelj je obvezan koliko je najviše moguće čuvati interese svih suvlasnika nekretnine i u obavljanju poslova redovite uprave slijediti upute većine, a izvanredne poslove poduzimati samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika ili odluke suda koja je zamjenjuje; uz to je osobito dužan:

- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,

- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,

- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšice.

(5) Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj, ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

### ***Gradenje na tuđem zemljištu***

#### **Članak 152.**

(1) Zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta.

(2) Vlasnik ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu, ako je na to ovlašten po pravilima obveznoga prava.

(3) Vlasnik zemljišta koji za to ima pravni interes može, umjesto prava iz stavka 2. ovoga članka, zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja, pa će graditelj biti dužan po tom zahtjevu postupiti, ne tražeći nikakve naknade za to, ali je ovlašten sav materijal koji je bio njegov uzeti za sebe.

(4) Pravo vlasnika na naknadu od graditelja prosuđuje se po pravilima obveznoga prava.

(5) Sa stajališta ovoga Zakona smatra se zgradom svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje, s time da je zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.

**Pošteni graditelj i nepošteni vlasnik**

## Članak 153.

Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.

**Nepošteni i graditelj i vlasnik zemljišta**

## Članak 154.

(1) Ako graditelj nije bio pošten, zgrada je pripala vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, no vlasnik zemljišta tada nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.

(2) Graditelj je u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ovlašten uspostaviti prijašnje stanje o svom trošku i uzeti za sebe svoj materijal koji je bio ugradio u zgradu, ali ne nakon što protekne rok u kojem bi po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njezinu vlasniku.

**Prekoračenje međe građenjem**

## Članak 155.

(1) Ako je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednoga zemljišta uz među, vlasnik susjednoga zemljišta ima pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.

(2) Dok ne bude potpuno provedena uspostava prijašnjega stanja, uzima se da je vlasniku zgrade do opoziva dana stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu.

(3) Vlasnik zemljišta na kojem se nalazi dio tuđe zgrade ima pravo na naknadu u obliku novčane rente, a u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište, koju je svagdašnji vlasnik zgrade dužan plaćati svagašnjem vlasniku opterećenoga zemljišta sve dok postoji dio zgrade na tom zemljištu; time se ne dira u pravo na naknadu pretrpljene štete.

(4) Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati da vlasnik zgrade otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni; to može zahtijevati i vlasnik zgrade koji je bio pošten graditelj, ako je vlasnik zemljišta zahtijevao uspostavu prijašnjega stanja, a ta nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova.

**Dogradnja, nadogradnja, preuređenje i ulaganje**

## Članak 156.

(1) Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo,

ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine.

(2) Pripada li pravo na naknadu onomu tko je dogradio, nadogradio ili preuredio zgradu, odnosno prostoriju iz stavka 1. ovoga članka, ili je ulagao u takvu zgradu ili prostoriju, određuju pravila obveznoga prava.

### ***Građenje na tuđem pravu građenja***

#### **Članak 157.**

Kad je građeno na zemljištu opterećenom tuđim pravom građenja, nositelju toga prava pripadaju prava i obveze vlasnika zemljišta iz članka 152. do 155. ovoga Zakona.

## **Dio šesti Pravo građenja**

### ***Glava 1. O pravu građenja uopće***

#### ***Pojam***

#### **Članak 280.**

(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.

(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.

(3) Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.

### ***Sadržaj prava građenja***

#### **Članak 281.**

(1) Tko je nositelj prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost toga njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja; svaka tome suprotna odredba je ništava.

(2) Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno.

(3) Pravo građenja ima sadržaj s kojim je osnovano, ako nije kasnije zakonito izmijenjen; tko tvrdi da je izmijenjen, treba to dokazati.

### ***Preinaka sadržaja***

#### **Članak 282.**

(1) Preinaka sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s

vlasnikom opterećene stvari, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini - tada i u sporazumu s ovlaštenicima tih prava.

(2) Na preinaku sadržaja primjenjuje se na odgovarajući način ono što je određeno za osnivanje prava građenja na temelju pravnoga posla.

### ***Neodvojivost***

#### **Članak 283.**

Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenoga zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drukčije određeno.

### ***Nositelj prava građenja***

#### **Članak 284.**

(1) Nositelj prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju prešlo.

(2) Vlasnik zemljišta može biti nositelj prava građenja na svome zemljištu.

### ***Prometnost***

#### **Članak 285.**

(1) Pravo građenja je otudivo i nasljeđivo kao i druge nekretnine, ako nije što drugo određeno.

(2) Pravo građenja je moguće opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom.

(3) Zgrada koja je izgrađena dio je prava građenja, pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja.

## ***Glava 2.***

### ***Stjecanje***

#### ***Odjeljak 1.***

### ***Osnivanje prava građenja***

#### ***Općenito***

#### **Članak 286.**

(1) Pravo građenja osniva se na temelju pravnoga posla vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a i odlukom suda.

(2) Pravo građenja je osnovano kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

***a/ Osnivanje na temelju pravnoga posla***

***Pravni temelj***

**Članak 287.**

(1) Na temelju valjana pravnoga posla kojemu je cilj osnutak prava građenja osniva se to pravo izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.

(2) Pravni posao iz stavka 1. ovoga članka nužno sadrži odredbe o osnivanju prava građenja na određenoj nekretnini, a da bi bio valjan, treba biti u pisanom obliku.

(3) Pravnim poslom iz stavka 1. ovoga članka može se pravo građenja ograničiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava.

(4) Kad je zemljište u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ono optereti pravom građenja.

***Način osnivanja***

**Članak 288.**

(1) Pravo građenja osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.

(2) Upis prava građenja u zemljišnu knjigu kao tereta na zemljištu koje opterećuje moguć je samo na temelju pisanoga očitovanja volje njegova vlasnika da time optereti svoje zemljište; ali ako bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo s pristankom ovlaštenika tih prava.

(3) Zgrada, bude li izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.

(4) U vlasnički list novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja, i to će se, ako vlasnik zemljišta nije drukčije odredio, vlasnik upisati kao nositelj toga prava.

(5) Kad zakonom nije što drugo određeno glede načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka te glede zaštite povjerenja u zemljišne knjige, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe članka 263. i 264. ovoga Zakona.

***b/ Osnivanje odlukom suda***

***Osnivanje odlukom***

**Članak 289.**

(1) Pravo građenja može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku, ako je ovlašten u tom postupku osnovati služnost, a i u drugim slučajevima određenim zakonom.

(2) Na osnivanje prava građenja odlukom suda na odgovarajući se način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.

## **Odjeljak 2.** **Stjecanje nečijega prava građenja**

### **Prijenos i nasljeđivanje**

#### **Članak 290.**

(1) Na prijenos prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnoga posla, odluke suda i nasljeđivanja, ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja.

(2) S pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja; suprotna odredba je ništava.

## **Glava 3.**

### **Zaštita**

#### **Zaštita prava građenja**

#### **Članak 291.**

(1) Pravo građenja, dok nije izgrađena zgrada, a i nakon toga, uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, koja se primjenjuju na odgovarajući način.

(2) Pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva, koja se primjenjuju na odgovarajući način.

## **Glava 4.**

### **Prestanak**

#### **Općenito**

#### **Članak 292.**

(1) Pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.

(2) Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad, zbog razloga iz stavka 1. ovoga članka, bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

#### **Propast stvari i neki drugi razlozi**

#### **Članak 293.**

Na prestanak prava građenja propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika i rasterećenjem, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o prestanku stvarnih tereta.

### *Ukinuće*

#### Članak 294.

(1) Ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od dvadeset godina od osnutka toga prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine; ako nije što posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni temelj na kojem je pravo građenja bilo osnovano.

(2) Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može rabiti za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukinućem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno izgrađeno barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni.

(3) Rok iz stavka 2. ovoga članka počinje teći prvoga dana one godine koja slijedi nakon godine kad je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima bi zastao teći i rok dosjelo.

(4) Pravo građenja prestat će na temelju odluke o ukinuću tek brisanjem u zemljišnoj knjizi zbog ukinuća.

### *Posljedice prestanka*

#### Članak 295.

(1) S prestankom prava građenja postaje pripadnost zemljišta ono što je pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno.

(2) Na odnos vlasnika zemljišta i osobe kojoj je prestalo pravo građenja na odgovarajući će se način primjenjivati pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije što posebno određeno.

(3) Vlasnik je dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.

### *Tuđa prava*

#### Članak 296.

(1) Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom toga prava, ako nije što drugo određeno.

(2) Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka toga prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo.

(3) Služnosti, stvarni tereti i založna prava u korist i na teret prava građenja sa zgradom, ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist, odnosno na teret zemljišta sa zgradom, a s dotadašnjim prvenstvenim redom.

**Dio osmi**  
**Stvarna prava stranih osoba**

*Primjena zakona na strane osobe*

Članak 354.

