

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

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

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

U postupku provedbe Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Narodne novine", broj 27/91., 33/92., 43/92.-pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 11/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.), zbog nedostatka evidencije tih stanova u zemljišnim knjigama, ukazala se potreba osnivanja posebne evidencije na način da je posebnim pravilnikom osnovana Knjiga položenih ugovora za svaku katastarsku općinu.

U tu evidenciju polagali su se svi kupoprodajni ugovori sa svim stvarno pravnim učincima koje proizvodi upis vlasništva u zemljišnu knjigu.

Nakon stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (01. siječnja 1997. godine) određena je obveza povezivanja Glavne knjige sa Knjigom položenih ugovora.

Pobliže odredbe o povezivanju, uređene su Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik - „Narodne novine“, broj 81/97., 109/02., 123/02., 153/02. – ispravak, 14/05.).

Međutim kako upis vlasništva i drugih stvarnih prava u Knjigu položenih ugovora osigurava sve pravne posljedice upisa u Glavnu knjigu, na strani vlasnika posebnih dijelova zgrada nije postojao ni pravni ni stvarni interes za pokretanje postupka radi upisa zgrade na građevinskoj čestici, a nakon toga i upisa svih njezinih posebnih dijelova u Glavnu knjigu.

U sklopu toga uređeni pravni okvir uknjižbe izričit je zadatak sadržan i u Ugovoru o zajmu, sklopljenim dana 18. rujna 2002. god. između Republike Hrvatske i Međunarodne banke za obnovu i razvoj, temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske od 13. lipnja 2002. god., te je istodobno i poseban pokazatelj uspješnosti Projekta sređivanja zemljišnih knjiga i katastra.

Temeljem svega bilo je nužno donijeti i odgovarajuće propise iz domene vlasničkih prava kojima bi se odredilo postupanje u primjeni članka 379. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno Upraviteljeve dužnosti i ovlasti, da pokrene postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevnoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama.

Također se u novom članku 3. određuje rok u kojem je upravitelj dužan pokrenuti spomenute postupke.

Temeljem naznačenih zakonskih novina omogućava se pokretanje postupka pred nadležnim tijelima čime se stvaraju uvjeti za efikasnu primjenu podzakonskih propisa u toj domeni (Pravilnik o povezivanju knjige položenih ugovora i zemljišne knjige i upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine stečenog prije stupanja na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Ovim prijedlogom zakona predlaže se i produljenje roka odgode primjene načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.

Predlaže se da se zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina ne primjenjuje u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2015. godine, na nekretninama na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a koje nije bilo izbrisano do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tj. do 1. siječnja 1997. godine.

Od ukupno evidentiranih 1.512.409 katastarskih čestica koje se vode kao društveno vlasništvo sudovi su na prijedlog državnog odvjetništva uknjižili na Republiku Hrvatsku 875.506 katastarskih čestica, a u pripremi je sudsko rješavanje još 128.898 prijedloga za koje se očekuje da budu dovršeni do kraja godine.

Kod nadležnih ureda za prostorno uređenje podneseno je 189.028 zahtjeva za izdavanje potrebnih uvjerenja koja prethode sudskim postupcima radi uknjižbe Republike Hrvatske na poljoprivrednom zemljištu

Za 225.873 katastarskih čestica upisanih kao društveno vlasništvo potrebno je izvršiti uknjižbu na jedinice lokalne samouprave ili na druge pravne osobe, dok za 63.481 katastarskih čestica nema osnova za upis, jer se radi o dvojbenom statusu nekretnina (javno dobro – opće dobro).

Iako se iz svih aktivnosti vidi značajan napredak u evidentiranju društvenog vlasništva i uknjižbi titulara vlasništva na tim nekretninama, još uvijek svi poslovi nisu dovršeni. Naime, iako od ukupno 13 milijuna katastarskih čestica, preostali broj čestica koji se vodi kao društveno vlasništvo nije velik (oko 4%), ostalo je gotovo 480.000 katastarskih čestica za koje bi nastupom povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga sa 01. siječnja 2010. bila dovedena u pitanje s jedne strane pravna sigurnost nositelja stvarnih prava na tim nekretninama, ali istovremeno i izražen rizik od odgovornosti Republike Hrvatske za naknadu štete koja može nastupiti.

Nužno je ovdje naglasiti i činjenicu da su nekretnine koje predstavljaju turističko zemljište velikim dijelom upisane kao društveno vlasništvo (nije provedena pretvorba ili privatizacija) pa je i u tom kontekstu potrebno nužno zaštititi i te nekretnine odgodom načela povjerenja. Ovo posebno, jer se radi o veoma izraženim financijskim vrijednostima tih nekretnina. (procjenjuje se da turističko zemljište obuhvaća preko 20 milijuna m²).

Sve su to izuzetno odgovorni i dugotrajni postupci pa se stoga i predlaže odgoda načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga za 5 godina, odnosno do 01. siječnja 2015. godine.

III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Stoga donošenje ovoga Zakona odnosno izmjenom i dopunom Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u njegovoj implementaciji ne zahtijeva dodatna financijska sredstva u državnom proračunu.

IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Osnova za donošenje ovog Zakona po hitnom postupku nalazi se u članku 159. Poslovnika Hrvatskog sabora, jer za to postoje osobito opravdani državni razlozi, kao što je efikasniji i brži sistem uknjižbe stanova odnosno etažiranja zgrada u Republici Hrvatskoj, što pridonosi konačnom sređivanju zemljišnoknjižnog stanja.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENI I DOPUNI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

Članak 1.

