

PRETVORBA PRAVA VLASNIŠTVA PREMA PRIJELAZNIM I ZAVRŠNIM ODREDBAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

U radu se obrađuje pretvorba društvenog vlasništva na stvarima sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s time da se daje i prikaz posebnih zakona koji su prije i poslije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vršili pretvorbu društvenog vlasništva na stvarima. Posebno se analiziraju opće odredbe o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu, kao i načini pretvorbe, zaštita pretvorenih prava i upisi prava vlasništva nekretnina nastalog pretvorbom društvenog vlasništva.

Predmet razmatranja su i iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja koje propisuje sam Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na što se nadovezuju pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama trgovačkih društava kao pravnih slijednika bivših društvenih poduzeća. U završnom dijelu rada navode se posljedice odgode načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige i utjecaj uspostave pravnog jedinstva nekretnine na pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama. Osnovni cilj i svrha rada je dati što jasnije tumačenje odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o pretvorbi društvenog vlasništva, a time i cjelokupnog procesa pretvorbe društvenog vlasništva na stvarima koji traje sve do danas.

Ključne riječi: pretvorba društvenog vlasništva, pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja, pravo korištenja i prvenstveno pravo korištenja, pravo vlasništva,

1. Uvod

Donošenjem Ustava Republike Hrvatske¹ ukinuto je društveno vlasništvo te je započeo postupak pretvorbe društvenog vlasništva. Pretvorba društvenog vlasništva do donošenja Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima² vršila se nizom posebnih propisa koji su vršili pretvorbu društvenopravnih subjekata u cjelini kao pravnih osoba³, odnosno pretvorbu sredstava određene pravne osobe⁴ ili direktnu pretvorbu određenih stvari u društvenom vlasništvu⁵. ZVDSP je trebao završiti pretvorbu na stvarima u

* sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

¹ „Narodne novine“, broj 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 – pročišćeni tekst, 41/01 – pročišćeni tekst i 55/01 – ispravak, 76/10 i 85/10 – dalje Ustav RH.

² „Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 – dalje ZVDSP.

³ Osnovni pretvorbeni zakon koji je regulirao pretvorbu društvenih poduzeća je Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, broj 19/91, 83/92, 84/92, 94/93, 2/94, 9/95, 21/96 i 118/99 – dalje ZPDP) na koji se nadovezuje Zakon o privatizaciji („Narodne novine“, broj 21/96, 71/97, 16/98 i 73/00 – dalje ZP)

⁴ V. primjerice Uredbu o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju Republike Hrvatske (dalje RH) u vlasništvo RH („Narodne novine“, broj 52/91 – dalje Uredba o preuzimanju sredstava JNA i SSNO), Uredbu o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RH („Narodne novine“, broj 40/92 – dalje Uredba o preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba), Zakon o zdravstvenoj zaštiti („Narodne novine“, broj 75/93, 55/96, 1/97 – pročišćeni tekst, 11/97, 95/00 i 129/00 dalje ZZZ/93), Zakon o ustanovama („Narodne novine 76/93, 29/97 i 47/97 – dalje ZU/93) itd.

⁵ Takav način pretvorbe društvenog vlasništva u pravilu se odnosio na pretvorbu određenih vrsta nekretnina. V. primjerice Zakon o šumama („Narodne novine“, broj 54/83, 32/87, 47/85, 41/90, 52/90 – pročišćeni tekst, 5/91, 9/91, 61/91, 26/93, 76/93, 29/94, 76/99, 8/00 i 13/02 – dalje ZŠ/90) i Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, broj 34/91, 26/93 i 79/93 – dalje ZPZ/91).

društvenom vlasništvu koje do stupanja na snagu ZVDSP⁶ nisu bile pretvorene posebnim zakonima. Međutim, to također nije bilo moguće u cijelosti obzirom da je sam ZVDSP predvidio iznimke od pretvorbe društvenog vlasništva na određenim stvarima ili u odnosu na neke pravne subjekte.⁷ Stoga, iako je proteklo 23 godine od donošenja Ustava RH, još uvijek nije u potpunosti završen proces pretvorbe društvenog vlasništva na stvarima.⁸

ZVDSP u prijelaznim odredbama uređuje pretvorbu društvenog vlasništva,⁹ dok u završnim odredbama predviđa iznimke od primjene općih odredbi ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva na stvarima te propisuje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama trgovačkog društva kao pravnog slijednika društvenog poduzeća.¹⁰ Za pretvorbu društvenog vlasništva na stvarima značajne su i završne odredbe ZVDSP o djelovanju zakona i odgodi zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.¹¹ U prijelaznim odredbama ZVDSP regulirana je uspostava pravnog jedinstva nekretnina koja je također od značaja za pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama.¹²

⁶ ZVDSP je stupio na snagu 1. siječnja 1997. godine (čl. 396. ZVDSP).

⁷ U čl. 390. st. 1. ZVDSP je propisao iznimke od primjene odredbi ZVDSP o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja.

⁸ Tako je Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, broj 92/10 – dalje ZTOGZ) provedena pretvorba turističkog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 145/10 i 70/12 – dalje ZUDI) također regulira postupanje u svezi imovine koja nije procijenjena, u cijelosti ili u dijelu, u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe temeljem ZPDP, odnosno koja nije unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem ZP, a na kojoj su imovini pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća, ukoliko imovinskopравни odnosi u svezi te imovine nisu uređeni posebnim zakonom.

⁹ V. čl. 359. – 365. ZVDSP.

¹⁰ V. čl. 390. i čl. 390.a ZVDSP.

¹¹ V. čl. 388. st. 1., 2. i 5. ZVDSP.

¹² V. čl. 366. – 369. ZVDSP.

Predmet pretvorbe prema ZVDSP su sve stvari na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale društvenopravne osobe te pravo korištenja i pravo prvenstvenog korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu koje je pripadalo fizičkim i pravnim osobama, uključujući i društvenopravne osobe¹³ Odredbe ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva primjenjuju se jedino u slučaju da posebnim zakonom nije drukčije određeno, a ZVDSP je također propisao iznimke od primjene općih odredbi ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva.¹⁴ Iako je namjera zakonodavca bila da se stupanjem na snagu ZVDSP završi i proces pretvorbe društvenog vlasništva na stvarima, to se nije dogodilo iz više razloga.

Jedan od razloga je taj što je sam ZVDSP predvidio iznimke od primjene općih odredbi o pretvorbi, a time je prepustio posebnim zakonima reguliranje pretvorbe kod tih iznimki.¹⁵ Drugi je razlog što je vrlo često bilo otežano utvrditi pretpostavke za *ex lege* pretvorbu sukladno ZVDSP.¹⁶ Treći je razlog što je tek sudska praksa razriješila neke dvojbe u svezi primjene odredbi ZVDSP o pretvorbi.¹⁷ Tome treba pridodati i kontinuirane sporove u svezi dokazivanja suprotnog stvarnog stanja u odnosu na upisano pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja na nekretninama u trenutku stupanja na snagu ZVDSP. Stoga stupanjem na snagu ZVDSP niti približno nije završena pretvorba društvenog vlasništva na stvarima, te ona zapravo traje sve do danas, a odredbe ZVDSP u prijelaznim i završnim odredbama o pretvorbi društvenog vlasništva na stvarima aktualne su i u primjeni kontinuirano od stupanja na snagu ZVDSP.

Predmet i tema ovog rada je prikaz odredbi ZVDSP u prijelaznim i završnim odredbama koje se odnose izravno ili neizravno na pretvorbu društvenog vlasništva na

¹³ V. čl. 360. i 361. ZVDSP.

¹⁴ V. *supra* bilj. 10.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ To se odnosi primjerice na stvari bivših društvenih poduzeća u odnosu na koje je provedena pretvorba sukladno ZPDP. Naime, da bi se primjenila odredba čl. 360. st. 1. ZVDSP daljnja je pretpostavka je da je konkretna stvar procijenjena u masi društvenog kapitala kod pretvorbe, a što je ponekad otežano utvrditi.

¹⁷ Tako primjerice kod predmnjeve o pravu vlasništva RH iz čl. 362. st. 3. ZVDSP gdje se postavilo pitanje kada nije moguće utvrditi za određenu stvar u čijem je vlasništvu, a što se u pravilu odnosilo na nekretnine.

stvarima, u pretežitom dijelu na nekretninama. Pri tome će se navesti sve dvojbe u svezi primjene tih odredbi koje su uočene u praksi, a također će se navesti i posebni zakoni koji su prije i poslije stupanja na snagu ZVDSP vršili pretvorbu društvenog vlasništva. Cilj ovog rada je dati što jasnije tumačenje odredbi ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva, a time cjelokupnog procesa pretvorbe društvenog vlasništva koji traje sve do danas.

2. Opće odredbe o pretvorbi

ZVDSP u općim odredbama propisuje dva osnovna načela u svezi pretvorbe prava, upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu, odnosno u svezi pretvorbe prava korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta. Prvo načelo daje identična prava nasljednicima ili pravnim slijednicima osoba koje su bile izvorni nositelji navedenih prava kao i za same nositelje tih prava.¹⁸ Drugo načelo odnosi se na davanje prioriteta propisima o denacionalizaciji¹⁹ u odnosu na odredbe ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva, što znači da nitko ne može steći pravo vlasništva ili neko drugo pravo po odredbama ZVDSP o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima u društvenom vlasništvu ili o pretvorbi prava korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, ako je to u suprotnosti s odredbama Zakona o naknadi.

Izjednačavanjem prava izvornih nositelja prava na stvarima u društvenom vlasništvu i njihovih pravnih slijednika ili nasljednika zakonodavac je očigledno želio otkloniti bilo kakvu dvojbu u svezi primjene odredbi ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva i na pravne slijednike nositelja prava na stvarima u društvenom vlasništvu. Stoga ako je prije stupanja na snagu ZVDSP došlo do prijenosa prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na drugi pravni subjekt,²⁰ ili je došlo do prijenosa prava

¹⁸ V. čl. 359. st. 1. ZVDSP.

¹⁹ Osnovni propis o denacionalizaciji je Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, broj 92/96, 39/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02 – dalje Zakon o naknadi)

²⁰ Ako se radi o pretvorbi sukladno ZPDP potrebno je da su stvari unesene u društveni kapital i procijenjene kod pretvorbe.

korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta,²¹ na pravne slijednike se u cijelosti primjenjuju odredbe ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva.

Zakon o naknadi stupio je na snagu istog dana kada i ZVDSP, te je načelna odredba iz čl. 359. st. 2. ZVDSP o prioritetu primjene Zakona o naknadi time još značajnija. Naime, da nema te odredbe ZVDSP, postavilo bi se pitanje da li je stupanjem na snagu ZVDSP izvršena pretvorba prava vlasništva na stvarima u društvenom vlasništvu te time onemogućen povrat u naravi te imovine sukladno Zakonu o naknadi. Takva dvojba je u cijelosti izbjegnuta odredbom čl. 359. st. 2. ZVDSP. Smatram da bi i u slučaju izostanka davanja prioriteta u primjeni Zakona o naknadi pred odredbama ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva, opet trebalo tumačiti da se oduzeta imovina temeljem propisa iz čl. 2. Zakona o naknadi, pod pretpostavkama iz tog zakona, može u naravi vratiti ovlaštenicima naknade bez obzira na pretvorbu prava vlasništva.²² U svakom slučaju nema mjesta primjeni odredbi ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva

²¹ Prijenos prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta bio je reguliran Zakonom o građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 54/80, 42/86, 41/88, 16/90, 53/90, 44/92 i 91/96 – dalje ZGZ). U čl. 31. i 32. ZGZ određeno je koja prava zadržava prijašnji vlasnik neizgrađenog građevinskog zemljišta koje je prešlo u društveno vlasništvo (pravo korištenja i prvenstveno pravo korištenja), a u čl. 35. ZGZ određen je krug osoba na koje se mogu ta prava prenijeti.

²² To proizlazi iz odredbe čl. 5. Zakona o naknadi kojom se taj zakon primjenjuje i na imovinu koju su općine, gradovi ili županije preuzele na temelju Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi („Narodne novine“, broj 90/92, 94/93 i 117/93 – dalje ZLSU/92), a prenesena je u društveno vlasništvo na temelju propisa iz članka 2., te akata i načina propisanih člankom 3. Zakona o naknadi. Naime, ZLSU/92 je u čl. 87. st. 1. propisao da pravni slijednici bivših jedinica lokalne samouprave (dalje JLS) preuzimaju nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze dosadašnjih općina, a u st. 2. da se pravni slijednici mogu sporazumjeti o podjeli, ili će u protivnom odluku donijeti arbitraža koju imenuje Vlada RH. U teoriji i praksi kontinuirano se postavlja pitanje da li je pretvorba imovine JLS izvršena temeljem ZLSU/92 ili tek stupanjem na snagu ZVDSP. Ako bi se prihvatilo da je čl. 87. ZLSU/92 imovina bivših općina preuzeta u vlasništvo novoosnovanih JLS i županija, tada bi temeljem ZLSU/92 bila izvršena pretvorba društvenog vlasništva. Zakon o naknadi stoga daje prioritet u povratu imovine bivšim vlasnicima i u odnosu na eventualno stečeno pravo vlasništva JLS temeljem posebnog zakona. Isto se odnosi na poljoprivredno i šumsko zemljište što proizlazi iz odredbe čl. 20. Zakona o naknadi, obzirom da su te nekretnine u društvenom vlasništvu temeljem ZPZ/91 i ZŠ/90 postale vlasništvo RH.

ako bi to bilo u suprotnosti s pravima koja na bivšim društvenim stvarima pripadaju drugim osobama na temelju Zakona o naknadi.

3. Pretpostavke za pretvorbu prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

Iz odredbi ZVDSP proizlaze tri osnovne pretpostavke za pretvorbu društvenog vlasništva na stvarima. Prva pretpostavka je da je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva,²³ druga pretpostavka je da je pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvari stečeno na valjan način prema propisima u trenutku tog stjecanja,²⁴ dok je treća pretpostavka da pretvorba nije uređena posebnim zakonom drukčije.²⁵

3.1. Sposobnost stvari biti predmetom prava vlasništva

Osnovno je načelo da sve stvari mogu biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava, a samo iznimno to ne mogu biti one stvari kojima njihove naravne značajke ili zakonske odredbe priječe da pripadaju pojedincu. ZVDSP u čl. 3. st. 2. određuje koje stvari, odnosno dijelovi prirode, nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava, i koji zbog svojih značajki ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, već su na uporabi svih.²⁶ Stvari koje ne mogu biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava su opća dobra, a stjecanje pravnog statusa općeg dobra neke stvari ili dijelova prirode moguće je na dva načina.

