

**mr. Jasna Brežanski**  
**sutkinja Vrhovnog suda Republike Hrvatske**

## **D O S J E L O S T**

### **KAO NAČIN STJECANJA STVARNIH PRAVA**

#### **I. U v o d**

U okviru ovog izlaganja razmatrat ćemo slučajeve izvanaknjižnog stjecanja stvarnih prava na temelju zakona i to putem dosjelosti, prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96 od 28.X.1996.g., u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu).

Značenje ustanove dosjelosti veliko je bez obzira na to o kojim se razdobljima stvarnopravnog uređenja radilo, pri čemu mislimo na promjene zakonodavstva do kojih je dolazilo na području Republike Hrvatske o čemu će nastavno biti govora. To značenje, rezultat je učinaka dosjelosti u građanskom pravu, pretvaranjem činjeničnog u pravno stanje, omogućavanjem legaliziranja onoga što u stvarnosti postoji već dulje vrijeme, a ispunjava barem minimalne uvjete za priznavanje od strane pravnog poretka<sup>1</sup> što sve može dovesto do značajne posljedice, tj. gubitka prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na jednoj strani odnosno stjecanja tih prava na drugoj strani.

U Republici Hrvatskoj pitanje dosjelosti dobiva na značaju iz više razloga.

S jedne strane to su izmjene u zakonodavstvu koje se, bilo neposredno bilo posredno, odnose na dosjelost.

Tu prije svega mislimo na primjenu načela i odredaba Zakona o vlasništvu ali i na promjene do kojih je došlo i prije toga. Tako je npr. Zakonom o preuzimanju ZOVO ("Narodne novine", broj 53/91 od 8. X. 1991.g.) brisan čl. 29. ZOVO, i time omogućeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću i na stvarima u društvenom vlasništvu, sa nesumnjivim dalekosežnim posljedicama na području stjecanja stvarnih prava.

Treba uzeti u obzir i odredbe onih posebnih zakona koji izričito reguliraju dosjelost ili su posredno od utjecaja i na pitanje stjecanja prava vlasništva dosjelošću na određenim nekretninama (npr. Zakon o vodama, Zakon o šumama, Zakon o poljoprivrednom zemljištu i dr.)

S druge strane na važnost pitanja dosjelosti utječu znatne promjene koje su nastale u stvarnom stanju posjedovanja zbog različitih okolnosti do kojih je posljednjih godina došlo na području Republike Hrvatske a kojima se velikim dijelom može dati značaj izvanrednih okolnosti pa su i posljedice posebno izražene. Sve se to već uočava i u sudskoj praksi.

Zakon o vlasništvu, u čl. 114. kao jedan od mogućih pravnih osnova stjecanja vlasništva

---

<sup>1</sup> Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković: "Stvarno pravo", Zagreb. 1998., str. 186.

Vlado Belaj: "Dosjelost kao oblik stjecanja vlasništva", Informator broj 4680 od 13.I.1999.g.

navodi i zakon. Isto je predviđeno u čl. 228. za osnivanje prava stvarne služnosti.

Nadalje, prema odredbama Zakona o vlasništvu, dosjelošću kao jednom od načina stjecanja stvarnih prava na temelju zakona, može se steći:

- pravo vlasništva
- pravo stvarne služnosti.

Odredbe o stjecanju prava vlasništva dosjelošću Zakon o vlasništvu sadrži u člancima 159. i 160., u Glavi 6, koja se odnosi na stjecanje vlasništva, Odjeljku 4. pod zajedničkim nazivom "stjecanje na temelju zakona".

Odredbe o stjecanju dosjelošću prava stvarne služnosti Zakon o vlasništvu sadrži u čl. 228. i 229., Glavi 4, odjeljku 7. koji se odnosi na osnivanje služnosti i to osnivanje temeljem zakona.

Odredbe koje se odnose na stjecanje stvarnih prava dosjelošću sadrže i završne odredbe Zakona o vlasništvu (čl. 388.)

Naglasak je, dakle, na sadržaju odredaba tog Zakona, uključujući i njegove prijelazne i završne odredbe.

Međutim, smatramo potrebnim osvrnuti se u daljnjem izlaganju i na pravna pravila i zakonske odredbe koje su se primjenjivale prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu, u onoj mjeri koliko je to potrebno radi boljeg razumijevanja sadržaja i primjene važećih odredaba Zakona o vlasništvu.

U proteklom razdoblju razlikujemo razdoblje važenja pravnih pravila OGZ-a, koja su međutim doživjela značajne izmjene kroz usvojena stajališta sudske prakse i zatim razdoblje važenja Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 9/92 i 77/92) od njegova stupanja na snagu 1. IX. 1980.g. do 1. I. 1997., tj. do početka primjene Zakona o vlasništvu.

U obrazloženju datom prilikom donošenja Zakona o vlasništvu naglašeno je da pravila o stjecanju vlasništva dosjelošću slijede pravila OGZ-a ali su osuvremenjena, tako npr. posebno u pogledu rokova dosjelosti.

Sve je to razlog da u određenoj mjeri, ukažemo i na razlike u odnosu na dosadašnje zakonsko reguliranje pravnog instituta dosjelosti.

Sudska praksa imala je značajnu ulogu u primjeni instituta dosjelosti te je svojim stajalištima (npr. u pogledu vremena potrebnog za stjecanje prava dosjelošću) bitno izmijenila pravna pravila OGZ-a i dala podlogu za zakonsko reguliranje prilikom donošenja Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima.

U relativno kratkom razdoblju primjene Zakona o vlasništvu, također se pokazala važnost sudske prakse pa ćemo se u daljnjem izlaganju posebno osvrnuti na noviju sudsku praksu iako smatramo da nikako ne treba zanemariti niti onu raniju, vodeći pri tome računa o tome da se ona formirala u drukčijem stvarnopravnom uređenju.

## II. Pojedini slučajevi stjecanja stvarnih prava dosjelošću prema odredbama Zakona o vlasništvu

### II.1. Općenito

Dosjelost (lat. usucapio) najčešće se definira kao stjecanje prava neprekidnim izvršavanjem njihovog sadržaja kroz zakonom određeno vrijeme.

Dosjelost pretvara faktičnu vlast u pravnu, posjed u subjektivno pravo. Posjednik izravno - originarno stječe ono što je do tada posjedovao kroz zakonom propisano vrijeme. Dosjelost je stoga jedan od originarnih načina stjecanja stvarnih prava. Pri tome se, uvažavajući načelo da pravo vlasništva ne prestaje nevršenjem, polazi od toga da stari vlasnik nije izgubio pravo zato što ga nije vršio nego zato što je novi stjecatelj originarno stekao vlasništvo, a na istoj stvari ne mogu istodobno postojati dva isključiva vlasništva.<sup>2</sup>

Dosjelošću se, u užem smislu, stječe pravo vlasništva, a u širem smislu, i druga stvarna prava.

Već smo uvodno istakli da se prema odredbama Zakona o vlasništvu dosjelošću može steći:

- pravo vlasništva (čl. 159. do 160.),
- pravo stvarne služnosti (čl. 229.).

Ostala ograničena stvarna prava koja predviđa Zakon o vlasništvu budući da se prema njegovim odredbama ne mogu posjedovati, ne mogu se stjecati dosjelošću.<sup>3</sup>

Nastavno ćemo izložiti svaki od tih slučajeva.

### II.2. Stjecanje dosjelošću prava vlasništva

Zakon o vlasništvu, kako je već istaknuto, sadrži odredbe o stjecanju prava vlasništva dosjelošću u čl. 159. i 160., pod zajedničkim naziva – Stjecanje na temelju zakona.

U primjeni odredaba čl. 159. i 160. treba polaziti i od odredaba čl. 129. i 130. Zakona.

Odredbe čl. 129. govore općenito o djelovanju zakonskih pretpostavki kod stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, a čl. 130. sadrži posebne odredbe glede nekretnina.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Nikola Gavella, op. cit., str. 173, 186, 187 i 410.

