

Provedba Ocjene okruŕja uređanja zemljišta (LGAF) u Republici Hrvatskoj

Izvješće o stanju

Modul 1: Priznavanje prava na zemljištu

Stručnjak istraživač: prof. dr. sc. Tatjana Josipović

18. lipnja 2015.

Sadržaj

1	STANJE NA PODRUČJU PRIZNAVANJA PRAVA NA ZEMLJIŠTU	3
1.1	UVOD.....	3
1.2	ZAKONODAVNI OKVIR	6
1.2.1	<i>Ustav Republike Hrvatske.....</i>	6
1.2.2	<i>Opće uređenje pravnih odnosa na nekretninama</i>	8
1.2.2.1	Opći propisi obveznog i stvarnog prava.....	8
1.2.2.2	Pojedinačna prava na nekretninama	9
1.2.2.3	Koegzistencija općeg i posebnih pravnih režima	11
1.2.2.4	Koegzistencija više posebnih pravnih režima na nekretninama	11
1.3	OGRANIČENJA VLASNIŠTVA	12
1.3.1	<i>Ograničenja na poljoprivrednom zemljištu</i>	12
1.4	STJECANJE VLASNIŠTVA NA RURALNOM ZEMLJIŠTU / UPIS U ZEMLJIŠNU KNJIGU.....	13
1.5	PREGLED ZAKONODAVNIH INSTITUCIJA	14
2	Ocjene mjerila	15
2.1	POKAZATELJ 1: PROPISIMA JE ZAJAMČEN SLIJED PRAVA: ZAKONOM JE PROPISAN OPSEG PRAVA KOJA OSTVARUJU OSOBE (UKLJUČUJUĆI I SEKUNDARNA PRAVA STANARA, NADNIČARA, ŽENA ITD.)	15
2.1.1	<i>Pojedinačni pravni interesi na ruralnom zemljištu su propisani i zaštićeni u praksi.....</i>	15
2.1.2	<i>Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i zaštićeni u praksi</i>	16
2.1.3	<i>Prava autohtonog stanovništva na zemljištu i šumama su propisana i zaštićena u praksi.....</i>	16
2.1.4	<i>Pravni interesi na urbanom zemljištu su propisani.....</i>	17
2.2	POKAZATELJ 2. POŠTIVANJE I PROVOĐENJE PRAVA.....	17
2.2.1	<i>Postoje ostvarive mogućnosti za individualizaciju interesa</i>	17
2.2.2	<i>Privatno zemljište u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu 19</i>	
2.2.3	<i>Većina privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano.....</i>	19
2.2.4	<i>Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak.....</i>	20
2.2.5	<i>Broj nelegalno ugovorenih zakupa je nizak.....</i>	21
2.2.6	<i>Prava žena su propisana formalnim sustavom</i>	21
2.2.7	<i>Prava na zemljištu koja ostvaruju žene jednaka su onima koje ostvaruju muškarci.....</i>	22
2.3	ZAVRŠNI KOMENTAR O MODULU	22
	LITERATURA	24

1 Stanje na području priznavanja prava na zemljištu

1.1 Uvod

Pravno uređenje na zemljištu nakon osamostaljenja Republike Hrvatske i uvođenja tržišnog gospodarstva doživjelo je radikalne promjene. Za vrijeme dok je Hrvatska bila uključena u socijalistički pravni krug pravni odnosi na zemljištu pretrpjeli su velike sadržajne i strukturalne promjene. Vlasništvo je bilo uređeno na kolektivističkom konceptu. Stvarnopravno uređenje je bilo segmentirano. S jedne strane, bila su uspostavljena dva vrlo različita opća stvarnopravna uređenja pripadanja stvari - društvenovlasničko i vlasničkopravno. S druge strane, bilo je uspostavljeno i niz posebnih stvarnopravnih uređenja za određene vrste objekata kao što su građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište. Brojne su stvari, posebno nekretnine, bile u društvenom vlasništvu (npr. građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume, zgrade, stanovi i sl.). Na stvarima u društvenom vlasništvu nije postojalo pravo vlasništva kakvo poznaju pravni poreci sa tržišnim gospodarstvom, ali su na tim stvarima različiti pravni subjekti imali određena subjektivna prava (prava korištenja, raspolaganja i upravljanja) koja su djelovala apsolutno i bila zakonom zaštićena. U socijalizmu je bilo napušteno i načelo jednovrsnosti prava vlasništva, jednakosti svih pravnih subjekata, te jednako tretiranje svih objekata vlasništva i drugih stvarnih prava. Na nekretninama u društvenom vlasništvu bilo je napušteno načelo pravnog jedinstva nekretnine (*superficies solo cedit* principle). To je načelo bilo napušteno u uređenju pravnih odnosa nastalih građenjem zgrade u privatnom vlasništvu na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu. Zgrada je bila pravno odvojena od zemljišta tako da je zgrada bila u privatnom vlasništvu dok je zemljište bilo u društvenom vlasništvu, a vlasnik zgrade je imao pravo korištenja zemljišta. Na pojedinim dijelovima nekretnina (zemljište, stanovi, zajednički dijelovi zgrada) postojala su različita prava u korist različitih osoba. Dualizam stvarnopravnog uređenja bio je smetnja tržišnom gospodarstvu. Pravni promet pokretninama, a posebno nekretninama, bio je nerazvijen, netransparentan, spor, provodio se uz veliku kontrolu javne vlasti. Brojne su stvari bile izvan prometa ili je promet njima bio ograničen. Nisu postojali moderni instituti stvarnopravnih osiguranja tražbina primjereni tržišnom gospodarstvu.

Najvažniji korak u reformi pravnih odnosa na zemljištima bili su definitivno ukidanje društvenog vlasništva i njegova pretvorba u pravo vlasništvo, te povratak na tradicionalna načela na kojima se temelje stvarnopravna uređenja u kontinentalnoj Europi (načelo *superficies solo cedit*, načelo zaštite povjerenja u pravnom prometu, načelo socijalne vezanosti prava vlasništva i dr.). S pretvorbom društvenog vlasništva započelo se odmah nakon osamostaljenja Hrvatske. Pretvorba iz društvenog u privatno vlasništvo provedena je po različitim pravnim temeljima. Za neke je nekretnina pretvorba provedena tako da su društvenopravni subjekti koji su bili nositelji prava na stvarima u društvenom vlasništvu promijenili svoj status tako da su postali vlasnički pravni subjekti (npr. Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća/NN, 19/91). Njihovom pretvorbom u subjekte prava vlasništva pretvorila su se i prava koja su do tada te osobe imale na stvarima u društvenom vlasništvu. Ta su se prava pretvorila u pravo vlasništva, a vlasnici stvari postale su osobe koje su prije na njima do privatizacije imale pravo korištenja. Na nekim je nekretninama (npr. poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište i sl.) društveno vlasništvo prestalo na temelju različitih posebnih zakona koji su izričito propisali da te stvari temeljem zakona (*ex lege*) postaju vlasništvo Republike Hrvatske. Pretvorba je provedena i povratom bivšim vlasnicima stvari koje su im nacionalizacijom i konfiskacijom (npr. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine/NN, 92/96). Pretvorba je u formalnom smislu završena donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima/NN 91/96). Tim je Zakonom ponovo uspostavljeno i pravno jedinstvo nekretnina za sve nekretnine u bivšem društvenom vlasništvu za koje je ono bilo napušteno. Naime, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima izričito propisuje da se nekretninom smatra zemljište zajedno sa svim što je

razmjeno trajno s njim povezano na ili ispod njegove površine (čl. 9.ZV). Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji (čl. 9/3. ZV). Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje (čl. 9/2) Zgrade i drugo što je sa zemljištem spojeno samo radi neke prolazne namjene (npr. kiosci, štandovi, barake i sl.) ne smatraju se dijelovima zemljišta (čl. 9/3. ZV). Od stupanja na snagu ZV (1.1.1997) načelo pravnog jedinstva nekretnine vrijedi za sve pravne odnose u kojima je objekt izgrađeno zemljište (čl. 366/1. ZV). Pravni poslovi sklopljeni suprotno načelu pravnog jedinstva nekretnine neće proizvoditi pravne učinke (čl. 366/3. ZV). Odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta, mogu se tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine (čl. 395/2.ZV). Sva navedena pravila koja izričito određuju pojam nekretnine, načelo pravnog jedinstva nekretnina, pravne učinke tog načela na pravni promet nekretnine bila su više nego nužna u trenutku donošenja ZV. Na taj je način zakonodavac želio otkloniti sve dvojbe i različita tumačenja pojma nekretnine u sudskoj i poslovnoj praksi. Posebno je bilo važno otkloniti tumačenje pojma nekretnine utemeljeno na bivše propise o nekretninama kojima se negiralo načelo pravnog jedinstva nekretnine. Iz istih su razloga i iznimke od načela pravnog jedinstva nekretnine u ZV izričito određene. Pravno odvajanje zemljišta od zgrade moguće je temeljem prava građenja, temeljem koncesije, te na temelju posebne stvarne služnosti – služnost imati dio zgrade na tuđem zemljištu. U oba slučaja radi se o pravima koja ovlašćuju svoje nositelje da na tuđem zemljištu imaju zgradu u svom vlasništvu. Uvođenje načela *superficies solo cedit* značajno je utjecalo na pravni promet nekretnina. Od stupanja na snagu ZV pravni promet nekretninama značajno je olakšan, jer predmet pravnih raspolaganja u pravnom prometu može biti samo pojedinačna nekretnina, jer sve što je sa zemljištem spojeno na ili ispod njegove površine dijeli njegovu pravnu sudbinu (čl. 2/2 ZZK). Dok se ono što je sa zemljištem razmjerno trajno povezano od njega ne odvoji, sastavni je dio zemljišta i zajedno sa zemljištem čini pojedinačnu nekretninu koja je objekt pravnih odnosa. Pravni promet nekretnina postao je time sigurniji i brži, a ostvarene su i pretpostavke za reafirmaciju uloge zemljišnih knjiga u pravnom prometu. Zemljišne knjige mogu sada ostvarivati sve svoje funkcije u pravnom prometu (publicitetna funkcija, akvizitivna funkcija, zaštita povjerenja) uvijek kad je u zemljišnoj knjizi upisano zemljište neovisno o tome što još nije upisana zgrada izgrađena na tom zemljištu.