Prvi način je temeljem naravnih osobina, jer određena stvar nije prikladna biti predmetom stvarnih prava te kao cjelina ne može biti podvrgnuta privatnoj vlasti jednog subjekta, ali može svakome služiti za njegove potrebe, odnosno svima za opće potrebe.²⁷

²³ V. čl. 360. st. 1. i 2. ZVDSP.

²⁴ V. čl. 363. st. 2. i čl. 388. st. 2. ZVDSP

²⁵ V. *supra* bilj. 23.

²⁶ To su atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru te morska obala.

²⁷ V. Gavella, N. *et al.*; Stvarno pravo, Svezak 1., II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 136.

Potpuno je nesporno i jasno u odnosu na zrak i vodu u jezerima, rijekama i moru da ne mogu biti kao cjelina u vlasti niti jedne osobe pojedinačno, već mogu biti na uporabi svih. Drugi je način da određene stvari ne mogu biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava ako je to propisano zakonom. U pravnom sustavu RH takav način stjecanja pravnog statusa općeg dobra propisan je za dijelove pomorskog dobra koji se sastoje od nekretnina.²⁸

Stoga premetom stvarnih prava, pa tako i prava vlasništva može biti svaka pokretna ili nepokretna stvar, osim onih stvari koje za to nisu sposobne zbog svojih naravnih obilježja ili to priječe zakonske odredbe, i u kojem slučaju se radi o općim dobrima. U pravnom sustavu RH u pravni status općeg dobra su temeljem svojih naravnih obilježja stavljeni: atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, morska obala,²⁹ dok je temeljem zakona u pravni status općeg dobra općenito stavljeno pomorsko dobro.³⁰ Za pretvorbu društvenog vlasništva posebno su značajne nekretnine koje čine pomorsko dobro i koje su vrlo često bile procjenjivane u masi društvenog kapitala kod pretvorbe društvenih poduzeća.³¹ U svakom slučaju stvari koje su opća dobra, a u pravnom sustavu RH to su nekretnine koje su dio pomorskog dobra, nisu sposobne biti objektom prava vlasništva, pa slijedom toga ne mogu biti niti predmetom pretvorbe sukladno odredbama ZVDSP.

3.2. Valjano stečeno pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja

Daljnja pretpostavka za primjenu odredbi ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva na stvarima odnosi se na valjano stjecanje prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, a sve prema propisima i pretpostavkama koje su vrijedile u

²⁸ V. čl. 3. st. 2. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11 – dalje ZPDML).

²⁹ V. čl. 3. st. 2. ZVDSP.

³⁰ V. čl. 3. st. 2. i 3. ZPDML.

³¹ O tome v. Jug, J.; Stvarna prava na pomorskom dobru?, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, broj 1., 2013., str. 272 – 307.

trenutku stjecanja. Da bi došlo do pretvorbe *ex lege* sukladno ZVDSP nositelj prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu, odnosno prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, trebao je imati valjanu pravnu osnovu i način stjecanja tih prava koja su postojala i u trenutku stupanja na snagu ZVDSP.³² U slučaju da se radilo o nekretnini u društvenom vlasništvu, te je u zemljišnim knjigama bilo upisano pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja, ili pravo korištenja odnosno prvenstveno pravo korištenja, tada je za nositelja tih prava vrijedila oboriva presumpcija o pretvorbi prava vlasništva.³³

Stoga je znatno lakša pretvorba prava upravljanja, odnosno korištenja ili raspolaganja na nekretninama u korist upisanog nositelja tih prava, obzirom na presumpciju vlasništva. Međutim, i takav upisani nositelj prava upravljanja, odnosno korištenja ili raspolaganja bio je izložen da netko dokazuje suprotno, odnosno da dokazuje kako je on valjano stekao pravo upravljanja, odnosno korištenja ili raspolaganja, a temeljem odredbi ZVDSP o pretvorbi da je stekao pravo vlasništva takve nekretnine.³⁴ Ako se radilo o nekretnini koja nije bila upisana u zemljišnim knjigama ili o pokretninama, tada je nositelj prava upravljanja, odnosno korištenja ili raspolaganja morao dokazati valjanu pravnu osnovu i način stjecanja takve stvari u društvenom vlasništvu.

3.3. Pretvorba društvenog vlasništva temeljem posebnih zakona

ZVDSP sam isključuje primjenu odredbi o pretvorbi društvenog vlasništva ako je pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu

³² V. čl. 363. st. 2. ZVDSP. Prava na stvarima u društvenom vlasništvu stjecala su se temeljem zakona, pravnih poslova, odluka nadležnih tijela. Osim valjane pravne osnove bio je potreban i valjan način stjecanja.

³³ V. čl. 361. st. 1. i 2. ZVDSP.

³⁴ V. čl. 362. st. 2. i st. 3. ZVDSP.

propisana posebnim zakonom.³⁵ Već je u uvodu navedeno da je pretvorba društvenog vlasništva po posebnim propisima vršena na tri osnovna načina. U prvom slučaju odredbama posebnih zakona bilo je određeno da određene stvari (u pravilu nekretnine) u društvenom vlasništvu postaju vlasništvo određene pravne osobe, i to najčešće RH. U drugom slučaju posebnim propisom je bila određena pretvorba društvenih sredstava (imovine), dok se je u trećem slučaju, analogno kao kod ZPDP, posebnim zakonom vršila pretvorba cijele pravne osobe, a što je u sebi uključivalo i pretvorbu cjelokupne imovine takve pravne osobe. Vrlo često se u takvim posebnim zakonima samo jednom odredbom vršila pretvorba društvenog vlasništva i što je bilo nedostavno da se sa sigurnošću odredi vrsta nekretnina i pokretnina koja podliježe takvoj pretvorbi, a stvaralo je i veliki problem kod uknjižbe prava vlasništva na nekretninama. Može se zaključiti da je do stupanja na snagu ZVDSP nizom propisa došlo do pretvorbe društvenih sredstava i društvenopravnih osoba, a dijelom i nakon stupanja na snagu ZVDSP, i to posebice u odnosu na iznimke iz čl. 390. st. 1. ZVDSP. U nastavku se navode samo najvažniji posebni propisi o pretvorbi društvenog vlasništva.

3.3.1. Direktna pretvorba društvenog vlasništva na stvarima

Pretvorba šuma i šumskog zemljišta provedena je temeljem ZŠ/90, a pretvorba poljoprivrednog zemljišta u društvenom vlasništvu temeljem ZPZ/91. RH je temeljem zakona postala vlasnik te vrste nekretnina čime je izvršena pretvorba društvenog vlasništva. Pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama i pokretninama izvršena je i temeljem Zakona o udrugama³⁶, Zakona o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društvenopolitičkih organizacija³⁷, Zakona o zaštiti prirode³⁸ kao i temeljem drugih posebnih zakona.

3.3.1.1. Šume i šumsko zemljište

³⁵ Treba se uzeti da se opće isključenje od primjene glave ZVDSP o pretvorbi društvenog vlasništva odnosi na pretvorbu uređeno posebnim propisima, a ne samo zakonom.

³⁶ „Narodne novine“, broj 70/97 i 106/97.

³⁷ „Narodne novine“, broj 70/97 – dalje Zakon o pretvorbi DPO.

³⁸ „Narodne novine“, broj 30/94 – dalje ZZP/94.

Čl. 16. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama,³⁹ koji je stupio na snagu 16. listopada 1990. godine, propisano je da šume i šumska zemljišta na teritoriju RH, osim šuma i šumskih zemljišta u privatnom vlasništvu jesu u državnom vlasništvu. Time je izvršena pretvorba društvenog vlasništva na šumama i šumskom zemljištu koje je do tada bilo u društvenom vlasništvu. Odmah se nametnulo pitanje definiranja nekretnina koje se mogu smatrati šumom ili šumskim zemljištem. Člankom 4. st. 2. ZŠ/90 definirano je što se smatra šumom,⁴⁰ a člankom 4. st. 3. ZŠ/90 definirano je šumsko zemljište.⁴¹ Stavak 4. citiranog članka odredio je da u slučaju sumnje da li je neko zemljište šuma ili šumsko zemljište odluku o tome donosi ministar nadležan za poslove šumarstva.

Šuma je stoga određena prema kulturi i potpuno je nebitno da li se nalazi unutar zone građevinskog zemljišta ili izvan te zone.⁴² Veći je problem s određivanjem šumskog zemljišta koje je kao takvo postalo vlasništvo RH 16. listopada 1990. godine. Međutim, obzirom da je raniji Zakon o šumama prije stupanja na snagu ZŠ/90 propisivao da sve šume i šumska zemljišta se vode upisani u šumskogospodarskoj osnovi, a da je kriterij za utvrđenje šumskog zemljišta činjenica da se kao takvo vodilo upisano u šumskogospodarskoj osnovi kod nadležne uprave šuma, treba razgraničenje temeljiti na tome da li se određena nekretnina vodila upisana u šumskogospodarskom području na dan 16. listopada 1990

.

Naravno da je u praksi postojao čitav niz problema sa utvrđenjem nekretnina koje su u naravi bile šume i šumsko zemljište, ali se to nije moglo utvrditi iz uvida u zemljišnu knjigu, odnosno takve nekretnine se nisu vodile u šumskogospodarskoj osnovi.

³⁹ „Narodne novine“, broj 41/90 – dalje ZID ZŠ/90

⁴⁰ Šumom se smatra zemljište obraslo šumskim drvećem u obliku sastojine na površini od 10 ari, ali se šumom ne smatraju odvojene skupine šumskog drveća do 10 ari, šumski rasadnici, vjetrobrani, pojasevi, drvoredi ni parkovi u naseljenim mjestima.

⁴¹ Šumsko zemljište je ono na kojem se uzgaja šuma ili je zbog svojih prirodnih osobina i uvjeta gospodarenja predviđeno kao najpovoljnije za uzgajanje šuma.

⁴² Takvo pravno stajalište zauzeo je Vrhovni sud RH (dalje VSRH) u svojoj odluci Rev-450/11 od 11. siječnja 2012. godine.

Međutim, moramo ustvrditi, za razliku od poljoprivrednog zemljišta, da je upravljanje i gospodarenje šumama kako u doba društvenog vlasništva tako i nakon 1990. godine bilo znatno učinkovitije i o tome je ipak postojala bolja evidencija.

Uknjižba *ex lege* provedene pretvorbe šuma i šumskog zemljišta u društvenom vlasništvu najjednostavnije se vršila u korist RH ako se uz prijedlog za uknjižbu prilagala potvrda da se nekretnina nalazi u šumskogospodarskoj osnovi, a koju potvrdu su izdavale „Hrvatske šume“ i ukoliko se nekretnina vodila upisana u zemljišnoj knjizi kao društveno vlasništvo.

3.3.1.2. Poljoprivredno zemljište

ZPZ/91 je u čl. 3. st. 1. propisao da na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu na teritoriju RH nositelj vlasničkih prava postaje RH. Određenje poljoprivrednog zemljišta navedeno je u čl. 2. st. 1. i 2. ZPZ/91.⁴³ Razgraničenje poljoprivrednog zemljišta od građevinskog, moguće je prema čl. 3. ZGZ, gdje je definirano građevinsko zemljište kao ono koje se nalazi u gradovima i naseljima gradskog karaktera, kao i ono koje je izgrađeno ili je prostornim planom određeno za izgradnju građevinskih objekata ili za javne površine. Iz navedene odredbe ZGZ proizlazi da zemljište obuhvaćeno prostornim planom za izgradnju gradova i naselja, koje se nalazi unutar granica građevinskog područja više nije poljoprivredno, već građevinsko zemljište.

Da bi se izvršila uknjižba na RH potrebno je dokazati da se radilo o zemljištu u društvenom vlasništvu i da je isto na dan stupanja na snagu ZPZ/91 bilo izvan zone građevinskog zemljišta. Ova druga pretpostavka dokazuje se potvrdom nadležnog

⁴³ To su oranice, vrtovi, voćnjaci, vinogradi, livade, pašnjaci, ribnjaci, trstici i močvare koje nisu posebno vrijedni biotopi, kao i drugo zemljište koje se koristi ili ne koristi, a može se privesti poljoprivrednoj proizvodnji. Poljoprivrednim zemljištem u smislu ZPZ/91. godine smatra se i neizgrađeno građevinsko zemljište, osim uređenog građevinskog zemljišta, užih dijelova starih gradskih jezgri koje će utvrditi županijska, odnosno gradska skupština.

upravnog tijela o vrsti zemljišta na dan 24. srpnja 1991. godine. U praksi su u svezi uknjižbe i pretvorbe takvih nekretnina bili mnogobrojni problemi. Jedan od osnovnih je bio taj što dio nekretnina bivših poljoprivrednih kombinata se i dalje vodio kao vlasništvo fizičkih osoba⁴⁴. Stoga se često puta dokazivanje izvršene pretvorbe, i uknjižba prava vlasništva na RH, mogla izvršiti tek nakon vođenja parničnih postupaka.

3.3.1.3. Nekretnine športskih objekata

Pretvorba društvenog vlasništva na športskim objektima i drugim nekretninama u društvenom vlasništvu na kojima su pravo korištenja imale športske organizacije i udruge ili druge pravne osobe (poduzeća, ustanove, radne organizacije) osnovane radi upravljanja športskim objektima, izvršena je čl. 88. i čl. 88.a. do 88.i Zakona o športu.⁴⁵ Osnovnom odredbom iz čl. 88. st. 1. ZŠ/92 navedene nekretnine postaju vlasništvo gradova i općina na čijem se teritoriju nalaze, a samo iznimno je županija mogla postati vlasnik te posebne vrste nekretnina pod pretpostavkama iz čl. 88.b i 88.c. ZŠ/92. Odredbom čl. 88.d. ZŠ/92 športski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju nacionalni športski savezi ili Hrvatski olimpijski odbor prelaze u vlasništvo tih nacionalnih športskih saveza ili Hrvatskoga olimpijskog odbora. Športski objekti i druge nekretnine za koje općine, gradovi ili županije ne donesu odluke o preuzimanju u vlasništvo u rokovima i na način određen u čl. 88., 88a., 88b. i 88c. ZŠ/92, prelaze u vlasništvo športske organizacije ili udruge koja je imala pravo korištenja tih objekata i nekretnina, ili je njen pravni slijednik.

3.3.1.4. Nekretnine i pokretnine društvenih organizacija

⁴⁴ To se uglavnom odnosilo na slučajeve zamjene nekretnina koje su izvršili bivši PIK-ovi i fizičke osobe iz čega nije uslijedila uknjižba takve zamjene.

⁴⁵ „Narodne novine“, broj 60/92, 69/92, 25/93, 11/94 i 77/95 - dalje ZŠ/92. Pretvorba društvenog vlasništva na športskim objektima prvotno je bila određena u čl. 88. ZŠ/92 prilikom stupanja na snagu tog zakona, ali je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o športu („Narodne novine“, broj 11/94) propisano da su bez pravnog učinka odluke o preuzimanju u vlasništvo športskih objekata od strane JLS. Slijedom toga pretvorba športskih objekata je u cijelosti izvršena stupanjem na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o športu („Narodne novine“, broj 77/95).

Zakon o udrugama iz 1997. godine odredio je u čl. 38. st. 1. da RH postaje vlasnikom nekretnina koje su do stupanja na snagu tog Zakona bile u društvenom vlasništvu, a društvene organizacije su imale pravo raspolaganja ili pravo korištenja, ako zakonom nije drugačije određeno. St. 5. i 6. citiranog članka Zakona o udrugama, sindikati registrirani prema Zakonu o radu mogli su u roku od 180 dana postići dogovor o podjeli zajedničke imovine, a u protivnom i te nekretnine u roku 6 mjeseci postaju vlasništvo RH. Obzirom da dogovor između sindikata nije postignut u određenom roku, i sindikalne nekretnine su na taj način pretvorene i postale su vlasništvo RH. Pokretnine na kojima su pravo raspolaganja ili pravo korištenja imale bivše društvene organizacije, na dan stupanja na snagu toga Zakona postaju pokretnine u vlasništvu udruge koja je pravni slijednik one bivše društvene organizacije koja je na određenim pokretninama imala pravo raspolaganja ili pravo korištenja.⁴⁶

Nakon stupanja na snagu Zakona o udrugama iz 2001. godine⁴⁷, odredbom čl. 43. st. 1. toga Zakona određeno je da se imovina društvenih organizacija iz Zakona o udrugama iz 1997. godine vraća u vlasništvo pravnim slijednicima tih društvenih organizacija, osim sindikalne imovine. Pretvorba društvenog vlasništva na stvarima bivših društvenih organizacija izvršena je nakon stupanja na snagu ZVDSP, u skladu s iznimkom od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja iz čl. 390. ZVDSP.

3.3.1.5. Nekretnine i pokretnine bivših društvenopolitičkih organizacija

Temeljem čl. 2. Zakona o pretvorbi DPO, RH je postala vlasnik nekretnina koje su bile u društvenom vlasništvu, a na kojima su pravo raspolaganja, upravljanja i korištenja imale bivše društvenopolitičke organizacije. Temeljem čl. 3. Zakona o pretvorbi DPO, Vlada RH mogla je prenijeti vlasništvo stečenih nekretnina u vlasništvo političkih stranaka prema mjerilima koje utvrdi Hrvatski sabor. U praksi je osnovni problem predstavljalo utvrđenje takvih nekretnina ukoliko iz zemljišne knjige nije sa

⁴⁶ V. čl. 38. st. 11. Zakona o udrugama iz 1997. godine.

⁴⁷ „Narodne novine“, broj 81/01 i 11/02.

sigurnošću proizlazilo pravo upravljanja, raspolaganja i korištenja bivših društvenopolitičkih organizacija.

Pokretnine u društvenom vlasništvu na kojima su pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja imale bivše DPO iz čl. 1. toga Zakona postaju vlasništvo političke stranke ili druge osobe koja je pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja na tim pokretninama stekla prije prestanka društveno-političkih organizacija, dok pokretnine za koje se na navedeni način ne utvrdi pravo vlasništva političke stranke, postaju vlasništvo Republike Hrvatske.⁴⁸ Pretvorba stvari bivših DPO također je izvršena nakon stupanja na snagu ZVDSP, a u skladu s iznimkom od pretvorbe koju propisuje sam ZVDSP.

3.3.1.6. Zemljišta unutar zaštićenih dijelova prirode

Republika Hrvatska je temeljem čl. 40. st. 1. ZZP/94 stekla stupanjem na snagu tog Zakona vlasništvo zemljišta unutar granica nacionalnih parkova i parkova prirode, na kojima su pravo korištenja i raspolaganja imale društvenopravne osobe, ako zakonom nije drugačije određeno. Iz takve odredbe citiranog Zakona proizlazi da su zemljišta u društvenom vlasništvu unutar nacionalnih parkova i parkova prirode ex lege postala vlasništvo RH, ukoliko posebnim propisima već ranije nisu postala vlasništvo RH, a kao što su ZPZ/91. ili ZŠ/90.

Očigledno se tim Zakonom htjelo što veći broj zemljišta u dijelovima prirode pod najvišom zaštitom staviti u vlasništvo RH kako bi ta zaštita bila što učinkovitija, a time je izvršena i njihova pretvorba prije stupanja na snagu ZVDSP. U praksi se pojavilo pitanje da li se odredba čl. 40. st. 1. ZZP odnosi i na izgrađeno zemljište i građevine, a ne samo na zemljište. Smatramo da je odredba čl. 40. st. 1. ZPZ/94 jasna i da se može odnositi samo na neizgrađeno zemljište.

JLS su također postale vlasnikom nekretnina temeljem manjeg broja posebnih propisa, a što je u zanemarivom broju u odnosu na opći način stjecanja prava vlasništva

⁴⁸ V. čl. 7. st. 1. i 2. Zakona o pretvorbi DPO.

na nekretninama JLS. Tako su primjerice temeljem čl. 40. ZPZ/94, posebni rezervati, park šume, zaštićeni krajolici, spomenici prirode, spomenici parkovne arhitekture⁴⁹ postali ex lege vlasništvo županija ili Grada Zagreba.

3.3.2. Pretvorba društvenog vlasništva temeljem pretvorbe sredstava (imovine) društvene pravne osobe

Drugi način pretvorbe društvenog vlasništva na stvarima izvršen je posebnim propisima koji su predviđali pretvorbu cjelokupnih sredstava određene pravne osobe. Kod toga je vrlo često bio slučaj da su odredbe takvih propisa bile nedorečene, te se postavljalo pitanje da li se može uzeti da je njima izvršena pretvorba društvenog vlasništva na stvarima⁵⁰.

3.3.2.1. Imovina zadruga

Zakon o zadrugama iz 1990. godine⁵¹ izvršio je pretvorbu društvenog vlasništva na dijelu društvene imovine zadruga. U čl. 36. st. 2. ZZ/90 određeno je da imovina zadruga koja je nastala radom i poslovanjem zadruga nakon 1. srpnja 1953. godine postaje zadružno vlasništvo. Stoga je ZZ/90 izvršio djelomičnu pretvorbu društvene imovine zadruga, i to samo one koja je nastala radom i poslovanjem, dok je sva preostala imovina ostala u društvenom vlasništvu.⁵² Donošenjem Zakona o zadrugama iz 1995. godine⁵³ imovina nad kojom je izvršena pretvorba društvenog vlasništva u zadružno,

⁴⁹ V. članak 3. st. 1. alineja 3.-8. ZPZ/94.

⁵⁰ Tako se u nekim zakonima govori o „preuzimanju službenika i sredstava“, u nekima se koristi termin „preuzima se“, a bez navođenja u status prava vlasništva. Stoga je svaki propis trebalo tumačiti u skladu s ciljem i svrhom samog propisa te činjenice pretvorbe društvenog vlasništva.

⁵¹ „Službeni list SFRJ“, broj 3/90, a koji zakon je preuzet Zakonom o preuzimanju saveznih zakona iz područja organizacije i poslovanja gospodarskih subjekata koji se u RH primjenjuju kao republički propisi („Narodne novine“, broj 53/91) – dalje ZZ/90.

⁵² Ta druga imovina odnosila se prvenstveno na nekretnine koje su zadrugama besplatno prenesene od strane općina ili drugih društvenopravnih subjekata.

⁵³ „Narodne novine“, broj 36/95 – dalje ZZ/95.

temeljem čl. 19. ZZ/95 postala je zajedničko vlasništvo zadrugara, a preostala imovina koja je ostala u društvenom vlasništvu također postaje zajedničko vlasništvo zadrugara pretvorbom vlasništva u skladu s ZZ/95, pod pretpostavkom da se ne radi o poljoprivrednom zemljištu koje je već temeljem ZPZ/91 postalo vlasništvo RH, odnosno nad kojim je već ranije po posebnim zakonima provedena pretvorba društvenog vlasništva.

3.3.2.2. Sredstva JNA i SSNO na teritoriju RH

Uredbom o preuzimanju sredstava JNA i Saveznog sekretarijata za narodnu obranu (SSNO), RH je postala vlasnik društvenih sredstava na teritoriju RH, kojima je kao sredstvima Federacije upravljala i raspolagala bivša JNA i SSNO. Stupanjem na snagu te Uredbe, RH je između ostalog postala vlasnikom nekretnina kojim je raspolagala JNA i SSNO, a radilo se o velikim kompleksima vojarni, vojnih objekata i kompleksa zemljišta od kojih su se neki nalazili na vrlo atraktivnim lokacijama u velikim gradovima. Tom Uredbom je ujedno izvršena pretvorba društvenog vlasništva stvari u društvenom vlasništvu kojima je na teritoriju RH upravljala i raspolagala JNA i SSNO.

Uknjižba prava vlasništva nekretnina na Republiku Hrvatsku vršila se bez većih problema ukoliko je u zemljišnoj knjizi bilo upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja JNA ili SSNO. U protivnom je trebalo prije uknjižbe pokrenuti parnične postupke ili eventualno pribaviti tabularne isprave koje bi bile podobne za uknjižbu prava vlasništva RH na ovakvim nekretninama od osoba koje su se formalno vodile upisane u zemljišnim knjigama.

3.3.2.3. Sredstva određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske

Čl. 3. Uredbe o preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba RH je postala vlasnik sredstava (uključujući nekretnine i pokretnine) poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika pravnih osoba sa sjedištem na teritoriju bivših Republika Srbije i Crne Gore te autonomnih pokrajina Kosova i Vojvodine, a koja se do dana stupanja na

snagu ove Uredbe nisu organizirale temeljem Uredbe o zabrani raspolaganja i prijenosu sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RH⁵⁴. Također se radilo o velikom broju nekretnina koje su se nalazile jednim dijelom na vrlo atraktivnim lokacijama u gradovima, a također i u turističkim mjestima uz obalu⁵⁵.

3.3.2.4. Sredstva zdravstvenih ustanova

Temeljem čl. 180. st. 2. ZZZ/93 društvena sredstva na kojima su pravo raspolaganja imale zdravstvene ustanove postaju sredstva zdravstvene ustanove, a vlasnik zdravstvene ustanove postaje RH. Nakon donošenja ovog Zakona u praksi se vrlo često pogrešno tumačilo da je pretvorba sredstava zdravstvenih ustanova izvršena na način da je vlasnik istih postala RH, a što je pogrešno tumačenje jer je RH stupanjem na snagu citiranog Zakona postala vlasnik zdravstvenih ustanova, što ispravno znači njihov osnivač. Stoga se ne može tumačiti da zdravstvene ustanove kao samostalne pravne osobe nisu postale vlasnikom sredstava koje koriste, uključujući pokretnine i nekretnine.⁵⁶

3.3.2.5. Sredstva društvenopravnih osoba koje postaju javne ustanove

Temeljem čl. 78. st. 1. ZU/93 sve društvenopravne osobe koje ispunjavaju uvjete iz čl. 1. st. 2. tog Zakona postaju javne ustanove čiji je osnivač RH.⁵⁷ Na taj način

⁵⁴ „Narodne novine“, broj 39/91, 44/91, 52/91 i 5/92.

⁵⁵ Te nekretnine, ukoliko ih RH nije u međuvremenu otuđila, danas su većinom predmet zahtjeva i tužbi za povrat temeljem Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije („Narodne novine“, broj 2/04 – Međunarodni ugovori). Osnovno pitanje je da li se nekretnine mogu direktno vratiti (ili platiti novčana naknada u slučaju otuđenja) temeljem odredbi tog međunarodnog Ugovora ili je on samo osnova za donošenje bilateralnih sporazuma koji bi regulirali ukupne imovinskoppravne odnose između država bivše SFRJ. Priklanjamo se ovom drugom rješenju obzirom na odredbe članka 1-8 Aneksa G citiranog Ugovora.

⁵⁶ Tako i VSRH u odluci Rev-851/08 od 17. lipnja 2010.

⁵⁷ Mora se raditi o pravnim osobama za trajno obavljanje djelatnosti odgoja i obrazovanja, znanosti, kulture, informiranja, športa, tjelesne kulture, tehničke kulture, skrbi o djeci, zdravstvene i socijalne skrbi, skrbi o invalidima, ako se ne obavljaju radi stjecanja dobiti.

izvršena je pretvorba i svih nekretnina i pokretnina takvih društvenih pravnih osoba koje su obavljale djelatnosti iz članka 1. st. 2. navedenog Zakona, a nisu se organizirale kao društvena poduzeća, zadruge i društvene organizacije. Iako ZU/93 ne navodi izričito da sredstva društvenopravnih osoba koje ispunjavaju uvjete iz čl. 1. st. 2. tog Zakona postaju vlasništvo javnih ustanova, takav zaključak proizlazi iz općih odredbi o ustanovama u koje se upisuju u registar ustanova i mogu biti vlasnici pokretnih i nepokretnih stvari.⁵⁸

3.3.2.6. Ostali posebni propisi

Do sada su navedeni samo neki od bitnih propisa temeljem kojih je izvršena pretvorba društvenih sredstava društvenih pravnih osoba, a što je uključivalo pokretnine i nekretnine. Postoji čitav niz drugih zakona kojima je temeljem samo jedne rečenice izvršen prijenos društvenih sredstava i što je u praksi izazvalo u nekim slučajevima opravdane dvojbe da li je time izvršena pretvorba društvenog vlasništva, posebice u odnosu na nekretnine.

Tako je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o redovnim sudovima⁵⁹ u članku 78. st. 1. određen prijenos nekretnina i sredstava općina, koje koriste općinski sudovi, kao i prava i obveza općinskih sudova na RH s danom 1. siječnja 1991. godine. Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o javnom tužilaštvu⁶⁰ u čl. 28. st. 1. na isti način je određeno da se na RH prenose nekretnine i sredstava općina, koje koriste općinska javna tužilaštva, kao i prava i obveza općinskih javnih tužilaštva. Za razliku od navedenih zakona, Zakonom o državnom pravobraniteljstvu⁶¹ u čl. 91. određeno je da RH stječe u vlasništvo imovinu dosadašnjih javnih pravobraniteljstava čija su sjedišta u sjedištu općina, županija i Grada Zagreba.

⁵⁸ V. čl. 2. i 4. ZU/93

⁵⁹ „Narodne novine“, broj 16/90.

⁶⁰ „Narodne novine“, broj 16/90.

⁶¹ „Narodne novine“, broj 75/95

Postoji daljnja grupa zakona koji su također odredili da se imovina, pa tako i nekretnine i pokretnine, preuzimaju od strane RH, ali u kojima nije nedvojbeno jasno određeno da se to preuzimanje vrši u vlasništvo RH. Takva su rješenja u odnosu na nekretnine i pokretnine (prostorije i opremu) bivših ureda za obranu⁶² koji su se nalazili u općinama, u odnosu na prostorije i opremu bivših općinskih uprava prihoda⁶³ te u odnosu na nekretnine, pokretne stvari i druga sredstva općinskih i gradskih sekretarijata za unutrašnje poslove, koji su preneseni na korištenje bez naknade na Ministarstvo unutarnjih poslova s danom 1. siječnja 1990. godine.⁶⁴

ZLSU/92 u čl. 87. st. 1. odredio je da će općine, gradovi i županije utemeljene Zakonom o područjima županija, gradova i općina u RH⁶⁵, preuzeti nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze dosadašnjih općina čiji su slijednik u roku od šest mjeseci od dana konstituiranja predstavničkog tijela tih jedinica. Primarno se preuzimanje trebalo izvršiti sporazumno, a u protivnom odluku o diobi imovine donosila bi arbitraža imenovana od strane Vlade RH.⁶⁶ ZLSU/92 također ne navodi da se imovina bivših općina preuzima u vlasništvo od strane novoosnovanih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.⁶⁷

U svim takvim slučajevima smatram da treba imati u vidu odredbe Ustava RH koje su odredile jednovrsnost prava vlasništva i ukinule društveno vlasništvo. Te se norme trebaju tumačiti u skladu sa ciljem i svrhom, a koja je zasigurno u činjenici ukidanja društvenog vlasništva i vršenja pretvorbe u pravo vlasništva. Ukoliko se

⁶² V. članak 47. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o obrani („Narodne novine“, broj 49/93)

⁶³ V. članak 25. Zakona o poreznoj upravi („Narodne novine“, broj 75/93 i 71/99)

⁶⁴ V. čl. 108. Zakona o unutarnjim poslovima („Narodne novine“, broj 55/89, 16/90, 47/90, 19/91 i 29/91 – pročišćeni tekst)

⁶⁵ „Narodne novine“, broj 90/92, 2/93, 58/93, 10/94 i 29/94.

⁶⁶ V. čl. 87. st. 2. ZLSU/92.

⁶⁷ VSRH je u odluci Rev- 19/08 zauzeo jasno pravno stajalište da Zakonom o poreznoj upravi iz 1993. godine i ZLSU/92 nije izvršena pretvorba društvenog vlasništva na imovini bivših općinskih uprava prihoda, odnosno na imovini bivših općina. Smatram da je takva odluka podložna kritici, jer ne tumači odredbe navedenih zakona u skladu s odredbom Ustava RH kojom je ukinuto društveno vlasništvo.

temeljem određenih posebnih propisa to ne bi moglo protumačiti, pretvorba sredstava i imovine takvih pravnih osoba bila bi izvršena po općim odredbama ZVDSP.

3.3.3. Pretvorba društvenog vlasništva na stvarima temeljem pretvorbe pravne osobe

ZPDP koji je stupio na snagu 01. svibnja 1991. godine je osnovni pretvorbeni Zakon koji uređuje materiju pretvorbe poduzeća s društvenim kapitalom u poduzeća u kojima je poznat vlasnik. Pretvorba prema ZPDP biti će prikazana i analizirana u dijelu ovog rada u kojem će se iznijeti pretpostavke za vlasništvo trgovačkog društva kao pravnog slijednika društvenog poduzeća (čl. 390.a ZVDSP), a slijedom toga će se iznijeti i primjena ZP, te ZTOGZ i ZUDI.

Pretvorba stvari u društvenom vlasništvu, osim u ZPDP, vršena je drugim posebnim zakonima pretvorbom društvenopravnih osoba koje su imale pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na takvim stvarima. Tako je izvršen postupak pretvorbe javnih poduzeća⁶⁸, a samim time i nekretnina i pokretnina koje su bile na upravljanju, korištenju i raspolaganju njihovih prednika u doba društvenog vlasništva.

Pretvorba vlasništva na stvarima u društvenom vlasništvu vršena je i drugim pojedinačnim zakonima kojima je vršena pretvorba čitave pravne osobe, kao što su primjerice Zakon o pretvorbi Zagrebačkog velesajma⁶⁹ i Zakon o komunalnom

⁶⁸ V. Zakon o Hrvatskim željeznicama („Narodne novine“, broj 42/90), Zakon o osnivanju javnog hrvatskog poštanskog i telekomunikacijskog poduzeća („Narodne novine“, broj 42/90), Zakon o osnivanju javnog poduzeća Ina („Narodne novine“, broj 42/90), Zakon o osnivanju javnog poduzeća Narodne novine („Narodne novine“, broj 47/90), Zakon o elektroprivredi („Narodne novine“, broj 31/90 i 47/90) i dr.

Zakonom o izmjenama Zakona kojim su osnovana javna poduzeća („Narodne novine“, broj 61/91 i 64/91) izvršen je ispravak u pogledu pretvorbe prava vlasništva na sredstvima javnih poduzeća na način da su brisane odredbe svih posebnih zakona gdje je bilo određeno da je RH vlasnik sredstava javnih poduzeća te je navedeno da su sredstva vlasništvo samih javnih poduzeća kao samostalnih pravnih osoba.

⁶⁹ „Narodne novine“, broj 55/96.

gospodarstvu⁷⁰. Međutim, kao što je navedeno osnovni pretvorbeni zakon koji je regulirao pretvorbu cjelokupne pravne osobe, a time i pretvorbu stvari u društvenom vlasništvu na kojima su te pravne osobe imale pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja je ZPDP.

4. Načini pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

ZVDSP je propisao tri načina pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu. Dva načina se odnose na pretvorbu općenito na stvarima,⁷¹ a treći se odnosi na pretvorbu prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta.⁷² Osnovno pitanje koje se postavlja u svezi odredbi ZVDSP o pretvorbi odnosi se na primjenu tih odredbi, odnosno kada i u odnosu na koje stvari i osobe su ispunjene pretpostavke za primjenu tih odredbi ZVDSP.

4.1. Pretvorba temeljem pretvorbe nositelja prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

ZVDSP u čl. 360. st. 1. propisuje da je pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu provedena pretvorbom nositelja tog prava, te da je pravna osoba koja je pretvorbom postala sveopći pravni slijednik dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, korištenja i raspolaganja, pretvorbom stekla pravo vlasništva takve stvari.⁷³ To znači da ZVDSP samo deklarira da je pretvorbom pravne osobe prije stupanja na snagu ZVDSP ujedno izvršena i pretvorba prava vlasništva na stvarima takve pravne osobe. Ta odredba se neće primijeniti na sve one slučajeve kada je posebnim zakonom drugačije određeno, pa tako primjerice u slučaju poljoprivrednog zemljišta ili šuma i šumskog zemljišta neće doći do primjene čl. 360. st.

⁷⁰ „Narodne novine“, broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst, 82/04 i 178/04.

⁷¹ V. čl. 360. ZVDSP.

⁷² V. čl. 361. ZVDSP.

⁷³ To sve pod pretpostavkom da posebnim zakonom nije određeno drukčije i da konkretne stvari nisu opća dobra.

1. ZVDSP, jer je posebnim zakonima provedena pretvorba na toj vrsti nekretnina, a temeljem kojih je nositelj prava vlasništva postala pravna osoba koja nije sveopći pravni slijednik pravne osobe koja je do tada imala pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na toj posebnoj vrsti nekretnina.

Smatram da odredba čl. 360. st. 1. ZVDSP nije u koliziji sa posebnim zakonima, prije svega ZPDP, koji su propisali pretvorbu određene pravne osobe, a time i pretvorbu stvari u društvenom vlasništvu koje su činile imovinu određenog društvenopravnog subjekta. Naime, moglo bi se tumačiti da u takvim slučajevima nema mjesta primjeni čl. 360 st. 1. ZVDSP jer je posebnim zakonom propisana pretvorba pravne osobe i njene imovine. Međutim, ZVDSP u čl. 360. st. 1. ZVDSP samo potvrđuje tako provedenu pretvorbu, pri čemu je pretvorba na stvarima u društvenom vlasništvu provedena trenutkom pretvorbe same pravne osobe. Smatram da se odredba čl. 360. st. 1. ZVDSP ne može tumačiti da je tek stupanjem na snagu ZVDSP u takvim slučajevima izvršena pretvorba društvenog vlasništva na stvarima,⁷⁴ jer se ne radi o konstitutivnoj pravnoj normi. Kod pretvorbe društvenih poduzeća sukladno ZPDP treba uvijek uzeti u obzir pretpostavku iz čl. 390. i 390a ZVDSP da je konkretna stvar unesena u društveni kapital i procijenjena kod pretvorbe.

4.2. Pretvorba kad nije izvršena pretvorba nositelja prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

U slučaju kada se osoba koja ima pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu nije do stupanja na snagu ZVDSP pretvorila u subjekt prava vlasništva, ona stupanjem na snagu ZVDSP stječe pravo vlasništva na toj stvari.⁷⁵ Na taj način ZVDSP je trebao u cijelosti provesti i završiti pretvorbu društvenog vlasništva na stvarima, osim izuzetaka koje sam propisuje ili koji su predviđeni posebnim zakonom. Osnovno je pitanje da li je uopće u trenutku stupanja na snagu ZVDSP bilo

⁷⁴ Tako Gavella, N. i Josipović, T.; Pravni učinci pretvorbe društvenih poduzeća s osobitim osvrtom na njezine imovinskopravne učinke, Informator 5106 – 5107, 5108, Zagreb, 2003.

⁷⁵ V. čl. 360. st. 2. ZVDSP.

pravnih osoba koje se nisu pretvorile u subjekt prava vlasništva, odnosno da li je bilo stvari u društvenom vlasništvu nad kojima nije izvršena pretvorba društvenog vlasništva posebnim propisima.⁷⁶

Ako se prihvati pravno stajalište da je temeljem posebnih propisa kojima se vršilo preuzimanje društvenih nekretnina, pokretnina ili cjelokupne imovine (sredstava)⁷⁷ ujedno izvršena pretvorba društvenog vlasništva u pravo vlasništva, tada je teško dokučiti kada bi došlo do primjene čl. 360. st. 2. ZVDSP.⁷⁸ U suprotnom, u svim takvim slučajevima pretvorba bi bila izvršena stupanjem na snagu ZVDSP temeljem čl. 360. st. 2. ZVDSP.⁷⁹

4.3. Pretvorba prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta

Treći način pretvorbe društvenog vlasništva na stvarima koje propisuje ZVDSP odnosi se na pretvorbu prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta.⁸⁰ ZVDSP propisuje da se pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja⁸¹ neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, koje nije prestalo do donošenja ZVDSP, pretvara stupanjem na snagu ZVDSP u pravo vlasništva dotadašnjeg nositelja tog prava ili njegovog pravnog slijednika. Pretpostavka za takvu

⁷⁶ Pri tome treba izuzeti tri iznimke koje propisuje sam ZVDSP (čl. 390.).

⁷⁷ O tome v. *supra* pogl. 3.3.2.6.

⁷⁸ Tako i Žuvela, M; Vlasničkopravni odnosi, Organizator, 2009., str. 805.

⁷⁹ Takvo stajalište je zauzeo i VSRH u odluci Rev-19/08 od 25. veljače 2009. u odnosu na primjenu ZLSU i Zakona o poreznoj upravi iz 1993. U odluci se navodi da odredba čl. 87. st. 1. ZLSU nije mogla biti temelj za stjecanje vlasništva sporne nekretnine, jer je tom odredbom ZLSU propisano da općine, gradovi i županije utemeljene Zakonom o područjima županija, gradova i općina u RH preuzimaju između ostalog nekretnine dotadašnjih općina čiji su slijednik, u roku šest mjeseci od dana konstituiranja predstavničkog tijela, ali ne i da stječu vlasništvo nekretnina. Isto se odnosi na prostorijske i opremu uprave prihoda bivših općina, koje je temeljem čl. 25. Zakona o poreznoj upravi preuzela RH (porezna uprava), pa je tek odredbom čl. 360. st. 2. ZVDSP došlo do pretvorbe prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvarima preuzetim temeljem ZLSU i Zakona o poreznoj upravi.

⁸⁰ V. čl. 361. ZVDSP.

⁸¹ V. *supra* bilj. 21.

pretvorbu je da pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja do donošenja ZVDSP nije prestalo.

Tako je pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta prestalo prije stupanja na snagu ZVDSP temeljem posebnih propisa koji su regulirali pretvorbu društvenopravnih osoba⁸² ili preuzimanje imovine (uključujući neizgrađeno građevinsko zemljište).⁸³ Pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu prestalo je prije stupanja na snagu ZVDSP i temeljem čl. 4.a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu⁸⁴ Nadalje, pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta moglo je prestati prije stupanja na snagu ZVDSP i temeljem čl. 53. ZGZ.⁸⁵

5. Predmnjeve o pravu vlasništva

⁸² V. *supra* pogl. 3.3.3. To se ne odnosi na iznimke koje propisuje u čl. 390. sam ZVDSP.

⁸³ V. *supra* pogl. 3.3.2.

⁸⁴ „Narodne novine“, broj 53/90 – dalje ZID ZGZ. Stupanjem na snagu ZID ZGZ prestaje po sili zakona društveno vlasništvo na građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni, a koje je u društveno vlasništvo preneseno odlukama skupština općina nakon 22. veljače 1974. pri čemu se priznaju valjani pravni poslovi i pravomoćni akti zaključeni ili doneseni do stupanja na snagu toga zakona. Vlasništvo se stjecalo *ex lege*, a općinski organ uprave nadležan za imovinskopravne poslove donosio je rješenje o utvrđivanju prava vlasništva fizičkoj ili građanskoj pravnoj osobi koje je bilo deklaratorne naravi (tako i VSRH u odluci Rev-3254/99 i Rev-2438/91).

⁸⁵ Radi se o slučaju kada je skupština općine ili komisija iz čl. 35. st. 2. ZGZ rješenjem utvrdila da je prestalo pravo korištenja građevinskog zemljišta i da ga je korisnik dužan predati u posjed općini ako nije u određenom roku izgradio predviđeni objekt ili nije na njemu izveo znatnije radove u odnosu na prirodu objekta koji je bio dužan izgraditi na tom zemljištu. Rješenje kojim se utvrđuje prestanak prava korištenja je konstitutivne naravi, ali se u praksi često događalo da nakon donošenja rješenja temeljem čl. 53. ZGZ nije uslijedilo ponovno upisivanje prava korištenja općine, pa su se nositelji upisanog prava korištenja stupanjem na snagu ZVDSP upisivali kao vlasnici takvog zemljišta pozivajući se na odredbu čl. 361. st. 1. i čl. 362. st. 1. ZVDSP.

