

DOSEZI ODREDBE CLANKA 170 ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA¹

1.Uvod

Kada pojedina nekretnina, koja je u necijem vlasništvu, postaje opce dobro nije određeno niti ustavom niti zakonskim propisima.

Opca dobra, a ciji se status cini vidljivim u zemljišnoj knjizi, su pomorsko dobro i javne ceste.

Podrobnom analizom Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama² ne možemo iznaci odredbu koja decidirano propisuje kada određena nekretnina stjece status opceg dobra – pomorskog dobra.

Kod javnih cesta slucaj je drugaciji. Sam Zakon o javnim cestama³ propisuje trenutak kada nekretnina u necijem vlasništvu postaje opce dobro – javna cesta.

Ne nalazimo opravdanog razloga da su dva opca dobra odnosno trenutak njihova nastanka nejednako određena. Naime, zašto se kod javnih cesta provodi upravni postupak izvlaštenja a kod pomorskog dobra se ne provodi vec posljedice izvlaštenja nastupaju temeljem zakona. Javna vlast svojim aktom određenoj nekretnini oduzima sposobnost biti objektom stvarnih prava i takav akt je izjednacen s potpunim izvlaštenjem.

Opisana zakonska nedosljednost dovodi i do problema u zemljišnim knjigama. Kada i kako se brišu tereti iz lista C zemljišne knjige u slucaju kada nekretnina u necijem vlasništvu stjece status opceg dobra.

U teoriji nismo našli mišljenja o toj temi a prakticari gotovo jedinstveno zastupaju stav da se u recenom slucaju tereti brišu samo na neciji zahtjev.

***Jakob Nakic, Ministarstvo pravosuda, Uprava za gradansko pravo, Sektor za zemljišnoknjižno pravo**

¹ N.n.91/96, 68/98, 137/00, 22/00, 73/00, 114/01 (dalje: ZV)

² N.n.153/03 (dalje: ZPDML)

³ N.n.180/04 (dalje: ZJC)

Stoga, ovaj rad predstavlja pokušaj davanja odgovora na postavljeno pitanje bez pretenzija da je apsolutno ispravno.

2.Postavljanje problema

Opca dobra (res communes omnium) su stvari koje nisu sposobne biti objektima nijednog stvarnog prava već služe zajedničkim potrebama svih ljudi.⁴

Ustav Republike Hrvatske ne definira opca dobra.⁵ Međutim, ZV ta dobra navodi u čl.3.⁶ Opca dobra koja su proglašena stvarima od interesa za Republiku Hrvatsku su vode⁷, pomorsko dobro⁸ i javne ceste⁹.

Nekretnine koje nisu sposobne biti objektom stvarnih prava¹⁰, koje nisu u pravnom prometu, **ne upisuju se u zemljišne knjige**. Opce dobro upisuje se u zemljišne knjige samo:

- kada to zatraži osoba koja za to ima pravni interes¹¹,
- kada je to određeno posebnim zakonom.¹²

Od opcih dobara u praksi, učiniti njihov status vidljivim u zemljišnim knjigama, pojaviti će se samo pomorsko dobro i javne ceste.

Zakon o zemljišnim knjigama¹³ i Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik)¹⁴ za opca dobra ne propisuju uknjižbu¹⁵ već samo da će se u zemljišnim knjigama učiniti vidljivim¹⁶ njihov status opceg dobra.

⁴ Vidjeti čl.3.st.2. ZV-a

⁵ vidjeti čl.52. Ustava RH (N.n.41/01, 55/01)

⁶“(1) Sposobne biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava jesu sve stvari, osim onih kojima njihove naravne osobine ili zakonske odredbe prijece 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 (opca dobra).

(3) O opcim dobrima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara Republika Hrvatska, ako posebnim zakonom nije drukcije određeno.

(4) Pravno nisu dijelovi opcega dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje.”

⁷ Čl.3.st.2. Zakona o vodama (N.n.107/95)

⁸ čl.3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (N.n.158/03)

⁹ čl.2.st.1. Zakona o javnim cestama (N.n.180/04) dalje:ZJC

¹⁰ res extra commercium

¹¹ npr.Republika Hrvatska ima interes da se u zemljišnim knjigama učini vidljivim status opceg dobra-pomorskog dobra a da bi se onda mogla dati koncesija na tom dobru,

¹² članak 3. i 77. ZJC, člankom 15. ZPDML

¹³ N.n.91/96,68/98,137/99,114/01,100/04, u čl.17.st.3.

¹⁴ N.n.81/97,109/02,123/02,153/03,14/05, u čl.8.st.2.

Prema odredbi cl.17.st.3. Zakona o zemljišnim knjigama:

«(3) U glavnu knjigu upisuje se opce dobro ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes.»

Odredba cl.23.st.4.ZZK propisuje:

«(4) Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opce dobro, u vlastovnici ce se uciniti vidljivim to njegovo svojstvo, te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opce dobro ima Republike Hrvatska, to se nece posebno upisivati.»

Pravilnik o unutarnjem ustroju, vodenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (zemljišnoknjižni poslovnik) pak određuje:

Clanak 8:

“(1) U glavnu knjigu upisat ce se sva zemljišta jedne katastarske općine (clanak 17. stavak 1. ZZK).

(2) Opce dobro upisuje se u glavnu knjigu ako to zatraži osoba koja na tome ima pravni interes (clanak 17. stavak 3. ZZK).”

Clanak 14:

“(3) Kad je u zemljišnoj knjizi upisano opce dobro, to ce se njegovo svojstvo uciniti vidljivim u vlastovnici, kao i tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro, s time da se to nece posebno upisivati ako brigu, upravljanje i odgovornost za opce dobro ima Republika Hrvatska (clanak 23. stavak 4. ZZK).”

Clanak 15.st.2:

“(2) Kad je u zemljišnoknjižnom ulošku upisano opce dobro ili javno dobro u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave ili samouprave, u teretovnicu ce se prema odredbama o upisu zakupa upisati koncesija, ako nije što posebno određeno (clanak 25. stavak 2. ZZK).”

Argumentum a contrario i brisanje statusa opceg dobra provodilo bi se na prijedlog osobe koja za to imade pravni interes.

Osnovno je pravilo zemljišnoknjižnog postupka da:

«(1) Zemljišnoknjižni sud pokrece postupak samo na prijedlog stranaka ili nadležnoga tijela, osim kad je zakonom što drugo određeno.

¹⁵ uknjižba je upis kojim se knjižna prava stjecu, ogranicavaju ili prestaju (cl.30. stavak 2. ZZK)

¹⁶ upis “uciniti vidljivim” je upis sui generis kojim se u zemljišnu knjigu cine vidljive određene cinjenice koje se odnose na knjižna prava, nositelje tih prava, zemljišnoknjižni postupak, opca dobra i sl. Takav upis zemljišnoknjižni sud provodi po **službenoj dužnosti** kada je zakonom izricito određeno da se određena cinjenica ili okolnost mora uciniti vidljivom u zemljišnoj knjizi. Upisi “uciniti vidljivim” prema ZZK su oni iz cl.10. stavak 4, clanka 21. stavak 3. i 5, clanka 22. stavak 1. i 2, clanka 23. stavak 2. i 3. i clanka 98.

(2) Zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti preporučiti strankama i nadležnom tijelu da zahtijevaju neki upis, ako nade da bi on bio svrhovit.»

Ne zaboravimo da na općim dobrima ne postoje knjižna prava i da se u zemljišnim knjigama ne vrši njihov upis već se samo čini vidljivim status općeg dobra.

3.Propisi

3.1.Ustav RH

Odredbom članka 50. stavak 1. propisano je:

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

3.2.ZV

Članak 3.stavak 2. određuje:

«(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).»

Članak 33. stavak 2. kaže:

«(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.»

Člankom 170. propisano je:

«Pravo vlasništva prestaje zakonskom odredbom po kojoj stvar koja je bila predmetom prava vlasništva više to ne može biti, u kojem slučaju za dotadašnjega vlasnika nastupaju pravni učinci kao da je glede te stvari provedeno potpuno izvlaštenje.»

3.3.ZPDML

Clanak 15. propisuje:

«Evidencija o pomorskom dobru vodi se u zemljišnim knjigama pri općinskim sudovima.

Ministarstvo je dužno dostavljati Državnom odvjetništvu Republike Hrvatske rješenje o određivanju granice pomorskog dobra radi upisa u zemljišne knjige.

U katastar se unose podaci o granici pomorskog dobra, cesticama pomorskog dobra i objektima na njima.

Postupak evidentiranja i obilježavanja pomorskog dobra propisuje ministar.»