Ukidanje društvenog vlasništva na nekretninama i uspostavljanje pravnog sustava utemeljenog samo na jednoj vrsti vlasništva (privatno vlasništvo), te povratak na načelo pravnog jedinstva nekretnine zahtijevali su posebno uređenje tranzicije zatečenih društvenovlasničkih odnosa na stvarima na novo stvarnopravno uređenje. Pravno uređenje te tranzicije predstavljalo je jedan od najsloženijih zadataka u reformi stvarnopravnog uređenja za koje se, zbog specifičnosti pravnih odnosa na stvarima u društvenom vlasništvu, u stranim pravnim porecima nije mogao naći odgovarajući model. S jedne strane, trebalo je uspostaviti sustav tranzicije uz maksimalno uvažavanje načela stečenih subjektivnih prava na stvarima u društvenom vlasništvu. Ta su prava, unatoč tome što se postojala na stvarima u društvenom vlasništvu, imala svoju imovinsku, gospodarsku vrijednost koja se morala očuvati i prilikom prelaska na novo stvarnopravno uređenje. S druge strane, tranzicija je trebala biti uređena tako da omogući brz, jednostavan, ali i pravno siguran prijelaz na novo stvarnopravno uređenje. Prijelaz na novo stvarnopravno uređenje uređen je na način da su svi pravni učinci tranzicije nastupili ex lege tj. stupanjem na snagu prijelaznih i završnih odredbi ZV (1.1.1997. godine). Takav je pristup, međutim, zahtijevao vrlo detaljno uređenje prijelaznog režima. On je morao biti različit ovisno o tome kakvi su pravni odnosi postojali na stvarima u društvenom vlasništvu, tko je bio nositelj prava na stvarima u društvenom vlasništvu i dr. Uspostavljanje pravnog sustava utemeljenog samo na privatnom vlasništvu iziskivalo je prestanak subjektivnih prava na stvarima u društvenom vlasništvu. Ta je prava jedino bilo moguće pretvoriti u pravo vlasništva ili neko drugo pravo uređeno RPA. Temeljem prijelaznih i završnih odredbi ZV (čl. 354-365) prava na stvarima u društvenom vlasništvu

pretvorena su (transformirana) u pravo vlasništva s poznatim nositeljem vlasničkih ovlaštenja. Vlasnici stvari u bivšem društvenom vlasništvu (ex lege) postale su one osobe koje su bili nositelji prava na stvarima u društvenom vlasništvu odnosno njihovi nasljednici ili drugi pravni sljednici. Pritom je svim nositeljima pretvorenih prava omogućeno da prava stečena pretvorbom štite i dokazuju po općim propisima o zaštiti vlasništva, a i nakon pretvorbe ta su prava zadržala svoj raniji međusobni red prvenstva (čl. 389/2.ZV). Uspostava pravnog jedinstva nekretnine također je iziskivala i posebnu tranziciju odnosno uspostavu pravnog jedinstva nekretnine u svim slučajevima u kojima su do tada zemljište i zgrada bili pravno odvojeni. Temeljem posebnih prijelaznih i završnih odredbi za sve nekretnine na kojima je u vrijeme socijalizma bilo napušteno pravno jedinstvo nekretnine, ono je ex lege uspostavljeno temeljem prijelaznih i završnih odredbi ZV. Stupanjem na snagu ZV (1.1.1997) pravno jedinstvo je uspostavljeno na način da su zemljište i zgrada postali jedna nekretnina (čl. 366-373. ZV). Vlasnik zgrade izgrađene na zemljištu u društvenom vlasništvu do stupanja na snagu ZV postao je vlasnik zemljišta na kojem je zgrada izgrađena. S obzirom na to da je načelo pravnog jedinstva bilo napušteno i kod uređenja vlasništva posebnih dijelova zgrade (etažnog vlasništva), stupanjem na snagu ZV i za takve je nekretnine uspostavljeno pravno jedinstvo nekretnine. Vlasnici stanova postali su stupanjem na snagu ZV suvlasnici cijele nekretnine (zemljišta sa zgradom), a na njihov se pravni položaj primjenjuju odredbe ZV o etažnom vlasništvu (čl. 66-99.ZV).

Međutim, unatoč tome što je pretvorba provedena ex lege, takvim se pristupom nisu mogli otkloniti svi problemi koji su do stupanja na snagu ZV postojali u praksi u funkcioniranju zemljišnoknjižnog sustava. U vrijeme stupanja na snagu ZV, u velikom broju slučajeva zemljišne knjige nisu bile usklađene s aktualnim pravnim stanjem nekretnina. To je najvećim dijelom bio rezultat potpune marginalizacije uloge zemljišnih knjiga u doba socijalizma. Tada su se pravna raspolaganja nekretninama uglavnom ostvarivala i bez upisa u zemljišnu knjigu što je tadašnja sudska praksa tolerirala, te je takvim raspolaganjima priznavala pravne učinke. S druge strane, u međuvremenu su nastupile i velike promjene pravnog statusa nekretnina zbog pretvorbe društvenog vlasništva. Te je promjene također trebalo provesti u zemljišnoj knjizi. Bezuvjetna primjena pravila o zaštiti povjerenja već od stupanja na snagu ZV mogla je dovesti do gubitka već stečenih prava koja iz raznoraznih (više ili manje opravdanih) razloga nisu bila upisana u zemljišnoj knjizi ili su bila pogrešno upisana. Zbog toga se zakonodavac odlučio odgoditi primjenu pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige i omogućiti nositeljima prava na nekretninama da upišu svoja prava na nekretninama. Zaštita povjerenja prvo je bila odgođena na rok od 5 godina od stupanja na snagu ZV. Nakon toga je nekoliko puta bila odgođena. Zadnjim izmjenama ZV (NN,152/14) zaštita povjerenja u zemljišne knjige odgođena je do 1.1.2017. Posljedica takve odgode zaštite povjerenja je da za nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZV (1.1.1997) bile u zemljišnoj knjizi upisane kao društveno vlasništvo ne primjenjuje odredbe o zaštiti povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga (čl. 388/5. ZV). Do toga roka se niti jedan stjecatelj nekretnina u bivšem društvenom vlasništvu ne može pozvati na primjenu pravila o zaštiti povjerenja. Za nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZV (1.1.1997) već bile u privatnom vlasništvu sada se u potpunosti primjenjuju pravila o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige. Navedena odgoda zaštite povjerenja vrlo nepovoljno utječe na pravni promet nekretnina. Zbog nepružanja zaštite poštenim stjecateljima, pravni promet nekretninama u bivšem društvenom vlasništvu je nesiguran. Sklapanju svakog ugovora vezanog za nekretnine moraju prethoditi istraživanja o tome postoje li neupisana prava na nekretninama, jesu li provedeni upisi valjani i sl. Sve to ne samo da usporava, već i poskupljuje transakcije. Odgoda zaštite povjerenja sigurno se ne može smatrati mjerom koja odgovara uspostavi efikasnog pravnog prometa nekretninama prilagođenog potrebama tržišne ekonomije.

1.2 Zakonodavni okvir

Za uređenje pravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj, uključujući i pravne odnose na ruralnom zemljištu vrijedi osnovno pravilo da su ti pravni odnosi uređeni općim i posebnim zakonima, a da se dopunskim izvorima za uređenje tih odnosa smatraju bivši propisi te sudska praksa i pravna teorija. Običajno pravo u Republici Hrvatskoj ne može se smatrati posebnim pravnim izvorom za uređenje pravnih odnosa na nekretninama. Ugovorni i stvarnopravni odnosi na ruralnom zemljištu uređeni su zakonima koji moraju biti u skladu s Ustavom Republike Hrvatske, te podzakonskim aktima donijetim na temelju zakona. Uređenje pravnih odnosa na ruralnom zemljištu mora, osim toga, biti i u skladu s međunarodnim konvencijama čija je potpisnica Republika Hrvatska od kojih se, prije svega, izdvaja Europska konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda koja je stupila na snagu Republici Hrvatskoj 5.11.1997. Za zaštitu vlasništva posebno je važan čl. 1. Prvog Protokola uz Konvenciju o jamstvu i zaštiti vlasništva. Konvencija se u hrvatskom pravu neposredno primjenjuje. Europska konvencija od posebne je važnosti za zaštitu vlasništva i drugih stvarnih prava u slučajevima kad su iscrpljena sva raspoloživa domaća pravna sredstva za zaštitu vlasništva. Osobe čija su stvarna prava povrijeđena mogu tada putem tužbe ostvarivati zajamčenu zaštitu vlasništva putem Europskog suda za ljudska prava.

Od domaćih propisa temeljni propis za uređenje pravnih odnosa na nekretninama je Ustav Republike Hrvatske. Nakon Ustava slijede opći propisi s područja obveznog i stvarnog prava, te brojni posebni propisi za pojedine vrste nekretnina ili pojedine tipove ugovornih odnosa. Uz njih postoje i tzv. dopunski izvori. Posebno važan dopunski izvor pravnog uređenja pravnih odnosa na nekretninama su i pravila bivšeg obveznog i stvarnog prava (Opći građanski zakonik, Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima/1980, Zakon o obveznim odnosima/1978, Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada/1973 i dr. koja su u određenim periodima vrijedila na području Hrvatske. Ta su pravila još uvijek vrlo čest i važan dopunski izvor za rješavanje pravnih odnosa na nekretninama. Premda su ta pravila izgubila snagu pozitivnih propisa, ona se još uvijek primjenjuju u praksi na pravne odnose nastale u vrijeme kad su ta pravila bila na snazi. Značenje dopunskog izvora za pravno uređenje pravnih odnosa na nekretninama ima i sudska praksa. Odluke sudova nemaju značenje precedenata kao u angloameričkim pravnim sustavima. Međutim, odluke sudova predstavljaju važan izvor za tumačenje zakonskih odredbi koje uređuju pravne odnose na nekretninama, posebno u slučajevima kad su zakonske odredbe nejasne, nepotpune ili kad sadrže određene pravne standarde čije tumačenje zahtijeva definiranje konkretnih kriterija primjenjivih na pojedine sporove u praksi.

