

# **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

## **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske.

## **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

U času stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama (a velikim dijelom i danas) zatečeno zemljišnoknjižno pravno stanje nekretnina u velikom je broju slučajeva bilo neusklađeno s izvanknjižnim, stvarnim stanjem nekretnina. Posebna neusklađenost između zemljišnoknjižnog stanja i stvarnog stanja postojala je u pogledu nekretnina u bivšem društvenom vlasništvu zbog pretvorbe društvenog u privatno vlasništvo. Zbog toga je, odredbom članka 388. stavka 5., dok se zemljišne knjige ne usklade sa stvarnim stanjem zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga odgođena na određeno vrijeme tj. do 1. siječnja 2007. godine u odnosu na nekretnine na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a koje nije izbrisano do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tj. do 1. siječnja 1997. godine.

U tom prijelaznom razdoblju vrijede posebna pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige. Nositelji prava na nekretninama mogu u prijelaznom razdoblju zahtijevati brisanje nevaljanih upisa odnosno mogu zahtijevati upis svojih izvanknjižno stečenih prava neovisno o pravilima o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige. Dakle, u tom prijelaznom razdoblju ni prema kome pa ni prema poštenim stjecateljima, ne djeluje neoboriva predmnijeva o istinitosti i potpunosti zemljišnoknjižnog stanja.

Ustavom Republike Hrvatske iz 1990. godine ukinuto je pravo društvenog vlasništva, nakon čega je započeo postupak pretvorbe sveukupnog društvenog vlasništva.

Pretvorba društvenog vlasništva određenih nekretnina izvršena je na način da su one postale vlasništvo Republike Hrvatske – ex lege temeljem niza propisa, među kojima treba istaknuti:

1. Zakon o šumama
2. Zakon o poljoprivrednom zemljištu
3. Uredbu o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju RH u vlasništvu Republike Hrvatske,
4. Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanja sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske,
5. Zakon o vodama,

- 6. Zakon o udrugama,
- 7. Zakon o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društveno političkih organizacija,
- 8. Zakon o željeznicama.

U režimu društvenog vlasništva upis i uknjižba vlasništva u zemljišnim knjigama bila je potpuno zanemarena zbog čega ti podaci nisu mogli služiti kao osnova za uknjižbu vlasništva države, a najčešće su se potpuno razlikovali od podataka katastra. Nije bila niti rijetkost da niti jedni niti drugi podaci ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu. U Republici Hrvatskoj nije bilo ni evidencije nekretnina koje su bile na korištenje bivšoj JNA i SSNO te tijela bivše SFRJ.

Uz već, istaknuti problem nepostojanja evidencija na temelju kojih se vrši uknjižba prava vlasništva postoje i drugi razlozi koji otežavaju provođenje uknjižbe, a od kojih su najvažniji:

- trgovačka društva (ranija javna poduzeća) koja upravljaju i gospodare nekretninama u vlasništvu države ili općim dobrima, javnim dobrima u općoj upravi i koja raspolažu evidencijama tih nekretnina ne dostavljaju potrebne podatke iz tih evidencija Državnom odvjetništvu,

- značajan broj gradova i općina nije izradio Programe raspolaganja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, koji u praksi predstavljaju evidenciju poljoprivrednog zemljišta i polazište za prikupljanje podataka o zemljištu koje treba uknjižiti,

- nedostatak suradnje između pojedinih tijela (Državna geodetska uprava, Uredi državne uprave za prostorno uređenje) u svezi problema parcelacija te identifikacija nekretnina.

Za napomenuti je da je u posljednje tri godine dosta učinjena na sređivanje zemljišnoknjižnog stanja u državi (vrši se nova geodetska izmjera, osnivaju i obnavljaju zemljišne knjige), što je izravno utjecalo i na ubrzanje cijelog toka uknjižbe.

No, s obzirom na sve naprijed navedene probleme oko uknjižbe prava vlasništva procijenjeno je da unutar svih mjera koje se poduzimaju oko uknjižbe, objektivno neće biti moguće provesti uknjižbu prava vlasništva Republike Hrvatske u roku iz članka 388. stavka 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tj. do 1. siječnja 2007. godine, od kada počinje važiti načelo povjerenja u zemljišne knjige

Kako je uknjižba prava vlasništva Republike Hrvatske, javnih i općih dobara od velikog strateškog značaja za državu, jer je to temeljni preduvjet da bi se mogli zaštititi najznačajnijih i najvrjedniji resursi – obala, otoci, vode, nacionalni parkovi, parkovi prirode, šume, poljoprivredno zemljište, te kako poslije proteka toga roka više neće biti moguće zaštititi pravo vlasništva Republike Hrvatske na neuknjiženim nekretninama, to se ovim Prijedlogom zakona predlaže produljenje roka odgode do 1. siječnja 2010. godine.

No, istovremeno je ocijenjeno da bi se primjena načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnoknjižnog stanja mogla primijeniti već od 1. siječnja 2007. godine na one nekretnine u katastarskim općinama za koje otvorena EOP-zemljišna knjiga kao i za one koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u

Bazu zemljišnih podataka, jer je ovdje riječ o usklađenim podacima zemljišne knjige i katastra.

Baza zemljišnih podataka bit će ustrojena sredinom 2007. godine.

### **III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provođenje ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

### **IV. PRIJEDLOG DA SE ZAKON DONESE PO HITNOM POSTUPKU**

Sukladno odredbi članka 159. Poslovnika Hrvatskoga sabora predlaže se da se Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima donese po hitnom postupku.