Vedreš-Klarić: "Osnove imovinskog prava", Zagreb 1983.g., str. 193.

<sup>3</sup> Nikola Gavella, op. cit., str. 187.

<sup>4</sup> **Članak 129.** glasi:

(1) Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka.

(2) Ako nije što drugo zakonom određeno, stjecanjem vlasništva na temelju zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati.

(3) Odnosi prijašnjega vlasnika i osoba čija su prava na odnosnoj stvari prestala zbog stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, prosuđuju se po obveznopravnim pravilima, ako nije što posebno zakonom određeno.

**Članak 130.** glasi:

(1) Tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva

Suglasno navedenim zakonskim odredbama dosjelošću se, stječe pravo vlasništva time što se stvar samostalno posjeduje kroz zakonom određeno vrijeme (čl. 159. st. 1.).

Ponovno naglašavamo da je stjecanje putem dosjelošti originarno (izvorno) stjecanje prava vlasništva, što važi za sva stjecanja prava vlasništva na temelju zakona (čl. 129. st. 1.).

Uz činjenicu originarnog (izvornog) stjecanje prava vlasništva dosjelošću vezuju se pravni učinci i pretpostavke tog stjecanja.

Uvažavajući uobičajeni pristup većine autora<sup>5</sup> kao i citirane važeće odredbe Zakona u svezi s pravnim učincima dosjelošti ističemo slijedeće:

- učinci dosjelošti nastupaju po samom zakonu (ipso iure) u trenutku kad se ispune pretpostavke određene zakonom (čl. 129. st. 1.);
- dosjelošću se činjenično stanje pretvara u pravno stanje;
- neposredni posjednik (dosjedatelj uzukapijent) stječe ono što je do tada posjedovao kroz

---

u zemljišnoj knjizi.

(2) Vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

**Članak 159.** glasi:

(1) Dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari.

(2) Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

(3) Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

(4) Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

**Članak 160.** glasi:

(1) Vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjelost.

(2) U vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti, samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.

(3) Nasljednik postaje poštenim posjednikom od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kad je ostavitelj bio nepošteni posjednik, ali ne ako je nasljednik to znao ili morao znati.

(4) Kad se poštenom posjedniku čiji posjed nije zakonit i istinit uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao zakonito, pošteno i istinito, pravo vlasništva steći će istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da pošteni posjednik stekne stvar dosjelošću.

(5) Kad se zakonitom, poštenom i istinitom posjedniku uračunava vrijeme kroz koje je njegov prednik stvar posjedovao pošteno, ali ne zakonito ili istinito, vlasništvo će steći dosjelošću istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da pošteni posjednik stekne stvar dosjelošću, osim ako stvar već nije stekao time što je njegov zakoniti, pošteni i istiniti posjed trajao onoliko vremena koliko je potrebno da je zakoniti, pošteni i istiniti posjednik stekne dosjelošću.

(6) Na prekid odnosno zastoju tijekom vremena dosjelošti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o prekidu, odnosno zastoju tijekom rokova za zastaru tražbina.

<sup>5</sup> N. Gavella, op. cit., str. 186 i dalje.

M. Žuvela, op. cit., str. 154.

Vlado Belaj: "Dosjelost kao oblik stjecanja vlasništva", Informator broj 4680 od 13. siječnja 1999.g.

zakonom određeno vrijeme dok na drugoj strani nastaje gubitak prava vlasništva osobe koja je do tada bila vlasnik;

- dosjedatelj stječe samo ono i onoliko koliko je posjedovao (quantum possessum tantum praescriptum);

- tko stječe pravo ne izvodi svoje pravo iz prethodnikova prava;

- stjecanjem vlasništva prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari osim onih za koje je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati.

Dosjedatelj dakle stječe pravo vlasništva bez tereta ali tereti za koje je znao ili morao znati ne prestaju jer se polazi od toga da je posjedovao stvar zajedno s tim teretima, pa je i pravo vlasništva stekao s tim teretima;

- međusobni odnosi prijašnjeg vlasnika i osobe čija su prava na stvari prestala, zbog stjecanja prava vlasništva prosuđuju se po obveznopравnim pravilima ako zakon nije što posebno odredio (čl. 129. st. 3.).

Posebno što se tiče nekretnina, treba dodati slijedeće:

- na nekretnini se dosjelošću stječe vlasništvo također u trenutku kad se ispune zakonom predviđene pretpostavke, dakle bez upisa u zemljišne knjige (čl. 129. st. 1.) ali je stjecatelj ovlašten ishoditi upis stečenog prava vlasništva (čl. 130. st. 1.),

- pravo vlasništva stečeno dosjelošću na nekretnini koje nije upisano u zemljišne knjige ne može se s uspjehom suprotstaviti onome koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige i u dobroj vjeri upisao svoje pravo (čl. 130. st. 2.)

### **II.2.1. Pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću.**

Odredbama čl. 159. Zakona o vlasništvu predviđeni su:

1) pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću

2) različiti režimi dosjelosti ovisno o kojima se stvarima radi i to:

- za pokretne stvari
- za nekretnine
- za stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba,
- za stvari u vlasništvu države ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe,

3) dvije vrste dosjelosti i to redovna dosjelost i izvanredna dosjelost.

Da li se radi o redovnoj ili izvanrednoj dosjelosti ovisi o kakvoći posjeda a uz to se nadovezuje daljnja posebnost a to je različito vrijeme potrebno za dosjelost. Za redovnu dosjelost traži se kvalificirani posjed, što znači zakonit, istinit i pošten, a za izvanrednu dosjelost dovoljno je da je posjed pošten.

Uvodno bismo, dakle, naglasili da za izvanrednu dosjelost u načelu vrijedi ono što i za svaku (redovnu) dosjelost, ali s važnim posebnostima koje se odnose na kakvoću posjeda (dovoljno je da je barem pošten) i na vrijeme dosjelosti koje je znatno duže.

U daljnjem izlaganju razmotrit ćemo pojedine pretpostavke stjecanja dosjelošću a u okviru njih izložiti ćemo, kako one pretpostavke i specifičnosti koje se tiču redovne dosjelosti tako i one koje se tiču izvanredne dosjelosti te specifičnosti koje se tiču različitosti režima u odnosu na određene stvari.

Pretpostavke stjecanja prava vlasništva dosjelošću proizlaze iz odredaba čl. 159. Zakona prema kojima se dosjelošću stječe vlasništvo stvari "samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari." (čl. 159. st. 1.)

Polazeći od navedenog sadržaja i redosljeda citirane zakonske odredbe te uvažavajući uobičajena stajališta autora u tom pogledu slijedeće su pretpostavke stjecanja vlasništva dosjelošću:

- A) samostalan posjed određene kakvoće,
- B) neprekidno trajanje posjeda kroz zakonom određeno vrijeme,
- C) sposobnost stvari da bude objekt stjecanja,
- D) sposobnost stjecatelja da bude vlasnikom te stvari.

#### ad.A) Samostalan posjed određene kakvoće

Zakon o vlasništvu sadrži odredbe o samostalnom posjedniku u čl. 11.<sup>6</sup>

Pravo vlasništva dosjelošću može se steći samo ako postoji samostalan posjed.

Samostalan posjed postoji ako posjednik izvršava svoju faktičnu vlast na stvari kao da je vlasnik stvari To je tzv. vlasnički posjed i kao što je već naglašeno samo takav posjed bez obzira da li je posredan ili neposredan, može dovesti do stjecanja vlasništva dosjelošću<sup>7</sup>.

Nasuprot tome, nesamostalan je posjednik onaj koji faktičku vlast na stvari izvršava priznavajući višu vlast posrednog posjednika.

Za svaki se posjed pretpostavlja da je samostalan (čl. 11. st. 2.) pa će se "posjed smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno."

Okolnost da postoji samostalan posjed nije međutim sama za sebe dovoljna već je potrebno da takav samostalni posjed ima određenu kakvoću.