(1) Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na strane fizičke i pravne osobe, osim ako je što drugo zakonom ili međunarodnim ugovorom određeno.

(2) Ograničenja koja za strane osobe postavlja zakon glede prava vlasništva nekretnina na području Republike Hrvatske ne mogu se na odgovarajući način primijeniti na pravo vlasništva pokretnih stvari, niti na ograničena stvarna prava.

*Strane osobe*

Članak 355.

(1) Fizička osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom kad nema državljanstvo Republike Hrvatske, osim ako je što drugo određeno zakonom.

(2) Ne smatraju se sa stajališta ovoga Zakona stranim osobama one koje nemaju državljanstvo Republike Hrvatske, ali su iseljenici s područja Republike Hrvatske ili su njihovi potomci, a tijelo državne uprave nadležno za odlučivanje o državljanstvu utvrdilo je da ispunjavaju pretpostavke za stjecanje državljanstva Republike Hrvatske.

(3) Pravna osoba smatra se sa stajališta ovoga Zakona stranom osobom kad ima registrirano sjedište izvan područja Republike Hrvatske, osim ako je što drugo zakonom određeno.

*Vlasništvo nekretnina*

Članak 356.

(1) Strane fizičke i pravne osobe mogu, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati na temelju nasljeđivanja vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske.

(2) Strane fizičke i pravne osobe mogu, ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to daje ministar vanjskih poslova Republike Hrvatske, po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa Republike Hrvatske, ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) Strane osobe bez državljanstva koje su iseljenici s područja bivše SFRJ ili su potomci takvih osoba mogu stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to stjecanje daje ministar zadužen za iseljništvo, po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

(4) Tko se smatra iseljenikom, određuje se posebnim propisom.

(5) Suglasnost iz stavka 2. i 3. ovoga članka nije upravni akt.



### ***Suglasnost i mišljenje***

#### **Članak 357.**

(1) Ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potrebna suglasnost ministra vanjskih poslova ili ministra zaduženoga za iseljništvo, pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva ne proizvodi pravni učinak bez suglasnosti nadležnoga ministra.

(2) O davanju suglasnosti za stjecanje prava vlasništva odlučuje nadležni ministar na zahtjev strane osobe koja namjerava steći vlasništvo određene nekretnine ili osobe koja namjerava otuđiti tu nekretninu.

(3) Kad odlučuje o zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka, nadležni ministar po službenoj dužnosti pribavlja prethodno mišljenje ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

(4) Strana osoba kojoj je uskraćena suglasnost za stjecanje prava vlasništva na nekretnini ne može ponoviti zahtjev za davanje suglasnosti na stjecanje prava vlasništva iste nekretnine prije nego što protekne pet godina od dana podnošenja zahtjeva koji je odbijen.

(5) Suglasnost iz stavka 1., 2. i 4. ovoga članka nije upravni akt.

### ***Nekretnine na isključenom području***

#### **Članak 358.**

(1) Strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine koja leži na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, osim ako je zakonom što drugo određeno.

(2) Stranoj osobi koja je stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem iz stavka 1. ovoga članka, prestaje pravo vlasništva te nekretnine, a ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

(3) Ako strana osoba ne može na području iz stavka 1. ovoga članka steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem, ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja.

## **Dio deveti**

### **Prijelazne i završne odredbe**

#### ***Glava 1.***

### ***Pretvorba društvenog vlasništva***

#### ***Opće odredbe o pretvorbi***

#### **Članak 359.**

(1) Što je odredbama ove glave određeno o pretvorbi prava upravljanja,

korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu te o pretvorbi prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu za nositelje tih prava, vrijedi i za njihove nasljednike i druge pravne sljednike.

(2) Pravo vlasništva i druga prava koja se steknu po odredbama ovoga Zakona o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu te o pretvorbi prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, stečena su pod uvjetom da nisu u sukobu s pravima koja na bivšim društvenim stvarima pripadaju drugim osobama na temelju propisa o denacionalizaciji.

### ***Pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja***

#### **Članak 360.**

(1) 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.

(2) Pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu osobe koja se do stupanja na snagu ovoga Zakona nije pretvorila u subjekt prava vlasništva, postaje stupanjem na snagu ovoga Zakona pravo vlasništva 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.

(3) Odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka, na odgovarajući se način primjenjuju na sva stvarna prava.

(4) Za upise prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja u zemljišnim knjigama i u drugim javnim upisnicima koji su provedeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, uzet će se da su upisi prava vlasništva.

### ***Pretvorba prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta***

#### **Članak 361.**

(1) Pravo korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu koje nije prestalo do donošenja ovoga Zakona pretvara se njegovim stupanjem na snagu u pravo vlasništva dotadašnjega nositelja toga prava ili njegova pravnoga sljednika.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na prvenstveno pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu.

(3) Za upise prava iz stavka 1. i 2. ovoga članka u zemljišnim knjigama koji su izvršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona uzet će se da su upisi prava vlasništva.

### ***Predmnjeve***

#### **Članak 362.**

(1) Smatra se da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(2) Smatra se da je osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno nositelj prvenstvenoga prava korištenja takva zemljišta, vlasnik toga zemljišta, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(3) Smatra se da su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari iz društvenoga vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu niti djeluje predmnjeva vlasništva iz stavka 1. i 2. ovoga članka, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

(4) Što je u stavku 1. do 3. ovoga članka određeno glede stvari, vrijedi na odgovarajući način i za prava koja su bila u društvenom vlasništvu.

### ***Zaštita pretvorenih prava***

#### **Članak 363.**

(1) Osoba čije pravo vlasništva potječe od nekadašnjega prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu, odnosno od nekadašnjega prava korištenja ili prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, ima pravo na zaštitu svoga prava kao svaki vlasnik, uz odgovarajuću primjenu odredaba članka 161. do 168. ovoga Zakona, ako nije što posebno određeno zakonom.

(2) Osoba iz stavka 1. ovoga članka koja se ne može osloniti na predmnjevu vlasništva, ili koja dokazuje suprotno od nje, dokazat će svoje pravo vlasništva ako dokaže da je ona odnosno njezin pravni prednik bio stekao pravo upravljanja ili korištenja i raspolaganja, odnosno pravo korištenja ili prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, na valjanom pravnom temelju i uz ispunjenje svih ostalih pretpostavaka koje su se za stjecanje toga prava zahtijevale u trenutku stjecanja.

### ***Upis neuknjiženih prava na nekretninama***

#### **Članak 364.**

(1) Upis prava vlasništva nekretnine koje potječe od nekadašnjega prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu provest će se po pravilima zemljišnoknjižnoga prava, ako ovim člankom Zakona nije što drugo propisano.

(2) Zemljišnoknjižni sud dopustit će upis prava vlasništva protiv knjižnoga prednika koji je u zemljišnu knjigu upisan kao vlasnik ili kao nositelj prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja. Ako je pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja izvanknjižno bilo prenašano na više osoba uzastopce, upis će se

provesti u korist onoga koji dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

(3) Zemljišnoknjižni sud dopustit će uknjižbu prava vlasništva na temelju privatnih isprava na kojima nije ovjeren potpis one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi, ako je, nakon promjene osobe ovlaštene na to raspolaganje, tu ispravu supotpisala i svoj potpis ovjerala osoba koja je u času ovjere ovlaštena na potpisivanje takvih isprava, ili osoba koja je u času ovjere ovlaštena za potpisivanje takvih isprava kao pravni sljednik osobe koja je nekretninom raspolagala, ili državni pravobranitelj Republike Hrvatske u slučajevima kad osoba koja je nekretninom raspolagala nema pravnoga sljednika.

(4) Da bi zemljišnoknjižni sud dopustio uknjižbu po odredbi stavka 3. ovoga članka, uz izjavu supotpisanu prema pravilima iz toga stavka treba priložiti javnu ili javnoovjerenjenu ispravu iz koje je vidljiva ovlast supotpisnika, te dokaz o pravnom sljedništvu ili njegovu izostanku.

(5) Smatrat će se da je osoba čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi dopustila upis u korist stjecatelja i kad je izjavu o tome u propisanom obliku dala osoba ovlaštena na supotpis po stavku 3. ovoga članka.

(6) Osobe koje u zemljišnim knjigama nisu upisane kao nositelji prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, a ne raspolazu ispravom valjanom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, upisat će pravo vlasništva tih nekretnina upisom u zemljišnu knjigu na temelju odluke suda, pošto dokažu da su bile izvanknjižni nositelji takva prava na nekretnini u društvenom vlasništvu.

(7) Odredbe stavka 1. do 6. ovoga članka vrijede na odgovarajući način i za izvanknjižne nositelje ograničenih stvarnih prava na nekretninama, ako nije što drugo zakonom određeno.

### ***Upis vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja građevinskoga zemljišta***

#### **Članak 365.**

(1) Upis prava vlasništva nekretnine koje potječe od nekadašnjega prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu ili od prvenstvenoga prava korištenja takva zemljišta provest će se po pravilima zemljišnoknjižnoga prava, a uz odgovarajuću primjenu odredaba članka 364. ovoga Zakona, ako ovim člankom nije što drugo propisano.

(2) Zemljišnoknjižni će sud na zahtjev osobe koja za to ima pravni interes dopustiti brisanje društvenoga vlasništva i prava korištenja, odnosno prvenstvenoga prava korištenja te će upisati pravo vlasništva u korist osobe koja je kao nositelj prava korištenja, odnosno prvenstvenoga prava korištenja bila upisana u zemljišnoj knjizi.

(3) U korist osobe koja u zemljišnim knjigama nije upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta dopustit će zemljišnoknjižni sud brisanje društvenoga vlasništva te će upisati njezino pravo vlasništva na temelju rješenja o davanju na korištenje građevinskoga zemljišta, rješenja o oduzimanju zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika i davanju njoj na korištenje

(rješenja o provedbi deposedacije u njezinu korist) te ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima uvrđenim u rješenju o davanju na korištenje građevinskoga zemljišta.

(4) U korist osobe koja u zemljišnim knjigama nije upisana kao nositelj prava korištenja neizgrađenoga građevinskoga zemljišta, a ne može predložiti isprave navedene u stavku 3. ovoga članka, zemljišnoknjižni sud dopustit će upis prava vlasništva na temelju odluke suda, pošto ona dokaže da je imala to pravo korištenja stečeno na valjanom pravnom temelju i na propisani način.

(5) Ako je pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja preneseno na više osoba uzastopce, upis će se provesti u korist zadnjeg nositelja toga prava na neizgrađenom građevinskom zemljištu, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

(6) Tko tvrdi da je pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu odnosno prvenstveno pravo korištenja toga zemljišta u međuvremenu izvanknjižno prestalo, treba to dokazati pred sudom da bi se na temelju sudske odluke izbrisalo to pravo odnosno pravo vlasništva u koje se ono pretvorilo.

## **2. Odredbe iz Zakona o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96.)**

### **I. Opće odredbe**

#### **Članak 2.**

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Ostale prostorije u zgradi koje najmoprimac koristi, (garaže, praonica rublja, sušionica rublja i slično) mogu biti predmet ugovora o najmu stana, a za njihovo korištenje se plaća posebna naknada.

#### **Članak 3.**

(1) Ugovorom o najmu stana obvezuje se najmodavac predati stan za stanovanje najmoprimcu uz za to određenu najamninu.

(2) Ugovorom o najmu stana uređuju se međusobni odnosi ugovornih strana.

(3) Uvjete sklapanja ugovora o najmu stana koji nisu propisani ovim Zakonom stranke ugovaraju slobodno.

#### **Članak 4.**

(1) Ugovor o najmu stana sklapa se s jednom osobom a iznimno s oba bračna druga.

(2) Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku.

#### **Članak 5.**

1. ugovorne strane,
2. opis stana, odnosno dijela stana koji se daje u najam,
3. visinu najamnine i način plaćanja,
4. vrstu troškova koji se plaćaju u svezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati,
5. podatke o osobama koje će se zajedno s najmoprimcem koristiti stanom,
6. vrijeme trajanja najma,
7. odredbe o održavanju stana,
8. odredbe o uporabi zajedničkih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i zemljišta koje služi zgradi,
9. odredbe o primopredaji stana.

## II. Najamnine

### Članak 7.

(1) Zaštićena najamnina je najamnina koja se određuje na temelju uvjeta i mjerila koje utvrđuje Vlada Republike Hrvatske.

(2) Uvjeti i mjerila iz stavka 1. ovoga članka utvrđuju se ovisno o opremljenosti stana, iskoristivosti stana, troškovima održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i o platnim mogućnostima obiteljskog domaćinstva najmoprimca.

(3) Zaštićena najamnina ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stambene zgrade, određenog posebnim propisom.

### Članak 8.

Zaštićenu najmninu plaćaju korisnici stanova koji:

- se koriste stanovima izgrađenim sredstvima namijenjenim za rješavanje stambenih pitanja osoba slabijeg imovnog stanja,
- se koriste stanom na temelju propisa o pravima hrvatskih branitelja,
- su imali pravni položaj nositelja stanarskog prava na stanu do dana stupanja na snagu ovoga Zakona,
- su određeni posebnim propisom.

### Članak 9.

Slobodno ugovorenu najmninu plaćaju korisnici stanova za koje ovim Zakonom nije određeno plaćanje zaštićene najmnine.

## III. Obveze najmodavca

### Članak 12.

(1) Najmodavac predaje najmoprimcu stan u stanju pogodnom za stanovanje.

(2) Najmodavac i najmoprimac sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje u kojem se stan nalazi u vrijeme predaje.

(3) Na odgovornost najmodavca glede nedostataka u stanu danom u najam, kao i za štetu nastalu zbog tih nedostataka, primjenjuju se propisi o obveznim odnosima.

#### **IV. Obveze najmoprimca**

##### **Članak 14.**

(1) Najmoprimac je dužan koristiti se stanom na način da ga čuva od oštećenja.

(2) Najmoprimac ne smije vršiti preinake u stanu i zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

(3) Najmoprimac je dužan obavijestiti najmodavca o nužnim popravcima u stanu i na zajedničkim dijelovima zgrade, koje je dužan snositi najmodavac.

##### **Članak 16.**

Najmoprimac i drugi korisnici stana dužni su najmodavcu ili osobi koju najmodavac ovlasti dopustiti ulazak u stan u slučaju iz članka 14. stavka 3. ovoga Zakona te u svezi s kontrolom korištenja stana.

#### **VI. Prestanak ugovora o najmu stana**

##### **Članak 19.**

(1) Najmodavac može otkazati ugovor o najmu stana ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana koriste stanom suprotno Zakonu i ugovoru o najmu stana, a osobito:

1. ako najmoprimac ne plati u ugovorenom roku najamninu i druge ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,

2. ako najmoprimac stan ili dio stana daje u podnajam, bez dopuštenja najmodavca,

3. ako najmoprimac ili drugi korisnici stana ometaju druge najmoprimce ili korisnike zgrade u mirnom korištenju stanom ili poslovnim prostorom,

4. ako se stanom koristi osoba koja nije navedena u ugovoru o najmu i to za vrijeme dulje od 30 dana bez dopuštenja najmodavca, osim u slučaju kad je riječ o bračnom drugu, potomku, roditelju, osobi koju je prema Zakonu dužan uzdržavati ili o osobi koja pruža najmoprimcu ili drugim korisnicima stana nužnu njegu i pomoć samo dok potreba za nužnu njegu i pomoć traje,

5. ako se najmoprimac ili drugi korisnici stana ne koriste stanom za stanovanje, već se njime koriste u cijelosti ili djelomično za druge namjene.

(2) Najmodavac ne može najmoprimcu otkazati ugovor o najmu stana iako su ispunjeni uvjeti iz stavka 1. ovoga članka ako ga prethodno pisano ne opomene da u roku od 30 dana otkloni razloge za otkaz.

(3) Najmodavac ima pravo otkazati ugovor i bez opomene iz stavka 2. ovoga članka ako najmoprimac više od dva puta postupi suprotno ugovoru, odnosno Zakonu.

#### Članak 22.

(1) Najmodavac daje otkaz ugovora o najmu stana u pisanom obliku s obrazloženjem, neposredno uz potpis najmoprimca ili poštom preporučeno.

(2) Otkazni rok za iseljenje najmoprimca u slučaju iz članka 19. ovoga Zakona je tri mjeseca, a u slučaju iz članka 21. ovoga Zakona je šest mjeseci. Otkazni rok počinje teći prvoga dana sljedećeg mjeseca od mjeseca u kojem je otkaz primljen.

(3) Ako najmoprimac odbije primiti pisani otkaz, otkazni rok počinje teći od dana kada je obavijest o otkazu predana na pošti.

(4) Ako se najmoprimac ne iseli iz stana u otkaznom roku, odnosno u roku koji je odredio najmodavac u slučaju iz članka 20. ovoga Zakona, najmodavac može nadležnom sudu podnijeti tužbu za iseljenje najmoprimca.

(5) Postupak prokrenut tužbom za iseljenje najmoprimca hitan je.

### ***VII. Smrt, odnosno prestanak ugovornih strana***

#### Članak 24.

(1) U slučaju smrti ili promjene najmodavca, odnosno prestanka najmodavca kao pravne osobe, prava i dužnosti najmodavca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova nasljednika ili pravnog sljednika.