Osnovna karakteristika pravnog uređenja pravnih odnosa na nekretninama u RH je mnogobrojnost propisa koji uređuju te pravne odnose. U ovom trenutku koegzistiraju u hrvatskom pravnom poretku brojni propisi koji uređuju pravne odnose na nekretninama koji su različitog ranga, različitog područja primjene, različitog stupanja općenitosti. Zbog toga je u svakom konkretnom slučaju u kojem se u praksi treba urediti određeni pravni odnos na nekretnini važno utvrditi u kojem se segmentu primjenjuju opći propisi, a u kojem posebni. S druge strane, u nekim će slučajevima za određeni pravni odnos na ruralnom zemljištu biti mjerodavno i nekoliko posebnih propisa pa će u svakom konkretnom slučaju biti potrebno utvrditi na koji se način i u kojem segmentu primjenjuje pojedini posebni propis i koji je međusobni odnos između više posebnih propisa.

1.2.1 Ustav Republike Hrvatske

Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine/NN 56/90, 135/97, 8/9, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14) uređuje osnovna načela na kojima se temelji uređenje pravnih odnosa na nekretninama u Republici Hrvatskoj. Vlasništvo se smatra ustavnim pravom u okviru gospodarskih, socijalnih i kulturnih ustavnih prava. Ustavom je pravo vlasništva proglašeno kao jedno od najviših vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske (čl. 3). Sukladno tome Ustav sadrži izričitu odredbu kojom se jamči pravo vlasništva (čl.

48/1). Svaka osoba koja smatra da je povrijeđeno njezino pravo vlasništva (kao i svako drugo imovinsko pravo na nekretnini) pojedinačnom odlukom tijela državne vlasti, tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe s javnim ovlastima može podnijeti ustavnu tužbu Ustavnom sudu Republike Hrvatske radi zaštite svog prava (čl.62). Ustavna garancija vlasništva vrijedi za svakoga u Republici Hrvatsko. Svi su pred zakonom jednaki. Svatko u Republici Hrvatskoj ima prava i slobode, neovisno o njegovoj rasi, boji kože, spolu, jeziku, vjeri, političkom ili drugom uvjerenju, nacionalnom ili socijalnom podrijetlu, imovini, rođenju, naobrazbi, društvenom položaju ili drugim osobinama (čl.14). U Republici Hrvatskoj jamči se ravnopravnost pripadnicima svih nacionalnih manjina (čl.15). Slijedom toga u Republici Hrvatskoj ne postoje nikakva posebna pravila koja bi drugačije uređivala pravne odnose na nekretninama ovisno o tome spolu, rasi, vjeri, političkom ili drugom uvjerenju, nacionalnom ili socijalnom podrijetlu. U pogledu stjecanja, ostvarivanja i zaštite prava na nekretninama vrijedi načelo zabrane diskriminacije po bilo kojem osnovu. Samo iznimno postoje za strane osobe određena ograničenja za stjecanje vlasništva određenih nekretnina. Strane fizičke i pravne osobe načelno su izjednačene s domaćim osobama kao nositelji stvarnih prava. Strane osobe mogu uz iste pretpostavke kao i domaće osobe biti vlasnici pokretnina i nositelji svih ograničenih stvarnih prava na nekretninama i pokretninama. Jedina razlika u odnosu na domaće nositelje stvarnih prava postoji kod stjecanja vlasništva nekretnina. Tada se za državljane i pravne osobe iz stranih država koje nisu članice EU, uz opće pretpostavke stjecanja koje se moraju ostvariti i kad domaće osobe stječu nekretnine, moraju ispuniti i određene posebne pretpostavke – reciprocitet i suglasnost ministra pravosuđa za stjecanje. Usto posebnim je zakonima određena da strane fizičke i pravne osobe ne mogu biti vlasnici određenih nekretnina u Republici Hrvatskoj i da ih ni po kojem pravnom temelju ne mogu stjecati. Strane osobe iz država koje nisu članice EU ne mogu stjecati šume i šumsko zemljište (čl.52/2. Zakona o šumama) dok poljoprivredno zemljište mogu stjecati samo na temelju nasljeđivanja (čl. 2/2,3 Zakona o poljoprivrednom zemljištu). Za državljane iz država članica EU postoji samo ograničenje za stjecanje vlasništva poljoprivrednog zemljišta koje vrijedi 7 godina o pristupanju RH Europskoj uniji.

Ustav izričito propisuje i da vlasništvo obvezuje. Nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru (Čl.48/2.). Vlasništvo je dopušteno ograničiti ili oduzeti samo uz naknadu tržišne vrijednosti (čl. 50/1). Oduzimanje vlasništva uređuje sukladno Ustavu Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade. Usto se vlasništvo može iznimno ograničiti zakonom i radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi (čl. 50/2) pri čemu svako ograničenje mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju (čl. 16/2.). Najčešće se takva ograničenja određuju radi zaštite nekretnina i drugih stvari koje imaju osobitu zaštitu Republike Hrvatske. Već u samom Ustavu proglašeno je, naime, da se zakonom može odrediti da su more, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobito kulturnog, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja od interesa za Republiku Hrvatsku i da imaju njezinu osobitu zaštitu (čl. 52/1). U takvim se slučajevima u posebnim zakonom određuje način na koji se način dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati s time da za ograničenja vlasništva vlasnici imaju pravo na naknadu koja mora biti uređena zakonom (čl. 52/2).

Ustav RH bio je i posebno važna osnova za provedbu reforme stvarnopravnih odnosa na nekretninama nakon ukidanja društvenog vlasništva. Ustav je, kao što je već napomenuto, proglasio jednovrsnost prava vlasništva. Ustav poznaje samo jednu vrstu prava vlasništva – privatno vlasništvo koje je uređeno na tzv. individualističkom konceptu uz izraženo načelo socijalne vezanosti prava vlasništva. Ustav je bio osnova za donošenje čitavoga niza zakona temeljem kojih je bila provedena pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama tj. njegova transformacija u privatno vlasništvo s poznatim nositeljem vlasničkih ovlaštenja. Ta je pretvorba provedena uz maksimalno poštivanje načela zaštite stečenih prava S druge strane, Ustav je bio i najvažniji temelj za ponovno uvođenje u hrvatski pravni sustav

„klasičnih“, „tradicionalnih“ načela za uređenje pravnih odnosa na nekretninama kao što su npr. načelo superficies solo cedit i zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina.

1.2.2 Opće uređenje pravnih odnosa na nekretninama

1.2.2.1 Opći propisi obveznog i stvarnog prava

Na pravne odnose na nekretninama primjenjuju se opći propisi obveznog i stvarnog prava. Na ugovorne odnose na nekretninama (najam, zakup) primjenjuje se kao opći propis Zakon o obveznim odnosima/ZOO, dok se na vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama kao opći propis primjenjuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima/ZV. Navedeni propisi primjenjuju se na sve pravne odnose na nekretninama neovisno o tome gdje se one nalaze, kao i neovisno o tome koja je njihova namjena. Njihova primjena suspendirana je samo ako posebnim propisima za određeni ugovorni odnos ili za određenu vrstu nekretnina nije nešto drugo određeno (v. više naprijed pod: Koegzistencija općeg i posebnih pravnih režima na nekretninama).

Na ugovorne na nekretninama primjenjuju se, kao pravo, odredbe Zakona o obveznim odnosima koje uređuju opće ugovorno pravo, pretpostavke za sklapanje i valjanost ugovora, pravila o ispunjenju ugovornih obveza, odgovornost za povredu ugovornih obveza. S druge strane, primjenjuju se i odredbe koje uređuju pojedine vrste ugovora kao npr. ugovor o prodaji, ugovor o zamjeni, ugovor o darovanju, ugovor o zakupu, ugovor o građenju i dr). Kad se radi o ugovornim pravnim odnosima na nekretninama, osnovno je pravilo da ugovorne strane slobodno uređuju svoje ugovorne odnose (čl. 2 ZOO), te da su svi sudionici u ugovornim odnosima ravnopravni (čl. 3. ZOO). Sloboda ugovornog uređenja pravnih odnosa na nekretninama vrlo je velika s obzirom na to da je većina odredbi ZOO dispozitivne naravi i ostavlja mogućnost strankama da ugovorne pravne odnose na nekretninama prilagode svojim potrebama. Ugovorni pravni odnosi na nekretninama ne mogu se, međutim, uređivati suprotno Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva. Povreda ovog pravila dovodi do ništavosti ugovora. S druge strane, iz slobode ugovaranja proizlazi i da stranke svoje ugovorne pravne odnose na nekretninama mogu urediti i ugovorima inominatnim ugovorima tj. ugovorima koji nisu izričito uređeni u Zakonu o obveznim odnosima. Na takve će se ugovore, međutim, primjenjivati opće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Za razliku od ugovornih pravnih odnosa na nekretninama u čijem je uređenju sloboda ugovaranja maksimalno dolazi do izražaja, za uređenje vlasništva i drugih stvarnih prava vrijede potpuno drugačija pravila. U pogledu stvarnih prava u hrvatskom pravnom sustavu vrijedi tzv. načelo zatvorenog broja stvarnih prava (numerus clausus) što znači da postoje samo ona stvarna prava koja su uređena zakonom kojim je ujedno uređen i bitni sadržaj tih prava. Stranke ne mogu osnovati druga stvarna prava na nekretninama osim onih koja su propisana zakonom niti svojim sporazumima mogu odrediti drugačiji bitni sadržaj pojedinog stvarnog prava. Opći pravni izvor stvarnog prava – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima izričito uređuje koje vrste stvarnih prava mogu postojati na nekretninama (vlasništvo, služnosti, stvarni tereti, pravo građenja, založno pravo). ZV uređuje opća pravila o stvarnopravnom uređenju, pojam stvari, pojam nekretnina i pokretnina, vlasništvo i druga stvarna prava na stvarima, pojam svakog pojedinog stvarnog prava, stjecanje, ostvarivanje, zaštitu i prestanak stvarnih prava. Za svako stvarno pravo izričito je uređeno na kojim se sve pravnim temeljima može steći i uz koje pretpostavke, kako se štiti, te kako prestaje. Pravila ZV sadrže, osim toga, i pravnu definiciju nekretnina koja vrijedi u svim pravnim odnosima na nekretninama neovisno o tome radi li se o pravnom odnosu koji je uređen općim ili posebnim zakonom.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sukladno Ustavnu RH poznaje samo jednu vrstu vlasništva – privatno vlasništvo. Nositelj vlasništva može biti svaka fizička i pravna osoba, uključujući i osobe javnog prava (država, županija, grad, općina). U pogledu, pak,