---

<sup>6</sup> Članak 11. glasi:

(1) Tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava - samostalni je posjednik.

(2) Posjed će se smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno.

(3) Svatko može u pravnom prometu valjano postupati pouzdavajući se u to da je samostalni posjednik pokretne stvari njezin vlasnik, osim ako zna ili je morao znati da nije tako.

<sup>7</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412.

Kakvoća posjeda potrebna za dosjelost različita je prema vrsti dosjelosti što znači ovisno o tome da li se radi o redovnoj ili izvanrednoj dosjelosti.

Za redovnu dosjelost traži se tzv. kvalificirani posjed, a to je takav posjed koji je zakonit, pošten i istinit. (čl. 159. st. 2.).

Posjed ove kakvoće naziva se i uzukapioni posjed i samo takav posjed koji ima sva ta navedena svojstva koja zajedno postoje može biti osnov za stjecanje vlasništva redovnom dosjelošću.

Za izvanrednu dosjelost traži se da je posjed barem pošten (čl. 159. st. 3.).

O kakvoći posjeda govori čl. 18. Zakona o vlasništvu.

Prema tim odredbama posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj tog posjedovanja (pravo na posjed).

Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom ni potajno, ili prijevarom, ni zloupotrebom povjerenja (vi, clam, praecario).

Međutim i posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zloupotrebom povjerenja postat će miran kad osobi od koje je pribavljen vi, clam ili praecario modo. prestane pravo štiti posjed koji joj je tako oduzet (čl. 18. st. 2.).

Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed (čl. 18. st. 3.).

Budući da je pretpostavka za stjecanje vlasništva dosjelošću samostalan (vlasnički) posjed, posjednik će biti pošten ako nije znao ili nije morao znati da mu ne pripada pravo samostalno posjedovati stvar.

Prema odredbama koje se odnose na dosjelost poštenim se smatra nasljednik nepoštenog posjednika ako za nepoštenje svog prednika (ostavitelja) nije znao niti je morao znati (čl. 160. st. 5.).

Pošteni posjed postat će nepošten ako i kada posjednik sazna da mu pravo na njega ne pripada (čl. 18. st. 3.).

Ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da posjedniku ne pripada pravo na posjed, njegov je posjed nepošten od trenutka litispendencije (čl. 18. st. 4. ZV). To dakako ne znači da je nedopušteno dokazivati da je taj posjed i prije tog momenta bio nepošten.

Poštenje posjeda se presumira (čl. 18. st. 5. ZV).

Međutim, prema stajalištu sudske prakse *"iako postoji zakonska presumpcija savjesnog posjeda, nesavjesnost posjeda ne treba dokazivati protivna stranka kad iz navoda samog posjednika proizlazi da je njegov posjed nesavjestan."* (VSH, Rev 1953/1984. od 8. siječnja 1985.g.)

Poštenje (a isto tako i istinitost) posjeda pravne osobe prosuđuje se prema poštenju i postupanju osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati čine stjecanja ili izvršavanja

njezina posjeda, dok je za posjednike koji imaju zakonskog zastupnika, mjerodavno u tom pogledu poštenje i postupanje tog zastupnika (čl. 18. st. 6. ZV).

Poštenim odnosno nepoštenim posjedom sudska praksa bavila se vrlo često, što samo po sebi pokazuje da odgovor na to pitanje nije uvijek jednostavan.

Svakako da stajališta sudske prakse nisu u tom pogledu izgubila svoju aktualnost niti u primjeni Zakona o vlasništvu.

Ne smatramo stoga potrebnim posebno se osvrnuti na množinu sudskih odluka oje su se bavile tim problemom iako nesumnjivo upućujemo na primjenu dosadašnje sudske prakse.

Citirali bi međutim neke odluke koje nam se čine značajnim upravo u svezi s promjenama do kojih je došlo u zakonodavstvu.

Tako je Vrhovni sud u nizu svojih odluka (npr. i odluci Rev 2426/1990. od 15. veljače 1991.g.) zauzeo slijedeće stajalište: *"Ocijenjeno je da okolnost da su posjednici propustili izvršiti uvid u zemljišne knjige ne isključuje uvijek sama po sebi savjesnost posjeda kad ostale okolnosti konkretnog slučaja ukazuju da je posjed bio savjestan."*

U obrazloženju te odluke rečeno je između ostalog: *"Kraj utvrđenih činjenica da su se prednici tužitelja oduvijek ponašali kao vlasnici spornih nekretnina, a da im prednici revidenta nikada nisu osporili pravo vlasništva, iako su oni svoja vlasničkopravna ovlaštenja manifestirali njima naočigled, sama okolnost što su prednici revidenta u zemljišnim knjigama bili upisani kao vlasnici ne čini posjed prednika tužitelja nesavjesnim. Prednici tužitelja su, na temelju navedenih okolnosti, osnovano vjerovali da su vlasnici, pa im se zato i propust da izvrše uvid u zemljišne knjige ne može stavljati na teret, u smislu da im nije moglo ostati nepoznato da su zemljišno-knjižni vlasnici prednici revidenta."*

Navodimo i stajalište koje je Vrhovni sud RH izrekao u odluci Rev 1009/1996. od 27. kolovoza 1997.g., a prema kojem znanje posjednika (njegovih tijela, jer se radilo o pravnoj osobi) da se radi o nekretnini u društvenom vlasništvu (koje su samo bile date na korištenje) isključuje savjesnost posjednika u smislu stjecanja vlasništva dosjelošću.

Odluka je posebno značajna jer se odnosi na stjecanje prava dosjelošću na nekretnini u društvenom vlasništvu (odnosno bivšem društvenom vlasništvu), što je sada naročito aktualno pitanje, kako će se vidjeti iz daljnjih izlaganja.

Za i z v a n r e d n u dosjelost traži se također samostalan posjed ali taj posjed ne mora imati sva ona svojstva koja se traže na redovitu dosjelost, tj. da je zakonit, istinit i pošten.

Dovoljno je da je posjed barem pošten.

Dakle, izvanrednom se dosjelošću može pretvoriti u pravo vlasništva samostalan posjed ako je barem pošten.

To ujedno pokazuje da bez samostalnog posjeda koji je barem pošten nema uopće mogućnosti stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

Nepošten posjednik bez obzira na vrijeme posjedovanja ne može steći vlasništvo dosjelošću,



pa niti izvanrednom dosjelošću.

Već smo istakli da se poštenje posjeda uvijek predmijeva (čl. 18. st. 3.) što važi i za izvanrednu dosjelost, kao i sve ono što smo u svezi s poštenjem posjeda iznijeli kod redovne dosjelosti.

#### ad.B) Vrijeme posjedovanja

Jedna je od pretpostavki stjecanja vlasništva dosjelošću neprekidno trajanje posjeda kroz zakonom određeno vrijeme.

U svezi s vremenom dosjedanja potrebno je da se steknu sljedeće pretpostavke:

- da je posjed neprekidan
- da traje kroz zakonom određeno vrijeme.

Dakle, dosjedatelj samostalan posjed određene kvalitete mora trajati neprekinuto kroz cijelo propisano vrijeme. Dosjedanje koje je prekinuto ne može se nastaviti osim ako se ne radi o slučajevima za koje Zakon predviđa drukčije (čl. 160. st. 6.)<sup>8</sup> U svezi s time, o razlozima prekida govorit ćemo opširnije u daljnjem izlaganju.

Vrijeme potrebno za dosjedanje različito je određeno ovisno o tome radi li se o redovnoj ili izvanrednoj dosjelošći odnosno o tome o kojim se stvarima radi (pokretnine, nekretnine, stvari u vlasništvu države, i dr.).

Za redovnu dosjelost vrijeme dosjelosti iznosi:

- a/ za pokretnine - tri godine,
- b/ za nekretnine - deset godina,
- c/ za stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba kao i za stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe - dvostruko vrijeme od onog pod toč. a/ i b/ (čl. 159. st. 2., 3. i 4.), što znači za pokretnine šest godina, a za nekretnine vrijeme od dvadeset godina.

U teoriji se<sup>9</sup> u svezi s time razlikuje redovito vrijeme dosjelosti (ono pod a/ i b/) i izvanredno vrijeme dosjelosti (ono pod c/).

Prema tome kad se radi o redovnoj dosjelošći posjednik čiji je posjed zakonit, istinit i pošten stječe pravo vlasništva posjedovanjem kroz tri (pokretninu), odnosno deset godina (nekretnine), a ako se radi o stvarima koje su vlasništvo osoba iz čl. 159. st. 4. posjed mora trajati dvostruko vrijeme.

Za izvanrednu dosjelost, tj. za stjecanje prava vlasništva izvanrednom dosjelošću zahtijeva se dulje vrijeme trajanja samostalnog posjeda i to:

- za pokretnine - deset godina,
- za nekretnine - dvadeset godina,

---

<sup>8</sup> Gavella, opt. cit., str. 413.

<sup>9</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412.

- za stvari u vlasništvu određenih pravnih osoba iz čl. 159. st. 4. Zakona o vlasništvu dvostruko vrijeme što znači za pokretnine dvadeset godina, a za nekretnine četrdeset godina.

Prema tome, možemo zaključiti da će izvanrednom dosjelošću moći steći vlasništvo posjednik čiji je posjed samostalan, ako je taj posjed barem pošten, i ako je stvar posjedovao deset (pokretnine) odnosno dvadeset godina (nekretnine), odnosno dvostruko vrijeme ako se radi o stvarima u vlasništvu osoba iz čl. 159. st. 2. Zakona o vlasništvu.

Iz svega izloženog proizlazi da je Zakon o vlasništvu zadržao, što se tiče vremena dosjelosti na pokretninama i nekretninama isto vrijeme dosjelosti koje je bilo predviđeno Zakonom o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (čl. 29.) to kako za redovnu tako i za izvanrednu dosjelost.

U tom smislu Zakon o vlasništvu, što je već ranije učinio i ZOVO, prihvaća suvremenija rješenja tj. kraće rokove od onih koja je u pogledu rokova imao OGZ.

Kao što smo već istakli Zakon o vlasništvu sadrži odredbe o izvanrednom vremenu dosjelosti za stvari koje su u vlasništvu određenih osoba. (čl. 159. st. 4.) Nazivaju ih i privilegiranim osobama i to stoga jer je izvanredno čak dvostruko vrijeme dosjelosti ustvari privilegij osoba protiv kojih se dosjeda, odnosno stječe, a nije odlučeno tko stječe. Zato će i za dosjedatelja iz kruga tih tzv. privilegiranih osoba važiti izvanredno, tj. duže vrijeme dosjelosti u situaciji kad stječe protiv osobe iz istog privilegiranog kruga.

Izvanredno će vrijeme trebati i kada je neka od privilegiranih osoba samo jedan od suvlasnika odnosno zajedničkih vlasnika, jer se dosjelošću stječe cijela stvar u vlasništvu.<sup>10</sup>

Iako su predviđenim izvanrednim vremenom dosjelosti privilegirane određene pravne osobe što nesumnjivo upućuje na važnost upravo takvog subjektivnog elementa, ne manje važan razlog takvih zakonskih rješenja proizlazi i iz činjenice namjene njihove imovine.<sup>11</sup>

U svezi s vremenom potrebnim za dosjelost, Zakon o vlasništvu sadrži posebne odredbe koje se odnose na:

- tijek vremena (roka) dosjelosti,
- uračunavanje vremena dosjelosti
- prekid i zastoj vremena dosjelosti.

T i j e k v r e m e n a (roka) za dosjelost počinje onog dana kada je posjednik stupio u (samostalni) posjed stvari a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost (čl. 160. st. 1.).

Navedene odredbe o tijeku vremena za dosjelost jednako važe za redovnu i izvanrednu dosjelost.

Već je naprijed istaknuto da posjed odnosno dosjedanje mora biti neprekinuto pa u svezi s time upućujemo na onaj dio daljnjih izlaganja koji se odnosi na neprekidno trajanje posjeda, te na prekid i zastoj dosjedanja.

---

<sup>10</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412 i 413.

<sup>11</sup> N. Gavella, op. cit., str. 412 i 413.

U računavanje vremena dosjelosti dolazi do primjene kod prenošenja posjeda derivativnim putem na novog posjednika, pravnog sljednika, koji nastavlja posjed dosadašnjeg posjednika.

U vrijeme potrebno za dosjelost računa se i vrijeme kroz koje su prethodnici sadašnjeg posjednika posjedovali stvar pri čemu način odnosno učinci računanja ovise o tome kakve je kakvoće bio posjed dotadašnjeg posjednika i kakve je kakvoće posjed sljednika tj. sadašnjeg posjednika.

Pravni sljednik (sukcesor) može biti kako univerzalni sljednik tako i singularni sljednik.

Zakon o vlasništvu, sadrži dakle i odredbe o tome kako se vrši računanje u različitim situacijama redovne i izvanredne dosjelosti odnosno u situacijama različite kvalitete posjeda prethodnika i sljednika (čl. 160. st. 2., 3., 4. i 5.).

Takve odredbe, nije sadržavao ZOVO koji je inače odredbama čl. 30. st. 1. i 2. regulirao pitanje računanja vremena dosjelosti, a nije ih sadržavao niti OGZ.

Zakon razlikuje slijedeće situacije:

- pošten posjednik čiji je prednik imao zakonit, istinit i pošten posjed steći će vlasništvo za onoliko vremena koliko je potrebno poštenom posjedniku (čl. 160. st. 4.),

- posjednik čiji je posjed kvalificiran tj. zakonit, istinit i pošten, a čiji je prednik samo pošten posjednik, steći će vlasništvo za onoliko vremena koliko je potrebno poštenom posjedniku (osim ako vlasništvo već nije stekao temeljem trajanja svog kvalificiranog posjeda, u kojem slučaju ustvari nema računanja) - čl. 160. st. 5.

Iz navedenog proizlazi da kod računanja vremena prednika do stjecanja vlasništva redovnom dosjelošću može doći samo pod pretpostavkom da posjednik ima zakonit, istinit i pošten posjed i da je njegov prednik imao zakonit, istinit i pošten posjed. Dakle, i na strani sljednika i na strani prednika posjed mora imati ona svojstva koja se traže za redovnu dosjelost.

Izvanrednom dosjelošću može se steći vlasništvo računanjem vremena prednika u svim ostalim situacijama kad, bilo na strani prednika bilo na strani sljednika, postoji samo pošten dakle ne i zakonit i istinit posjed.

Pri tome treba naglasiti da je postojanje barem poštenog posjeda i na strani prednika i na strani sljednika nužna pretpostavka da bi moglo doći do računanja vremena posjedovanja i stjecanja vlasništva dosjelošću.

Prema tome, samo izvanrednom dosjelošću može se steći vlasništvo računanjem vremena prednika:

- kad je posjednik samo pošten a njegov je prednik imao kvalificirani, tj. zakonit, istinit i pošten posjed,

- kad posjednik ima zakonit, istinit i pošten posjed ali je posjed njegova prednika bio samo pošten.

U ovom posljednjem slučaju ističe se da za posjednika teku dva roka dosjedanja - onaj za redovnu dosjelost, temeljem njegovog zakonitog, istinitog i poštenog posjeda i onaj za izvanrednu dosjelost, temeljem uračunavanja prednikovog samo poštenog posjeda. Pretpostavke za stjecanje vlasništva nastupit će protekom roka čije će vrijeme prije isteći.<sup>12</sup>

O p r e k i d u i z a s t o j u tijekom vremena dosjelosti Zakon o vlasništvu sadrži načelnu odredbu prema kojoj se na prekid odnosno zastoju tijekom vremena dosjelosti na odgovarajući način primjenjuju odredbe o prekidu i zastoju tijekom rokova za zastaru (čl. 160. st. 6.)