(2) U slučaju smrti najmoprimca ili kada najmoprimac napusti stan, prava i dužnosti najmoprimca iz ugovora o najmu stana prelaze na njegova bračnog druga. Ako bračnog druga nema, prava i obveze iz ugovora o najmu prelaze na dijete, pastorka ili najmoprimčeva usvojenika koji je naveden u ugovoru o najmu, ovisno o njihovu sporazumu.

(3) O nastaloj promjeni iz stavka 2. ovoga članka najmoprimac ili osobe koje s njim stanuju dužne su obavijestiti najmodavca u roku od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca. U istom roku dužne su te osobe obavijestiti najmodavca ako ne žele produžiti ugovorni odnos.

(4) Ako osobe iz stavka 2. ovoga članka ne postignu sporazum o tome tko će preuzeti prava i obveze iz ugovora o najmu, protekom roka od 30 dana od smrti ili iseljenja najmoprimca, smatrat će se da stan koriste bez ugovora o najmu stana.



### **VIII. Obnova ugovora o najmu stana na određeno vrijeme**

#### **Članak 25.**

(1) Ugovor o najmu stana sklopljen na određeno vrijeme smatrat će se prešutno obnovljenim za isto vrijeme trajanja ako ni jedna ugovorna strana najmanje 30 dana prije isteka ugovorenog vremena ne obavijesti u pisanom obliku drugu ugovornu stranu da ne namjerava sklopiti ugovor na određeno vrijeme za daljnje razdoblje.

(2) Ako najmodavac želi sklopiti ugovor o najmu stana za daljnje razdoblje, ali prema izmijenjenim uvjetima, dužan je o tome obavijestiti najmoprimca u roku i na način iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Ako najmoprimac u roku od 15 dana od primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka ne prihvati ponudu, smatrat će se da ne želi sklopiti ugovor za daljnje razdoblje.

### **XIII. Prijelazne odredbe**

#### **Članak 30.**

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje stanarsko pravo osobama koje su to pravo stekle prema propisima koji su vrijedili do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Osobe iz stavka 1. ovoga članka danom stupanja na snagu ovoga Zakona stječu prava i obveze najmoprimca.

(3) Prava i obveze najmoprimca iz odredbi stavka 1. i 2. ovoga članka iznimno ne stječu osobe protiv kojih je u tijeku postupak za otkaz ili prestanak stanarskog prava.

#### **Članak 42.**

Osobe koje su stekle pravo na kupnju stana prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 87/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.), ali zbog propisanih razloga to pravo nisu mogle ostvariti u propisanom roku, zadržavaju to pravo i kao najmoprimci do rokova određenih tim Zakonom.

#### **Članak 48.**

(1) Osobe koje su primjenom odredbe članka 61. stavka 5. Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine", br. 51/85., 42/86., 22/92. i 70/93.) stekle pravo koristiti se stanom, imaju pravo taj stan otkupiti prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 2/94., 44/94., 58/95. i 11/96.) ako nemaju u vlasništvu useljivu kuću ili stan i ako je vlasnik tog stana otkupio drugi stan prema

odredbama istog Zakona.

(2) Zahtjev za kupnju stana osoba iz stavka 1. ovoga članka može podnijeti vlasniku stana, odnosno njegovom pravnom sljedniku u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Osobe iz stavka 1. ovoga članka koje ne otkupe stan stječu pravni položaj zaštićenog najmoprimca pod uvjetima pod kojima ta prava stječu ostali najmoprimci prema odredbama ovoga Zakona.

### **3. Odredbe iz Zakona o zakupu poslovnog prostora (Narodne novine, br. 91/96.)**

#### **II. Zasnivanje zakupa**

##### **Članak 4.**

(1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku.

(3) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništav je.

##### **Članak 5.**

(1) Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži u pravilu:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
8. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

##### **Članak 6.**

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.

(2) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća.

(3) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Vlada

Republike Hrvatske, poglavarstvo županije, odnosno Grada Zagreba, grada ili općine, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(4) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

(5) Ako sudjeluju i udovolje uvjetima postignutim na natječaju hrvatski invalidi Domovinskoga rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih i udruge invalida domovinskoga rata i druge udruge za koje to odredi ministar rada i socijalne skrbi imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka, osim u slučaju iz članka 35. stavka 3. ovoga Zakona. Ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredbe članka 29. stavka 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 44/96.).

(6) Prije sklapanja ugovora o zakupu osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnoga državnog pravobranitelja.

(7) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništav je.

### **III. Prava i obveze ugovornih strana**

#### **Članak 11.**

(1) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik ima pravo na naknadu štete.

(3) Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

#### **Članak 12.**

(1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

(2) Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

**Članak 14.**

(1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

(2) Zakupodavac je dužan tri mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova kao i o novoj visini zakupnine.

(3) Zakupnik ima pravo u roku od dva mjeseca od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istomu roku o tome obavijestiti zakupodavca.

(4) U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

**Članak 17.**

(1) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako vrijeme plaćanja nije utvrđeno ugovorom, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do petoga dana u mjesecu.

***IV. Prestanak zakupa*****Članak 24.**

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na osnovi otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

**Članak 29.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

## B. POPIS PRAVNIH IZVORA \* koji su u vezi s tematikom savjetovanja

### *Ustavi:*

1. Ustav FNRJ, od 31. siječnja 1946., Službeni list FNRJ, br. 10/46.
2. Ustavni zakon o osnovama društvenog i političkog uređenja FNRJ i saveznim organima vlasti od 13. siječnja 1953., Službeni list FNRJ, br. 3/53.
3. Ustav SFRJ, od 7. travnja 1963., Službeni list SFRJ, br. 14/63.
4. Ustavni amandmani XX.-XLI. od 30. lipnja 1971. na Ustav SFRJ od 7. travnja 1963., Službeni list SFRJ, br. 29/71.
5. Ustav SFRJ od 21. veljače 1974., Službeni list SFRJ, br. 9/74.
6. Ustavni amandmani na Ustav SFRJ od 21. veljače 1974., XVIII.-LXVII., Službeni list SFRJ, br. 70/88.
7. Ustav Socijalističke Republike Hrvatske od 9. travnja 1963., Narodne novine, br. 15/63.
8. Ustav Socijalističke Republike Hrvatske od 22. veljače 1974., Narodne novine, br. 8/74.
9. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, br. 56/90., 135/97., pročišćeni tekst - 8/98.

### *Vlasništvo i druga stvarna prava:*

#### *a) Opće:*

1. Zakon o prometu zemljišta i zgrada (Sl. l. FNRJ 26/54., 19/55., 52/57., 18/58., 30/62., 53/62.; "Službeni list SFRJ", br. 15/65., pročišćeni tekst Sl. l. SFRJ br. 43/65., 57/65., 17/67., 11/74. i Narodne novine, br. 53/73. i 54/80.)\* prestao važiti na osnovu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., čl. 394., st. 1., al. 3.
2. Uredba o prodaji stambenih zgrada u općenarodnoj imovini, Službeni list FNRJ, br. 17/53. i 31/53.
3. Uredba o kontroli prometa nekretninama, Sl. l. FNRJ br. 24/48. i 43/53.
4. Uputstvo o načinu upisivanja u zemljišnu knjigu prava vlasništva na zgradama izgrađenim na zemljištu općenarodne imovine, Sl. l. FNRJ br. 44/51. i 29/54.
5. Uputstvo o zemljišnoknjižnim upisima nacionaliziranih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta u zemljišne knjige, Sl. l. FNRJ, br. 49/59.
6. Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, Sl. l. SFRJ 16/59..., proč. tekst Sl. l. SFRJ br. 43/65., 57/65.) primjenjuje se kao republički zakon vidi čl. 1. t. 87. Zakona... - Narodne novine, br. 52/73. i 54/80.\* prestao važiti na osnovu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., čl. 394., st. 1., al. 2.

---

\* Priedila Katerina Dulčić, znanstvena novakinja Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci

7. **Zakonu o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini**, Narodne novine, br. 31/58.

8. **Uredba o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu**, Službeni list FNRJ, br. 58/47

9. **Zakon o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu**, Službeni list SFRJ, br. 12/65., primjenjuje se kao republički zakon, vidi čl. 1. st. 1. t. 45. Zakona... NN 52/71.\* prestao važiti na osnovu Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96., čl. 230.

10. **Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima**, Službeni list SFRJ, br. 6/80., 36/90. i Narodne novine, br. 53/91.\* prestao važiti na osnovu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., čl. 394., st. 1., al. 1.

11. **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**, Narodne novine, br. 91/96.

12. **Zakon o zemljišnim knjigama**, Narodne novine, br. 91/96.

13. **Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik)**, Narodne novine, br. 81/97.

#### **b) Posebno:**

1. **Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta**, Službeni list FNRJ, br. 52/58. i 24/59.

Obavezno tumačenje čl. 39. st. 1. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, Službeni list FNRJ, br. 24/59.