Clanak 118. stavak 1. i 2. određuje:

«Upisi prava vlasništva ili kojega drugoga stvarnog prava na zemljištu i gradevinama na pomorskom dobru za koje se ne može dokazati pravno valjan način stjecanja pravno su nevaljani.

Državni odvjetnik podnijet će prijedlog zemljišnoknjižnom sudu radi brisanja upisa prava vlasništva ili drugoga stvarnog prava na pomorskom dobru iz stavka 1. ovoga članka i upisati pomorsko dobro.»

3.4.ZJC

Clankom 3. stavak 2. određeno je:

(2) Javna cesta iz stavka 1. ovoga članka upisuje se u zemljišne knjige kao opće dobro u skladu s propisima koji uređuju zemljišnoknjižne upise.»

Clanak 77.odreduje:

«Hrvatske autoceste d.o.o., županijske uprave za ceste i korisnici koncesije dužni su podatke iz svojih baza podataka o javnim cestama prenijeti Hrvatskim cestama d.o.o. radi objedinjavanja svih podataka o javnim cestama u jedinstvenu banku podataka radi operativnog osiguranja tehnicko-tehnološkog jedinstva mreže javnih cesta i izradbe karata s ucrtanim javnim cestama u odgovarajucem mjerilu u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.»

3.5.ZI

Clankom 3. propisano je:

«Izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja (potpuno izvlaštenje).

Potpunim izvlaštenjem prestaju pored prava vlasništva prijašnjeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini. Potpuno izvlaštenje zemljišta obuhvaca i zgradu i druge gradevinske objekte koji se na njemu nalaze.»

Ne smijemo zanemariti niti odredbu clanka 41. prema kojoj:

“Danom pravomocnosti rješjenja o potpunom izvlaštenju na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava.

Ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, pravo plodouživanja ili neko drugo stvarno pravo, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajuci iznos naknade položiti kod banke na poseban racun, osim u slucajevima kada je vlasniku izvlaštene nekretnine opterecene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slucaju hipoteka prelazi na tu nekretninu.

Stvarna prava iz stavka 1. ovoga clanka brišu se u zemljišnim knjigama na prijedlog korisnika izvlaštenja ukoliko je prethodno kod banke položio odgovarajuci iznos naknade.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka banka će isplatiti naknadu vlasniku izvlaštene nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju njihovog pismenog sporazuma ovjerenog od ureda državne uprave ili na temelju sudske odluke.”

4.Primjer iz prakse

Koliko problema nareceni propisi mogu izazvati u praksi pokušati ćemo pokazati na primjeru iz prakse.

Nekretnine su u zemljišnoj knjizi upisane na slijedeći način:

Katastarska općina: Punta

A

Zemljišnoknjižni uložak:3305

POSJEDOVNICA

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestic a)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedbe
			ha	a	m ²	
	9131	livada		61	86	

B

VLASTOVNICA

Redni broj	UPISI	Primjedbe
------------	-------	-----------

	Nekretnina u A uknjižena je kao vlasništvo: NAKIC Jakoba, iz Rijeke, Bujska 22	
--	---	--

C

TERETOVNICA

Redni broj	UPISI	Primjedbe
	Primljeno:22.10.1988. Z-2234/88 Temeljem ugovora o zalogu od 12.04.1988.godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 20.000,00 DEM na nekretninama u A u korist ABC banke d.d. iz Rijeke	

Uredbom Vlade Republike Hrvatske određena je granica pomorskog dobra, među inim, i na nekretnini naprijed oznacenoj. Prema Uredbi i popisu cestica koje ulaze u pomorsko dobro cijela k.c.9131 upisana u z.k.ul.3205 k.o.Punat cini pomorsko dobro.

Temeljem narecenoga nadležno državno odvjetništvo podnijelo je prijedlog da se za nekretninu, naprijed oznacenu, u zemljišnim knjigama ucini vidljivim status pomorskog dobra.

Prijedloga državnog odvjetništva glasio je:



REPUBLIKA HRVATSKA

OPCINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U _____

Gradansko-upravni odjel

Broj:Ip-

OPCINSKOM SUDU U _____

Zemljišnoknjižnom odjelu

Zemljišnoknjižni predmet

Predlagatelj: REPUBLIKA Hrvatska, zastupana po Opcinskom državnom

Odvjetništvu u _____

P R I J E D L O G

**da se ucini vidljivim status
pomorskog dobra**

1.Uredbom Vlade Republike Hrvatske, određena je granica pomorskog dobra za dio k.o.Punta.