Odgovarajuća primjena odredaba o zastari, upućuje, što se tiče prekida, na odredbe čl. 387. do 393. Zakona o obveznim odnosima, a što se tiče zastoja na odredbe čl. 381. do 386. istog Zakona.

Prekid dosjelosti nastupa zbog takvih okolnosti zbog kojih dosjelost nije mogla početi teći, a ako je tekla prestaje teći. Proteklo vrijeme se ne uzima u obzir i počinje ponovno teći kad otpadnu okolnosti zbog kojih je došlo do prekida.

Kad Zakon o vlasništvu upućuje na odgovarajuću primjenu odredaba o prekidu i zastoju zastarjevanja to znači uvažavanje specifičnosti ustanove dosjelosti.

Tako se kod dosjelosti kao faktični razlozi za prekid (tzv. faktični prekid) navode gubitak samostalnog posjeda stvari, i situacija kada dosjedatelj prestane biti pošten posjednik.

Prekid iz pravnih razloga (tzv. civilni prekid) s obzirom na odgovarajuću primjenu odredaba o zastari nastupit će na pr. ako je dosjedatelj priznao tuđe pravo vlasništva (čl. 387. ZOO), ili ako je vlasnik stvari protiv dosjedatelja podigao tužbu odnosno poduzeo neku drugu pravnu radnju pred sudom ili drugim nadležnim tijelom radi ostvarivanja prava vlasništva. (čl. 388. ZOO).<sup>13</sup>

Zastoj postoji kad nastupe okolnosti zbog kojih po zakonu dosjedanje ne može početi teći dok te okolnosti ne otpadnu, a ako teče, prestaje teći, a nakon toga nastavlja se tj. teče dalje, a vrijeme proteklo do zastoja uračunava se.

I na zastoju dosjelosti, već je rečeno, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o zastoju zastarjevanja (čl. 381. do 383. ZOO).

Tako npr. tijek roka dosjelosti ne teče između bračnih drugova, između roditelja i djece, dok traje roditeljsko pravo (čl. 381. ZOO), za vrijeme mobilizacije, u slučaju neposredne ratne djelatnosti ili rata. (čl. 382. ZOO i dr.)

U svezi s vremenom dosjelosti potrebno je uzeti u obzir i z a v r š n e odredbe Zakona o vlasništvu koje govore o djelovanju zakona (čl. 388.), a koje sadrže posebno odredbe o rokovima općenito, odnosno tijeku rokova za stjecanje prava vlasništva dosjelošću (čl. 388. st. 1., 2. i 3.).

U pogledu rokova koji su za stjecanje i prestanak stvarnih prava određeni ovim Zakonom a počeli su teći prije nego što je on stupio na snagu predviđeno je da nastavlja teći u skladu s odredbama čl. 388. st. 2. (dakle u skladu s prijašnjim propisima) ali ne dulje nego što bi trebao isteći rok određen ovim Zakonom, ako bi započeo teći u času njegova stupanja na snagu. (čl. 388. st. 3.)

---

<sup>12</sup> N. Gavella, op. cit., str. 418.

<sup>13</sup> N. Gavella, op. cit., str. 413.

Ovom odredbom Zakon je otklonio dvojbe koje su se pojavile u sudskoj praksi u svezi s računanjem rokova a u primjeni Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima i Zakona o obveznim odnosima koji o tome nisu sadržavali posebne odredbe.<sup>14</sup>

Što se tiče nekretnina u režimu društvenog vlasništva Zakon je sadržavao posebne odredbe u čl. 388. st. 4. u pogledu roka za stjecanje dosjelošću nekretnina i stvarnih prava na nekretninama koje su na dan 8. listopada 1991.g. bile u društvenom vlasništvu. Prema tim odredbama u taj rok računalo se i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana.

Međutim, odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske<sup>15</sup>, ukinute su odredbe čl. 388. st. 4.

U razlozima odluke Ustavnog suda, između ostalog, je navedeno i slijedeće:

*"Osporena odredba jednom faktičnom stanju daje jednu uobičajenu kvalitetu i za ono vrijeme, kad je ta kvaliteta bila zakonom izrijekom isključena.*

*Naime, u članku 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima bilo je propisano da se na stvari u društvenom vlasništvu pravo vlasništva ne može steći dosjelošću. Ta je odredba stavljena izvan snage člankom 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91), pa su sve nekretnine koje su do donošenja Ustava bile društveno vlasništvo, bez obzira na njihov status u prijelaznom periodu i glede dosjelosti došle pod opći režim.*

*S obzirom na to da stavljanje izvan snage u konkretnom slučaju, prema stajalištu Suda, znači samo ukidanje (ex nunc), a ne i poništavanje (ex tunc), valja zaključiti da se vrijeme posjedovanja stvari u društvenom vlasništvu do 8. listopada 1991.g. (dan stupanja na snagu Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima) ne može računati u dosjelost, dakle dosjelost se treba računati tek od 8. listopada 1991.g.*

*Naime, posjednici stvari za koje je stjecanje dosjelošću bilo izrijekom zakonom isključeno, znali suda stvar nije sposobna za dosjedanje, a znali su to i ovlaštenici prava (upravljanja, raspolaganja, korištenja) na istoj stvari, pa nisu protiv opasnosti gubitka stvari zbog dosjedanja posjednika, niti morali koristiti odgovarajuća pravna sredstva. Stoga bi se u primjeni osporene odredbe moglo dogoditi da netko tko je imao neko imovinsko pravo, to pravo izgubi, što Ustav dopušta samo iznimno i uz naknadu.*

*Osim toga, osporena odredba omogućuje stjecanje vlasništva određenih stvari dosjelošću već i prije no što su rokovi dosjedanja za te stvari i počeli teći, i to upravo kad se za mnoge bivše stvari u društvenom vlasništvu, rokovi dosjelosti produžuju (stvari u vlasništvu Republike Hrvatske), županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za*

<sup>14</sup> Vrhovni sud Republike Hrvatske na sjednici građanskog odjela (II/84) zauzeo je o tome slijedeće stajalište: "Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima od stupanja na snagu primjenjuje se na rokove dosjelosti koji su počeli teći prije njegova stupanja na snagu ako do tog trenutka nisu istekli. Kad je Zakonom o osnovnim vlasničkopravnim odnosima propisan kraći rok, nakon stupanja na snagu zakona preostalo je vrijeme kraće od zakonom propisanoga, rok ističe nakon proteka vremena određenoga ranijim zakonom. Ako je od tog roka određenoga ranijim zakonom prestalo vrijeme duže od onoga predviđenoga u novom zakonu, rok ističe istekom vremena propisanoga u novom zakonu". (objavljeno u Pregledu sudske prakse br. 24 sent. 43).

<sup>15</sup> Broj: U-I-58/1997, U-I-235/1997, U-I-237/1997, U-I-1053/1997 i U-I-1054/1997, od 17. studenog 1999.g., objavljene u "Narodnim novinama", broj 137 od 14. prosinca 1999.g.

*sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe - članak 159. stavka 4. Zakona o vlasništvu).*

*Zbog navedenog, Sud ocjenjuje da osporena odredba u materijalnom smislu nije u suglasnosti s najvišim vrednotama jednakosti, nepovredivosti vlasništva i vladavine prava iz članka 3. Ustava, i jamstva prava vlasništva iz članka 48. stavka 1. Ustava.*

*Nadalje, Sud zaključuje da osporena odredba ima povratno djelovanje, zbog čega ocjenjuje da ona nije u suglasju ni s odredbom članka 90. stavka 2. Ustava ..."*

Zanimljivo je napomenuti da je konačni prijedlog Zakona o vlasništvu za razliku od prihvaćenog teksta odredbe čl. 388. st. 4. sadržava upravo suprotnu odredbu, tj. da se vrijeme posjedovanja proteklo prije tog dana (8. listopada 1991.g.), ne uračunava.

Sudska praksa o tom se pitanju također bila izjasnila nakon donošenja Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima.