2. **Zakon o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera**, Službeni list SFRJ, br. 5/68. i 20/69. i Narodne novine, br. 30/68., Autentično tumačenje čl. 4. st. 1. Zakona, Narodne novine, br. 1/70.

3. **Zakon o uređenju i davanju na korištenje građevinskog zemljišta**, Narodne novine, br. 20/69.

4. **Zakon o građevinskom zemljištu**, Narodne novine, br. 54/80., 42/86., 61/88. i 48/88. - pročišćeni tekst, 16/90. i 53/90.\* prestao važiti na temelju odredbe članka 394. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

5. **Uredba o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika**, Službeni list FNRJ, br. 23/51.

6. **Zakon o uređivanju i korištenju gradskog zemljišta**, Narodne novine, br. 6/63.

7. **Zakon o lokalnoj samoupravi i upravi**, Narodne novine, br. 90/92., 94/93., 117/93.

8. **Zakon o gradu Zagrebu**, Narodne novine, br. 90/92., 94/93., 117/93.

9. **Osnovni zakon o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta**, Službeni list FNRJ, br. 43/59., proč. tekst Službeni list SFRJ, br. 25/65., 12/67. i 14/70. i Narodne novine, br. 52/71. i 52/73.

10. **Zakon o šumama**, Narodne novine, br. 52/90., 5/91., 9/91., 14/93., čl. 16. st. 1. čl. 40.

11. **Zakon o zaštiti prirode**, Narodne novine, br. 30/94., čl. 40.
12. **Zakon o provođenju pojedinih odredaba zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta**, Narodne novine, br. 25/60.
13. **Zakon o poljoprivrednom zemljištu**, Narodne novine, br. 26/84.
14. **Zakon o poljoprivrednom zemljištu**, Narodne novine, br. 54/94., 35/95. i 48/95.
15. **Zakon o rudarstvu**, Narodne novine, br. 35/95.
16. **Zakon o vodama**, Narodne novine, br. 107/95.
17. **Pomorski zakonik**, Narodne novine, br. 17/94. i 74/94.
18. **Osnovni zakon o eksproprijaciji**, Službeni list FNRJ, br. 28/47.
19. **Zakon o eksproprijaciji**, Službeni list FNRJ, br. 12/57., pročišćeni tekst: Službeni list SFRJ, br. 11/68. i 30/68.
20. **Zakon o eksproprijaciji**, Narodne novine, br. 10/78., 5/80., 30/82., 46/82. - pročišćeni tekst, 28/87., 39/88. i 73/91.\* prestao važiti na temelju odredbe članka 49. Zakona o izvlaštenju.
21. **Zakon o izvlaštenju**, Narodne novine, br. 9/94.

#### ***Stanarsko pravo i otkup stana:***

1. **Zakon o stambenim odnosima**, Narodne novine, br. 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 57/89., 22/90., 22/92.\* temeljem odredbe članka 394. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prestale su važiti odredbe Glave II i III ovog Zakona.
2. **Zakon o prenamjeni zajedničkih prostorija u stanove**, Narodne novine, br. 37/88.\* prestao važiti na osnovu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., čl. 394., st. 1., al. 4.
3. **Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo**, pročišćeni tekst - Narodne novine, br. 43/92., 69/92., 25/93., 43/93., 2/94., 44/94., 58/95., 11/96., Ukinuta neustavna odredba o prodaji stanova NN 11/97.
  - Odluka o produženju roka iz čl. 59. st. 1. Zakona..., 87/92.
  - Naputak o načinu povrata razlike cijene stana, Narodne novine, br. 15/95.
4. **Uredba o načinu utvrđenje cijene stana (i garaže)**, Narodne novine, br. 29/91., proć. t. 9/92., 72/92., 83/92.
5. **Odluka o davanju ovlaštenje Ministarstvu obrane za upravljanje stanovima, garažama i poslovnim prostorom u vlasništvu RH**, NN 56/92.
6. **Uredba o određivanju ratom ugroženog područja**, NN 47/93. - sniženje etalonske vrijednosti za 10%
7. **Zakon o davanju u najam stanova na oslobođenom teritoriju**, Narodne novine, br. 73/95.
8. **Odluka o određivanju stambenih zgrada i stanova na kojima pravo raspolaganja ima SFRJ koji se ne mogu prodavati, odnosno otkupiti** - Službeni list SFRJ, br. 57/91.

**Propisi o prisilnom prijenosu nekretnina u društveno vlasništvo (koji nisu navedeni na drugom mjestu):**

1. **Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta**, Službeni list FNRJ, br. 52/58. i 24/59.

Obavezno tumačenje čl. 39. st. 1. **Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta**, Službeni list FNRJ, br. 24/59.

2. **Zakon o konfiskaciji imovine i izvršenju konfiskacije**, Službeni list DFJ, br. 40/45. i 70/45.

3. **Zakon o potvrdi i izmjenama i dopunama Zakona o konfiskaciji imovine i izvršenju konfiskacije**, Službeni list FNRJ, br. 61/46.

4. **Zakon o postupanju sa imovinom, koju su vlasnici morali napustiti u toku okupacije i imovinom, koja im je oduzeta od strane okupatora i njegovih pomagača**, Službeni list DFJ, br. 36/45.

5. **Zakon o potvrdi i izmjenama Zakona o postupanju sa imovinom koju su vlasnici morali napustiti u toku okupacije i imovinom koja im je oduzeta od strane okupatora i njegovih pomagača**, Službeni list FNRJ, br. 64/46., 105/46., 88/47. i 99/48.

6. **Zakon o suzbijanju nedopuštene trgovine, nedopuštene špekulacije i privredne sabotaze**, Službeni list FNRJ, br. 56/46.

7. **Zakon o oduzimanju ratne dobiti, stečene za vrijeme neprijateljske okupacije**, Službeni list DFJ, br. 36/45.

8. **Zakon o potvrdi i izmjenama i dopunama Zakona o oduzimanju ratne dobiti, stečene za vrijeme neprijateljske okupacije**, Službeni list FNRJ, br. 52/46.

9. **Zakon o nacionalizaciji privatnih privrednih poduzeća**, Službeni list FNRJ, br. 98/46. i 35/48.

10. **Zakon o prelazu u državno vlasništvo neprijateljske imovine i sekvestraciji nad imovinom odsutnih osoba**, Službeni list FNRJ, br. 63/46.

11. **Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta**, Službeni list FNRJ, br. 52/58.

12. **Zakon o proglašenju imovine zemljišnih i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih općina općenarodnom imovinom**, Narodne novine, br. 36/47., 51/58. i 13/87.

13. **Zakon o izvršenju kazni, mjera sigurnosti i odgojno-popravnih mjera**, Službeni list FNRJ, br. 47/51.

14. **Zakon o agrarnoj reformi i kolonizaciji**, Službeni list DFJ, br. 64/45., Službeni list FNRJ, br. 24/46., 101/47., 105/48., 21/56. i 55/57. i Službeni list SFRJ, br. 10/65.

15. **Zakon o provođenju agrarne reforme i kolonizacije na području Narodne Republike Hrvatske**, Narodne novine, br. 111/47., 25/58., 58/57., 62/57., 32/62.

16. **Osnovni zakon o postupanju sa ekspropriranim i konfisciranim šumskim posjedima**, Službeni list FNRJ, br. 61/46.

17. **Zakon o poljoprivrednom zemljišnom fondu općenarodne imovine i dodjeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama**, Službeni list FNRJ, br.



22/53., 27/53., 4/57. i 46/62. i Službeni list SFRJ, br. 10/65.

18. **Zakon o ispitivanju porijekla imovine i o oduzimanju nezakonito stečene imovine**, Narodne novine, br. 14/84.

19. **Zakon o udruživanjima, zborovima i drugim javnim skupovima**, Službeni list FNRJ, br. 51/46. i 29/47.

20. **Zakon o državljanstvu**, Službeni list SFRJ, br. 64/45. i 105/48.

21. **Zakon o državljanstvu Narodne Republike Hrvatske**, Narodne novine, br. 18/50.

22. **Odluka o uređenju agrarnih odnosa i poništenju dražbi na području oblasnog Narodnog odbora za Istru**, Službeni list FNRJ, br. 191/46.

23. **Naredba o izmjeni te o sprovađanju u život Odluke Oblasnog Narodnog Odbora za Istru o uređenju agrarnih odnosa i poništenju dražbi na području Oblasnog Narodnog Odbora za Istru od 21. XII. 1946.**, Službeni list, br. 191/46.

#### *Propisi o "denacionalizaciji":*

1. **Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine**, Narodne novine, br. 92/96.

2. **Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu**, Narodne novine, br. 53/90.

3. **Uredba o uredu za koordiniranje aktivnosti denacionalizacije**, Narodne novine, br. 55/90., 7/91.

4. **Uredba o evidenciji prijašnjih vlasnika i oduzete imovine**, Narodne novine, br. 23/91.