U zemljišnim knjigama je kao vlasnik k.c.9131 upisanoj u z.k.ul.3305 k.o.Punta upisan Jakob Nakic.

D o k a z: -uvid u zemljišne knjige

-uvid u N.n.br.66/97

-dopis povjerenstva za granice.

2.Prema narečenom aktu i dopisu povjerenstva za granice pomorskog dobra županije _____, klasa: _____, ur.br: _____, od _____, k.c.br.9131 upisana u z.k.ul.3305 k.o.Punta predstavlja u cijelosti pomorsko dobro, pa kako predlagatelj shodno odredbi cl.23.st.4. Zakona o zemljišnim knjigama i cl.14.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika ima pravni interes da se u zemljišnim knjigama ucini vidljivim status pomorskog dobra, to

r e d l a ž e

da naslovni sud, kao stvarno i mjesno nadležan, donese

RJEŠENJE

I. Na temelju prijedloga ODO u _____, Ip-....., od _____, cl.23.4 ZZK i cl.14.st.3. Zemljišnoknjižnog poslovnika u svezi s cl.3 .Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, za nekretninu kc.9131 upisanu u z.k.ul.3305 k.o.Punta, uciniti ce se vidljivim status

POMORSKOG DOBRA.

II. Provedba ovoga rješenja povjerava se ovosudnom zemljišnoknjižnom odjelu, a izvorna isprava se pohranjuje u ovosudnu zbirku isprava.

III. Predlagatelj je temeljem Tbr.15. i 16. Zakona o sudskim pristojbama oslobođen od plaćanja sudskih pristojbi.

Zamjenik općinskog državnog odvjetnika

Sada je na potezu bio zemljišnoknjižni sud.

Sam prijedlog glede traženja da se u zemljišnim knjigama ucini vidljivim status pomorskog dobra za narečenu nekretninu nije bio prijeporan, pa je sud odlucio na slijedeći način:

Br.Z- _____

RJEŠENJE

Sud udovoljava ovom prijedlogu Troškovi predlagaca određuju se sa _____kn.

U, _____, dne _____, 200____.

Sudac/Ovlašteni zemljišnoknjižni referent

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv rješenja koje je donio sudac dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa rješenja.

Protiv rješenje koje je donio ovlašteni zemljišnoknjižni referent dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa rješenja o kojoj odlucuje sudac Opcinskog suda u _____.

Žalba se podnosi Opcinskom sudu u _____, zemljišnoknjižnom odjelu.

Dostaviti:

1. ODO u _____
2. povjerenstvu za granice pomorskog dobra u županiji _____
3. Ured za katastar _____,

Medutim, u zemljišnoj knjizi ostao je upis tereta za nekretninu za koju se ucinilo vidljivim njezin status pomorskog dobra.

Postavlja se pitanje što je sa teretima upisanim u zemljišnoj knjizi?

U prijedlogu nije traženo brisanje tereta, kao niti otpis u novi z.k.ul., pa se postavilo pitanje da li bi zemljišnoknjižni sud, po službenoj dužnosti, to trebao uciniti. Ako pomno proucimo odredbe ZZK o postupanju zemljišnoknjižnog suda po službenoj dužnosti¹⁷ takovog izricitog propisa necemo naci.

Prema opcem nacelu sve što nije zabranjeno je dopušteno pa ono vrijedi i u zemljišnoknjižnom postupku. Kada se gleda cisto životno, a ne pravno, stvarno je besmisleno, nekorisno i nepotrebno da ostaju upisani tereti na nekretnini koja je opce dobro te samim time izvan prometa, dakle, i nepodobna za ovrhu.

¹⁷ Sud tako po službenoj dužnosti postupava po odredbama clanaka ZZK: 10.st.4., 22.st.1., 65.st.2. i 3., 67.st.2. i 3., 68.st.2., 77.st.1., 80.st.2., 84.st.1., 88.st.1. i 3., 89.st.1., 93.st.2., 98.st.1., 102.st.3., 103.st.5., 104.st.2., 111.st.2. i 3., 112.st.2., 118.st.1., 119., 121.st.6. i 7., 126.st.1., 127.st.1., 131.st.3., 135.st.2., 137.st.2. i 3., 151.st.2., 157. st. 1. i 2., 177.st.2., 179.st.2., 186.st.1., 191.st.2., 196.st.2., 198.st.1. i 2., 220.st.1. i 2., 221.st.1. i 222.st.1.

