

Klasa: 941-06/12-01/01
Urbroj: 50301-09/09-12-2

Zagreb, 29. studenoga 2012.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst) i članaka 129. i 159. Poslovnika Hrvatskoga sabora, Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Orsata Miljenića, ministra pravosuđa, Sandru Artuković Kunšt, zamjenicu ministra pravosuđa i dr. sc. Vanju Bilića, pomoćnika ministra pravosuđa.

PREDSJEDNIK

Zoran Milanović

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNI ZAKONA
O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA,
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, studeni 2012.

PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst).

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, br. 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, 120/2000, 94/2001 i 78/2002), 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 (1. siječnja 1997. godine) određena je obveza povezivanja Glavne knjige s Knjigom položenih ugovora. Poblje odredbe o povezivanju, uređene su Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnim poslovnikom) (Narodne novine, br. 81/97, 109/2002, 123/2002, 153/2002 – ispravak, 14/2005).

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 18. rujna 2002. godine, između Republike Hrvatske i Međunarodne banke za obnovu i razvoj, temeljem Odluke Vlade Republike Hrvatske, od 13. lipnja 2002. godine, 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.

U članku 1. Prijedloga zakona određuje se rok u kojem su upravitelji koji nisu pokrenuli sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima dužni pokrenuti spomenute postupke, za tri godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Ovime se omogućava i dalje 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), nakon 29. prosinca 2012. godine (koji rok je određen Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, broj 153/2009), odnosno tri godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

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

IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Osnova za donošenje ovog Zakona po hitnom postupku nalazi se u članku 159. Poslovnika Hrvatskoga 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 DOPUNI ZAKONA
O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

Članak 1.

Upravitelji koji nisu pokrenuli sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama u roku iz članka 3. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 153/2009), dužni su te postupke pokrenuti najkasnije u roku od tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 2.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Članak 1.

Člankom 1. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 153/2009) uređuje se proširenje ovlasti upravitelja zgrade, sadržane u članku 379. stavku 1. tako da se iza podstavka devetog dodao 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.

Člankom 1. ovog Zakona određuje se novi rok, odnosno prolongira stari rok od tri godine, kojim je određena dužnost upraviteljima da pokrenu postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama, do 29. prosinca 2012. godine.

U Republici Hrvatskoj (prema podacima udruge „Upravitelj“) riješeno je cca 500 zemljišnoknjižnih predmeta zahtjeva za povezivanje glavne knjige i knjige položenih ugovora, podneseno je cca 3 000 istih, a u pripremi je još 15 000 takvih zahtjeva.

Realizacija povezivanja glavne knjige i knjige položenih ugovora ovisi i od prethodnih upravnih postupaka pred tijelima za graditeljstvo i katastarskim tijelima.

U pripremi je i novi Pravilnik o povezivanju glavne knjige i knjige položenih ugovora koji bi trebao otkloniti prepreke koje su do sada u praksi utvrđene (uključujući probleme vezane za upravne postupke).

Članak 2.

Ovim člankom određuje se vrijeme stupanja Zakona na snagu.

TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA

Članak 1.

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08. i 38/09.) u članku 379. stavku 1. dodaje se podstavak 10. koji glasi:

»– pokrenuti sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama.«

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.