#### *Zabrane raspolaganja (postjugoslavenski element):*

1. **Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba**, Narodne novine, br. 53/90. 61/91., 25/93., 70/93.

2. **Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju RH** (koje su u vlasništvu, posjedu, na korištenju ili upravljanju organa i institucija Federacije, republika i pokrajina), Narodne novine, br. 36/91.

3. **Uredba o preuzimanju u posjed i korištenje odmarališta, hotela i drugih hotelsko-turističkih objekata i pokretnina koje se u njima nalaze, na kojima postoji pravo raspolaganja odnosno vlasništvo imaju ili ih drže u posjedu poduzeća i druge pravne i fizičke osobe koje imaju sjedište izvan teritorija RH** (u svrhu osiguranja uvjeta za smještaj osoba u zbjegu i lakše ranjenih osoba, kao i socijalno nezbrinutih osoba), Narodne novine, br. 43/91.

4. **Uredba o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RH**, Narodne novine, br. 52/91. i 5/92., nova - 14/94.

5. **Uredba o preuzimanju sredstava bivše SFRJ u vlasništvo RH**, Narodne novine, br. 68/91.

6. **Uredba o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju RH u vlasništvo RH**, Narodne novine, br. 40/92.

7. Uredba o zabrani raspolaganja zadružnom imovinom, Narodne novine, br. 14/94., 22/95.

8. Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanja sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RH, Narodne novine, br. 29/94.

9. Uredba o zabrani raspolaganja zadružnom imovinom, Narodne novine, br. 14/94.

10. Zakon o zaštiti poduzeća i drugih pravnih osoba s privremeno zaposjednutih područja RH, Narodne novine, br. 9/95.

11. Zakon o privremenom preuzimanju i upravljanju određenom imovinom, Narodne novine, br. 73/95.

### *Gospodarstvo:*

#### *a) Propisi koji se odnose na statusno pravo i vlasništvo sredstava za proizvodnju:*

1. Zakon o državnim privrednim poduzećima, Službeni list FNRJ, br. 62/46.

2. Osnovni zakon o upravljanju državnim privrednim poduzećima i višim privrednim udruženjima od strane radnih kolektiva, Službeni list FNRJ br. 43/50.

3. Zakon o planskom upravljanju narodnom privredom, Službeni list FNRJ br. 58/51.

4. Zakon o sredstvima privrednih organizacija, Službeni list FNRJ, br. 58/57.

5. Zakon o sredstvima radnih organizacija, Službeni list SFRJ, br. 10/68.

6. Zakon o konstituiranju OOUR-a, Službeni list SFRJ, br. 22/73.

7. Zakon o sredstvima OOUR-a, Službeni list SFRJ, br. 22/73.

8. Zakon o prometu društvenih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada, Službeni list SFRJ, br. 22/73.

9. Zakon o udruženom radu, Sl. l. SFRJ br. 53/76., 57/83., 85/87., - proć. tekst 6/88. i 38/88.

10. Zakon o poduzećima, Službeni list SFRJ, br. 77/88. i Narodne novine, br. 53/91., 58/93.

11. Zakon o trgovačkim društvima, Narodne novine, br. 111/93.

12. Osnovni zakon o stjecanju prava vlasništva na poljoprivrednim oruđima i o korištenju poljoprivrednog oruđa od strane građana, Narodne novine, br. 52/71.\* prestao važiti na osnovu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., čl. 394., st. 1., al. 5.

#### *b) Propisi koji se odnose na pretvorbu društvenih poduzeća:*

1. Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju, Narodne novine, br. 84/92., 70/93., 76/93., 19/94., 52/94., 87/96.

2. Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća, Narodne novine, br. 19/91., 83/92, čl. 18. i 19. Zakona... 84/92., 94/93., 2/94., 9/95.,\* prestao važiti na osnovu odredbe čl. 49. Zakona o privatizaciji 21/96.

- Upute za primjenu čl. 11. Zakona... - Narodne novine, br. 26/91.

- Upute za primjenu čl. 20. st. 4. Zakona... - Narodne novine, br. 18/93 .
- Upute za primjenu čl. 7. st. 3. Zakona... - Narodne novine, br. 42/95.
- Uredba o izmjeni i dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Narodne novine, br. 45/92.
- Uredba o dopuni Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, Narodne novine, br. 16/93.
- 3. Zakon o privatizaciji, Narodne novine, br. 21/96., ZID NN 71/97.
- 4. Zakon o pretvorbi i organiziranju poduzeća u komunalnim djelatnostima i djelatnostima uređenja naselja i prostora, prijevoza putnika u gradskom i prigradskom prometu i djelatnosti uređenja i održavanja tržnica na malo, NN 91/92., ispr. 14/93., ZID 70/93.\* pretao važiti na osnovu Zakona o komunalnom gospodarstvu, NN 36/95.
- Obvezatni naputak za primjenu odredaba Zakona..., NN 10/93.
- 5. Zakon o komunalnom gospodarstvu, Narodne novine, br. 36/95.
- 6. Zakon o pretvorbi kapitala društvenog osiguranja i osiguranja u Republici Hrvatskoj, Narodne novine, br. 69/92.
- 7. Zakon o pretvorbi Zagrebačkog velesajma, Narodne novine, br. 55/96.
- 8. Zakon o telekomunikacijama, Narodne novine, br. 53/94.

*c) Stečajni zakoni:*

1. Zakon o prisilnoj nagodbi, stečaju i likvidaciji, SL SFRJ br. 84/89..., Narodne novine, br. 53/91... pročišćeni tekst, Narodne novine, br. 54/94.
2. Stečajni zakon, Narodne novine, br. 44/96.

*Zakoni koji se odnose na ustanove, udruge i sl.:*

1. Zakon o ustanovama, Narodne novine, br. 75/93.
2. Zakon o visokim učilištima, Narodne novine, br. 96/93. i 34/94. - ispr.
3. Zakon o znanstvenoistraživačkoj djelatnosti, Narodne novine, br. 96/93. i 34/94.
4. Zakon o srednjim školama, Narodne novine, br. 19/92. i 27/93.
5. Zakon o zdravstvenoj zaštiti, Narodne novine, br. 75/93. i 11/94.
6. Zakon o kazalištima, Narodne novine, br. 61/91.
7. Zakon o tehničkoj kulturi, Narodne novine, br. 76/93. i 11/94.
8. Zakon o udrugama, Narodne novine, br. 70/97.
9. Zakon o političkim strankama, Narodne novine, br. 76/93.
10. Zakon o pretvorbi prava na društvenom vlasništvu bivših društveno-političkih organizacija, Narodne novine, br. 70/97.
11. Zakon o vatrogastvu, Narodne novine, br. 58/93.
12. Zakon o Hrvatskom autoklubu, Narodne novine, br. 2/94.
13. Zakon o športu, Narodne novine, br. 60/92., 25/93., 11/94., 17/95.\* stavljen izvan snage Zakonom o športu, Narodne novine, br. 111/97.

***Zakoni o obveznim odnosima:***

1. **Zakon o obveznim odnosima**, Službeni list SFRJ, br. 29/78., 39/85., 57/89. Narodne novine, br. 53/91., 3/94. i 7/96.
2. **Zakon o zakupu poslovnog prostora**, Narodne novine, br. 91/96.
3. **Zakon o najmu stanova**, Narodne novine, br. 91/96.

***Zakoni o primjeni pravnih pravila građanskog prava:***

1. **Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih do 6. travnja 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije** - pročišćeni tekst Sl. l. FNRJ br. 84/46.
2. **Zakon o načinu primjene pravnih propisa donesenih do 6. travnja 1941.**, Narodne novine, br. 73/91.

## UPUTE AUTORIMA

Časopis objavljuje radove koji se recenziraju i one koji ne podliježu recenzentskom postupku. Recenzirani radovi kategoriziraju se u ove kategorije:

- \* izvorni (originalni) znanstveni članak - original scientific paper
- \* prethodno priopćenje - preliminary communication
- \* izlaganje (referat) sa znanstvenog skupa - conference paper
- \* pregledni članak - review
- \* stručni članak - professional paper

Izvorni znanstveni članak sadrži dosad još neobjavljene rezultate izvornih istraživanja. Prethodno priopćenje sadrži nove rezultate znanstvenih istraživanja, koji zahtijevaju brzo objavljivanje. Pregledni članak mora biti originalan, sažet i kritički prikaz jednog područja ili njegova dijela u kojem autor i sam aktivno sudjeluje. Mora biti istaknuta uloga autorova izvornog doprinosa u tom području s obzirom na već publicirane radove, kao i pregled tih radova. Izlaganje sa znanstvenog skupa, prethodno referirano na takvom skupu, mora biti objavljeno u obliku cjelovitog članka, i to samo ako nije prije toga objavljeno u zborniku skupa. Stručni članak sadrži korisne prijedloge iz određene struke i ne mora sadržavati izvorna istraživanja.