Prema stajalištu Vrhovnog suda Republike Hrvatske *"Vrijeme potrebno za dosjelost na nekretninama u društvenom vlasništvu počinje teći od dana stupanja na snagu Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91), a to je 8. X. 1991.g." (VSRH, Rev 3462/1993. od 3. V. 1995.g. - IO 1/96. sentenca 9; Isto je stajalište zauzeo, npr. i Županijski sud u Dubrovniku u odluci broj Gž 310/1994. od 22. ožujka 1994.g.)*

Navodimo i obrazloženje koje je dato za takvo stajalište: *"U čl. 29. ZOVO, koji je bio na snazi do donošenja Zakona o preuzimanju ZOVO, kao zakon Republike Hrvatske, bilo je određeno da se pravo vlasništva ne može steći dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu. Budući da je izričito bilo zabranjeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu, pravne pretpostavke koje su potrebne za stjecanje prava vlasništva dosjelošću bez pravnog su učinka odnosno pravni položaj takvih stvari je kao da te pretpostavke nisu ni postojale. Takve pravne pretpostavke mogu proizvoditi pravne učinke samo ako je tako zakonom određeno, u ovom slučaju samo kada bi zakonom bilo određeno da se uz postojanje takvih pravnih pretpostavki može steći pravo vlasništva dosjelošću. Nikako ne može biti pravnih učinaka u slučaju kada je propisom izričito isključena mogućnost nastupanja pravnih posljedica, tj. stjecanja prava vlasništva dosjelošću. Zbog toga je osnovano pravno stajalište nižestupanijskih sudova izraženo u tome da je za dosjelost na nekretninama koje su bile u bivšem društvenom vlasništvu vrijeme potrebno za dosjelost počelo teći tek 8. listopada 1991.g., tj. od dana kada je stupio na snagu Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, pa se vrijeme od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991.g. ne može uračunavati kao vrijeme povredno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u bivšem društvenom vlasništvu. Neosporno je da tužiteljica nije stekla pravo vlasništva na tim nekretninama dosjelošću do 6. travnja 1994.g. Činjenica, pojava ili stanje proizvodi pravne učinke samo onda ako je tako zakonom određeno. Kako kroz vrijeme od 6. travnja 1941.g. do 8. listopada 1991.g. nije bilo određeno da se dosjelošću, dakle, pod određenim pretpostavkama ostvarenima u životu može steći pravo vlasništva na stvarima u bivšem društvenom vlasništvu, to je bez pravnih posljedica u odnosu na pravo vlasništva stečeno dosjelošću ostala činjenica da je tužiteljica te nekretnine kroz sporno vrijeme držala u mirnom, faktičnom i poštenom posjedu." (VSRH, Rev 3462/1993. od 3. svibnja 1995.g.)*

Značaj i moguće domašaje tumačenja i sadržaja te odredbe praksa je već bila pokazala.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Tanja Tumbri: "Neke nedoumice oko stjecanja prava vlasništva", Informator broj 4660-4661 od 4. i 7. studenog 1998.g.

Nakon ukidanja odredbe čl. 388. st. 4. Zakona o vlasništvu, sudska praksa u primjeni tog Zakona polazi od upravo izloženog stajališta, dakle vrijeme posjedovanja proteklo prije dana 8. listopada 1991.g., ne uračunava se u rok za stjecanje stvarnih prava dosjelošću, naravno kad se radi o nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu.

Ovdje još treba napomenuti da je u prijelaznom razdoblju, prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu bilo dvojbi o tome da li je i u kojoj mjeri pojedinim zakonima izvršena pretvorba društvenog vlasništva.<sup>17</sup>

Prelazilo bi okvire ovog materijala da se šire upuštamo u ta razmatranja ali da ta pitanja nemaju samo teoretsko značenje i da stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu nisu izgubila važnost, pokazuju i navedene odredbe koje se odnose na stjecanje vlasništva dosjelošću odnosno rokove i uračunavanje vremena dosjelosti.

Sve to nesumnjivo proizlazi iz posebnog režima koji je vrijedio za društveno vlasništvo, za koje je, odredbama čl. 29. ZOVO bila isključena mogućnost stjecanja vlasništva dosjelošću, da bi ukidanje te odredbe (čl. 3. Zakona o preuzimanju ZOVO) omogućilo stjecanje dosjelošću prava vlasništva i na stvarima u društvenom vlasništvu ali je ostavilo otvorenim niz pitanja vezanim uz to.

#### ad.C) Sposobnost stjecatelja

Što se tiče, sposobnosti stjecatelja (posjednika, uzukapijenta) ističemo da Zakon govori o "posjedniku koji je sposoban biti vlasnikom stvari" (čl. 159. st. 1.). S time u svezi ovdje smatramo potrebnim istaći samo toliko da je na strani stjecatelja dovoljna opća pravna sposobnost. To znači da svaka fizička i pravna osoba sposobna je stjecati pravo vlasništva pa tako i pravo vlasništva dosjelošću.

#### ad.D) Sposobnost stvari

Kad Zakon o vlasništvu govori o "posjedniku koji je sposoban biti vlasnikom stvari" (čl. 159. st. 1.) time, pretpostavlja, kako sposobnost stjecatelja, tako i sposobnost stvari da bude predmet prava vlasništva.

Da bi se dakle dosjelošću moglo steći vlasništvo stvari potrebno je da se radi o stvari koja je:

- sposobna biti predmetom prava vlasništva i
- sposobna biti predmetom stjecanja prava vlasništva upravo dosjelošću.

Stvar koja uopće ne može biti predmet vlasništva ne može biti niti predmet stjecanja vlasništva dosjelošću.

Prema Zakonu o vlasništvu "*predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne.*" (čl. 2. st. 1.)

---

<sup>17</sup> Šire o tome Mladen Žuvela: "Građansko-pravni režim nekretnina u prijelaznom razdoblju". Godišnjak 1, Aktualisti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb 1994., str. 18.

O sposobnosti stvari Zakon govori u čl. 3.<sup>18</sup>

Prema tim odredbama nisu sposobne biti predmetom prava vlasništva one stvari kojima to priječe bilo njihove naravne osobine biti zakonske odredbe prema kojima ne mogu pripadati pojedincu.

Za stvari koje nemaju sposobnost biti objektom stvarnih prava obično se kaže da su izvan prometa (*res extra commercium*) za razliku od stvari koje su u prometu (*res in commercium*).

Na stvarima koje su ograničene u prometu ali je na njima moguće stjecati pravo vlasništva, moguće je stjecati i pravo vlasništva dosjelošću ali pod posebnim, zakonom predviđenim pretpostavkama.

Ovdje bi još naglasili razliku između općeg dobra, javnog dobra i stvari od interesa za Republiku Hrvatsku, u pogledu mogućnosti stjecanja prava vlasništva općenito, a zatim i na temelju dosjelosti.

Vidjeli smo da opće dobro nije sposobno biti predmetom stvarnih prava odnosno prava vlasništva pa se na općem dobru ne može niti dosjelošću stjecati pravo vlasništva (čl. 3. st. 1.).

Javna dobra su stvari u vlasništvu Republike Hrvatske i zatim jedinica lokalne samouprave, jedinica lokalne uprave i samouprave i ustanova dakle drugih pravnih osoba javnog prava (čl. 35.).

Javna dobra, prema režimu određenom Zakonom o vlasništvu jesu objekti stvarnih prava pa tako i prava vlasništva i načelno su izjednačena s ostalim stvarima "ako zakonom nije drukčije određeno" (čl. 35. st. 1.).<sup>19</sup> Prema tome, ukoliko je za njih zakonom uspostavljen poseban režim, primjenjuje se taj poseban režim.

Sve to treba uzeti u obzir i kad se radi o stjecanju prava vlasništva dosjelošću.