mogućnosti da određene stvari budu predmet vlasništva ZV razlikuje od stvarni (pokretnina, nekretnina) koje mogu biti predmet vlasništva tzv. opća dobra za koje je izričito propisano da ne mogu biti u vlasništvu niti jedne osobe kao i da na njima ne mogu postojati ni druga stvarna prava (čl. 3. ZV). Opća dobra su stvari koje nisu sposobne biti objektom vlasništva i drugih stvarnih prava (čl. 3./2. ZV). Neke su stvari opća dobra zbog svojih prirodnih svojstava, a za neke je to određeno zakonom. Općim dobrima smatraju se stvari koje zbog svojih prirodnih osobina ne mogu biti u vlasti niti jedna pojedinačno određene fizičke ili pravne osobe, iako mogu služiti za opće potrebe tj. za uporabu svima kao što su atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, morska obala (čl. 3./2. ZV). U ovom trenutku od nekretnina u sustav općih dobara spadaju samo pomorsko dobro i morske luke. Općim se dobrom mogu koristiti svi, ono je na uporabi svima. Ako nije posebnim zakonom drukčije određeno, o općim dobrima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara RH (čl. 3./3. ZV). Gospodarsko iskorištavanje nekretnina u režimu općih dobara ostvaruje se koncesijama čiju dodjelu na pojedinim općim dobrima uređuju posebni zakoni. Temeljem koncesije na nekretnini koncesionar može imati zgradu ili drugu građevinu na općem dobru u svom vlasništvu, ali samo dok koncesija traje (čl. 3/4, 9/4. ZV).

Nekretnine koje se nalaze u vlasništvu javnopravnih osoba u hrvatskom se pravu nazivaju javnim dobrima. Na javna dobra se primjenjuju odredbe ZV o vlasništvu i drugim stvarnim pravima osim ako posebnim propisom nije što drugo određeno. Republika Hrvatska i druge osobe javnog prava su kao nositelji prava vlasništva na javnim dobrima izjednačeni s privatnim vlasnicima ako zakonom nije što drugo određeno (čl. 35/1. ZV). Raspolaganje, upravljanje i korištenje određenih nekretnina u javnom vlasništvu uređeno je posebnim zakonima (npr. o poljoprivrednom zemljištu, šumama, vodama i dr). (v. više naprijed pod: Koegzistencija općeg i posebnih pravnih režima na nekretninama). Javna dobra se s obzirom na svoju namjenu na javna dobra u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi i na financijsku imovinu. Javna dobra u općoj uporabi jesu stvari u vlasništvu Republike Hrvatske ili drugih javnopravnih osoba namijenjene za uporabu svih (čl. 35./4.ZV). Njima se ima pravo svatko služiti u skladu s njihovom namjenom i u opsegu određenom njihovom namjenom. Javna dobra u javnoj uporabi su stvari namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti pravnih osoba javnog prava, tj. Republike Hrvatske, njezinih tijela i ustanova (čl. 35./5.ZV). Stvari koje su javna dobra u javnoj uporabi koriste, u skladu s tom namjenom tijela i ustanove kojima su dane na upravljanje. Stvari koje su u javnom vlasništvu, a nisu namijenjene ni za opću ni za javnu uporabu smatraju se tzv. financijskom imovinom države. Te su stvari također u vlasništvu RH ili drugih pravnih osoba javnog prava, a koriste se u skladu s namjenom koju je odredilo tijelo nadležno za određivanje namjene (čl. 35./6. ZV). Pravo vlasništva na tim stvarima izvršava tijelo nadležno za određivanje namjene, ako to nije povjerilo nekom drugom tijelu, ustanovi ili osobi (čl. 35./6.ZV). Nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave mogu se otuđiti i s njima na drugi način raspolagati samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno (čl. 391/1. ZV).

1.2.2.2 Pojedinačna prava na nekretninama

Prava na nekretninama dijele se u hrvatskom pravu na obvezna i stvarna prava. Najčešća obvezna prava na nekretninama koja nastaju temeljem ugovora su najam i zakup. Ugovorom o najmu obvezuje se najmodavac predati određenu stvar najmoprimcu na uporabu, a najmoprimac se obvezuje za to plaćati određenu najamninu. Opće odredbe o ugovoru o najmu sadržane su u čl. 550-578. ZOO. Te odredbe uređuju obveze najmodavca i najmoprimca, podnajam, pravne učinke otuđenja iznajmljene stvari i prestanak ugovora o najmu. Za najam nekretnina ZOO posebno uređuje samo neka pravila. Ugovor o najmu nekretnina mora biti sklopljen u pisanom obliku. Odredbe ZOO o ugovoru o najmu supsidijarno se primjenjuju i na najam nekretnina uređen po posebnim propisima (čl.551). Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac predati određenu stvar zakupniku na korištenje, a zakupnik se obvezuje za to plaćati određenu zakupninu. Opće odredbe o

ugovoru o zakupu sadržane su u čl. 519-549. ZOO. Te odredbe uređuju obveze zakupodavca i zakupnika, podzakup, pravne učinke otuđenja zakupljene stvari i prestanak ugovora o zakupu. Pravila Odredbe ZOO o ugovoru o zakupu supsidijarno se primjenjuju i na zakup nekretnina uređen po posebnim propisima. Najam i zakup mogu se upisati u zemljišne knjige i tada djeluju apsolutno prema svim trećim osobama.

Stvarna prava su subjektivna imovinska prava koja ovlašćuju svog nositelja da na određenoj stvari ima potpunu ili djelomičnu neposrednu pravnu vlast. Od ostalih subjektivnih imovinskih prava stvarna prava se razlikuju po tome što je njihov neposredni objekt određena stvar (pokretnina, nekretnina) i što djeluju apsolutno prema svim trećim osobama. Upravo zbog toga je posebno obilježje stvarnih prava da su to prava koja su „vanjski vidljiva“ odnosno da su na određeni način publicirana prema svim trećim osobama. Sljedeća njihova karakteristika jest da je bitni sadržaj stvarnih prava uvijek određen zakonom i da ga stranke ne mogu mijenjati. Prava i obveze koje za njihove nositelje proizlaze iz određenih stvarnih prava izričito su određene zakonom. Ovisno o sadržaju i ovlastima koje imaju njihovi nositelji stvarna prava se dijele u dvije osnovne grupe – vlasništvo i ograničena stvarna prava (služnosti, stvarni tereti, pravo građenja, založno pravo).

Vlasništvo svom nositelju daju neograničenu (integralnu) pravnu vlast na stvari. 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 (čl. 30/1. ZV). Vlasnik na stvari u svojem vlasništvu ima, među ostalim, slijedeća ovlaštenja: posjedovanje, uporaba, korištenje i raspolaganje (faktično i pravno) svojom stvari (čl. 30/2. ZV). Objekt vlasništva može biti svaka pokretna i nepokretna stvar. Nositelj prava vlasništva može biti jedna osoba (individualno vlasništvo), kao i više osoba (suvlasništvo, zajedničko vlasništvo, etažno vlasništvo). Zajedničko vlasništvo (vlasništvo više osoba na istoj stvari po udjelima koji nisu određeni, ali su određivi) temeljem ZV može postojati samo u slučajevima kad je to zakonom određeno. To će biti u slučaju nasljedničke zajednice, ortakluka, imovine preddruštva, zajednička pričuva etažnih vlasnika.

Ograničena stvarna prava daju svojim nositeljima samo neku ograničenu (parcijalnu, djelomičnu) pravnu vlast na tuđoj stvari. Ograničena stvarna prava se prema svom bitnom sadržaju dijele na stvarna prava koja ovlašćuju svog nositelja da se na određeni način koristi tuđom stvarju (služnosti, pravo građenja) i na stvarna prava koja ovlašćuju na osiguranje tražbine i njezino namirenje iz vrijednosti stvari (založno pravo). Služnosti su ograničena stvarna prava na nečijoj stvari koja ovlašćuju svojega nositelja da se na određeni način služi tom stvari ma čija ona bila, a njezin je svagdašnji vlasnik to dužan trpjeti ili zbog toga glede nje nešto propuštati (čl. 174/1.ZV). Služnosti se dijele na stvarne i osobne. Stvarne služnosti su stvarna prava svagdašnjeg vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) da se za potrebe te nekretnine na određeni način služi nečijom tuđom nekretninom (poslužna nekretnina), što svagdašnji vlasnik mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje glede svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti (čl. 186/1.ZV). Osobne služnosti su stvarna prava koja ovlašćuju pojedinačno određenu osobu da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti (čl. 199/1.ZV). Osobne služnosti su pravo plodouživanja, pravo uporabe i pravo stanovanja.

Stvarni tereti su stvarna prava na tuđoj nekretnini koja ovlašćuju svog nositelja da mu se na teret vrijednosti tuđe nekretnine ponavljano daju stvari ili čine radnje koje su sadržaj tog stvarnog tereta (čl. 246.ZV). Stvarni tereti se dijele na stvarne terete u korist nekretnine, stvarne terete u korist osobe i na javnopravne stvarne terete. Stvarni teret u korist neke nekretnine (povlasna nekretnina) je ograničeno stvarno pravo na tuđoj nekretnini koje ovlašćuje svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine da mu se ponavljano daju stvari ili čine činjenja koja su sadržaj toga stvarnoga tereta (čl. 256/1. ZV). Stvarni teret u korist neke osobe daje joj ograničeno stvarno pravo na tuđoj nekretnini koje ovlašćuje svog nositelja da

joj se ponavljano daju stvari ili čine činjenja koja su sadržaj toga stvarnoga tereta (čl. 259/1. ZV). Javnopravni tereti nastaju na temelju zakona kad se za to ispune zakonom određene pretpostavke (čl. 266/1. ZV). Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini tog zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti (čl. 280/1.ZV). Pravom građenja pravno se odvajaju zemljište od zgrade koja je na njemu izgrađena. Kad je na zemljištu osnovano pravo građenja, zgrada koju je izgradio nositelj prava građenja ne smatra se dijelom zemljišta i ne dijeli njegovu pravnu sudbinu, već je ta zgrada pripadak prava građenja koje je izjednačeno s nekretninom. Založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu) koje ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu tražbinu koja mu po dospijeću ne bude ispunjena namiri iz vrijednosti te stvari što je njezin vlasnik (založni dužnik) dužan trpjeti (čl. 297/1.ZV). Založnim pravom vjerovnik osigurava namirenje svoje tražbine ako mu dužnik ne ispuni dospelu tražbinu. Objekt založnog prava mogu biti sve nekretnine koje su u pravnom prometu.