5.Naš stav

Nije prijeporno da se u teretovnicu¹⁸ upisuju stvarna prava kojima je opterećeno zemljišnoknjižno tijelo ili idealni dio nekog suvlasnika, prava stecena na ovim pravima, pravo nazadkupa, prvpkupa, najma i zakupa, ograničenja raspolaganja zemljišnoknjižnim tijelom ili suvlasničkim dijelom kojima je podvrgnut svagdašnji vlasnik opterećenog dobra.

U teoriji je rečeno:¹⁹

«Dok je neka stvar bila sposobna za objekt stvarnih prava i glede nje je bilo uspostavljeno jedno ili više stvarnih prava, ta su prava pripadala određenim subjektima. Oduzme li zakonska norma toj stvari sposobnost da bude objektom stvarnih prava (stavi je izvan prometa), ostat će time bez svojstva objekta sva stvarna prava koja su do tada postojala glede te stvari. Kako stvarna prava ne mogu postojati bez objekta, ona će time prestati egzistirati, što znači da će njihovi dotadašnji nositelji ostati bez njih. Gubitak za nositelja prava, iako manji, nastupit će i ako zakon ne oduzme, nego samo ograniči prometnost stvari. Kao što vidimo, stavljanje stvari izvan prometa, odnosno ograničenje prometnosti stvari, gubitak je za vlasnika i za nositelje drugih stvarnih prava na stvari, poput onog koji bi pretrpjeli da je došlo do izvlaštenja (eksproprijacije) te stvari. Zato Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima veže uz tako nastalu situaciju i jednake pravne učinke kao da je glede tih stvari provedeno izvlaštenje.»

Iz svega do sada iznijetoga možemo zaključiti:

- ◆ kod pomorskog dobra ne provodi se upravni postupak izvlaštenja dok se kod javnih cesta vodi upravni postupak izvlaštenja,
- ◆ ZV propisuje oblik potpunog izvlaštenja sui generis i za njega nastupaju pravne posljedice²⁰ potpunog izvlaštenja prema ZI,
- ◆ da potpuno izvlaštenje prema članku 170.ZV a koje se odnosi na pomorsko dobro nastupa danom stupanja na snagu zakona koji regulira pomorsko dobro, a Uredba-odluka Vlade i rješenje Povjerenstva za granice pomorskog dobra Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka samo su operacionalizacija, konkretno određenje granice pomorskog dobra,

¹⁸ Vidjeti članak 25. ZZK i članak 15. Zemljišnoknjižnog poslovnika

¹⁹ N.GAVELLA i dr. "Stvarno pravo", Informator, Zagreb, 1998,

²⁰ pravne posljedice izvlaštenja propisuje članak 3. ZI

◆ ako se, prema odredbama ZI, brisanje upisanih stvarnih prava (hipoteke, služnosti ili drugih stvarnih prava) u zemljišnoj knjizi može brisati samo na prijedlog korisnika izvlaštenja, uključivši tu i javne ceste, mnijenja sam da se kod evidentiranja pomorskog dobara u zemljišne knjige tereti trebaju i moraju brisati po službenoj dužnosti iz razloga jer:

- ne može postojati evidentirano opće dobro-pomorsko dobro (u listu B) a da na njemu postoji teret (u listu C), jer ako ne postoji bilo kakovo stvarno pravo na općem dobru-pomorskom dobru (pravo vlasništva i sl) onda ne mogu postojati niti tereti kao ograničena stvarna prava jer jedno isključuje drugo,
- vlasnik kao i nositelji drugih stvarnih prava imaju pravo na naknadu po pravilima o naknadi za izvlaštenje²¹, jer i kada je nekretnina stavljena izvan prometa za to nastaje pravo na naknadu a u svakom slučaju založno pravo nastavlja svoje postojanje na tom pravu (pravo na naknadu za izvlaštenje),²²
- prema odredbi članka 91. ZZK-a zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka, ako ZZK-om nije drukcije određeno, a u izvanparničnom postupku je primarno načelo postupanja po službenoj dužnosti, jer ono proizilazi iz same prirode izvanparničnog postupka jer se iz razloga svrsishodnosti uređenja izvanparničnog postupka pravnih stvari traži redovito u javnom interesu, a o njima nije potrebno provesti pravni spor (§ 1. bivšeg Zakona o sudskom vanparničnom postupku)²³,
- u razmatranom slučaju sud postupa po službenoj dužnosti u javnom interesu jer zemljišne knjige trebaju i moraju sadržavati potpune i istinite podatke o nekretninama,