Detaljno obrazloženje potrebe donošenja ovoga Zakona dano je u točki II. Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom te posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći.

Donošenje Zakona po hitnom postupku od posebnog je državnog interesa jer je rok za primjenu načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige odnosno u istinitost i potpunost zemljišnoknjižnih podataka odgođen do 1. siječnja 2007. godine, pa bi u slučaju nastupa tog načela s tim datumom mogla nastupiti štetne posljedice za državu i ostale subjekte.

### **V. TEKST KONAČNOGA PRIJEDLOGA ZAKONA, S OBRAZLOŽENJEM**

Tekst Zakona dan je u obliku Konačnoga prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### **VI. TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNJUJU**

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA  
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA  
O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

**Članak 1.**

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 79/06.), u članku 82. stavku 1. podstavku 2. iza riječi: „postojeću antenu“ stavlja se zarez i dodaju se riječi: „te izvođenje radova kojima se osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.“

**Članak 2.**

U članku 87. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pristanak svih suvlasnika nije potreban ni za poboljšicu kojom se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.“

**Članak 3.**

U članku 388. stavku 5. riječi: „do kojih dođe do 1. siječnja 2007.“, zamjenjuju se riječima: „do kojih dođe do 1. siječnja 2010.“

Iza stavka 5. dodaje se stavak 6. koji glasi:

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

**Članak 4.**

Ovaj Zakon stupa na snagu danom objave u „Narodnim novinama“.

## **OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBA KONAČNOGA PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

### **Uz članak 1. i 2.**

Prema odredbi članka 82. ZV-a svaki od suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, ovlašten je ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svom trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ali uz uvjet da se pridržava određenih pravila propisanih ovom zakonskom odredbom.

Tako je između ostalog propisano da u slučaju kada je za promjenu potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, takvo je zadiranje dopušteno samo ako je promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnog dijela, u suprotnom je svaki vlasnik može zabraniti.

Važan interes vlasnika posebnog dijela nekretnine posebno je zastupljen kod osoba smanjene pokretljivosti, za izvođenje radova kojima se osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad tih osoba, stoga je dopunjen članak 82. ZV-a na način da je propisano da suvlasnici nekretnine ne mogu zabraniti izvođenje navedenih radova osobama smanjene pokretljivosti. Ovu odredbu je potrebno donijeti kako bi se tim osobama omogućilo nesmetano izvođenje tih radova, jer u praksi često dolazi do protivljenja suvlasnika pa te osobe nisu u mogućnosti urediti poseban pristup zgradi ili stanu, što ih neopravdano ograničava u svakodnevnom kretanju.

Odredbom članka 2. Prijedloga zakona propisana je iznimka od pravila da je za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja potreban pristanak svih suvlasnika (izvanredni pravni poslovi), pa se propisuje da za poboljšicu kojom se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti nije potreban pristanak svih suvlasnika.

### **Uz članak 3.**

Odredbom članka 388. stavak 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV), odgođena je zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretnina, do 1. siječnja 2007. godine.

Navedena odgoda odnosi se na stjecanje nekretnina na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a koje nije izbrisano do stupanja na snagu ZV-a pravima, tj. do 1. siječnja 1997. godine.

Odredbom članka 3. Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, rok odgode iz članka 388. produljuje se do 1. siječnja 2010. godine.

Ovom odredbom, dodaje se u članku 388. ZV-a i novi stavak 6. kojim se za određene nekretnine propisuje iznimka od predloženog roka odgode zaštite povjerenja.

Iznimka se odnosi na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP-zemljišna knjiga kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka (BZP). Na te nekretnine zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 1. siječnja 2007. godine.

**Uz članak 4.**

Ovim člankom propisuje se dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

## **TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNUJU**

### **Članak 82.**

(1) Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:

- promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih suvlasnika koji zaslužuju zaštitu; osobito ne smije prouzročiti povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari,

- ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki suvlasnik može zabraniti; ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,

- radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga suvlasnika bez njegovog odobrenja; ali taj će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđim prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,

- vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugomu čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.

(2) Ako je za promjenu namjene iz stavka 1. ovoga članka potrebna dozvola vlasti, drugi suvlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban te odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojom uskratom.

(3) Što je u stavku 1. ovoga članka određeno za stanove i druge samostalne prostorije jednako vrijedi i za sve sporedne dijelove koji su njihovi pripadci, a ove se odredbe primjenjuju i u slučaju prijenosa sporednih dijelova koji služe jednom stanu, odnosno prostoriji na drugi stan, odnosno prostoriju.

(4) Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s promjenama koje je izvršio suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj suvlasnik: više suvlasnika odgovaraju za tu štetu solidarno.

### **Članak 87.**

(1) Osim za one poslove koji se i inače smatraju izvanrednim poslovima, za donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine potreban je pristanak svih suvlasnika nekretnine.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ipak nije potreban pristanak svih ako suvlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovnoga održavanja, te ako te poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika.

### **Članak 388.**

(1) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava od stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema njegovim odredbama, ako ovim prijelaznim i završnim odredbama ili posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(2) Stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

(3) Rokovi koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim Zakonom, ako su bili počeli teći prije nego što je on stupio na snagu, nastavljaju teći u skladu s odredbom stavka 2. ovoga članka, ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim Zakonom ako bi počeo teći u času njegova stupanja na snagu.

(4) U rok za stjecanje dosjelošću nekretnine koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, ne računa se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana.

(5) Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim Zakonom neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2007., ako se njime stječe nekretnina na kojoj bi bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu.