

Nacrt  
Prijedlog Zakona broj \_\_\_\_\_

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA  
I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU  
I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

# **PRIJEDLOG NACRTA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

## **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

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

## **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE CE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTECI**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00. i 114/01.), je, kao opći zakon, izvršio ukupnu pretvorbu svih nekretnina koje su u vrijeme stupanja na snagu toga Zakona još uvijek bile u društvenom vlasništvu, dakle, pretvorbu prava upravljanja, korištenja i raspolaganja u pravo vlasništva pravnog sljednika dotadašnjeg ovlaštenika tih prava. Međutim, ovaj Zakon glede pretvorbe društvenih sredstava bivših društvenih poduzeca ne sadrži pozitivnu definiciju. Naime, odredbe clanka 390. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuju da se opće odredbe toga Zakona o pretvorbi prava upravljanja, korištenja i raspolaganja u pravo vlasništva ne odnose na stvari na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale bivše društvene i društveno političke organizacije, na stvari koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju zakona koji uređuju pretvorbu društvenih poduzeca, te na stvari pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom teritoriju Republike Hrvatske, kao i da će se pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja ovih stvari urediti posebnim zakonom.

Pitanje pretvorbe društvenih sredstava bivših društveno političkih organizacija uređeno je Zakonom o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društveno političkih organizacija («Narodne novine», broj 70/97.), što znači da su odredbe clanka 390. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u ovom dijelu već konzumirane.

Posebni zakoni koji uređuju pitanje pretvorbe i privatizacije bivših društvenih poduzeca – Zakon o pretvorbi društvenih poduzeca («Narodne novine», broj 19/91., 83/91., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.) i Zakon o privatizaciji («Narodne novine», broj 21/96., 71/97., 16/98. i 73/00.) također ne propisuju na kojim stvarima trgovačka društva kao pravni sljednici bivših društvenih poduzeca stjecu pravo vlasništva.

Postojeću pravnu situaciju praksa uzima kao pravnu prazninu i pokušava je popuniti tumačenjem drugih zakona.

Naime, Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeca vrši se pretvorba pravne osobe društvenog poduzeca. Rješenje o pretvorbi pravne osobe sadrži vrijednost društvenog kapitala u nominalnoj veličini, a ne u stvarno pravnom odnosu. Ovo rješenje ne sadrži popis nekretnina čija je vrijednost bila unesena u društveni kapital. Stoga se postavlja upitnim je li ovo rješenje valjana tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva trgovačkog društva kao pravnog sljednika društvenog poduzeca.

U sudskoj praksi ova dvojba je bila rješavana na više načina, tako da se trgovačko društvo knjižilo vlasnikom:

- svih nekretnina koje su bile uknjižene kao društveno vlasništvo s pravom korištenja društvenog poduzeca kao pravnog prednika trgovačkog društva, ili
- zemljišta na kojem je bio izgrađen i u postupku pretvorbe procijenjen objekt bez da je to zemljište u cijelosti ili moguće djelomično procijenjeno, ili
- nekretnina za koju je dostavljena potvrda i li rješenje nadležnog tijela da je vrijednost istih procijenjena u društveni kapital.

Materijalno pravno utemeljenje za opisane uknjižbe prava vlasništva po pravnom shvaćanju sudova bio je i Zakon o osnovnim vlasnickopravnim odnosima («Narodne novine», 53/91.), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (prijelazne odredbe), Zakon o pretvorbi društvenih poduzeca. Sve ove interpretacije zakona, kao osnova stjecanja prava vlasništva trgovačkog društva kao pravnog sljednika pretvorenog društvenog poduzeca, zanemaruju stjecanje prava vlasništva Republike Hrvatske i to temeljem zakona kao načina stjecanja prava vlasništva.

Naime, Republika Hrvatska je temeljem Zakona o šumama («Narodne novine», broj 52/90. – pročišćeni tekst, 5/91., 9/91., 61/91., 26/93., 76/93., 8/00. i 13/02.) te Zakona o poljoprivrednom zemljištu («Narodne novine», broj 66/01. i 87/02.) stekla pravo vlasništvo na šumama, poljoprivrednom i šumskom zemljištu ranije u društvenom vlasništvu. Ovo stjecanje prava vlasništva Republike Hrvatske je bilo prije pretvorbe društvenih poduzeca, ali nije bilo provedeno u zemljišne knjige. Stoga je moguća stara uknjižba prava korištenja društvenog poduzeca na šumi i šumskom zemljištu ili poljoprivrednom zemljištu rezultirala da je vrijednost ovih nekretnina pogrešno procijenjena u društveni kapital.

Nije rijetkost da je u društveni kapital procijenjena vrijednost nekretnina koja nije mogla biti predmetom procijene (npr. nasip, ribnjak). Nadalje, i stvari koje su izvan pravnog prometa (pomorsko dobro) bile su dijelom procijenjene npr. zgrade na pomorskom dobru ali i zemljište kao pomorsko dobro. Ovu pogrešku u pretvorbi, trgovačka društva kroz parnice nastoje prikazati kao pravilo i traže priznanje prava vlasništva na svemu što je bilo u postupku pretvorbe procijenjeno.

Stoga, moguća dozvola uknjižbe prava vlasništva trgovačkog društva na ovim nekretninama, na štetu je Republike Hrvatske.

Ove dvojbe glede objekta stjecanja prava vlasništva za korist trgovačkog društva nakon završene pretvorbe vlasništva dijelom otklanja članak 42. Zakona o privatizaciji (NN 21/96, 71/96, 16/98., i 73/00) u kome se navodi da se donosi rješenje kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjen u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe, a za potrebe upisa nekretnina u zemljišne knjige. Međutim, ni to rješenje u smislu toga zakona nije tabularna isprava.. U sudskoj praksi status ovoga rješenja je dvojak:

- može biti tabularna isprava, ako je prednik trgovačkog društva, društveno poduzeće, bio uknjižen na društvenom vlasništvu kao nositelj prava korištenja, a ta nekretnina procijenjena u društveni kapital,

- ovo je rješenje dokaz aktivne legitimacije trgovačkog društva da u parnici ishodi presudu da je vlasnik nekretnine, pa je ta presuda tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva.

Ovakvo rješenje i prethodne interpretacije zakona ne daju pravnu sigurnost i odgovor, na čemu je to trgovačko društvo steklo vlasništvo kao pravni sljednik društvenog poduzeca.

Slijedom toga, potrebno je postojeću negativnu definiciju otkloniti predloženom izmjenom članka 390. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Naime, članak 390. Zakona propisuje da se odredbe članka 360. do 365. ovoga Zakona ne odnose na stvari na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganje imale bivše društvene i društveno političke organizacije na stvari koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeca, te na stvari pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom području Republike Hrvatske, kao i da će se pretvorba prava upravljanja korištenja i raspolaganja na stvarima iz stavka 1. ovoga članka urediti posebnim zakonom. Navodi ovoga članka Zakona su konzumirani, posebno u odnosu na društveno-političke organizacije jer je donesen poseban Zakon o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društveno-političkih organizacija («Narodne novine» broj 70/97.). U odnosu na navod, što nije procijenjeno u temeljni kapital, jezično je negativno formulirano, a u sudskoj se praksi nije pokazalo dovoljno određeno. Zato se predlaže ova izmjena članka 390.

Članak 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ograničava jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave u raspolaganju nekretninama u njihovom vlasništvu, jer provođenje natjecaja odugovlaci raspolaganje nekretninama i izaziva dodatne materijalne troškove. Ovo je ocijenjeno nepotrebnim kad pravo vlasništva tih nekretnina, osim Republike Hrvatske, stjecu druge jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske.

Nadalje, novim stavkom 3. članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisani su daljnji izuzeci od provedbe javnog natjecaja, u slučajevima kada je riječ o formiranju građevinskih cestica u vlasništvu građana, kojima nedostaje manjkajući dio, a koji je u vlasništvu jedinica lokalne i područne ( regionalne ) samouprave .

### **III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Donošenje izmjena i dopuna Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neće iziskivati osiguranje dodatnih sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske.

### **IV. TEKST PRIJEDLOGA ZAKONA**

Tekst prijedloga zakona dan je u obliku Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

## **V. TEKST ODREDBI VAŽECEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU I DOPUNJUJU**

Tekst odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00. i 114/01.) koje se mijenjaju i dopunjuju, dan je u prilogu ovoga Prijedloga zakona.

NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O  
VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

Clanak 1.

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( « Narodne novine « broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00. i 114/01. ), u clanku 73. stavak 3. mijenja se i glasi:

« (3) Vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo državne uprave ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj cestici samostalna uporabna cjelina.

Potvrda iz stavka 1. ovoga clanka mora sadržavati točan popis svih posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnih tijela državne uprave .»

Iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

« (4) Potvrdu iz stavka 3. ovoga clanka može zamijeniti uporabna dozvola iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu.

Dosadašnji stavak ( 4 ) postaje stavak ( 5 ).

Clanak 2.

U clanku 74. stavku 2. podstavku 5. rijeci : « građevnom planu, odobrenom od vlasti;» zamjenjuju se riječima : « glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili koji je potvrđen po nadležnom tijelu državne uprave. «

Clanak 3.