Predmnjevama o pravu vlasništva⁸⁶ ZVDSP je s jedne strane htio olakšati pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama, a ujedno i uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama u odnosu na takve nekretnine. S druge strane zakonodavac je želio osigurati pravnu sigurnost u prometu takvim nekretninama, očigledno smatrajući da bi utvrđivanje pretpostavki za pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama znatno otežavalo promet nekretninama. ZVDSP je oborivim predmnjevama propisao da se smatra da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu ona osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, odnosno kod neizgrađenog građevinskog zemljišta ona osoba koja je upisana kao nositelj prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja.⁸⁷

Osim navedenih predmnjeva koje se odnose samo na nekretnine koje su bile upisane u zemljišne knjige kao društveno vlasništvo s nositeljem prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, ZVDSP predviđa i općenitu predmnjevu o vlasništvu stvari koje su bile u društvenom vlasništvu na području RH, a u odnosu na koje nije utvrđeno u čijem su vlasništvu, niti djeluju premnjeve iz čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP.⁸⁸ U takvom slučaju smatra se da je takva stvar u vlasništvu RH. Sve predmnjeve o pravu vlasništva su oborive i onaj tko tvrdi suprotno treba to i dokazati.

5.1. Predmnjeve o pravu vlasništva nekretnina kod upisanog prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja

Predmnjeve o pravu vlasništva nekretnina, bilo da se radi o objektima i zemljištu ili neizgrađenom građevinskom zemljištu, nisu izazivale velike dvojbe u praksi za razliku od predmnjeve o pravu vlasništva RH. Upisani nositelji prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja na nekretnini u društvenom vlasništvu, odnosno prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja kod neizgrađenog građevinskog zemljišta, pozivali su se na predmnjeve iz čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP i temeljem čl. 364. st. 1. ZVDSP ostvarivali

⁸⁶ V. čl. 362. ZVDSP.

⁸⁷ V. čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP.

⁸⁸ V. čl. 362. st. 3. ZVDSP.

su upis prava vlasništva na takvoj nekretnini.⁸⁹ Nadležni zemljišnoknjižni sud dopustiti će upis prava vlasništva temeljem predmnjeva iz čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP jedino ako nema zapreka iz čl. 108. ZZZK. To se posebno odnosi na odredbu čl. 108. al. 1. da iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu. Tako u slučaju da je iz upisa u zemljišnoj knjizi (posjedovnica) vidljivo da se radi o pomorskom dobru (općem dobru), poljoprivrednom zemljištu, šumama ili drugoj nekretnini koja je posebnim zakonom već prešla u vlasništvo neke druge osobe, neće se dopustiti upis prava vlasništva temeljem predmnjeva iz čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP. Predmnjeve o vlasništvu neće se primjenjivati, a time nije moguće dopustiti niti upis prava vlasništva, ako se radi o iznimkama od primjene odredbi ZVDSP o pretvorbi iz čl. 390. ZVDSP.

Obzirom da se radi o oborivim predmnjevama, svatko tko tvrdi suprotno može dokazivati da nema mjesta primjeni predmnjeva. Tako se može dokazivati da je konkretna nekretnina prije stupanja na snagu ZVDSP *ex lege* postala vlasništvo neke druge osobe⁹⁰ ili da je pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja prije donošenja ZVDSP upisanom nositelju prestalo i da pripada drugoj osobi⁹¹. Obzirom na odgodu zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga u odnosu na stjecanje nekretnina koje su bile upisane kao društveno vlasništvo na dan stupanja na snagu ZVDSP,⁹² tužba kojom se osporava primjena predmnjeva o vlasništvu može se podnijeti i

⁸⁹ U čl. 364. st. 1. ZVDSP propisano je da se upis prava vlasništva nekretnine koje potječe od nekadašnjeg prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu provodi po pravilima zemljišnoknjižnog prava. To znači da se takav upis ne provodi po službenoj dužnosti već na prijedlog upisanog nositelja prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja sukladno čl. 95. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13 – dalje ZZZK).

⁹⁰ Primjerice temeljem ZPZ/91 ili ZŠ/90 ako se radi o poljoprivrednom zemljištu ili šumama i šumskom zemljištu. O tome v. *supra* pogl. 3.3.1. te odluke VSRH broj Rev-306/08 od 17. prosinca 2008. i Rev-907/07 od 5. ožujka 2008.

⁹¹ V. *supra* bilj. 85.

⁹² V. čl. 388. st. 5. ZVDSP. Od donošenja ZVDSP u tri navrata je produživan rok odgode zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga. Zakonom o izmjeni ZVDSP („Narodne novine“, broj 143/12) taj rok je produžen do 31. prosinca 2015. godine. Razlog tome je zasigurno u nesređenom zemljišnoknjižnom stanju i velikom broju nekretnina koje se još uvijek vode upisane kao društveno vlasništvo, pri čemu

protiv pravnih slijednika osobe koja se primjenom predmnjeva o vlasništvu upisala kao nositelj prava vlasništva, a nakon toga je otuđila takvu nekretninu.

5.2. Predmnjeva o pravu vlasništva RH

Opća pretpostavka za primjenu predmnjeve o pravu vlasništva RH na stvari iz društvenog vlasništva je da se ne može utvrditi u čijem je vlasništvu. Ako se radi o nekretnini, pored navedene opće pretpostavke, daljnja je pretpostavka da ne smiju djelovati predmnjeve iz čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP. Pitanje primjene predmnjeve o pravu vlasništva RH posebno je izraženo u odnosu na nekretnine gdje postoje dvojbe u svezi toga kada su ispunjene pretpostavke za primjenu te predmnjeve, i to pretpostavka da se ne može utvrditi u čijem su vlasništvu nekretnine društvenog vlasništva. Djelovanje predmnjeva iz čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP proizlazi iz samog upisa u zemljišnoj knjizi, slijedom čega utvrđenje da li se primjenjuju predmnjeve iz čl. 362. st. 1. i 2. ZVDSP ne predstavlja problem.

U slučaju kada za određenu nekretninu u društvenom vlasništvu u zemljišnoj knjizi nije bilo upisano pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja,⁹³ postavilo se pitanje da li se radi o nekretnini za koju se ne može utvrditi u čijem je vlasništvu. Jedno je stajalište da treba primijeniti čl. 9. ZGZ⁹⁴ i čl. 4. Zakona o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu⁹⁵ slijedom kojih bi vlasnik takve nekretnine bila općina. Naime,

prvenstveno RH nije uknjižila pravo vlasništva na nekretninama koje je stekla temeljem posebnih zakona i kojima je ujedno izvršena pretvorba društvenog vlasništva. Također je pretvorba društvenog vlasništva na nekretninama još uvijek u tijeku jer je tek donošenjem ZUDI i ZTOGZ 2010. godine izvršena pretvorba u odnosu na određene vrste nekretnina koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala kod pretvorbe.

⁹³ U takvim slučajevima najčešće je u vlastovnici upisano da je nekretnina u društvenom vlasništvu bez naznake korisnika ili je navedeno da se radi o općenarodnoj imovini.

⁹⁴ U čl. 9. ZGZ bilo je određeno da građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu upravljaju općine na čijem se području nalazi zemljište, osim ako tim zemljištem na temelju Ustava i zakona nisu upravljale druge društveno političke zajednice ili druge društvenopravne osobe.

⁹⁵ „Službeni list SFRJ“, broj 12/65 i „Narodne novine“, broj 52/71 i 91/96. U čl. 4. st. 2. bilo je određeno da ako se iz isprave na osnovi koje se uknjižuje nekretnina u društvenom vlasništvu ne može ustanoviti tko je

odredbe citiranih propisa upućivale su na općinu kao nositelja prava upravljanja nekretnina u odnosu na koje nisu upravljale druge osobe, a isto se odnosilo na uknjižbu prava korištenja u zemljišne knjige. Zastupnici takvog stajališta pri tome su se pozivali i na primjenu odredbe čl. 388. st. 2. ZVDSP prema kojoj se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ZVDSP prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

Drugo stajalište polazi od toga da se temeljem čl. 9. ZGZ ne može smatrati da bi općine bile vlasnici nekretnina kada za određenu nekretninu u društvenom vlasništvu u zemljišnoj knjizi nije bilo upisano pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja. To iz razloga što pravo upravljanja općina građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu u smislu čl. 9. ZGZ nije jedno od prava koje čine društveno vlasništvo (pravo raspolaganja, korištenja i upravljanja), već se radi o pravu na gospodarenje tim zemljištem do rješavanja pitanja titulara prava vlasništva.⁹⁶ Stoga se u takvom slučaju primjenjuje predmnjeva iz čl. 362. st. 3. ZVDSP. To stajalište isključuje i primjenu odredbe čl. 4. st. 2. Zakona o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu, jer da se ta odredba odnosi samo na uknjižbu nekretnina ako iz određene isprave se nije moglo utvrditi kojoj društvenopravnoj osobi pripada pravo korištenja.

Ovo drugo stajalište prihvatila je sudska praksa,⁹⁷ te se u svim slučajevima kada je u zemljišnim knjigama upisano da je nekretnina u društvenom vlasništvu, bez navođenja nositelja prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, smatra da su ispunjene pretpostavke za predmnjevu o pravu vlasništva RH. I u takvom slučaju moguće je dokazivanje suprotnog, odnosno da je nekretnina temeljem posebnog propisa postala

nositelj prava korištenja, uknjižit će se kao nosilac prava korištenja općina na čijem se teritoriju nalazi ta nekretnina.

⁹⁶ Tako i VSRH u odlukama broj Rev-463/09 od 29. veljače 2012., Rev-464/09 od 22. prosinca 2010., Rev-1084/11 od 22. svibnja 2012. i Rev- 460/09 od 16. lipnja 2010.

⁹⁷ *Ibid.*

vlasništvo druge osobe ili je druga osoba za vrijeme društvenog vlasništva na valjani način stekla pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja.

6. Zaštita pretvorenih prava

ZVDSP je izričito propisao da osobe čije pravo vlasništva potječe od nekadašnjeg prava upravljanja, korištenja i raspolaganja, odnosno nekadašnjeg prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu imaju pravo na identičnu pravnu zaštitu kao svaki vlasnik prema odredbama čl 161. – 168. ZVDSP.⁹⁸ To znači da vlasnik stvari iz društvenog vlasništva koje je pretvoreno u pravo vlasništva temeljem odredbi ZVDSP uživa istu pravnu zaštitu kao svaki vlasnik stvari⁹⁹ za vrijeme dok je bio nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, odnosno prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, kao i nakon pretvorbe društvenog vlasništva u pravo vlasništva.

Smatram da nije bilo potrebno posebno navoditi da takve osobe uživaju pravo na zaštitu kao svaki drugi vlasnik, jer je već ranije sudska praksa zauzela stajalište da nositeljima prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu pripada pravo na zaštitu analognom primjenom odredbi o zaštiti prava vlasništva.¹⁰⁰ Međutim, zakonodavac je očigledno smatrao da treba otkloniti bilo kakve dvojbe u svezi pravne zaštite stvari u odnosu na koje je pravo vlasništva stečeno pretvorbom društvenog vlasništva temeljem odredbi ZVDSP.

⁹⁸ V čl. 363. st. 1. ZVDSP.

⁹⁹ Pravna zaštita odnosi se prvenstveno na tužbe koje se podnose u parničnom postupku radi zaštite prava vlasništva a to su prava vlasnička tužba (*rei vindicatio*), vlasnička tužba predmnijevanog vlasnika (*actio Publiciana*), prava vlasnička tužba za prestanak uznemiravanja (*actio negatoria*), vlasnička tužba predmnijevanog vlasnika za prestanak uznemiravanja (publicijanska negatoria) i brisovna tužba. O tužbama za zaštitu prava vlasništva v. Jug. J.; Tužbe za zaštitu prava vlasništva, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator d.o.o., Zagreb, 2012.

¹⁰⁰ V. odluku VSRH broj Rev-1149/90 od 3. listopada 1990.

Istu pravnu zaštitu imati će i osoba u odnosu na koju ne djeluju predmnjeve o pravu vlasništva, ili koja dokazuje suprotno od njih, ako dokaže da je ona ili njezin pravni prednik na valjani način stekao pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja, odnosno pravo korištenja ili prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta.¹⁰¹

7. Upisi prava vlasništva nekretnina nastalog pretvorbom društvenog vlasništva

Obzirom na ukupno nesređeno faktično i zemljišnoknjižno stanje glede nekretnina, a posebno u odnosu na one koje potječu iz društvenog vlasništva, zakonodavac je posebnim odredbama u ZVDSP želio potaknuti i olakšati upis prava vlasništva nekretnina koje su nastale pretvorbom društvenog vlasništva.¹⁰² Također je vršen pravni promet takvim nekretninama temeljem manjkavo sastavljenih privatnih isprava, pa je zakonodavac propisao na koji način se mogu nadomjestiti nedostaci u tim ispravama.

Osnovno je pravilo koje propisuje ZVDSP u svezi provedbe upisa prava vlasništva nekretnina koje potječu od nekadašnjeg prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja da će se ti upisi provesti prema pravilima ZZK.¹⁰³ To znači da se upis prava vlasništva provodi na zahtjev ovlaštene osobe i uz primjenu svih procesnopravnih i materijalnopravnih odredbi ZZK. Pri tome ZVDSP posebno navodi da će se upis prava vlasništva dopustiti protiv knjižnog prednika koji je u zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik ili nositelj prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja.¹⁰⁴ ZVDSP određuje da će se pored navedenog, u slučaju ako je pravo upravljanja, korištenja ili

¹⁰¹ V. čl. 363. st. 2. ZVDSP. O valjano stečenom pravu upravljanja, korištenja ili raspolaganja v. *supra* pogl. 3.2.

¹⁰² V. čl. 364. i 365. ZVDSP.

¹⁰³ V. čl. 364. st. 1. ZVDSP.