Kao primjer posebnog režima koji isključuje stjecanje prava vlasništva dosjelošću navodimo Zakon o vodama ("Narodne novine", broj 107/95) prema kojem se na javnom vodnom dobru u općoj upotrebi ne može dosjelošću steći pravo vlasništva niti drugo stvarno pravo (čl. 67. st. 1.). Isto tako prema odredbama čl. 55. st. 2. Zakona o šumama (pročišćeni tekst "Narodne novine", broj 52/90) ne može se dosjelošću steći vlasništvo šuma ili šumskog zemljišta koje je u vlasništvu Republike Hrvatske.

---

<sup>18</sup> Članak 3. glasi:

(1) Sposobne biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava jesu sve stvari, osim onih kojima njihove naravne osobine ili zakonske odredbe priječe da pripadaju pojedincu.

(2) Nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih, kao što su to atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala (opća dobra).

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

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

<sup>19</sup> Prema svojoj namjeni razlikuju se (čl. 35. st. 4., 5. i 6.):

- javna dobra u općoj uporabi,
- javna dobra u javnoj uporabi,
- javna dobra koja nisu namijenjena niti za opću uporabu niti za javnu upotrebu.



Stvari od interesa za Republiku Hrvatsku su takve stvari za koje je na temelju Ustava Republike Hrvatske, odnosno posebnim zakonom određeno da su dobra od interesa za nju pa imaju njezinu osobitu zaštitu. Ako te stvari nisu opća dobra, sposobne su biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava (čl. 4. st. 1.).

Prema tome stvari od interesa za Republiku Hrvatsku mogu biti:

- opća dobra (čl. 52. st. 1. Ustava Republike Hrvatske) na kojima se ne može steći pravo vlasništva, pa niti dosjelošću,

- druge stvari koje mogu biti predmet prava vlasništva ali za njih vrijedi poseban pravni režim (čl. 4. st. 2. Zakona, i čl. 5. st. 1. i 2. Ustava Republike Hrvatske).

U svezi sa sposobnošću stvari za stjecanje prava vlasništva dosjelošću treba još istaći da su prema stvarnopravnom režimu Zakona o vlasništvu, nekretnine kao i pokretne jednako sposobne biti predmetom stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

## **II.2.2. Načelo povjerenja u zemljišne knjige**

U odnosu na nekretnine, s obzirom na upis u zemljišne knjige Zakon o vlasništvu sadrži posebne odredbe koje vrijede za sva stjecanja prava vlasništva temeljem zakona, a prema kojima *"vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano"* (čl. 130. st. 2.).

Svakako da takvom odredbom osoba koje su stekle pravo vlasništva ex lege, mogu to pravo izgubiti ako druga osoba, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige upiše svoje pravo prije njih. Smatramo da se s pravom postavlja niz pitanja, u svezi s primjenom tih odredaba, pri čemu je osnovno pitanje da li u nekim slučajevima u konkurenciji stjecanja prava vlasništva na osnovu zakona i stjecanja na temelju pravnog posla, prednost treba dati stjecanju na temelju zakona.

No ovdje moramo napomenuti da se u tim razmatranjima dosjelost ne navodi kao primjer takvog stjecanja na temelju zakona kojem bi trebalo dati prednost u odnosu na stjecanje pravnim poslom.<sup>20</sup>

U svezi s primjenom odredbe čl. 130. st. 2. Zakona o vlasništvu nešto bi rekli u svezi s primjenom načela povjerenja u zemljišne knjige, jednim od osnovnih načela zemljišnoknjižnog prava, na kojem se temelji citirana zakonska odredba.

Odredbe čl. 122. st. 1. Zakona o vlasništvu i čl. 8. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama postavljaju opće pravilo, prema kojem onaj tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, neznajući da ono što je u njih upisano nije potpuno, ili da je različito od izvanknjižnog stanja, zaštićen je glede toga stjecanja.

Pretpostavka je primjene ovog pravila da je stjecatelj bio u dobroj vjeri.

U svezi s pitanjem postojanja odnosno nepostojanja dobre vjere posebno bi upozorili na odredbe čl. 122. st. 3. Zakona o vlasništvu i odgovarajuće odredbe čl. 8. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama.

---

<sup>20</sup> Vidi o tome više: Tanja Tumbri, op. cit.

Tim je odredbama propisano da se *"nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje."*

U tumačenju te odredbe ima mišljenja da je to *"novina u odnosu na dosadašnja rješenja i stajališta naše prakse prema kojem se stjecatelj da bi imao pravo na zaštitu svoga povjerenja morao informirati o izvanknjižnom stanju, dakle o posjedu"*<sup>21</sup>

Točno je da je dosadašnja sudska praksa zauzimala stajalište koje proizlazi i iz pravnog stava zauzetog na sjednici Građanskog odjela VSH od 14. prosinca 1973.g., a koje glasi: *"Načelo povjerenja u zemljišne knjige ne odnosi se samo na poznavanje zemljišnoknjižnog nego i na nepoznavanje izvanknjižnog stanja, pa se stoga na povjerenje u zemljišne knjige može pozvati samo onaj koji nije znao, a nije ni morao znati da se izvanknjižno stanje ne slaže sa knjižnim."*

Iz navedenog stajališta, čini nam se, jasno proizlazi da se dobra vjera onoga koji se poziva na povjerenje u zemljišne knjige ocjenjuje u zavisnosti s time da li je znao ili morao znati da se izvanknjižno stanje ne slaže s knjižnim.

Dakle, (ne)postojanje dobre vjere ne ovisi s a m o o činjenici istraživanja izvanknjižnog stanja već i o ostalim činjenicama na temelju kojih se ocjenjuje da li je stjecatelj znao ili morao znati za nestajanje izvanknjižnog sa zemljišnoknjižnim stanjem.

To je smisao citiranog pravnog stava i pravilnog tumačenja dosadašnje sudske prakse.

Vraćajući se ponovno na sadržaj odredbe čl. 122. st. 3. Zakona o vlasništvu koja predviđa da se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti nikome s a m o iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje, postavlja se pitanje da li je citirano stajalište dosadašnje sudske prakse u suprotnosti s navedenim odredbama čl. 122. st. 3.

Smatramo da nije. To stoga, jer u primjeni čl. 122. st. 3. Zakona, iako nedostatak dobre vjere neće proizlaziti s a m o iz činjenice što nije istraživano izvanknjižno stanje, nema zapreke da se utvrdi nedostatak dobre vjere ako su utvrđene i druge činjenice koje pokazuju da je stjecatelj znao ili morao znati za neslaganje izvanknjižnog sa zemljišnoknjižnim stanjem

U svezi s primjenom načela povjerenja u zemljišne knjige želimo još istaći da je Zakon o vlasništvu u svojim završnim odredbama predvidio da se *"zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ovim Zakonom neće primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe unutar roka od pet godina od stupanja ovoga Zakona na snagu, ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ovaj Zakon stupio na snagu"* (čl. 388. st. 5.)

### **III. Stjecanje prava služnosti dosjelošću**

#### **III.1. Općenito**

U našem pravu, osim prava vlasništva, samo se pravo služnosti može steći dosjelošću.

Što se tiče služnosti dosjelost je jedini slučaj kad služnost i to stvarna služnost nastaje na temelju zakona.

---

<sup>21</sup> Tanja Tumbri, op. cit.

Zakon o vlasništvu daje definiciju stvarne služnosti u čl. 186. prema kojoj je "stvarna služnost stvarno pravo svagdašnjega vlasnika određene nekretnine (povlasna nekretnina) da se za potrebe te nekretnine na određeni način služi nečijom nekretninom (poslužna nekretnina), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti ili mora propuštati određene radnje glede svoje nekretnine koje bi inače imao pravo činiti" (čl. 186. st. 1.).

Stvarna služnost stječe se dosjelošću na temelju izvršavanja sadržaja prava kroz zakonom određeno vrijeme.

Služnost nastaje kad nastupe pretpostavke koje za to predviđa sam Zakon (čl. 228.) ali može nastati i po odredbama posebnog zakona (što za sada kod nas nije slučaj stjecanja prava).