U clanku 368. stavak 3. mijenja se i glasi:

« Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u nečijem vlasništvu, ali na zemljištu nije upisano pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu , odnosno prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stavka 1. ovoga clanka na temelju ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja odnosno utvrđeno prvenstveno pravo korištenja njegovu nositelju , ugovora o

medusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u toj odluci , obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj građevinskoj cestici izgrađena zgrada, te građevinske dozvole .»

#### Članak 4.

Iza članka 390. dodaje se naslov:

« Vlasništvo trgovačkog društva kao pravnog sljednika društvenog poduzeca « i članak 390.a koji glasi:

#### « Članak 390.a

( 1 ) Trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeca, po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva, vlasnik je nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile:

- društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeca i
- koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i
- čija je vrijednost bila procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.

( 2 ) Nekretnine koje je trgovačko društvo, kao pravni sljednik društvenoga poduzeca, na zakoniti način otudilo prije dana procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku privatizacije, smatraju se procijenjenima u smislu odredbe stavka 1. ovoga članka.»

#### Članak 5.

U članku 391. stavak 2. mijenja se i glasi:

« ( 2 ) Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne ( regionalne ) samouprave, stjecu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne ( regionalne ) samouprave , te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske .»

Iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

« Zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne ( regionalne ) samouprave poglavarstva tih jedinica mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natjecaja:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne cestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne cestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine

planirane građevne cestice , pod uvjetom da se obaveže da će u roku od šest mjeseci od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora podnijeti zahtjev za ishodenje građevinske dozvole.»

Dosadašnji stavak ( 3 ) postaje stavak ( 4 ).

#### Članak 6.

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima riječi: « lokalne uprave i samouprave » zamjenjuju se riječima « područne ( regionalne ) samouprave » u odgovarajućem padežu.

#### Članak 7.

Ovaj zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u « Narodnim novinama »

KLASA:  
URBROJ:  
Zagreb,



## **OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBA PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA**

### **Clanak 1. i 2.**

Odredbom ovih clanaka uskladeni su terminološki clanak 73. stavak 3. i clanak 74. stavak 2. podstavak 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa Zakonom o sustavu državne uprave ( « Narodne novine », broj 199/03., 30/04., 136/04. i 22/05. ) i Zakonom o gradnji ( « Narodne novine », broj 175/03 ).

Takoder je detaljnije propisan sadržaj potvrde iz clanka 73. stavka 3. kao i akt tijela državne uprave koji u određenom slučaju zamjenjuje gore navedenu potvrdu.

### **Clanak 3.**

Odredbom ovog clanka mijenja se stavak 3. clanka 368. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na način da se brišu rijeci « s rješenjem o oduzimanju građevinskoga zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika i o davanju toga zemljišta na korištenje » a dodaje se rijec « građevinske dozvole ».

Naime, na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskoga zemljišta i Zakona o građevinskom zemljištu nije se mogla donijeti odluka o davanju na korištenje građevinskog zemljišta ako nije prethodno proveden postupak deposedacije ( izuzimanje iz posjeda dotadašnjeg korisnika ) ili eksproprijacije ( izvlaštenje ) korisnika zemljišta. Dakle, uvjet za dodjelu zemljišta radi izgradnje bio je prethodno proveden postupak o deposedaciji ili eksproprijaciji u kojem su razrješeni imovinsko pravni odnosi na tom zemljištu . Stoga je suvišno u slučaju postojanja akta o dodjeli građevinskoga zemljišta radi izgradnje zgrade , za upis zgrade tražiti i rješenje o oduzimanju građevinskoga zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika , to tim više što te isprave najčešće ni ne postoje, kako zbog protoka vremena, poplave i u ratu uništene dokumentacije.

### **Clanak 4.**

Odredbom ovoga clanka kumulativno su propisane pretpostavke pod kojima trgovačka društva kao pravni sljednici ranijih društvenih poduzeca po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva postaju vlasnicima nekretnina.

Kako bi se izbjegle nejasnoce i otklonile mogućnosti razlicitog definiranja vremena pretvorbe (dan procjene ili datum izdavanja rješenja), ovom odredbom se kao vrijeme pretvorbe uzima dan procjene vrijednosti temeljenog kapitala.

Naime pretvorba, odnosno privatizacija kao upravni postupak u pravilu je trajala dulje od 60 dana, racunajuci od dana podnošenja zahtjeva do dana izdavanja rješenja o pretvorbi odnosno privatizaciji.

Procijenjena vrijednost utvrđivana je kao razlika procijenjenih vrijednosti aktive i obveza sa stanjem na dan 31. 12. određene godine.