U hrvatskom stvarnom pravu ne postoje tzv. „equity prava“. Hrvatsko stvarno pravo pripada porodici europskih kontinentalnih pravnih poredaka koje se razvijalo pod pretežitim utjecajem austrijskog i njemačkog prava. U hrvatskom stvarnom pravu ne postoji sustav stvarnih prava karakterističan za common law poretke. Sukladno načelu zatvorenog broja stvarnih prava sva su stvarna prava uređena zakonom.

1.2.2.3 Koegzistencija općeg i posebnih pravnih režima

Opće stvarnopravno uređenje na nekretninama iz ZV vrijedi za sve nekretnine na području Republike Hrvatske osim ako posebnim zakonom za određene nekretnine nije što drugo određeno (čl.1/5 ZV). Posebni zakoni uređuju pravni režim nekretnina koje u Republici Hrvatskoj uživaju posebnu zaštitu Republike Hrvatske. Zbog svoje namjene i važnosti za zaštitu okoliša, prirode, sigurnost države, zdravlja ljudi i sl. brojne su nekretnine posebnim zakonom proglašene stvarima, dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku. Njihovim vlasnicima nametnute su i određene obveze glede njihova održavanja ili im je zabranjeno neko ponašanje kako se ne bi narušila određena svojstva stvari radi kojih su i proglašene stvarima od interesa za RH. Vlasnici i ovlaštenici drugih prava na nekretninama od interesa za RH smiju se služiti tim svojim pravima u skladu sa zakonom određenim načinom uporabe i iskorištavanja tih stvari (čl.4/2. ZV).

Posebnim propisima uređen je čitav niz pravnih režima na nekretninama, uključujući i tzv. ruralna zemljišta kao što su Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o vodama, Zakon o šumama, Zakon o zaštiti prirode, Zakon o otocima, Zakon o zaštiti okoliša, Zakon o lovstvu, Zakon o rudarstvu, Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, Zakon o cestama, Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakon o najmu stanova i dr. Koegzistencija između tih posebnih propisa i općeg stvarnopravnog propisa – Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređena je načelom „lex specialis derogat lex generali“. Na pravne odnose na nekretninama za koje je posebnim zakonom uređen poseban pravni režim, odredbe ZV o stvarnim pravima, njihovoj zaštiti, ostvarivanju i prestanku primjenjuju se supsidijarno, ako i ukoliko posebnim zakonom nije što drugo određeno i ako nisu u suprotnosti s tim posebnim uređenjem. Ako je posebnim propisom za pojedinu vrstu zemljišta određeno nešto posebno, primjenjuju se odredbe tog posebnog zakona.

1.2.2.4 Koegzistencija više posebnih pravnih režima na nekretninama

Na određenoj nekretnini s obzirom na specifičnost njezine namjene moguće je da se istovremeno u odnosu na različite pravne odnose primjenjuje više različitih posebnih propisa. Tako npr. na nekretnini koja se smatra ruralnim zemljištem s obzirom na to da je njezina namjena poljoprivredno zemljište koje se nalazi na otoku i to na području koje se proglašeno zaštićenim područjem moguće je da se za određene odnose primjenjuju Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Zakon o otocima, Zakon o zaštiti prirode i dr. Odnos između svih

posebnih propisa uređuje se prema vrsti pravnog odnosa koji se uređuje pojedinim posebnim propisom. U slučaju da pojedini posebni propisi uređuju iste pravne odnose prednost u primjeni imao bi propis koji uređuje specifični pravni odnos s obzirom na namjenu te nekretnine. Međutim, u praksi neće uvijek biti jednostavno odrediti koji je od posebnih propisa mjerodavan što može dovesti do određenih problema u pogledu zaštite prava na nekretnini, njihove realizacije, upisa u zemljišnu knjigu, raspolaganja pravima i sl.

1.3 Ograničenja vlasništva

U hrvatskom pravu postoje različita ograničenja vlasništva. Neka od njih uređuju zakoni tako da se radi o zakonskim ograničenjima vlasništva. Ovisno o tome da li ta ograničenja vrijede za sve ili samo za vlasnike određenih stvari razlikuju se opća i posebna zakonska ograničenja vlasništva (čl. 31,32. ZV). Vlasništvo može biti ograničeno i u postupku izvlaštenja osnivanjem ograničenih stvarnih prava na stvari (tzv. nepotpuno izvlaštenje). Na kraju, vlasnik može i dobrovoljno, ugovorom, ograničiti svoje vlasništvo (čl. 34. ZV). Vlasnik je u ostvarivanju svojih ovlaštenja ograničen tzv. općim ograničenjima vlasništva. Ustavna osnova na opća ograničenja vlasništva je čl. 48/2. Ustava RH koji propisuje da vlasništvo obvezuje. Opća ograničenja vlasništva vrijede i djeluju u odnosu na svakog vlasnika svake stvari. U ostvarivanju svojih vlasničkih ovlaštenja vlasnik je dužan postupati obzirno prema općim i tuđim interesima koji nisu protivni njegovu pravu (čl. 31. ZV). Opća ograničenja vlasništva osobito obvezuju vlasnika da se ne smije služiti svojim pravom s jedinim ciljem da drugome šteti ili da ga smeta (zabrana zlouporabe prava vlasništva). Vlasnik u ostvarivanju svojih vlasničkih ovlaštenja može biti ograničen i posebnim ograničenjima određenim posebnim zakonima. Posebna ograničenja obvezuju samo vlasnike određenih stvari. Vlasnici određenih stvari smiju izvršavati svoje vlasništvo samo u određenim granicama kad je to temeljem posebnog zakona potrebno radi zaštite interesa i sigurnosti države, prirode, okoliša i zdravlja (čl. 32/1. ZV). Posebna ograničenja vlasništva određena su i radi ostvarivanja zaštite određenih stvari koje su zakonom proglašene stvarima od interesa za Republiku Hrvatsku. Vlasnicima takvih stvari mogu biti određene obveze u pogledu posebnog načina uporabe i iskorištavanja (čl. 32/2. ZV). Ako vlasnik ne postupa sukladno obvezama koje za njega proizlaze iz posebnih ograničenja tijela lokalne samouprave mogu oduzeti stvar vlasnik i uspostaviti privremeno upravljanje stvarju (čl. 32/3. ZV). Vlasnik može i dobrovoljno ograničiti vlasništvo na temelju pravnog posla. Vlasnik može u korist drugih osoba ograničiti svoje vlasništvo osnivanjem za njih ograničenih stvarnih prava ili obveznih prava, može odrediti zabranu otuđenja i opterećenja svoje stvari, uvjetovati prestanak vlasništva ispunjenjem uvjeta ili istekom roka, dobiti ili pridržati vlasništvo stvari radi osiguranja ispunjenja neke tražbine i sl. (čl. 34. ZV). Takva ograničenja djeluju prema trećima samo ako su upisana u zemljišnu knjigu.

1.3.1 Ograničenja na poljoprivrednom zemljištu

Zakon o poljoprivrednom zemljištu/ZPZ (NN,39/13, 48/15) uređuje posebna ograničenja za vlasnike poljoprivrednog zemljišta u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta kao dobra od interesa za Republiku Hrvatsku.

Vlasnici poljoprivrednog zemljišta slobodno sukladno općim propisima o raspolaganju pravima na nekretninama raspolažu svojim poljoprivrednim zemljištem. Oni mogu pravnim poslovima među živima i za slučaju smrti naplatno ili besplatno otuđiti svoje poljoprivredno zemljište, mogu ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima, dati ga u zakup, mogu svoje vlasništvo ograničiti na temelju pravnog posla zabranom otuđenja i opterećenja i dr. ZPZ određuje, vlasnicima brojna ograničenja u korištenju poljoprivrednim zemljištem te posebne obveze vlasnika u slučaju promjene namjene poljoprivrednog zemljišta. Vlasnici su obvezni koristiti poljoprivredno zemljište na način određen Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, a njihovo vlasništvo može biti ograničeno osnivanjem služnosti temeljem odluke nadležnih upravnih tijela. Vlasnik je ograničen i prilikom promjene namjene zemljišta u nepoljoprivredne svrhe – promjena namjene dopuštena je samo u skladu s dokumentima prostornog uređenja

i ako vlasnik plati jednokratnu naknadu zbog umanjenja vrijednosti i površine poljoprivrednog zemljišta (čl. 21-25).

Zakon o poljoprivrednom zemljištu posebno uređuje način raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republika Hrvatska (čl. 26-52 ZPZ). Republika Hrvatska postala je ex lege temeljem bivšeg Zakona o poljoprivrednom zemljištu vlasnik svog poljoprivrednog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu. Temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme komunističke vladavine poljoprivredno zemljište se bivšim vlasnicima vraća se u naturi tj. u vlasništvo (čl. 20).

Republika Hrvatska raspolaže svojim poljoprivrednim zemljištem prema općim propisima o raspolaganju nekretninama ako Zakonom o poljoprivrednom zemljištu nije drugačije određeno. Važnu ulogu u postupcima raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u državnom vlasništvu ima Agencija za poljoprivredno zemljište (čl.56.). Republika Hrvatska može svoje poljoprivredno zemljište dati u zakup, privremeno raspolaganje, zamjenu, prodaju. Na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države može se osnovati pravo građenja radi izgradnje poljoprivrednih građevina. Zakup poljoprivrednog zemljišta i zakup za ribnjake u vlasništvu RH provodi se javnim natječajem. Na temelju odluke o izboru najpovoljnije ponude ugovor o zakupu sklapa Agencija u ime Republike Hrvatske. Ugovor o zakupu sklapa se najduže na rok od 50 godina.