¹⁰⁴ ZZK u čl. 40. st. 1. kao knjižnog prednika navodi samo upisanog vlasnika ili nositelja prava glede kojega se zahtijeva upis.

raspolaganja izvanknjižno bilo prenašano na više osoba, upis provesti u korist onoga koji dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe.¹⁰⁵

Prema odredbi čl. 52. ZZK upisi u u zemljišnu knjigu dopustiti će se samo na temelju javnih ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom, a prema odredbi čl. 54. st. 1.b privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju, osim onoga što inače sadržavaju isprave, sadržavati i izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu (*clausula intabulandi*). Stoga ako na privatnoj ispravi nedostaje ovjera potpisa ili nije navedena tabularna izjava, neće se moći izvršiti uknjižba prava vlasništva. Da bi se i u takvim situacijama kada više nema osobe koja je bila dužna izvršiti ovjeru potpisa, odnosno izdati tabularnu izjavu, omogućio upis prava vlasništva u zemljišne knjige na nekretninama koje potječu od nekadašnjeg prava upravljanja, odnosno korištenja ili raspolaganja, ZVDSP je propisao tko može nadomjestiti takve nedostatke.¹⁰⁶ Time se izbjegava vođenje parnica i omogućuje uknjižba prava vlasništva temeljem privatne isprave koju je supotpisala i ovjerila svoj potpis osoba ovlaštena na supotpis prema redoslijedu propisanom u čl. 364. st. 3. ZVDSP, odnosno koja je izdala tabularnu izjavu koja nedostaje u ispravi. ZZK sadrži gotovo identičnu odredbu u svezi

¹⁰⁵ Analogno odredbi čl. 41. st. 2. ZZK.

¹⁰⁶ V. čl. 364. st. 3., 4. i 5. ZVDSP. Ovlast nadomjestiti ovjeru potpisa ili izdati tabularnu izjavu ima prvotno osoba koja je u času ovjere ovlaštena na potpisivanje tih isprava. To znači da pravna osoba koja je otuđivala nekretninu i dalje postoji, ali je druga osoba ovlaštena na potpisivanje tih isprava. Ako više ne postoji ista pravna osoba, takvu ovlast ima osoba ovlaštena na potpisivanje isprava kao pravni slijednik osobe koja je nekretninom raspolagala. Ukoliko pravna osoba koja je raspolagala nekretninom nema pravnog slijednika, državni odvjetnik RH supotpisuje ispravu (on ne mora ovjeriti svoj potpis). Da bi zemljišnoknjižni sud dopustio uknjižbu, uz ispravu supotpisanu prema navedenim pravilima treba priložiti javnu ili javnoovjerovljenu ispravu iz koje je vidljiva ovlast supotpisnika, a potrebno je priložiti dokaz o pravnom sljedništvu li njegovu izostanku (to naravno nije potrebno kad ispravu supotpisuje državni odvjetnik RH). Ovlast za supotpis vidljiva je iz izvoda iz sudskog registra, a ujedno je vidljivo pravno sljedništvo pravne osobe. Također se na isti način može dokazivati da je određena pravna osoba brisana iz sudskog registra bez pravnog slijednika. Sve što je propisano za supotpis analogno se primjenjuje i kod nadomještanja tabularne izjave.

supotpisa privatnih isprava i nadomještanja tabularne izjave, s time da se odredbe ZZK odnose na upis prava vlasništva na nekretninama općenito, dok su odredbe ZVDSP vezane uz uknjižbu prava vlasništva koje potječe od nekadašnjeg prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu.

Ako osoba koja nije u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja ne raspolaže ispravom valjanom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, trebati će ishoditi odluku suda o stečenom izvanknjižnom pravu na nekretnini u društvenom vlasništvu.¹⁰⁷

7.1. Upis prava vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja građevinskog zemljišta

Za upis prava vlasništva nekretnine koja potječe od nekadašnjeg prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta ZVDSP je propisao posebne odredbe.¹⁰⁸ Osnovno načelo o primjeni pravila zemljišnoknjižnog prava za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama bivšeg društvenog vlasništva propisano je i za upis prava vlasništva ove vrste nekretnina, a isto tako i supsidijarna primjena odredbe čl. 364 ZVDSP ako nešto posebno nije propisano posebnom odredbom o upisu prava vlasništva u koje se pretvorilo pravo korištenja građevinskog zemljišta.¹⁰⁹

ZVDSP prvotno propisuje da će se uknjižba prava vlasništva, odnosno brisanje društvenog vlasništva i prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja, dopustiti u korist osobe koja je upisana u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja, na zahtjev osobe koja ima pravni interes. Pravni interes za podnošenje zahtjeva u svakom slučaju ima osoba koja je upisana kao nositelj prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja. Iako je odredbom čl. 361. st. 1. ZVDSP

¹⁰⁷ V. čl. 364. st. 6. ZVDSP. U parničnom postupku takva osoba morati će dokazati da je pravo na nekretnini u društvenom vlasništvu stekla na valjani način i uz ispunjenje svih pretpostavki koje su se zahtijevale za stjecanje u trenutku stjecanja.

¹⁰⁸ V. ČL. 365. ZVDSP

¹⁰⁹ V. čl. 365. st. 1. ZVDSP.

propisano da se stupanjem na snagu ZVDSP pravo korištenja ili pravo prvenstvenog korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta koje nije prestalo do donošenja ZVDSP pretvara u pravo vlasništva dotadašnjeg nositelja tog prava ili njegovog pravnog slijednika, smatram da podnositelj zahtjeva nije dužan dokazivati da pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja nije prestalo. To iz razloga jer djeluje presumpcija iz čl. 362. st. 2. ZVDSP, a niti je podnositelj zahtjeva dužan dokazivati negativnu činjenicu koja je suprotna upisu u zemljišnoj knjizi.¹¹⁰

Uknjižba prava vlasništva i brisanje društvenog vlasništva u korist osobe koja u zemljišnim knjigama nije upisana kao nositelj prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta dopustiti će se i temeljem isprava koje su bile temelj stjecanja prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta, a koje isprave taksativno nabraja ZVDSP.¹¹¹ Ako osoba koja smatra da je valjano stekla pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, a nije upisana kao nositelj tog prava u zemljišnim knjigama, niti raspolaže ispravama iz čl. 365. st. 3. ZVDSP, za uknjižbu prava vlasništva morati će prethodno u parnici dokazati to svoje pravo stečeno na valjanom pravnom temelju.¹¹² Kod prijenosa pravo korištenja na više osoba uzastopce, osoba koja traži upis prava vlasništva treba dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe. Pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja građevinskog zemljišta, odnosno upisano pravo vlasništva koje je upisano u zemljišne knjige temeljem odredbi ZVDSP o pretvorbi prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta,

¹¹⁰ Tako i Josipović, T.; Pretvorba prava na nekretninama u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva i uspostava pravnog jedinstva nekretnine, Nekretnine u pravnom prometu, II. Inženjerski biro d.d., Zagreb, 1999., str. 31.

¹¹¹ V. čl. 365. st. 3. ZVDSP. Te isprave su: rješenje o davanju na korištenje građevinskog zemljišta, rješenje o oduzimanju zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i davanje na korištenje (rješenja o provedi deposjedacije) te ugovor o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u rješenju o davanju na korištenje građevinskog zemljišta.

¹¹² V. čl. 365. st. 4. ZVDSP.

izbrisati će se na prijedlog osobe koja je ishodila odluku suda da je pravo korištenja ili prvenstveno pravo korištenja izvanknjižno prestalo.¹¹³

8. Iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

U članku 390. st.1. ZVDSP navedene su iznimke u odnosu na pretvorbu prava upravljanja, korištenja i raspolaganja prema odredbama članka 360.-365. ZVDSP. Prva iznimka odnosi se na pretvorbu stvari na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale bivše društvene i društvenopolitičke organizacije. Druga iznimka odnosi se na stvari koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju ZPDP. Treća iznimka iz članka 390. ZVDSP odnosi se na stvari pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom području Republike Hrvatske. Pri tome sam ZVDSP određuje da će se pitanje pretvorbe za navedene iznimke urediti posebnim zakonom.¹¹⁴

Razlog zbog kojih je zakonodavac izuzeo iz pretvorbe prema odredbama ZVDSP stvari bivših društvenih i društveno-političkih organizacija zasigurno je u tome što nije bilo direktnih pravnih slijednika bivših društveno-političkih organizacija, a također nekih društvenih organizacija. Kod pretvorbe društvenih poduzeća potpuno neprihvatljivo bi bilo da su pretvorbom prema ZPDP bile obuhvaćene i stvari, posebno nekretnine, koje nisu bile procijenjene u kapital društvenog poduzeća, jer bi se time kod privatizacije doveli u nejednaki položaj vlasnici udjela i dionica trgovačkih društava slijednika društvenih poduzeća. Obzirom da je dio teritorija RH bio privremeno okupiran, potpuno je razumljivo da pretvorba pravnih osoba u društvenom vlasništvu u tim dijelovima RH nije mogla biti izvršena do oslobađanja tih dijelova RH i uspostave u cijelosti pravnog poretka RH.

Zakon o udrugama iz 1997. godine i Zakon o pretvorbi DPO iz iste godine proveli su pretvorbu na stvarima na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale

¹¹³ V. čl. 365. st. 6. ZVDSP.

¹¹⁴ V. čl. 390. st. 2. ZVDSP.

bivše društvene i društveno-političke organizacije.¹¹⁵ ZP je prvotno u čl. 47. regulirao pretvorbu na stvarima i imovini koji nisu uneseni u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe temeljem ZPDP, a na koji se nadovezuju ZTOGZ koji je proveo pretvorbu preostalog tzv. turističkog i ostalog građevinskog zemljišta te ZUDI koji je zaključio pretvorbu u odnosu na svu preostalu imovinu koja nije unesena u društveni kapital u postupku pretvorbe temeljem ZPDP. ZP je u čl. 46. propisao novi rok za pretvorbu društvenih poduzeća sa sjedištem na prije okupiranom a kasnije oslobođenom području RH.¹¹⁶ Najviše dvojbi u praksi izazvala je primjena čl. 47. ZP za vrijeme važenja ZP, slijedom čega će se prikazati postupanje prema toj odredbi i u bitnim dijelovima prema ZTOGZ i ZUDI kojima je ukupno završena pretvorba društvenog vlasništva na imovini, pa tako i stvarima, koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe prema ZPDP.

8.1. Pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe temeljem ZPDP

ZP je u čl. 47. regulirao postupanje s imovinom društvenih poduzeća koja nije procijenjena u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju ZPDP. ZP je bio u primjeni u razdoblju od 1996. do 2010. godine kada je stavljen izvan snage donošenjem ZUDI koji je dovršio pretvorbu imovine koja nije procijenjena u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe prema ZPDP. Za vrijeme važenja ZP, a prije donošenja ZUDI, donesen je ZTOGZ koji je regulirao pretvorbu turističkog i ostalog građevinskog zemljišta koje nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku pretvorbe odnosno privatizacije.

8.1.1. Pretvorba prema čl. 47. ZP

¹¹⁵ O tome v. *supra* pogl. 3.3.1.4. i 3.3.1.5.

¹¹⁶ Takva poduzeća imala su rok od 6 mjeseci od stupanja na snagu ZP za prijavu namjeravane pretvorbe prema ZPDP.

ZP u članku 47. odredio je da dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju ZPDP, se prenose Hrvatskom fondu za privatizaciju (dalje HFP), ako ne postoje razlozi za obnovu postupka odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu.

Iz ove odredbe ZP proizlazilo bi da HFP postaje ex lege vlasnik imovine stupanjem na snagu ZP pod uvjetima da ista nije procijenjena u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe kod pretvorbe, te da ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako neprocijenjena imovina ne čini tehnološku cjelinu s preostalom imovinom pravne osobe. Međutim, odmah se postavlja pitanje na koji način bi se mogle dokazati pretpostavke za ex lege stjecanje prava vlasništva HFP, te na koji način i u kojem postupku se dokazuje nepostojanje pretpostavki za obnovu postupka i da se ne radi o tehnološkoj cjelini s ostalom imovinom.

Obzirom da je postupak donošenja rješenja o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu upravni postupak, gdje su se primjenjivale odredbe tadašnjeg Zakona o općem upravnom postupku,¹¹⁷ za obnovu postupka morao se provesti upravni postupak u kojem će se utvrditi eventualno postojanje ili nepostojanje razloga za obnovu postupka.¹¹⁸ Također u istom postupku HFP je trebao utvrditi razloge da li postoje eventualno pretpostavke koje bi u slučaju prijenosa imovine na HFP utjecale na postojeću tehnološku cjelinu. Dakle, da bi se mogla primijeniti odredba članka 47. ZP bilo je potrebno da HFP po prijedlogu stranke ili po službenoj dužnosti provede upravni postupak u kojem će utvrditi relevantno činjenično stanje i temeljem kojeg će se donijeti odluke koje će biti u osnova za stjecanje prava vlasništva HFP ili novonastalog trgovačkog društva. Upravno-sudska praksa u cijelosti je potvrdila takvo postupanje HFP.¹¹⁹

U svezi primjene članka 47. ZP u dijelu stručne javnosti, a prije svega kod dijela gospodarskih subjekata, zauzimalo se drugačije stajalište od iznijetog, i gdje se u bitnom

¹¹⁷ „Narodne novine“, broj 53/91, 58/93 i 103/96 – dalje ZUP/91

¹¹⁸ V. čl. 249 ZUP-a.

¹¹⁹ V. npr. odluku Upravnog suda Republike Hrvatske Us-3403/2000.

pokušavalo dokazati kako su novonastala trgovačka društva nakon pretvorbe postala univerzalni pravni sukcesori poduzeća od kojih su nastali, i kao takvi da su postali vlasnici nad cjelokupnim društvenim kapitalom ranijih poduzeća.

Pravna osnova za takvo stajalište na koje su se pozivali njegovi zagovornici, prije svega se pronalazi u odredbi članka 6. stavak 2. ZPDP koja govori da je novonastalo trgovačko društvo pravni slijednik poduzeća koje je prestalo postojati. Nadalje, kao daljnji argument u odnosu na zemljišta na kojima je izgrađena zgrada navode se odredbe ZVDSP o načelu jednovrsnosti nekretnine¹²⁰, odnosno o pravnom sjedinjenju zemljišta i zgrade.¹²¹

Takvo stajalište tumači odredbu članka 47. ZP na način da su nekretnine koje nisu procijenjene kod pretvorbe u društveni kapital, a čine tehnološku cjelinu s ostalim nekretninama, ex lege postale vlasništvo novonastalih trgovačkih društava, koje može prijedlogom za uknjižbu i dokazom da se radi o tehnološkoj cjelini izvršiti uknjižbu svog temeljem zakona stečenog prava vlasništva.

Zauzima se sasvim suprotno stajalište od stajališta HFP gdje je jedino u upravnom postupku moguće utvrđivati postojanje ili nepostojanje pretpostavki iz članka 47. ZP. Takvo drugačije stajalište prije svega je neprihvatljivo obzirom na odredbu članka 390.a ZVDSP gdje su jasno navedene pretpostavke da bi trgovačko društvo kao pravni slijednik društvenog poduzeća moglo postati vlasnik nekretnine. Procjena vrijednosti nekretnine u društveni kapital je nužna pretpostavka bez koje nema mogućnosti stjecanja prava vlasništva. Potpuno je neprihvatljivo da se članak 47. ZP interpretira na način da se radi o *lex specialis* i *lex prior* u odnosu na ZVDSP, i da bilo koje trgovačko društvo može postati bezuvjetno vlasnikom nekretnine koja nije obuhvaćena pretvorbom. To bi bilo u potpunosti u suprotnosti s osnovnim ciljem i svrhom pretvorbe i privatizacije društvenih

¹²⁰ V. čl. 9. ZVDSP.

¹²¹ V. čl. 367. do 369. ZVDSP.

poduzeća. Takvo stajalište prihvatio je i Ustavni sud RH, nakon čega je otklonjena svaka dvojba oko primjene članka 47. ZP.¹²²

8.1.2. Pretvorba prema ZTOGZ

ZTOGZ je donesen 15. srpnja 2010. s osnovnim ciljem da se razriješi pitanje turističkog i ostalog građevinskog zemljišta koje nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku pretvorbe odnosno privatizacije. *Ratio* donošenja posebnog zakona za ovu određenu vrstu nekretnina koje nisu procijenjene i unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku pretvorbe je u tome što se radi o velikom broju vrijednih nekretnina koje se nalaze na najatraktivnijim dijelovima RH i koje su od izuzetnog značaja za turizam i gospodarstvo RH u cjelini. Pored toga čl. 47 ZP zbog svojih nedorečenosti nije uspio sanirati problematiku neprocijenjenih nekretnina u postupku pretvorbe. ZTOGZ, osim same pretvorbe, uređuje i imovinskoppravne odnose na tzv. turističkom i ostalom građevinskom zemljištu kao i način njihova korištenja. Upuštanje u razmatranja imovinskoppravnih odnosa i načina korištenja te posebne vrste nekretnina nakon završene pretvorbe prelazilo bi okvire ovog rada, pa će se navesti samo odredbe koje reguliraju pretvorbu.

ZTOGZ u čl. 2. definira turističko i ostalo građevinsko zemljište kao i trgovačko društvo koje se podrazumijeva u smislu tog zakona.¹²³ ZTOGZ različito uređuje

¹²² V. Odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj U-I-68/2001, U-I-2645/2002 i U-I-43/2006.

¹²³ Turističko zemljište u smislu ZTOGZ je građevinsko zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje je na dan stupanja na snagu ZTOGZ dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turistička namjena i zemljište na kojemu su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja), na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća. Ostalo građevinsko zemljište u smislu ZTOGZ je zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje na dan stupanja na snagu ZTOGZ dokumentima prostornog uređenja nije određena ugostiteljsko turistička namjena, na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena

pretvorbu turističkog zemljišta u kampovima¹²⁴ od turističkog zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja. Turističko zemljište u kampovima čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije, vlasništvo je RH, dok je suvlasništvo RH i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine turističko zemljište, odnosno građevine u kampovima čija vrijednost je u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije.¹²⁵

Kod turističkog zemljišta na kojima su izgrađeni hoteli ili turistička naselja, ZTOGZ određuje u kojem dijelu trgovačko društvo postaje suvlasnik zemljišta, ovisno o dijelu zemljišta koji je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije procijenjen u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća.¹²⁶ Preostalo turističko zemljište na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište.¹²⁷

poduzeća. Pod trgovačkim društvom u smislu ZTOGZ smatra se trgovačko društvo, odnosno njegov pravni slijednik koje je nastalo pretvorbom društvenog poduzeća na temelju ZPDP i drugim aktima koje je nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na turističkom zemljištu te koje obavlja turističko ugostiteljsku djelatnost, odnosno koje je nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na ostalom građevinskom zemljištu.

¹²⁴ Turističko zemljište u kampovima u smislu ZTOGZ je zemljište iz čl. 2. st. 1. ZTOGZ koje je dokumentima prostornog uređenja utvrđeno kao kamp namijenjen za obavljanje turističko ugostiteljske djelatnosti (čl. 5. ZTOGZ).

¹²⁵ V. čl. 6. ZTOGZ.

¹²⁶ Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine), a kada je procijenjena vrijednost građevine i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine (čl. 18. i 19. ZTOGZ).

¹²⁷ V. čl. 20. ZTOGZ.

ZTOGZ kod ostalog građevinskog zemljišta propisuje pretvorbu na način da građevine i građevinsko zemljište koji nisu procijenjeni u društvenom kapitalu kod pretvorbe, odnosno privatizacije, postaju vlasništvo RH, a u slučaju ako su djelomično procijenjeni i uneseni u društveni kapital, postaju suvlasništvo RH i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.¹²⁸ Ako je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, trgovačko društvo postaje vlasnik zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine) i građevine, dok u slučaju procijenjene građevine i dijela zemljišne čestice trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine.¹²⁹

ZTOGZ je još za vrijeme važenja ZP izvršio pretvorbu nekretnina koje su bile izuzete iz pretvorbe prema ZVDSP obzirom da nisu bile procijenjene i unesene u društveni kapital pravnih osoba prilikom pretvorbe temeljem ZPDP. Međutim, i taj zakon je izazvao daljnje dvojbe u svezi uređenja imovinskopravnih odnosa koji se odnose na razvrgnuće uspostavljenog suvlasništva, dodjele koncesije i utvrđenja oblika i veličine zemljišnih čestica koje su predmet pretvorbe prema ZTOGZ.

8.1.3. Pretvorba prema ZUDI

ZUDI također regulira postupanje u svezi imovine koja nije procijenjena, u cijelosti ili u dijelu, u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe temeljem ZPDP, odnosno koja nije unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem ZP, a na kojoj su imovini pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća, ukoliko imovinskopravni odnosi u svezi te imovine nisu uređeni posebnim zakonom.¹³⁰ ZUDI taksativno navodi da neprocijenjenu imovinu u smislu tog zakona čine dionice i poslovni udjeli u trgovačkim

¹²⁸ V. čl. 23. ZTOGZ.

¹²⁹ V. čl. 24. i 25. ZTOGZ.

¹³⁰ V. čl. 49. st. 1. ZUDI.

društvima, poslovni prostori, stanovi, potraživanja i pokretnine.¹³¹ Neprocijenjenom imovinom u smislu ZUDI smatraju se i stanovi koje su društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela fondovima u stambenom komunalnom gospodarstvu, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.¹³²

Dakle, pod neprocijenjenom imovinom u postupku pretvorbe i privatizacije u smislu ZUDI smatra se sva imovina bivših društvenih poduzeća, osim turističkog i ostalog građevinskog zemljišta u smislu ZTOGZ, koja je mogla biti procijenjena u vrijednost društvenog kapitala kod pretvorbe, a to nije učinjeno ili je učinjeno djelomično, kao i stanovi koje su društvena poduzeća prije pretvorbe prenijela fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu. Stoga su osnovne pretpostavke da bi se neka imovina mogla smatrati neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije prema ZUDI, da se radi o imovini bivših društvenih poduzeća, da ta imovina nije procijenjena ili je djelomično procijenjena kod pretvorbe, da se ne radi o turističkom ili ostalom građevinskom zemljištu sukladno ZTOGZ i da posebnim propisom nisu uređeni imovinskoopravni odnosi u svezi te imovine.

Neprocijenjena imovina koja se sastoji od dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima, te od poslovnih prostora i stanova stupanjem na snagu ZUDI postaje vlasništvo RH, a neprocijenjena imovina u obliku pokretnina i potraživanja postaju vlasništvo Agencije za upravljanje državnom imovinom (dalje Agencija).¹³³ Ukoliko je imovina prema ZUDI samo djelomično procijenjena, tada RH, odnosno Agencija te trgovačko društvo koje je pravni slijednik društvenog poduzeća postaju suvlasnici takve imovine u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog

¹³¹ *Ibid.*

¹³² „Narodne novine“, broj 27/91, 33/92, 43/92 – proć. 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 – dalje Zakon o prodaji stanova.

¹³³ V. ćl. 49. st. 3. ZUDI.

dijela.¹³⁴ Dakle, RH i Agencija postaju vlasnici odnosno suvlasnici imovine koja nije procijenjena kod pretvorbe *ex lege* danom stupanja na snagu ZUDI. Svi eventualni postupci koji su u tijeku prema čl. 47. ZP se obustavljaju u odnosu na neprocijenjenu imovinu prema ZUDI, jer ZUDI u prijelaznim i završnim odredbama nema odredbe koja bi se odnosila na postupke prema čl. 47. koji su u tijeku na dan stupanja na snagu tog zakona.

Iako je ZUDI primarno zakon koji je regulirao i uspostavio jedinstveno upravljanje državnom imovinom te uspostavu registra državne imovine, kao i postupanje s imovinom RH koju treba privatizirati, on je propisao i postupanje s neprocijenjenom imovinom u postupku pretvorbe i privatizacije koje nije uređeno posebnim zakonom. Na taj način uz ZTOGZ, ovaj zakon zapravo završava pretvorbu i privatizaciju koja traje više od dvadeset godina. Vremenski faktor doveo je do nejednakosti u postupanju s neprocijenjenom imovinom, jer je do donošenja ZUDI takva imovina pod pretpostavkama iz čl. 47. ZP mogla postati imovina trgovačkog društva koje je pravni slijednik društvenog poduzeća, a sada je *ex lege* vlasništvo RH ili Agencije ovisno o vrsti imovine.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu RH¹³⁵ prestao je važiti ZUDI, a taj zakon je preuzeo odredbe ZUDI u svezi neprocijenjene imovine u postupku pretvorbe i privatizacije, uz razliku da imovina u obliku pokretnina i potraživanja koja u cijelosti nije procijenjena je vlasništvo RH a ne Agencije koja prestaje s radom 30 rujna 2013. godine.¹³⁶

9. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama trgovačkog društva kao pravnog slijednika društvenog poduzeća

¹³⁴ V. čl. 49. st. 4. ZUDI

¹³⁵ „Narodne novine“, broj 94/13.

¹³⁶ V. čl. 65. i 80. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu RH.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹³⁷ izmijenjen je ZVDSP na način da je dodan članak 390.a. Ta promjena stupila je na snagu tek 2006. godine ili 10 godina nakon donošenja ZP, odnosno 15 godina nakon donošenja ZPDP. Odredbom članka 390.a ZVDSP regulirano je kada se novonastalo trgovačko društvo može smatrati pravnim slijednikom društvenog poduzeća i vlasnikom nekretnine bivšeg društvenog poduzeća.

Prva je pretpostavka da je nekretnina na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe bila u društvenom vlasništvu i s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća.¹³⁸ Druga pretpostavka je da je nekretnina mogla biti predmetom stjecanja prava vlasništva, odnosno da se radi o nekretnini koja nije u nevlasničkom režimu.¹³⁹ Treća i četvrta pretpostavka odnose se na to da je nekretnina procijenjena u kapital društvenog poduzeća i da je ista iskazana u kapitalu društva po nadležnom tijelu, a to bi se zapravo odnosilo na iskaz nekretnina izdan sukladno čl. 42. ZP.¹⁴⁰ Zakonodavac je očigledno naknadno želio razjasniti pretpostavke stjecanja prava vlasništva na nekretninama bivših društvenih poduzeća, ali smatram kako je ta odredba donesena znatno prekasno, nakon što je ustvari već provedena pretvorba i privatizacija društvenih poduzeća, i nakon što je došlo do upisa prava vlasništva na neka trgovačka društva kao pravnih slijednika društvenih poduzeća bez ispunjenja pretpostavki iz čl. 390.a. ZVDSP.¹⁴¹ Možemo razlikovati dva razdoblja i postupanja kod upisa prava

¹³⁷ „Narodne novine“, broj 79/06 – dalje ZID ZVDSP/06.

¹³⁸ O valjano stečenom pravu upravljanja, korištenja ili raspolaganja v. pogl. 3.2.

¹³⁹ O sposobnosti stvari biti predmetom prava vlasništva v. pogl. 3.1.

¹⁴⁰ Društveni kapital je prema čl. 2. ZPDP razlika između vrijednosti sredstava (ukupne aktive) poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeću, a u društveni kapital ne ulazi poljoprivredno zemljište koje je vlasnicima oduzeto nakon 15. svibnja 1945. godine. ZP je u čl. 42. propisao da HFP izdaje rješenje kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe, a koje rješenje služi za potrebe upisa nekretnine u zemljišne knjige.

¹⁴¹ Nakon donošenja ZID ZVDSP/06 postoji veliki broj odluka u svezi primjene čl. 390. st. 1. i čl. 390.a ZVDSP u kojima se jasno zauzima stajalište da trgovačka društva slijednici društvenih poduzeća ne mogu postati vlasnici nekretnina bez ispunjenja pretpostavki iz čl. 390.a ZVDSP. V. npr. odluke VSRH broj Rev-

vlasništva na nekretninama bivših društvenih poduzeća do donošenja ZID ZVDSP/06 i čl. 390.a. Prvo razdoblje je do donošenja ZP, a drugo nakon toga.

9.1. Postupanje zemljišnoknjižnih sudova do donošenja ZP

Nakon provedene pretvorbe, novonastala trgovačka društva raspolagala su rješenjem HFP o suglasnosti na namjeravanu pretvorbu i potvrdom nadležnog trgovačkog suda da je izvršena registracija novonastalog pravnog subjekta. Trgovačka društva nisu raspolagala popisom ili iskazom nekretnina koje su obuhvaćene procjenom u postupku pretvorbe. Takav podatak citirana rješenja HFP nisu sadržavala, a poduzeće je eventualno raspolagalo zemljišnoknjižnim izvatom iz kojeg je bilo vidljivo da se predmetna nekretnina vodi upisana kao društveno vlasništvo s pravom korištenja prednika tog poduzeća. Rješenje o pretvorbi određenog poduzeća sadržavalo je samo ukupno utvrđenu vrijednost društvenog kapitala, ukupan broj dionica i nominalnu vrijednost dionica.

Zemljišnoknjižni sudovi su u tom prvom razdoblju imali raznoliku praksu u odnosu na isprave i dokumentaciju koju su tražili uz prijedlog za uknjižbu prava vlasništva takvih nekretnina. Neki zemljišnoknjižni sudovi postupali su kod uknjižbe samo na temelju rješenja HFP iz članka 12. ZPDP i na temelju uvida u potvrdu trgovačkog suda o upisu u sudski registar pretvorbom nastalog trgovačkog društva. Radilo se zapravo o promjeni naziva ovlaštenika stvarnog prava i o statusnoj promjeni te o uknjižbi prava vlasništva umjesto prava korištenja. Takvo postupanje moglo je dovesti do pogrešnog upisa jer se moglo raditi o nekretnini koja nije bila obuhvaćena elaboratom o procjeni ili je bila, a nije mogla i smjela to biti, i gdje se primjerice radi o poljoprivrednom zemljištu koje je *ex lege* postalo vlasništvo RH prije pretvorbe temeljem posebnog propisa.