Odluku o kategorizaciji pojedinog rada donosi uredništvo na temelju prijedloga dva recenzenta.

Rad će se objaviti jedino temeljem pozitivnih recenzija.

Prihvatanje kategoriziranih članaka za objavljivanje obvezuje autora da isti članak ne smije objaviti na drugomu mjestu bez dopuštenja uredništva časopisa ako je ono članak prihvatilo, a i tad uz podatak o tome gdje je prvi put članak objavljen. Kategorija članka navodi se u zaglavlju članka i u sadržaju sveska. Ostali se prilozi koje časopis objavljuje, ne kategoriziraju.

Radovi predloženi za objavljivanje moraju zadovoljiti sljedeće:

1. Rukopis ne smije biti već objavljen ili u tom cilju upućen drugom časopisu;
2. Naslov mora biti koncizan i istovremeno informativan;
3. U lijevom kutu naslovne stranice rukopisa treba stajati ime i prezime autora te naziv i adresa ustanove u kojoj radi;
4. Uz rukopis je potrebno priložiti objašnjenje o značenju upotrijebljenih kratica i simbola
5. Tablice moraju biti pregledno i korektno priređene, te uredno opisane (broj, naslov, legenda);
6. Bilješke se posebno prilažu rukopisu;
7. Izvorni znanstveni radovi, prethodna priopćenja, pregledni članci i stručni članci moraju biti opremljeni zaključkom i sažetkom koji ne treba prelaziti 250 riječi i ključnim riječima (2-3 riječi). Sažetkom se na skraćen način predstavlja sadržaj članka. U sažetku pisanom u trećem licu ukratko se naznačuju rezultati istraživanja prezentirani u članku;
8. Opseg rukopisa koji podliježe kategorizaciji, ograničen je, u pravilu, do 1,5 autorska arka. Šesnaest kartica čini jedan autorski arak (30.000 znakova);
9. Radovi se dostavljaju u dva primjerka, od kojih jedan mora biti original. Uz rad treba priložiti i disketu s naznakom programa u kojem je rad pisan;
10. Rad koji ne odgovara uputama vratit će se autoru.

## INFORMATION FOR CONTRIBUTORS

This journal publishes papers subject to review as well as those which are not subject to review. The papers subject to review are categorised as follows:

- \* original scientific paper
- \* preliminary communication
- \* conference paper
- \* review article
- \* professional paper

An original scientific paper contains yet unpublished results of original research. A preliminary communication contains new research results which demand prompt publication. A review article ought to be an original, concise and critical review of a certain field or its segment in which the author herself actively participates. There must be emphasised the author's original contribution to the field with regard to the works already published. There must also be provided a list of those works. A conference paper, i.e. a written form of a presentation submitted at a conference, must be published as a complete paper, provided that it has not been published as part of the collected papers of the conference. A professional paper contains useful suggestions concerning a certain field and need not involve original research.

The category to be assigned to a certain paper is within the sole discretion of the Editorial Board, which will base its decision on the proposals by two reviewers.

The journal will publish only those papers which received a positive review.

Upon acceptance of her paper for publication by this journal the author undertakes not to cause the paper to be published elsewhere without the permission of the Editorial Board. Should the Editorial Board grant the permission, a repeated publication should contain a notice as to where the paper was originally published.

The category of a paper shall be indicated in the head of the paper and in the journal's table of contents.

Other contributions published by the journal are not subject to categorisation.

Any written work submitted for publication in this journal must satisfy the following conditions:

1. The manuscript should not have been already published or under consideration by another journal.
2. The title should be both concise and informative.
3. The author's name and surname, as well as her employment address should be indicated in the left hand side of the title page.
4. The manuscript should be accompanied by an explanation as to the meaning of the abbreviations and symbols used.
5. Tables must be drawn clearly and correctly, and must be accompanied by appropriate explanations.
6. Notes should be numbered in sequential order, as cited in the text, and should be enclosed on a separate sheet.
7. Original scientific papers, preliminary communications, review articles and professional papers, should be accompanied by a conclusion, summary and key words (2-3 words).  
A summary should provide a short outline of the contents of a paper. It should be written in the third person singular and should not exceed 250 words in length.
8. The manuscript should be double-spaced and should not exceed 8.000 words, approximately 24 pages in length.
9. A contribution ought to be submitted in two copies, one of which must be the original. The written manuscript must be accompanied by a floppy disk with the indication of the word processor used.
10. Manuscripts which do not comply with the above conditions shall be returned to their authors.

## HINWEISE FÜR DIE AUTOREN

Die Zeitschrift veröffentlicht Arbeiten, die rezensiert werden und solche, die keine Rezension erfordern. Die rezensierten Arbeiten werden folgendermaßen kategorisiert:

- \* wissenschaftlicher Originalbeitrag
- \* vorläufige Mitteilung
- \* Referat auf einer wissenschaftlichen Tagung
- \* Übersichtsartikel
- \* fachlicher Beitrag

Der wissenschaftliche Originalbeitrag enthält bisher unveröffentlichte Resultate originaler Untersuchungen. Die vorläufige Mitteilung enthält neue Resultate wissenschaftlicher Untersuchungen, die eine schnelle Veröffentlichung erfordern. Ein Übersichtsartikel muß eine originale, kurzgefaßte und kritische Darstellung eines Gebiets oder Teilgebiets sein, mit dem sich der Autor selbst aktiv auseinandersetzt. Es muß die Bedeutung des originalen Beitrags des Autors auf diesem Gebiet hinsichtlich schon veröffentlichter Arbeiten hervorgehoben werden. Ein Referat, das auf einer wissenschaftlichen Tagung gehalten wurde, muß in Form eines vollständigen Aufsatzes veröffentlicht werden und zwar nur dann, wenn es vorher noch nicht veröffentlicht worden ist. Der fachliche Beitrag enthält nützliche Vorschläge aus einem bestimmten Fach und muß keine originalen Untersuchungen enthalten.

Die Entscheidung über die Kategorisierung der einzelnen Arbeit fällt die Redaktion auf Vorschlag zweier Rezensenten.

Eine Arbeit wird nur aufgrund einer positiven Rezension veröffentlicht.

Die Annahme des kategorisierten Aufsatzes zur Veröffentlichung verpflichtet den Autor, denselben Aufsatz an keinem anderen Ort ohne Zustimmung der Redaktion zu veröffentlichen, und wenn diese zustimmt, dann mit dem Hinweis auf den Ort der Erstveröffentlichung. Die Kategorie des Aufsatzes wird in seiner Überschrift und im Inhaltsverzeichnis des Heftes angeführt. Die anderen Beiträge, die in der Zeitschrift veröffentlicht werden, werden nicht kategorisiert.

Arbeiten, die zur Veröffentlichung vorgeschlagen werden, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

1. Das Manuskript darf noch nicht veröffentlicht oder zu diesem Zweck einer anderen Zeitschrift eingereicht sein.
2. Die Überschrift muß konzis und gleichzeitig informativ sein.
3. In der linken oberen Ecke der Titelseite des Manuskriptes müssen Vorname und Name des Autors angeführt werden sowie Bezeichnung und Adresse seiner Arbeitsstelle.
4. Dem Manuskript muß eine Erklärung der benutzten Abkürzungen und Symbole beigefügt sein.
5. Tabellen müssen übersichtlich und korrekt gegliedert sein (Nummer, Titel, Legende).
6. Anmerkungen werden dem Manuskript besonders beigefügt.
7. Wissenschaftliche Originalbeiträge, vorläufige Mitteilungen, Übersichtsartikel und fachliche Beiträge müssen eine Schlußbetrachtung, eine Zusammenfassung die 250 Wörter nicht übersteigen darf, und Schlüsselwörter (2-3 Wörter) haben. In der Zusammenfassung wird kurz der Inhalt des Artikels dargelegt bzw. werden kurz die Ergebnisse der Untersuchung, die in der Arbeit präsentiert werden, aufgezeigt.
8. Der Umfang der Manuskripte, die der Kategorisierung unterliegen, ist begrenzt und zwar bis zu 24 Seiten (30 000 Zeichen).
9. Arbeiten werden in doppelter Ausführung eingereicht, von denen eine das Original sein muß. Der Arbeit ist die Diskette mit der Bezeichnung des Textprozessors beizulegen.
10. Eine Arbeit, die den Hinweisen nicht entspricht, wird dem Autor zurückgegeben.





# BIBLIOTEKA UDŽBENICI, SKRIPTA I POSEBNA IZDANJA

Urednik: doc. dr. sc. Miomir Matulović

Biblioteka je Udžbenici, skripta i posebna izdanja Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci utemeljena 1995. godine. Glavni je cilj Biblioteke objavljivanje pravne literature prijeko potrebne studentima za pravni studij i pravnicima za stručni rad, ali i pristupačne širem čitateljstvu koje se zanima za aktualne pravne probleme i temeljna pitanja hrvatskog prava i države.