◆ da moramo razlikovati situacije kod javnih cesta i kod pomorskog dobra, jer kod

- **Pomorskog dobra** – učinci potpunog izvlaštenja nastupaju danom pravomocnosti rješenja²⁴ Povjerenstva za granice pomorskog dobra

²¹ vidjeti članak 50. stavak 1. Ustava i članak 33. stavak 1. ZI

²² vidi članak 301. stavak 4. ZV

²³ Službene novine Kraljevine Jugoslavije br.175-XLV od 01.08.1934.

²⁴ stupanjem na snagu zakona koji regulira pomorsko dobro određuju se samo nekretnine koje su pomorsko dobro ali tek utvrđenjem granice pomorskog dobra neprijeporno se utvrđuje status pomorskog dobra.

Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka, odnosno danom objave Uredbe-Odluke Vlade RH o određivanju granice pomorskog dobra, učiniti vidljivim status pomorskog dobra u zemljišnim knjigama je deklaratornog karaktera, a

- **Kod javnih cesta** – učinci izvlaštenja nastupaju danom pravomocnosti rješenja o potpunom izvlaštenju nekretnina (cl.26.st.6.ZJC)²⁵ te sa tim danom na izvlaštenim nekretninama **prestaju** hipoteka, služnosti i druga stvarna prava ali u tom slučaju ta stvarna prava brišu se iz zemljišne knjige samo na prijedlog korisnika izvlaštenja.

6.De lege ferenda

Mada su i pomorsko dobro i javne ceste opce dobro²⁶ nisu na isti način tretirani kod njihova proglašenja. Naime, pravomocnošću rješenja o izvlaštenju nekretnine ona postaje po ZJC opce dobro a da na toj nekretnini nikada ne more biti izgrađena cesta. Kod pomorskog dobra nije takav slučaj jer neka se nekretnina ex lege, po samom zakonu, proglašava

²⁵ Članak 26. propisuje:

- (1) Građenje, rekonstrukcija i održavanje javnih cesta u interesu je Republike Hrvatske.
- (2) Ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, na postupak izvlaštenja nekretnina radi građenja, rekonstrukcije i održavanja javnih cesta primjenjuju se propisi o izvlaštenju.
- (3) Uz prijedlog za izvlaštenje nekretnina potrebnih za izgradnju javnih cesta nije potrebno prilagati plan izvlaštenja nekretnina kada su priloženi parcelacijski i drugi elaborati kao osnova za izvlaštenje nekretnina.
- (4) Vlasnik izvlaštene nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja javnih cesta ima pravo na naknadu sukladno zakonu kojim je uređeno izvlaštenje, a može mu se umjesto naknade dati u vlasništvo druga odgovarajuća nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.
- (5) Iznimno od odredbe stavka 4. ovoga članka, vlasniku izvlaštene stambene ili poslovne zgrade daje se u vlasništvo druga odgovarajuća nekretnina iste namjene odnosno vrijednosti.
- (6) Izvlaštenjem, nekretnine postaju opce dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i na njima se ne može stjecati pravo vlasništva niti druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi.
- (7) Kad se izvlaštenje provodi radi građenja i održavanja autoceste ili državne ceste u ime i za račun Republike Hrvatske, prijedlog za izvlaštenje nekretnine radi građenja i održavanja javne ceste podnosi tijelo ili osoba koja je po odredbama ovoga Zakona ovlaštena upravljati autocestama, odnosno državnim cestama.
- (8) Kad se izvlaštenje provodi radi građenja, rekonstrukcije i održavanja županijske i lokalne ceste u ime i za račun županije, odnosno Grada Zagreba, prijedlog za izvlaštenje nekretnine radi građenja i održavanja javnih cesta podnosi tijelo ili osoba koja je po odredbama ovoga Zakona ovlaštena upravljati županijskim i lokalnim cestama.
- (9) Prijedlog za izvlaštenje u ime i za račun Republike Hrvatske može podnijeti i korisnik koncesije ako je na to posebno ovlašten ugovorom o koncesiji sklopljenim po odredbama ovoga Zakona.
- (10) Kada se radi građenja, rekonstrukcije ili održavanja autoceste ili državne ceste izvlašćuje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, ne plaća se naknada za izvlaštene nekretnine.