1.4 Stjecanje vlasništva na ruralnom zemljištu / upis u zemljišnu knjigu

Za stjecanje vlasništva na ruralnom zemljištu u privatnom vlasništvu vrijede odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Za stjecanje ruralnog zemljišta ne postoje nikakve posebne odredbe osim onih određenih općim propisom. Vlasništvo se može steći na temelju pravnog posla, nasljeđivanjem, na temelju zakona (npr. dosjelošću) te na temelju odluka suda ili drugog nadležnog tijela (čl. 114 ZV). Pritom za sve vrste stjecanja vrijedi načelo zabrane diskriminacije tako da ne postoje nikakva ograničenja za stjecanje po bilo kojoj osnovi. Posebna ograničenja propisana su samo za stjecanje vlasništva u korist stranih fizičkih i pravnih osoba iz trećih država izvan EU (v. naprijed pod 1b).

Na temelju pravnog posla ruralna zemljišta, kao i sve druge nekretnine, stječe se na temelju valjanog pravnog posla koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (čl. 115/3 ZV), ali tek upisom u zemljišnu knjigu (čl. 120,121. ZV). Pravni posao (npr. ugovor o prodaji, ugovor o darovanju) samo je pravni temelj za stjecanje vlasništva. Dok se vlasništvo ne upiše u zemljišnu knjigu, vlasništvo na temelju pravnog posla nije stečeno. Pritom plaćanje poreza na promet nekretnina nije pretpostavka za upis u zemljišnu knjigu. Da bi se mogao provesti upis vlasništva u korist stjecatelja otuđivatelj mora već biti upisan u zemljišnu knjigu ili barem moraju biti ispunjene pretpostavke za njegov upis u zemljišnu knjigu (tzv. načelo knjižnog prednika, čl. 40,41.Zakona o zemljišnim knjigama). U praksi je upravo ostvarivanje pretpostavke za upis u pogledu knjižnog prednika za stjecanje vlasništva na ruralnom zemljištu najčešća smetnja za upis stjecatelja. Problemi u praksi nastaju zbog toga što otuđivatelj nije upisan u zemljišnu knjigu kao knjižni prednik, a ne posjeduje valjane isprave kojima bi dokazao neprekinuti slijed prijenosa vlasništva od upisanog nositelja do sebe kako bi se mogao kao knjižni prednik upisati u zemljišnu knjigu. U praksi postoji nekoliko načina da se ovaj problem premosti kao što su npr. vođenje posebne parnice radi utvrđenja prednikovog vlasništva, pojedinačni ispravni postupak i sl. U svakom od takvih postupaka potrebno je po posebnih pravilima parničnog postupka ili zemljišnoknjižnog postupka dokazati i individualizirati svoje vlasništvo.

U slučajevima kad se vlasništvo stječe na temelju nasljeđivanja, na temelju zakona, na temelju odluke suda ili drugog nadležnog tijela upis u zemljišnu knjigu nije pretpostavka za stjecanje vlasništva ruralnog zemljišta. Na temelju nasljeđivanja, vlasništvo se stječe u trenutku smrti ostavitelja (čl. 128 ZV). Na temelju zakona vlasništvo se stječe u trenutku

ostvarivanja pretpostavki određenih zakonom (čl. 129. ZV). Na temelju odluke suda ili drugog nadležnog tijela vlasništvo se stječe u trenutku pravomoćnosti sudske odluke odnosno konačnosti odluka drugog nadležnog tijela (čl. 126. ZV). Upis u zemljišnu knjigu i svim navedenim slučajevima ima samo deklaratorne, publicitetne učinke. U praksi, međutim, u velikom broju slučajeva stranke ne upisuju redovito vlasništvo stečeno temeljem zakona, nasljeđivanja, odluke suda. To je također jedan od razloga nepotpunosti zemljišnih knjiga, kao i razlog za probleme koje stjecatelji koji od izvanknjižnog stjecatelja na temelju pravnog posla/ugovora stječu vlasništvo ruralnog zemljišta.

1.5 Pregled zakonodavnih institucija

Nositelj zakonodavne vlasti u Republike Hrvatske je Hrvatski sabor (čl.71/2,81. Ustava RH). Zakone (organski zakoni) kojima se uređuju prava nacionalnih manjina Hrvatski sabor donosi dvotrećinskom većinom glasova svih zastupnika. Zakone (organski zakoni) kojima se razrađuju Ustavom utvrđena ljudska prava i temeljne slobode, izborni sustav, ustrojstvo, djelokrug i način rada državnih tijela te ustrojstvo i djelokrug lokalne i područne (regionalne) samouprave Hrvatski sabor donosi većinom glasova svih zastupnika (čl. 83/1,2. Ustava). Pravo predlagati zakona ima svaki zastupnik, klubovi zastupnika i radna tijela Hrvatskog sabora te Vlada Republike Hrvatske (Čl. 85 Ustava RH). Zakone proglašava Predsjednik Republike u roku od osam dana od kada su izglasani u Hrvatskom saboru (čl. 89/1. Ustava RH). Prije nego što stupe na snagu zakoni i drugi propisi se objavljuju u službenom glasilu Republike Hrvatske – Narodne novine/www.nn.hr (čl. 90/1. Ustava RH). Zakoni stupaju na snagu najranije osmi dan od dana njihove objave, osim ako nije zbog osobito opravdanih razloga zakonom drukčije određeno (čl. 90/3. Ustava RH). Zakoni i drugi propisi ne mogu imati povratno djelovanje. Samo iz posebno opravdanih razloga pojedine odredbe zakona mogu imati retroaktivno djelovanje (čl. 90/4,5. Ustava RH). Vlada Republike Hrvatske sukladno ovlastima iz Ustava RH (čl. 113) najčešći je predlagatelj zakona i drugih akata koje donosi Hrvatski sabor. Vlada RH i provodi zakone i druge odluke Hrvatskog sabora, te donosi uredbе za izvršenje zakona. O suglasnosti zakona sa Ustavom i o suglasnosti drugih propisa s Ustavom i zakonom odlučuje Ustavni sud Republike Hrvatske (čl. 129. Ustava RH).

2 Ocjene mjerila

Mjerila koja je potrebno ocijeniti prikazuje Tablica 1.

Tablica 1. Ocjene mjerila u panelu

Panel-LGI-Mjerilo			Panel	Ocjena			
				A	B	C	D
PANEL 1: Priznavanje prava na zemljištu (T. Josipović)							
<i>LGI 1: Propisima je zajamčen slijed prava</i>							
1	1	1	Pojedinačni pravni interesi na ruralnom zemljištu su propisani i zaštićeni u praksi.	X			
1	1	2	Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i zaštićeni u praksi.	X			
1	1	3	Prava autohtonog stanovništva na zemljištu i šumama su propisana i zaštićena u praksi.	X			
1	1	4	Pravni interesi na urbanom zemljištu su propisani i zaštićeni u praksi.	X			
<i>LGI 2: Poštivanje i provođenje prava</i>							
1	2	1	Postoje ostvarive mogućnosti za individualizaciju interesa.	X			
1	2	2	Privatno zemljište u ruralnim područjima je upisano i prikazano na katastarskom planu.	X			
1	2	3	Privatno zemljište u urbanim područjima je upisano i prikazano na katastarskom planu.	X			
1	2	4	Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak.	X			
1	2	5	Broj nelegalno ugovorenih zakupa je nizak.	X			
1	2	6	Prava na zemljištu koja ostvaruju žene temeljem relevantnih propisa se upisuju.	X			
1	2	7	Prava na zemljištu koja ostvaruju žene jednaka su onima koje ostvaruju muškarci.	X			

2.1 Pokazatelj 1: Propisima je zajamčen slijed prava: zakonom je propisan opseg prava koja ostvaruju osobe (uključujući i sekundarna prava stanara, nadničara, žena itd.)

2.1.1 Pojedinačni pravni interesi na ruralnom zemljištu su propisani i zaštićeni u praksi.

1	1	Pojedinačni pravni interesi na ruralnom zemljištu su propisani i zaštićeni u praksi.
		A: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava više od 90% ruralnog stanovništva
		B: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava 70% - 90% ruralnog stanovništva
		C: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava 50% - 70% ruralnog stanovništva
		D: Postojeći zakonodavni okvir propisuje i štiti prava manje od 50% ruralnog stanovništva

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Propisi koji se odnose na pravno uređenje ruralnog zemljišta odnose se na cijelo stanovništvo RH tj. na sve vlasnike zemljišta, te oni predstavljaju osnovu za zaštitu tih prava za sve nositelje prava na ruralnom zemljištu. Na normativnoj i praktičnoj razini ne postoje

nikakve diskriminacije ni po kojoj osnovi u pogledu zaštite prava na ruralnom zemljištu. Personalno područje primjene propisa koji se odnose na prava na zemljištu ni na koji način nije ograničeno samo na određeno stanovništvo, samo na određene skupine stanovnika, samo na skupine stanovnika koji žive na određenom području.

Pouzdanost podataka:

Ocjena je dana na temelju analize propisa koji uređuju prava na zemljištu iz kojih proizlazi da u pogledu uređenja prava i njihove zaštite ne postoje nikakve razlike u pogledu pojedinih skupina osoba, vlasnika, nositelja prava na zemljištu, zemljopisnog položaja zemljišta i sl.

Dodatni komentar:

2.1.2 Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i zaštićeni u praksi

1	2	Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i zaštićeni u praksi.
		A: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani i učinkovito zaštićeni
		B: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su propisani, ali su samo djelomično zaštićeni u praksi
		C: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu su djelomično propisani i zaštićeni
		D: Pravni interesi zasnovani na običajnom pravu nisu propisani niti zaštićeni u praksi

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

U Republici Hrvatskoj pravni odnosi na zemljištu nisu uređeni običajnim pravom.

Pouzdanost podataka:

Odgovor proizlazi iz analize pravnog uređenja ruralnog zemljišta iz kojeg proizlazi da običajno pravo nije pravni izvor za uređenje pravnih odnosa na zemljištu već da su to samo zakoni i podzakonski akti donijeti temeljem zakona.