U Biblioteci su objavljene ove knjige, komentari zakona i posebna izdanja:

- Berislav Pavišić, Duško Modly *Kriminalistika* (rasprodano)  
i suradnici
- Robert Blažević *Politički porecti i legitimitet* (cijena: 85,00 kn)
- Vinko Hlača (priređio) *Pomorsko dobro i koncesije* (rasprodano)
- Vinko Hlača (priređio) *Pomorsko dobro. Društveni aspekti upotrebe i korištenja* (rasprodano)
- Željko Horvatić, Milan Batinica, *Komentar Zakona o prekršajima* (rasprodano)  
Ante Škorić, Borislav Blažević,  
Ivica Crnić i Petar Veić
- Berislav Pavišić i *Komentar Osnovnoga krivičnog zakona Republike Hrvatske* (rasprodano)  
Velinka Grozdanić
- Berislav Pavišić i suradnici *Komentar Zakona o sigurnosti prometa na cestama* (rasprodano)
- Lujo Margetić *Istra i Kvarner/Izbor studija* (cijena: 175,00 kn)
- Lujo Margetić *Rimsko pravo kao europski pravni fenomen i hrvatska pravna povijest* (cijena: 40,00 kn)
- Berislav Pavišić *Kriminalistika. 1. Uvod* (cijena: 69,00 kn)
- Vinko Hlača i *Pravo zaštite morskog okoliša. Priručnik odabranih propisa* (cijena: 100,00 kn)  
Gordan Stanković (priređili)
- Marinko Učur *Pomorsko radno pravo* (cijena: 98,00 kn)
- Lujo Margetić *Opća povijest prava i države* (cijena: 120,00 kn)

Nakladnik **PRAVNI FAKULTET SVEUČILIŠTA U RIJECI**

51000 Rijeka, Hahlić 6

Centrala tel./fax: 051/675-121

Dekanat tel.: 051/675-596 fax: 051/675-113

## NARUDŽBA

Tvrtka (ustanova) \_\_\_\_\_

Ime i prezime \_\_\_\_\_

Ulica i kućni broj \_\_\_\_\_

Mjesto i poštanski br. \_\_\_\_\_

Tel./Fax \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Potpis pečat \_\_\_\_\_

Ovime neopozivo naručujem \_\_\_\_ primjerak(a) knjige

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

Uplata se vrši na račun Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci

br. 33800-603-3140 poziv na broj 05030-100-3

Molimo da presliku uplatnice i priloženi obrazac narudžbe dostavite na adresu:

Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Hahlić 6, 51000 Rijeka



**KOMISIJA ZA PRAĆENJE RADA HRVATSKE MREŽE KONZULTANATA (HMK)  
(PRI MINISTARSTVU GOSPODARSTVA)**

Ulica grada Vukovara 78, 10000 ZAGREB

Temeljem članka 5. Poslovnika o radu Komisije za praćenje rada HMK (N.N. 133/97, od 10. prosinca 1997. godine). objavljuje se

**II. POZIV ZA DAVANJE PONUDA ZA KONZULTANTSKE USLUGE MALOM GOSPODARSTVU**

Za potrebe poticanja malog gospodarstva (obrtništva, zadrugarstva, malih i srednjih trgovačkih društva). Komisija za praćenje rada HMK poziva na suradnju konzultante radi njihovog mogućeg angažiranja (sudjelovanja) u pripremi i provedbi poduzetničkog pothvata i to:

1. provjere poduzetničke ideje
2. izrade poslovnog plana ili investicijskog projekta
3. izrade studije izvodljivosti
4. davanje usluga poslovnog savjetovanja ("management consulting") za rast i razvoj
5. procjene vrijednosti imovine koja se daje pod hipoteku.

Na I. poziv za prikupljanje ponuda za konzultantske usluge malom gospodarstvu, od 28. travnja 1997. godine, prispijele su 264 ponude, na temelju kojih je za članove HMK prihvaćeno 145 konzultanata.

**UVJETI**

Pozivu se svojom ponudom mogu odazvati:

1. pravne osobe registrirane prema zakonima Republike Hrvatske
2. fizičke osobe - građani Republike Hrvatske
3. obrtnici registrirani za obavljanje konzultantskih usluga

Pravo nuđenja nemaju osobe zaposlene u državnoj upravi, jedinicama lokalne uprave i samouprave, komorama, financijskim institucijama, te institucijama koje obavljaju poslove u svezi s poticanjem poduzetništva.

Fizičke osobe zaposlene kod drugih fizičkih osoba ili pravnih osoba, uz ponudu trebaju dostaviti suglasnost poslodavaca za obavljanje konzultantskih usluga.

Fizičke osobe koje su ujedno i vlasnici trgovačkih društava trebaju se javiti kao pravne osobe.

Na II. poziv mogu se javiti i oni konzultanti koji nisu odabrani temeljem I. poziva, a u međuvremenu su udovoljili uvjetima.

**ODABIR**

Osnovni kriteriji za odabir su:

1. ostvareni rezultati u dosadašnjem radu na davanju konzultantskih usluga
2. kvaliteta rada
3. ponudeni uvjeti za suradnju

Odabrani konzultanti će sklopiti ugovor o suradnji u pružanju konzultantskih usluga poduzetnicima u malom gospodarstvu, te će djelovati kao članovi HMK.

Cilj uključivanja poslovnih savjetnika u HMK je ostvarenje, na cjelokupnom području Republike Hrvatske, ujednačene profesionalne razine i visoke kvalitete konzultantskih usluga ostvarenih jedinstvenom primjenom dogovorenih uvjeta, utvrđenih Pravilima o radu HMK, Profesionalnim kodeksom ponašanja za članove HMK i CJENIKOM za usluge konzultanata (N.N. 133/97, od 10. prosinca 1997. godine).

Za korištenje usluga članova Hrvatske mreže konzultanata, predviđene su bespovratne potpore i to prema Odluci o davanju potpore poduzetnicima za korištenje usluga konzultanata članova HMK (N.N. br. 77/97 i 88/98), te drugim sredstvima. Ponude treba izraziti u skladu s "Uputama za pripremu ponude konzultantskih usluga malom gospodarstvu".

Upute se mogu preuzeti osobno u jednom od Područnih centara Koordinatora HMK, CROATEH d.o.o. ili se mogu dobiti poštom na pismeni zahtjev upućen poštom ili telefaksom u CROATEH. Upute se preuzimaju uz predočenje potvrde o uplaćenom iznosu od 350,00 kn za fizičke osobe, odnosno 450,00 kn za pravne osobe, u korist računa 30102-601-658618 (model plaćanja 02), svrha uplate: ponudbena dokumentacija.

Ponude se dostavljaju na adresu Koordinatora HMK:

**CROATEH d.o.o. - Draškovićeva 47 a, 10000 ZAGREB**

**s naznakom "ponuda za konzultantske usluge malom gospodarstvu - NE OTVARATI"**

Za sva dodatna pitanja, obavijesti i objašnjenja u svezi s pripremom ponude izvolite se obratiti na sljedeće adrese:

**CROATEH d.o.o. - PODRUČNI CENTRI**

10000 Zagreb, Draškovićeva 47 a, Zdravko Parnica, dipl.oec. (01) - 46-13-521 (01)-46-13-523

47000 Karlovac, M. Vrhovca 15, Darko Mataković, dipl.oec. (047)-62-17-28 (047)-62-17-29

52000 Pula, Amfiteatarska 12, Dubravko Bistričić, dipl.ing. (052)-21-20-30 (052)-21-12-76

51000 Rijeka, Pomerio 22, Vladimir Cuculić, dipl.ing. (051)-21-36-02 (051)-33-99-13

35000 Slavonski Brod, Trg P. Krešimira IV J. Perković, dipl.oec. (035)-24-13-11 (035)-44-48-07

21000 Split, J. Šižgorića 20, Vanja Bečić, dipl.oec. (021)-36-59-11 (021)-36-55-78

42000 Varaždin, S. S. Kranjčevića 1, Miroslav Kirinić, dipl. oec. (042)-55-125 (042)-55-022



**Članci:**

*Nikola Gavella,*  
Ograničenja prava vlasništva

*Petar Simonetti,*  
Pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama

*Petar Simonetti,*  
Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja

*Tatjana Josipović,*  
Stjecanje stvarnih prava na nekretninama na temelju  
povjerenja u zemljišne knjige

*Srećko Jelinić,*  
Naknada u vrijednosnim papirima za oduzetu imovinu  
i mjerila za utvrđivanje naknade

*Olga Jelčić,*  
Načela restitucije prava vlasništva i naknade za oduzetu  
imovinu

*Jasna Brežanski,*  
Građenje na tuđem zemljištu

*Vesna Tomljenović,*  
Stranci kao stjecatelji prava vlasništva nekretnina prema  
Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

*Tanja Tumbri,*  
Najam stana i zakup poslovnog prostora