O osnivanju služnosti na temelju zakona dosjelošću a u svezi s time i o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige Zakon o vlasništvu sadrži odredbe u čl. 229. i 230.<sup>22</sup>

### III.2 P r e t p o s t a v k e stjecanja prava služnosti dosjelošću

Pretpostavke za stjecanje prava stvarne služnosti dosjelošću bitno su različite od onih predviđenih za stjecanje prava vlasništva dosjelošću i to u pogledu kakvoće posjeda i u pogledu vremena potrebnog za dosjelost.

Inače, načelno, kao i kod dosjelosti prava vlasništva, tako i kod dosjelosti prava stvarne služnosti, moraju biti ispunjene slijedeće pretpostavke:

- a) posjed prava,
- b) vrijeme posjedovanja,
- c) sposobnost stjecatelja i
- d) sposobnost stvari.

Ad.a) Posjedovanje prava stvarne služnosti od strane posjednika povlasne nekretnine, nužna je pretpostavka dosjelosti pri čemu posjed mora imati određenu kakvoću a odlučan je i način izvršavanja sadržaja služnosti.

Posjed mora biti pošten i istinit. Predviđajući poštenje posjednik Zakon o vlasništvu vraća se koncepciji OGZ-a napuštajući time režim koji je bio uspostavio ZOVO, koji je tražio istinitost posjeda dok je poštenje bilo neodlučno.

---

<sup>22</sup>

**Članak 229.** glasi:

(1) Stvarna služnost osniva se na temelju zakona dosjelošću, ako ju je posjednik povlasne nekretnine pošoteno posjedovao izvršavajući njezin sadržaj kroz dvadeset godina, a vlasnik poslužne nekretnine nije se tome protivio.

(2) Ne može se dosjelošću osnovati stvarna služnost ako se njezin sadržaj izvršavao zlouporabom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, potajno ili na zamolbu do opoziva.

(3) Ako se služnost po svojoj naravi može samo rijetko izvršavati, mora onaj tko tvrdi da je ona u korist njegove nekretnine kao povlasne osnovana dosjelošću, dokazati da je u razdoblju od najmanje dvadeset godina bar tri puta nastupio slučaj izvršavanja takve služnosti te da je on ili njegov prednik svaki taj put izvršio njezin sadržaj.

**Članak 230.** glasi:

Pravo stvarnih služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano na temelju zakona, ali nije upisano u zemljišnu knjigu, ne može se, niti kad je utvrđeno odlukom suda, suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano to pravo služnosti koje je osnovano na temelju zakona.

Uzimajući u obzir, na odgovarajući način, sve ono što smo već rekli o poštenom posjedu, posjednik će, dakle, biti pošten ako nije zano niti je morao znato da mu ne pripada pravo izvršavati služnost.

Uz sve ono što može utjecati na poštenje odnosno nepoštenje posjednika, nužno je i izričito predviđeno zakonskim odredbama da se vlasnik tom izvršavanju služnosti nije protivio (čl. 229. st. 1.); i

Nadalje, što se tiče načina izvršavanja sadržaja služnosti Zakon je izričito predvidio da se dosjelošću ne može osnovati stvarna služnost ako je njezin sadržaj izvršavan zloupotrebom povjerenja vlasnika ili posjednika poslužne nekretnine, silom, potajno ili na zamolbeni način do opoziva.

#### Ad.b) Vrijeme dosjelošlosti

Zakon predviđa vrijeme (rok) dosjelošlosti od 20 godina. Ne postoji dakle više različitih rokova kao što je to predviđeno kod stjecanja vlasništva dosjelošću.

Takve je odredbe sadržavao i ZOVO za razliku od OGZ-a koji je poznavao više rokova dosjelošlosti i kod služnosti.

Što se tiče vremena dosjelošlosti Zakon sadrži posebne odredbe za takve služnosti koje se po svojoj naravi mogu samo rijetko izvršavati.

Vrijeme dosjelošlosti određeno je tako da je u razdoblju od najmanje 20 godina morao barem tri puta nastupiti slučaj izvršavanja takve služnosti, kao i da je posjednik odnosno njegov prednik svaki taj put izvršio sadržaj služnosti (čl. 229. st. 3.).

Prema tome tri slučaja izvršavanja služnosti moraju nastupiti u roku od najmanje dvadeset godina, a ako na pr. treći slučaj nije nastupio u tom razdoblju, vrijeme se produžava<sup>23</sup>

Na prekid vremena dosjelošlosti primjenjuju se pravila koja vrijede i za prekid dosjelošlosti prava vlasništva što znači odgovarajuću primjenu odredaba Zakon o obveznim odnosima o prekidu zastarnih rokova.

Ad.c) i d) Što se tiče sposobnosti stjecatelja i sposobnosti stvari budući da Zakon o vlasništvu ne sadrži posebne odredbe u odnosu na služnost važit će opća pravila pa upućujemo na odgovarajuću primjenu svega onoga što smo o tome rekli kod pretpostavki za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

### **III.3 Zaštita povjerenja**

Pravilo o prestanku služnosti koja nije upisana u zemljišne knjige zbog stjecanja vlasništva opterećene nekretnine povjerenjem novog vlasnika u zemljišne knjige sadržano je u odredbama čl. 230. Zakona<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Vidi N. Gavella, op. cit., str. 649.

<sup>24</sup> **Članak 230.** glasi:

Pravo stvarnih služnosti koje je na teret neke nekretnine osnovano na temelju zakona, ali nije upisano u zemljišnu

Slijedi dakle, da vlasnik povlasne nekretnine stječe pravo služnosti čim se ispune zakonom predviđene pretpostavke neovisno o tome da li je služnost upisao u zemljišne knjige ili ne. Zakon ga ovlašćuje da izvrši uknjižbu, koja ima deklaratoran karakter.

Međutim, dosjelost služnosti koja nije upisana u zemljišne knjige neće djelovati prema trećemu stjecatelju prava vlasništva, koji je bio u dobroj vjeri i koji je svoje pravo upisao u zemljišne knjige.

Stoga će takav stjecatelj steći nekretninu bez prava stvarne služnosti odnosno služnost će se ugasiti.

Kao pretpostavka pozivanja na načelo povjerenja u zemljišne knjige traži se, dakle, dobra vjera stjecatelja vlasništva, tj. do neovisno o zemljišnoknjižnom stanju, nije znao niti morao znati za postojanje služnosti.

I ovdje dolazi do odgovarajuće primjene onog što je rečeno u svezi s načelom povjerenja u zemljišne knjige kod stjecanja vlasništva dosjelošću kao i onog što je naprijed rečeno u svezi a završnom odredbom čl. 388. st. 5. Zakona o vlasništvu.

**IV.** Umjesto zaključka upućujemo na ono što je uvodno rečeno o važnosti ustanove dosjelosti imajući posebno u vidu novo stvarnopravno uređenje uspostavljeno na području Republike Hrvatske.

Izloženi sadržaj odredaba Zakona o vlasništvu i drugih sada i ranije važećih propisa osim što pokazuje na koji je način sada regulirano stjecanje stvarnih prava dosjelošću, pokazatelj je i nastojanja da se premoste problemi nastali upravo izmjenama zakonodavstva, kao što to proizlazi iz završnih odredaba Zakona o vlasništvu.

Ne bi trebalo iznenaditi da je, npr. širenje mogućnosti stjecanja stvarnih prava dosjelošću na područje bivšeg društvenog vlasništva ili primjena novih odredaba koje se odnose na načela zemljišnoknjižnog prava potaknulo niz pitanja u svezi s domašajem i tumačenjem zakonskih odredaba.

Ukoliko na njih ukazuje kako teorija tako i praksa, to je svakako najbolji put za otklanjanje dilema i razrješavanje spornih pitanja.

---

knjigu, ne može se, niti kad je utvrđeno odlukom suda, suprotstaviti pravu onoga koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još nije bilo upisano to pravo služnosti koje je osnovano na temelju zakona.