Dodatni komentar:

2.1.3 Prava autohtonog stanovništva na zemljištu i šumama su propisana i zaštićena u praksi

1	3	Prava autohtonog stanovništva na zemljištu i šumama su propisana i zaštićena u praksi.
		A: Sva autohtona prava su propisana i učinkovito zaštićena
		B: Autohtona prava su propisana, ali samo djelomično zaštićena
		C: Autohtona prava su djelomično propisana, ali su zaštićena
		D: Autohtona prava nisu propisana, niti zaštićena

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

U Republici Hrvatskoj ne postoje posebna pravila koja bi uređivala prava autohtonog stanovništva na zemljištu i šumama. Za sve vlasnike vrijede ista pravila i ne postoje posebna pravila koja bi uređivala prava na zemljištu.

Pouzdanost podataka:

Odgovor proizlazi iz analize pravnog uređenja ruralnog zemljišta iz kojeg proizlazi da običajno pravo nije pravni izvor za uređenje pravnih odnosa na zemljištu već da su to samo zakoni i podzakonski akti donijeti temeljem zakona.

Dodatni komentar:

2.1.4 Pravni interesi na urbanom zemljištu su propisani

1	4	Pravni interesi na urbanom zemljištu su propisani.
		A: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava više od 90% urbanog stanovništva
		B: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava 70% - 90% urbanog stanovništva
		C: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava 50% - 70% urbanog stanovništva
		D: Postojeći zakonodavni okvir propisuje prava manje od 50% urbanog stanovništva

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Propisi koji se odnose na pravno uređenje urbanog zemljišta odnose se na cijelo stanovništvo RH tj. na sve vlasnike zemljišta, te oni predstavljaju osnovu za zaštitu tih prava za sve nositelje prava na urbanom zemljištu. Na normativnoj i praktičnoj razini ne postoje nikakve diskriminacije ni po kojoj osnovi u pogledu zaštite prava na urbanom zemljištu. Personalno područje primjene propisa koji se odnose na prava na zemljištu ni na koji način nije ograničeno samo na određeno stanovništvo, samo na određene skupine stanovnika, samo na skupine stanovnika koji žive na određenom području.

Pouzdanost podataka:

Odgovor proizlazi iz analize pravnog uređenja urbanog zemljišta iz kojeg proizlazi da običajno pravo nije pravni izvor za uređenje pravnih odnosa na zemljištu već da su to samo zakoni i podzakonski akti donijeti temeljem zakona.

Dodatni komentar:

2.2 Pokazatelj 2. Poštivanje i provođenje prava

2.2.1 Postoje ostvarive mogućnosti za individualizaciju interesa

2	1	Postoje ostvarive mogućnosti za individualizaciju interesa.
		A: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu, ako to žele. Postupci za to su pristupačni, jasno definirani, sigurni te se primjenjuju u praksi.

B: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu, ako to žele. Postupci za to su pristupačni te sadrže osnovnu razinu sigurnosti protiv zloraba.
C: Zakon pruža mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu, ako to žele. Postupci za to nisu pristupačni niti jasno definirani te se zbog toga umjereno primjenjuju.
D: Iako postoji potreba, zakon ne daje mogućnosti onima koji ostvaruju običajne, skupne ili zajedničke interese na zemljištu da u cijelosti ili djelomično individualiziraju prava na zemljištu.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Postupci za individualiziranje prava na ruralnom zemljištu su uređeni zakonima iz kojih jasno proizlazi kako se određuje sadržaj pojedinih prava. Postupak upisa u javne registre također je izričito propisan i to na transparentan način. Jasno je uređeno tko je ovlašten pokrenuti postupak, koje se isprave moraju doprinijeti za provedbu upisa, kako postupaju javna tijela koja provode upis, koji su pravni lijekovi za zaštitu u postupcima u kojima se provode upisi. Jasno su razgraničene zakonom nadležnosti za provođenje pojedinih upisa u različite javne registre.

Koraci u postupku	Jasno opisano (jasno / nije jasno)	Sigurnost od zlorabe (da / ne)	Napomene
podnošenje prijedloga	jasno	da	
odlučivanje o prijedlogu	jasno	da	
provedba upisa	jasno	da	

Vrsta formalnih prava	Da / Ne	Ograničenja	Napomene
Isključiti	da	ne	
Steći	da	ne	
Prenijeti	da	ne	ne
Opteretiti	da		
...			

Pouzdanost podataka:

Odgovori proizlaze iz analize propisa koji uređuju registraciju pojedinih prava u javne registre, kao i propisa koji uređuju vrste prava na zemljištima, njihovo stjecanje i zaštitu.

Dodatni komentar:

Eventualni problemi u praksi prilikom upisa pojedinih prava proizlaze iz nesređenosti zemljišnoknjižne i katastarske evidencije, kao i iz nepotpunosti dokumentacije na temelju koje se zahtijevaju upisi. Postoje, međutim, posebno uređeni postupci u kojima je moguće

primjenom posebnih postupovnih pravila osigurati upis prava za koja postoji dokumentacija koja ne ispunjava sve formalne pretpostavke za provedbu redovnog postupka (npr. pojedinačni ispravni postupak)

2.2.2 Privatno zemljište u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu

2	2	Privatno zemljište u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		A: Više od 90% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		B: Između 70% i 90% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		C: Između 50% i 70% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		D: Manje od 50% privatnog zemljišta u ruralnim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Sva zemljišta su upisana u registre osim u onim dijelovima RH u kojima nisu osnovane zemljišne knjige. Drugo je, međutim, pitanje da li su u zemljišnoj knjizi upisani stvarni privatni vlasnici odnosno u kojoj su mjeri podaci o vlasnicima u zemljišnoj knjizi usklađeni sa stvarnim pravnim stanjem.

Pouzdanost podataka:

Službeni podaci katastra i zemljišne knjige.

Dodatni komentar:

2.2.3 Većina privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano

2	3	Većina privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano.
		A: Više od 90% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		B: Između 70% i 90% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		C: Između 50% i 70% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.
		D: Manje od 50% privatnog zemljišta u urbanim područjima je formalno upisano i prikazano na katastarskom planu.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Sva zemljišta su upisana u registre osim u onim dijelovima RH u kojima nisu osnovane zemljišne knjige. Drugo je, međutim, pitanje da li su u zemljišnoj knjizi upisani stvarni privatni vlasnici odnosno u kojoj su mjeri podaci o vlasnicima u zemljišnoj knjizi usklađeni sa stvarnim pravnim stanjem.

Pouzdanost podataka:

Službeni podaci katastra i zemljišne knjige.

Dodatni komentar:

2.2.4 Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak

2	4	Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak.
		A: Malo ili ništa nelegalnih prodaja se pronađe u praksi te postoje mehanizmi koji mogu nedvojbeno utvrditi nelegalne prodaje i ti se mehanizmi standardno primjenjuju.
		B: Broj nelegalnih prodaja zemljišta je nizak i standardno se nedvojbeno utvrdi njih određeni broj.
		C: Broj nelegalnih prodaja zemljišta je visok i standardno se nedvojbeno utvrdi njih određeni broj.
		D: Broj nelegalnih prodaja zemljišta je visok, ali se standardno nedvojbeno ne utvrdi niti jedan.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Pretpostavke za valjanost ugovora o prodaji zemljišta uređene su u Zakonu o obveznim odnosima, Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te posebnim propisima o pojedinim vrstama zemljišta. Te su pretpostavke jasno i transparentno uređene tako da postoje vrlo velike mogućnosti da se u svakom pojedinom slučaju u sudskom postupku utvrdi da li su ispunjene pretpostavke za valjanost ugovora o prodaji. Na neke od pretpostavki za valjanost ugovora o prodaji sudovi moraju voditi računa po službenoj dužnosti, jer se radi o pretpostavkama čiji nedostatak dovodi do ništavosti ugovora (npr. nepostojanje zakonom određene forme za prodaju nekretnine). S druge strane, na ništavost ugovora o prodaji zbog nepostojanja neke od pretpostavki za valjanost ugovora mogu se pozvati ne samo ugovorne strane, već i sve treće osobe koje za to imaju pravni interes pri čemu to njihovo pravo nije ograničeno nikakvim rokom.

Pouzdanost podataka:

Odgovori proizlaze iz analize propisa koji uređuju pretpostavke za valjanost ugovora o prodaji.

Dodatni komentar:

Na temelju nevaljanog ugovora o prodaji ne može se steći vlasništvo nekretnine, jer je valjanost ugovora o prodaji jedna od pretpostavki za stjecanje vlasništva na temelju pravnog posla. Ako je na temelju nevaljanog ugovora o prodaji proveden upis u zemljišnu knjigu, brisovnom tužbom je moguće zahtijevati brisanje takvog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Pravo na brisovnu tužbu ima vlasnik koji je izbrisan nevaljanim upisom tj. upisom provedenim na temelju nevaljanog ugovora o prodaji.

2.2.5 Broj nelegalno ugovorenih zakupa je nizak

2	5	Broj nelegalno ugovorenih zakupa je nizak.
		A: Ako postoje, zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta su jasno određena, općeprihvaćena i u potpunosti se poštuju.
		B: Ako postoje, zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta su jasno određena, opravdana i prihvaćena u društvu, ali ih korisnici zemljišta u potpunosti ne razumiju pa se stoga samo djelomično poštuju.
		C: Postojeća zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta su jasno određena, ali nisu potpuno opravdana niti prihvaćena od strane korisnika zemljišta pa se stoga samo djelomično poštuju.
		D: Postojeća zakonska ograničenja kod zakupa zemljišta se u potpunosti ne poštuju.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Ugovor o zakupu zemljišta izričito je uređen u Zakonu o obveznim odnosima, a u pogledu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH i u Zakonu o poljoprivrednom zemljištu. Za zakup poslovnih prostora i najam stanova postoje posebni propisi koji uređuju sadržaj ugovora o zakupu/ugovora o najmu. Posebna zakonska ograničenja u pogledu zakupa zemljišta ne postoje osim što je za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH propisan poseban postupak kojim se osigurava transparentnost postupka i mogućnost svih zainteresiranih osoba da sudjeluju u postupku dodjele poljoprivrednog zemljišta u zakup. Propisi su tako uređeni da minimaliziraju mogućnost sklapanja nezakonitih zakupa, a u slučaju da je ugovor o zakupu nevaljan postoje mehanizmi za proglašenje takvih ugovora ništetnim odnosno za poništenje takvih ugovora.