²⁶ Autoru nije jasno zašto opcim dobrom nisu proglašene i željezničke pruge. Vidjeti Zakon o željeznici (N.n.123/03, 30/04)

pomorskim dobrom (cl.3.ZPDML)²⁷ a konkretizira se određivanjem granice pomorskog dobra.

Bilo bi korisno da zakonodavac izjednaci sva opca dobra u nacinu njihova nastanka ali i prestanka. Stoga, predlažemo da se tako nadopuni odredba cl.15 ZPDML-a na nacin da se doda novi stavak koji bi mogao glasiti:

«Kod pomorskog dobra ucinci potpunog izvlaštenja iz clanka 170. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.n. 91/96, 68/98, 137/00, 22/00, 73/00, 114/01) nastupaju pravomocnošću rješena o određivanju granice pomorskog dobra.»

Takoder, ne bi bilo suvišno da se clanak 25. ZZK-a nadopuni i to na nacin da se doda novi stavak, koji bi mogao glasiti:

«Kada sud ucini vidljivim u zemljišnim knjigama status opceg dobra za neku nekretninu koja je prije toga bila u necijem vlasništvu sud ce po službenoj dužnosti provesti brisanje upisa tereta za tu nekretninu.»

7.Zakljucak

Ne bi trebalo biti prijeporno da zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti ne može pokrenuti zemljišnoknjižni postupak niti provoditi upise, osim, ako zakonom nije drugacije određeno. Ali to ne vrijedi za upise sui generis «uciniti vidljivim» statusa opceg dobra jer to nisu upisi kojima se uknjižuje, predbilježuje ili zabilježuje neko stvarno pravo.

Tako je u teoriji²⁸ rekcneno:

«Zemljišnoknjižni sud može po službenoj dužnosti provoditi upise jedino ako je to zakonom propisano i to samo one upise za koje je to izricito određeno. Po službenoj se

²⁷ Clanak 3. određuje:

Pomorsko dobro je opce dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, ima njezinu osobitu zaštitu, a upotrebljava se ili koristi pod uvjetima i na nacin propisan ovim Zakonom.

Pomorsko dobro cine unutarnje morske vode i teritorijalno more, njihovo dno i podzemlje, te dio kopna koji je po svojoj prirodi namijenjen opcoj upotrebi ili je proglašen takvim, kao i sve što je s tim dijelom kopna trajno spojeno na površini ili ispod nje.

U smislu stavka 2. ovoga clanka, dije lom kopna smatra se: morska obala, luke, nasipi, sprudovi, hridi, grebeni, plaže, ušca rijeka koje se izlijevaju u more, kanali spojeni s morem, te u moru i morskom podzemlju živa i neživa prirodna bogatstva.

²⁸ **T.JOSIPOVIC** "Zemljišnoknjižno pravo", Informator, Zagreb, 2001, str.280

dužnosti, u pravilu, provode upisi kojima se osigurava potpunost i preglednost zemljišnih knjiga i što potpuniji prikaz pravnog stanja nekretnine, kojima se upisuju različite pravne činjenice mjerodavne za pokretanje i tijek zemljišnoknjižnog postupka ili za utvrđivanje u kojem se stadiju nalazi zemljišnoknjižni postupak i sl.»

I na kraju, hipoteka ne može postojati na nekretninama koje nisu sposobne biti objektom vlasništva i drugih stvarnih prava, pa hipoteka ne može postojati na nekretninama koje se smatraju općim dobrom (i čiji status općeg dobra je učinjen vidljivim u zemljišnoj knjizi).

Opetovano ukazujemo da za nositelja ograničenog stvarnog prava na nekretnini koja je proglašena općim dobrom brisanjem tog ograničenog stvarnog prava u zemljišnoj knjizi ne mogu nastupiti štetne posljedice jer se to njegovo pravo pretvorilo u pravo na naknadu (članak 33. stavak 2. ZV).

*Vinculo legum atque iuris continetur civitas.*²⁹

²⁹ Država se održava vezom zakona i prava