Neki sudovi tražili su dostavu elaborata o procjeni društvenog kapitala iz kojeg se pokušavalo utvrditi da li je nekretnina obuhvaćena procjenom ili ne. Također su neki

1207/08 od 3. ožujka 2010., Rev-820/2002. od 19. lipnja 2002., Rev-1313/08 od 3. listopada 2012., Rev-118/08 od 24. ožujka 2010. i Rev-485/07 od 4. travnja 2012.

sudovi već tada tražili potvrdu o vrsti zemljišta kako bi anulirali sumnju da li se radi o poljoprivrednom zemljištu ili šumi koje nije moglo biti predmetom pretvorbe. Međutim, u većini slučajeva u ovom prvom razdoblju zemljišnoknjižni sudovi su vršili upise prava vlasništva novonastalih trgovačkih društava u svim onim slučajevima gdje su imali upisano pravo korištenja na prednika trgovačkog društva. Zemljišnoknjižni sudovi su se pozivali na odredbu čl. 1. ZPDP gdje je određeno da pretvorbom iz poduzeća s društvenim kapitalom nastaje poduzeće kojem je određen vlasnik, a isto tako na čl. 6. st 3. ZPDP kojim se određuje da je novonastalo trgovačko društvo nakon upisa u sudski registar pravni slijednik poduzeća koje je prestalo postojati.

Stoga je u razdoblju do donošenja ZP egzistiralo nejednako postupanje zemljišnoknjižnih sudova, koje je doprinijelo činjenici da su zemljišnoknjižni sudovi u tom razdoblju dopustili uknjižbe prava vlasništva na velikom broju nekretnina koje uopće nisu bile obuhvaćene pretvorbom ili su već ranije *ex lege* postale vlasništvo, prije svega RH, temeljem posebnih propisa.

9.2. Postupanje zemljišnoknjižnih sudova nakon donošenja ZP

ZP je stupio na snagu u ožujku 1996. godine i u čl. 42. odredio je da HFP izdaje rješenje kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe, a koje rješenje služi za potrebe upisa nekretnine u zemljišne knjige. Dakle, zakonom je određena mogućnost izdavanja rješenja od strane HFP, ali samo na zahtjev stranke i o njenom trošku, što znači da to nije bila obveza svih pravnih subjekata, a zemljišnoknjižni sudovi nisu bili dužni tražiti takvo rješenje.

Nakon donošenja ZP zemljišnoknjižni sudovi su u velikom broju počeli primjenjivati praksu da su tražili od trgovačkih društava dostavu rješenja o iskazu nekretnina koja im je omogućavala utvrđenje nekretnina koje su bile obuhvaćene pretvorbom. Rješenje o iskazu nekretnina donosilo se u upravnom postupku i u nekim slučajevima takvi postupci su mogli biti dugotrajni, na koji način su onemogućili uknjižbu prava vlasništva na nekretninama trgovačkih društava nakon pretvorbe na dulje

razdoblje. Rješenja nisu davala odgovor na pitanje da li je neka nekretnina pogrešno procijenjena kod pretvorbe, već su zato bili potrebni drugi dokazi¹⁴². Potrebno je napomenuti da je HFP i prije stupanja na snagu ZP donio Upute za primjenu čl. 7. stavak 3. ZPDP,¹⁴³ koje su sadržavale identičnu mogućnost izdavanja rješenja o iskazu nekretnina kao i kasnije rješenje u ZP koje je doneseno 9 mjeseci kasnije.

U svakom slučaju odredba čl. 42. ZP doprinijela je pravilnijem i cjelovitijem postupanju zemljišnoknjižnih sudova iako rješenje iz čl. 42. ZP u smislu pravila zemljišnoknjižnog prava nije bila tabularna isprava već je predstavljalo svojevrsni dopunski dokaz o nekretninama koje su obuhvaćene procjenom kod pretvorbe.

10. Utjecaj odgode povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga na pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama

Odredbom čl. 388. st. 5. ZVDSP propisana je odgoda primjene načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.¹⁴⁴ Nakon trećeg produživanja rokova odgode, novi rok je do 31. prosinca 2015. godine.¹⁴⁵ Ta odgoda odnosi se samo na nekretnine koje su 1. siječnja 1997. godine, kao dana stupanja na snagu ZVDSP bile u zemljišnim knjigama upisane kao društveno vlasništvo, odnosno ako do tog dana nije brisano društveno vlasništvo. U odnosu na sve ostale nekretnine odgoda primjene načela zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga bila je propisana u ZZK, ali se više ne primjenjuje jer su rokovi odgode istekli 1. siječnja 2000. godine, odnosno 1. siječnja 2007. godine.¹⁴⁶ Stoga je u pravnom sustavu RH trenutno na snazi dualizam koji dovodi u nejednaki položaj sudionike u pravnom prometu nekretninama.

¹⁴² Primjerice kao dokaz da se ne radi o poljoprivrednom zemljištu koje je *ex lege* prije pretvorbe postalo vlasništvo RH tražila se potvrda nadležnog upravnog tijela o vrsti zemljišta na dan 23. srpnja 1991. kao dana stupanja na snagu ZPZ/91.

¹⁴³ Već na temelju takvih uputa zemljišnoknjižni sudovi počeli su kod uknjižbe nekretnina bivših društvenih poduzeća tražiti dostavu rješenja o iskazu nekretnina

¹⁴⁴ O zaštita povjerenja u zemljišne knjige v. čl. 122. – 125. ZVDSP.

¹⁴⁵ V. *supra* bilj. 92.

¹⁴⁶ V. čl. 224. st. 1. i 2. ZZK.

Pravne posljedice takvog pravnog rješenja su dvojake. Ako se uzme u obzir interes svih onih osoba koje do danas nisu upisale pravo vlasništva na nekretninama stečenih pretvorbom društvenog vlasništva, onda je takvo rješenje u njihovu korist, jer bez obzira na pravni promet i upise prava vlasništva na takvim nekretninama mogu ostvarivati tužbama svoja stečena prava i ishoditi upis prava vlasništva ako dokažu pretpostavke da su oni pretvorbom stekli pravo vlasništva.¹⁴⁷ S druge strane svi oni koji su stekli takve nekretnine od nositelja prava vlasništva koji su pravo vlasništva upisali nakon 1. siječnja 2007. godine, izloženi su pravnoj nesigurnosti i mogućim tužbama onih koji mogu dokazati pretpostavke za stjecanje prava vlasništva pretvorbom. Takvo stanje u naravi produžuje pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama, te smatram da nakon 31. prosinca 2015. ne bi trebalo dalje produživati odgodu povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga za nekretnine koje su na dan stupanja na snagu ZVDSP bile upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo.

11. Utjecaj uspostave pravnog jedinstva nekretnine na pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama

Stupanjem na snagu ZVDSP uvodi se načelo jedinstvenosti nekretnine što znači da zemljište sa svim građevinama i svim ostalim na površini ili ispod površine zemljišta što je s njime trajno spojeno čini cjelinu.¹⁴⁸ Temeljem uvođenja načela jedinstvenosti nekretnine ZVDSP je propisao i pravila o pravnom sjedinjenju zemljišta sa zgradom, prema osnovnom načelu da vlasnik zgrade postaje vlasnikom zemljišta na kojem zgrada leži.¹⁴⁹ Pravila o pravnom sjedinjenju zemljišta sa zgradom vezane su uz pretvorbu društvenog vlasništva, jer reguliraju pravno sjedinjenje zemljišta u društvenom vlasništvu

¹⁴⁷ Najčešće će se raditi o dokazivanju suprotnog od predmnjeva o vlasništvu ili da je pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja prestalo do donošenja ZVDSP, ili da je temeljem posebnog propisa konkretna nekretnina postala vlasništvo određene pravne osobe, u pravilu RH.

¹⁴⁸ V. čl. 9. st. 1. ZVDSP. Iznimke od načela *superficies solo cedit* propisane su kod izgradnje zgrade temeljem prava građenja i koncesije (čl. 9. st. 4. ZVDSP)

¹⁴⁹ V. čl. 367. – 369. ZVDSP.

i zgrade u nečijem vlasništvu, odnosno kada su i zemljište i zgrada u društvenom vlasništvu.¹⁵⁰

ZVDSP u čl. 366. st. 1. isključuje primjenu načela pravne jedinstvenosti nekretnine ako je posebnim zakonom što drugo određeno. Međutim, primjenu tog načela isključuje sam ZVDSP odredbom čl. 390. st. 1. i 390.a u odnosu na stjecanje prava vlasništva nekretnina trgovačkog društva kao pravnog slijednika društvenog poduzeća. Ne može doći do pravnog sjedinjenja zemljišta i zgrade i stjecanja prava vlasništva vlasnika zgrade i na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno u vrijednosti kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije. Upravo su se trgovačka društva slijednici društvenih poduzeća pozivali na odredbe ZVDSP o pravnom sjedinjenju zemljišta i zgrade i uspostavi jedinstva nekretnine kako bi se upisali kao vlasnici zemljišta i zgrada da iako nisu u cijelosti procijenjeni u kapitalu društva.¹⁵¹ Stoga načelo uspostave jedinstva nekretnine i pravila o pravnom sjedinjenju zemljišta i zgrade nije moguće primijeniti ukoliko nisu ispunjene i pretpostavke iz čl. 390.a ZVDSP.¹⁵²

12. Zaključak

ZVDSP je u prijelaznim i završnim odredbama regulirao pretvorbu društvenog vlasništva na stvarima, s namjerom da se time završi proces pretvorbe društvenog vlasništva na stvarima započet donošenjem Ustava RH. Međutim, taj proces traje sve do danas prvenstveno iz razloga što je sam ZVDSP propisao iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima društvenog vlasništva.

ZVDSP polazi u općim odredbama od dva osnovna načela koja se odnose na izjednačavanje prava nasljednika i pravnih slijednika nositelja prava na stvarima u

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ O tome v. *supra* str. 37.

¹⁵² Tek nakon postupanja sukladno čl. 47. ZP ili temeljem postupaka provedenih sukladno ZTOGZ, ZUDI ili temeljem Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu RH, moguće je ostvariti pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade i uspostavu pravnog jedinstva nekretnine.

društvenom vlasništvu s pravima samih nositelja, te od davanja prioriteta propisima o denacionalizaciji. Pretpostavke za pretvorbu prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu su sposobnost stvari biti predmetom prava vlasništva, valjano stečeno pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja te da pretvorba nije propisana posebnim zakonom. Do donošenja ZVDSP nizom propisa već je bila izvršena pretvorba društvenog vlasništva koja se vršila pretvorbom same pravne osobe, sredstava i imovine pravne osobe ili direktno same stvari.

ZVDSP je propisao dva osnovna načina pretvorbe, od kojih se prvi odnosi na pretvorbu samog nositelja prava upravljanja, korištenja i raspolaganja čime je ujedno u trenutku pretvorbe provedena i pretvorba na stvarima. Drugi način pretvorbe, kada do stupanja na snagu ZVDSP nije izvršena pretvorba same pravne osobe, nastupa stupanjem na snagu ZVDSP i odnosi se na manji broj slučajeva gdje nema pretvorbe same pravne osobe, a ne može se uzeti da je pretvorba na stvari provedena temeljem posebnih zakona. Kod pretvorbe prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta do pretvorbe temeljem ZVDSP dolazi stupanjem na snagu zakona na upisanog nositelja prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja, pod uvjetom da to pravo nije prestalo do donošenja ZVDSP.

Predmnjevama o pravu vlasništva olakšana je uknjižba prava vlasništva stečenog pretvorbom na upisanog nositelja prava iz društvenog vlasništva, odnosno u slučaju da se ne može utvrditi u čijem je vlasništvu nekretnina, djeluje predmnjeva o vlasništvu RH. Sve predmnjeve su oborive i može se dokazivati suprotno. U odnosu na zaštitu pretvorenih prava prema ZVDSP, primjenjuje se identična zaštita kao za pravo vlasništva. Kod upisa prava vlasništva stečenog pretvorbom vrijedi opće načelo o primjeni pravila ZZK, dok kod upisa prava vlasništva nastalog pretvorbom prava korištenja ili prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta ZVDSP dodatno propisuje temeljem kojih isprava se može dopustiti upis ako ne djeluje predmnjeva o pravu korištenja.

Iznimke od pretvorbe prava upravljanja i korištenja odnose se na stvari pravnih osoba koje nisu unesene u društveni kapital kod pretvorbe, na stvari bivših društvenih i društvenopolitičkih organizacija te na stvari pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom području RH. Stoga nije moguće steći pravo vlasništva na stvari koje nije procijenjena kod pretvorbe bivših društvenih poduzeća, niti se može primijeniti načelo jedinstvenosti nekretnine. Samo temeljem postupka provedenog sukladno odredbi čl. 47. ZP ili kasnije ZTOGZ, ZUDI i Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu RH na takvim stvarima je provedena pretvorba i stečeno pravo vlasništva. ZVDSP propisuje odgodu zaštite povjerenja u zemljišne knjige u odnosu na nekretnine koje su bile upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na dan stupanja na snagu ZVDSP. To s jedne strane omogućuje i dalje ostvarivanje prava stečenih pretvorbom u odnosu na upisane vlasnike nekretnina, ali s druge strane dovodi do pravne nesigurnosti i nejednakog položaja sudionika u pravnom prometu nekretninama.

**PRETVORBA PRAVA VLASNIŠTVA PREMA PRIJELAZNIM I ZAVRŠNIM
ODREDBAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

S a ž e t a k

U radu se obrađuje pretvorba društvenog vlasništva na stvarima sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s time da se daje i prikaz posebnih zakona koji su prije i poslije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vršili pretvorbu društvenog vlasništva na stvarima. Posebno se analiziraju opće odredbe o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu, kao i načini pretvorbe, zaštita pretvorenih prava i upisi prava vlasništva nekretnina nastalog pretvorbom društvenog vlasništva.

Predmet razmatranja su i iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja koje propisuje sam Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na što se nadovezuju pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama trgovačkih društava kao pravnih slijednika bivših društvenih poduzeća. U završnom dijelu rada navode se posljedice odgode načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige i utjecaj uspostave pravnog jedinstva nekretnine na pretvorbu društvenog vlasništva na nekretninama. Osnovni cilj i svrha rada je dati što jasnije tumačenje odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o pretvorbi društvenog vlasništva, a time i cjelokupnog procesa pretvorbe društvenog vlasništva na stvarima koji traje sve do danas.

Ključne riječi: *pretvorba društvenog vlasništva, pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja, pravo korištenja i prvenstveno pravo korištenja, pravo vlasništva,*