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008 i 38/2009) u članku 379. u stavku 1. dodaje se podstavak 10. koji glasi:

"- pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevnoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama."

Članak 2.

U članku 388. stavku 5. riječi: "do kojih dođe do 1. siječnja 2010." zamjenjuju se riječima: "do kojih dođe do 1. siječnja 2015. godine".

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 3.

"Postupke iz članka 1. ovoga Zakona, upravitelj je dužan pokrenuti u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona."

Članak 4.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u Narodnim novinama.

OBRAZLOŽENJE

Članak 1.

Člankom 1. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređuje se proširenje ovlasti upravitelja zgrade, sadržane u članku 379. stavku 1. tako da se iza podstavka devetog dodaje novi podstavak deset kojim se obvezuje upravitelj da kao zastupnik svih vlasnika posebnih dijelova zgrade pokreće sve postupke pred nadležnim državnim tijelima u svezi upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnu knjigu.

U postupku provedbe Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, zbog nedostatka evidencije tih stanova u zemljišnim knjigama, ukazala se potreba osnivanja posebne evidencije na način da je posebnim Pravilnikom osnovana Knjiga položenih ugovora za svaku katastarsku općinu.

U tu evidenciju polagali su se svi kupoprodajni ugovori sa svim stvarno pravnim učincima koje proizvodi upis vlasništva u zemljišnu knjigu.

Nakon stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (01.siječnja 1997. godine) određena je obveza povezivanja Glavne knjige sa Knjigom položenih ugovora.

Pobliže odredbe o povezivanju, uređene su Zemljišnoknjižnim poslovníkom.

Međutim, kako upis vlasništva i drugih stvarnih prava u Knjigu položenih ugovora osigurava sve pravne posljedice upisa u Glavnu knjigu, na strani vlasnika posebnih dijelova zgrada nije postojao ni pravni ni stvarni interes za pokretanje postupka radi upisa zgrade na građevinskoj čestici, a nakon toga upisa svih njezinih posebnih dijelova u Glavnu knjigu.

Zbog nemogućnosti pokretanja tog postupka po službenoj dužnosti, predložen je u članku 379 stavak 1. novi podstavak koji propisuje da tu obvezu uz vlasnike posebnih dijelova zgrade (koji po zakonu nisu u obvezi) obavlja upravitelj zgrade kao dio njegovih ugovorene obveze.

Na taj način inicirali bi se potrebni postupci koji bi omogućili da sudovi provedu povezivanje Glavne knjige sa Knjigom položenih ugovora.

Pravno uporište za predloženo rješenje sadržano je u članku 378. stavak 5. Zakona po kojemu "upravitelj zgrade zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretninom u postupcima pred državnim tijelima ako ugovorom iz stavka 1. nije drugačije određeno,,"

Dopunom članka 379. Zakona precizirana je obveza upravitelja zgrade u odnosu na zastupanje suvlasnika pred državnim tijelima na način da je dužan pokrenuti sve potrebne postupke...ukoliko mu to pravo vlasnici ne uskrate ugovorom u smislu članka 378. stavak 5. Zakona.

Članak 2.

Ovom odredbom odgođena je primjena načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2015. godine, na nekretninama na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije bilo izbrisano do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tj. do 1. siječnja 1997. godine.

Članak 3.

Člankom 3. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u Prijelaznim i završnim odredbama) utvrđena je obveza upravitelja zgrade, da postupke iz članka 379. stavak 1. podstavak deset pokreće u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Namjera je predlagača da se odredi instruktivni rok po kojem je upravitelj zgrade dužan inicirati postupak pred nadležnim tijelima, uz odgovornost koja je sadržana u članku 379. stavak 3. Zakona (naknada štete).

Članak 4.

Ovim člankom uređuje se vrijeme stupanja na snagu ovog Zakona, a predlaže se da je to 8 dana od dana objave u Narodnim novinama.

**TEKST ODREDAVA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM
PRAVIMA KOJE SE MIJENAJU I DOPUNJUJU**

Članak 379.

(1) Upravitelj je dužan osobito:

- brinuti se da se zajednički dijelovi nekretnine održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje,
- obavljati povremeni i godišnji pregled nekretnine i o tome sačiniti zapisnik,
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini suvlasnik,
- raspoređivati i druge troškove nekretnine na suvlasnike, naplaćivati dugovanja te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže,
- obavještavati suvlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima,
- obavljati i druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom iz članka 378. ovoga Zakona,
- položiti svakom suvlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 30. lipnja svake godine,
- izraditi pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje, te to na prikladan način objaviti u kući najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,
- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšice.

(2) Suvlasnici, u čije ime upravitelj upravlja nekretninom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce i zakupnike na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci i zakupnici ispunili osobi koja više nije upravitelj ili više nije ovlaštena primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

(3) Upravitelja koji postupa suprotno obvezama iz ovoga članka, suvlasnici mogu razriješiti dužnosti te im je dužan naknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.

Članak 388.

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

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

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

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

(5) Zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim Zakonom neće se primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 01. siječnja 2010., ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu.

(6) Iznimno od odredbe stavka 5. ovog članka zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 01. siječnja 2007. na nekretnine u katastrskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.