Pouzdanost podataka:

Odgovor proizlazi iz analize propisa koji uređuju zakup zemljišta

Dodatni komentar:

2.2.6 Prava žena su propisana formalnim sustavom

2	6	Prava žena su propisana formalnim sustavom.
		A: Više od 45% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.
		B: Između 35% i 45% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.
		C: Između 15% i 35% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.
		D: Manje od 15% zemljišta upisanih na fizičke osobe upisano je na žene, uključujući pojedinačne i zajedničke upise.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

U Republici Hrvatskoj ne postoji nikakva diskriminacija temeljem spola za stjecanje vlasništva ni bilo kojeg drugog prava na zemljištu. Takva je diskriminacija Ustavnom RH zabranjena. Prava na zemljištima ne razlikuju se ovisno o tome tko je njihov nositelj. Prava

se upisuju u korist osobe koja je njegov nositelj neovisno o njezinom spolu. Slijedom navedenog ovog pitanje nije relevantno za hrvatsko pravno uređenje pravnih odnosa na zemljištima.

Pouzdanost podataka:

Odgovor proizlazi iz analize propisa koji uređuju prava na zemljištima. U katastru i zemljišnoj knjizi se ne vodi podatak o spolu upisanih osoba.

Dodatni komentar:

2.2.7 Prava na zemljištu koja ostvaruju žene jednaka su onima koje ostvaruju muškarci

2	7	Prava na zemljištu koja ostvaruju žene jednaka su onima koje ostvaruju muškarci.
		A: Prava na zemljištu koja ostvaruju žene u odnosu na roditelje i potomke te braću i sestre jednaka su onima koja ostvaruju muškarci u pogledu propisa i u praksi.
		B: Jednakost prava koja na zemljištu ostvaruju žene u odnosu na ona koja ostvaruju muškarci je propisana zakonom te je se uglavnom pridržava u praksi.
		C: Jednakost prava koja na zemljištu ostvaruju žene u odnosu na ona koja ostvaruju muškarci je propisana zakonom, ali postoje značajna ograničenja u ostvarivanju tih prava u praksi.
		D: Jednakost prava koja na zemljištu ostvaruju žene u odnosu na ona koja ostvaruju muškarci nije propisana zakonom.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

U Republici Hrvatskoj ne postoji nikakva diskriminacija temeljem spola za stjecanje vlasništva ni bilo kojeg drugog prava na zemljištu. Takva je diskriminacija Ustavnom RH zabranjena. Prava na zemljištima ne razlikuju se ovisno o tome tko je njihov nositelj. S druge strane, ne postoji nikakva diskriminacija temeljem spola, bračnog statusa, rodbinske povezanosti niti kod nasljeđivanja zemljišta niti bilo kojeg drugog pravnog temelja stjecanja zemljišta. Ista prava na zemljištima, kao i iste pravne osnove za stjecanje i to po svim pravnim temeljima (nasljeđivanje, pravni posao, zakon, odluka suda/drugog nadležnog tijela) vrijede za sve osobe neovisno o njihovom spolu. Slijedom navedenog ovog pitanje nije relevantno za hrvatsko pravno uređenje pravnih odnosa na zemljištima.

Pouzdanost podataka:

Odgovor proizlazi iz analize propisa koji uređuju prava na zemljištima.

Dodatni komentar:

2.3 Završni komentar o modulu

Iz odgovora na pitanja postavljena u ovom modulu proizlazi da su u Republici Hrvatskoj prava na zemljištu, kako ruralnom tako i urbanom uređena na temelju načela zabrane diskriminacije po bilo kojem osnovu. Ne postoje nikakve razlike u pravnom položaju nositelja prava na zemljištima ovisno o njihovoj dobi, spolu, rodu, etičkoj pripadnosti, vjeri i dr.

S druge strane, odgovori ukazuju na zaključak da su u RH sva prava na zemljištu uređena zakonom i da se ne uređuju običajnim pravom. Prava na zemljištima koja imaju karakter

stvarnih prava (vlasništvo, služnosti, stvarni tereti, pravo građenja, založno pravo) uređena su sukladno pravilu o „zatvorenom broju stvarnih prava“ što znači da stranke mogu osnovati samo ona prava koja su izričito određena zakonom i čiji je bitni sadržaj izričito određen zakonom. U pogledu obveznih prava na zemljištima (npr. zakup) stranke imaju veću slobodu ugovaranja tako da u svakom konkretnom slučaju mogu svoje ugovorne odnose prilagoditi svojim očekivanjima i potrebama.

U pogledu pravnog uređenja pravnih odnosa na zemljištima karakteristično je, nadalje, da postoji velika segmentiranost pravnog uređenja odnosno da postoji čitav niz posebnih zakona koja uređuju posebne pravne režime za pojedine vrste zemljišta. Osnovni razlog tome je odluka zakonodavca da veliki broj nekretnina proglasi dobrima od interesa za RH i zbog toga za njih uredi poseban pravni režim iz kojeg za vlasnike takvih nekretnina proizlaze posebne obveze i ograničenja vlasništva. Međutim, u nekim slučajevima u praksi problem je utvrditi koji je od posebnih režima mjerodavan i za koji segment uređenja pravnih odnosa na zemljištima.

Slijedom iznijetog bilo bi korisno uspostaviti optimalni odnos između općeg i posebnih pravnih uređenja na nekretninama kako bi se otklonili problemi koji nastaju zbog segmentiranosti pravnog uređenja prava na nekretninama. Bilo bi korisno i razmotriti na koji način bi se reformirali pravila vezana za usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim pravnim stanjem nekretnine nastalom pretvorbom društvenog vlasništva i uspostavom pravog jedinstva nekretnine. U tom smislu posebno bi bilo korisno posebno urediti pretpostavke upisa u slučajevima kad se upisi provode na temelju starih tabularnih isprava koje ne ispunjavaju sve opće i posebne pretpostavke uređene pozitivnim zemljišnoknjižnim propisima. Te bi pretpostavke trebale biti uređene na način da se propišu posebna postupovna pravila po kojima će sud postupati kako bi utvrdio prikladnost tabularne isprave za upis kako bi se postupak upisa ubrzao.

Literatura

Deininger K., Selod H. and Burns A. (2012): "The Land Governance Assessment Framework: Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector. The World Bank.

FAO (2012): Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Rome.

Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z. (1998): Stvarno pravo. Informator, Zagreb.

Josipović, T. (2006): Zajednička načela registarskog materijalnog prava. Hrvatsko registarsko pravo, Narodne novine, Zagreb, 1–28.

Kontrec, D. (2007): Jedinstvena baza zemljišnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra. Dvanaesti forum poslovanja nekretninama – Zbornik radova, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb.

Roić, M. (2012): Upravljanje zemljišnim informacijama - katastar, University of Zagreb, Faculty of Geodesy, ISBN 978-953-6082-16-2, Zagreb.

Roić, M., Fjalestad, J. B., Steiwer, F. (2008): Regionalna studija o katastru/Regional Cadastral Study. Državna geodetska uprava, Zagreb.

Roić, M., Medić, V., Fanton, I.: Katastar zemljišta i zemljišna knjiga - skripta, Faculty of Geodesy, Zagreb 1999.

Statistički ljetopis Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku. 2014

World Bank: "The Land Governance Assessment Framework Implementation Manual. October 2013.

Propisi:

Ustav RH – Constitution of the Republic of Croatia (Ustav Republike Hrvatske) (NN, 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14)

ZV – Ownership and Other Proprietary Rights Act (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) (NN, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

ZPDML – Maritime Domain and Seaports Act (Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama) (NN, 158/03, 100/04, 123/11, 141/06, 38/09)

ZLRS - Local and Regional Self-Government Act (Zakon o lokalnoj i regionalnoj samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

ZPZ – Agricultural Land Act (Zakon o poljoprivrednom zemljištu) (NN 39/13)

ZPU – Physical Planning Act (Zakon o prostornom uređenju) (NN 153/13)

ZZP – Nature Protection Act (Zakon o zaštiti prirode) (NN 80/13)

ZVd- Waters Act (Zakon o vodama) (NN, 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14)

ZŠ – Forests Act (Zakon o šumama) (NN, 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14)

ZL – Hunting Act (Zakon o lovstvu) (NN, 140/05, 75/09, 153/09, 14/14)

ZMR – Marine Fisheries Act (Zakon o morskome ribarstvu) (NN, 81/13, 14/14, 152/14)

ZZOKD – Act on the Protection and Preservation of Cultural Goods (Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) (NN, 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14)

ZKN - Law on State Survey and the Real Property Cadastre (Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina) (NN 16/07, 124/10)

ZZK - Law on Land Book (Zakon o zemljišnim knjigama) (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

ZZPP - Law on Leasing and Selling of Office Space (Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora) (NN 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09)

ZNS - Law on Apartment Lease (Zakon o najmu stanova) (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)

ZSU - Law on the System of State Administration (Zakon o sustavu državne uprave) (NN 150/11 i 12/13)

ZLRS - Law on Local and Regional self-government (Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

ZTD - Companies Act (Zakon o trgovačkim društvima) (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13)

PKP - Regulation on the Establishment and Maintenance of the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora) (NN 42/91)

PZKPU - Regulation on Linking the Land Book and the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora) (NN 121/13)

Web mjesta:

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja: <http://www.mgipu.hr/>

Ministarstvo pravosuđa: <https://pravosudje.gov.hr/>

Ministarstvo poljoprivrede: <http://www.mps.hr/>

Ministarstvo zaštite okoliša i prirode: <http://www.mzoip.hr/>

Ministarstvo kulture: <http://www.min-kulture.hr/>

Ministarstvo financija: <http://www.mfin.hr/>

Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture: <http://www.mppi.hr/>

Ministarstvo gospodarstva: <http://www.mingo.hr/>

Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije: <http://www.mrrfeu.hr/>

Ministarstvo uprave: <https://uprava.gov.hr/>