Od dana procjene do dana izdavanja rješenja, poduzeca su cesto otuđivala ili stjecala nekretnine. Pravne promjene u aktivi odnosno obvezama, izvršene između dana procjene i dana izdavanja rješenja nisu od utjecaja na procijenjenu vrijednost kapitala. Međutim, bez obzira na receno, dio poduzeca nije u pretvorbi procijenio nekretnine prodane između recenih datuma, držeći da je za pravni režim tih nekretnina odlučan datum izdavanja, a ne dan procjene, što u pravilu rezultira sporom.

Slijedom iznesenoga, upravo se odredbom stavka 1. ovoga clanka određuje kao nesporno vrijeme pretvorbe (dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije).

Nadalje, trgovačka društva nastala pretvorbom po knjigovodstvenoj vrijednosti, bila su univerzalni sljednici sve imovine, prava i obveza pretvorenog društvenog poduzeca sve do okončanja postupka privatizacije koja se provodi temeljem procijenjene vrijednosti temeljnog kapitala društva, a koja se pak utvrđuje kao razlika procijenjenih vrijednosti aktive i obveza na dan 31. 12. određene godine, da bi po okončanju postupka privatizacije, Društvo zadržalo vlasništvo samo na procijenjenoj imovini.

Kako je od dana pretvorbe do dana privatizacije u pravilu proteklo nekoliko godina, recena društva su u tome periodu, kao sljednici pretvorenog društvenog poduzeca, poslovala i bila prinudena prodati dio nekretnine.

Sredstva ostvarena prodajom, rezultirala su povećanjem različitih stavki aktive odnosno smanjenjem stavki obveza, ali prodane nekretnine nisu sui generis, kao dio imovine društva, bile predmetom procjene.

Slijedom iznijetoga, a budući da je vrijednost tih prodanih nekretnina ipak utjecala na procijenjenu vrijednost kapitala, ali kroz ostale stavke aktive, uslijed čega se te nekretnine, iako neprocijenjene metodologijom procjene nekretnina i neiskazane rješenjem kojim se utvrđuju procijenjene nekretnine, ne mogu smatrati neprocijenjenima.

Stoga, odredba stavka 2. ovoga clanka propisuje da se nekretnine koje trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeca, na zakonit način otuđilo prije dana procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku privatizacije, smatraju procijenjenima u smislu odredbe stavka 1. ovoga clanka.

Recenom odredbom clanka 1. stavka 2. Nacrta otklonit će se i dvojbe o tome što sve čini stecajnu masu u stecajnom postupku nad trgovačkim društvom nastalim pretvorbom društvenog poduzeca po knjigovodstvenoj vrijednosti otvorenom prije donošenja rješenja o privatizaciji iz clanka 4. i 5. Zakona o privatizaciji.

## **Clanak 5.**

Clanak 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima mijenja se da se jedinicama lokalne samouprave i jedinicama područne (regionalne) samouprave olakša

raspolaganje nekretninama u njihovom vlasništvu, budući provodenje natjecaja odugovlaci raspolaganje nekretninama i izaziva dodatne materijalne troškove a ponekad ga nije moguće i provesti (npr. ako je potrebno provesti uknjižbu prava vlasništva zemljišta na kojem je ranije izgrađen objekt).

Naime, do sada su se takve nekretnine mogle otuđivati samo putem javnog natjecaja, a što je ograničavalo pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske, npr. HEP, budući da su takve nekretnine mogli kupovati samo putem javnog natjecaja. Nadalje je onemogućavalo rješavanje vlasničkih odnosa kroz zemljišne knjige na već izgrađenim objektima (npr. uknjižba trafo stanica, smetlišta, vodovoda i mogućih drugih komunalnih objekata).

Novim stavkom 3. članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisani su daljnji izuzeci od provedbe javnog natjecaja, u slučajevima kada je riječ o formiranju građevinskih cestica u vlasništvu građana, kojima nedostaje manjkajući dio u odnosu na površinu osnovne cestice (do 20 %), a koji je u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

#### **Članak 6.**

Ovom odredbom terminološki se uskladuju pojedine odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01.), kojim je utvrđen novi naziv za jedinice lokalne uprave i samouprave.

#### **Članak 7.**

Ovom odredbom propisuje se stupanje Zakona na snagu.

## **TEKST ODREDBI ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA KOJE SE MIJENJAJU**

### **Pravni temelj**

#### **Clanak 73.**

( 3 ) Vlasništvo posebnoga dijela ne može se uspostaviti dok nadležna upravna vlast ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj cestici samostalna uporabna cjelina.

#### **Clanak 74.**

( 2 ) Korisne vrijednosti utvrđuje sud svojom odlukom donesenom u izvanparničnom postupku, po pravilima da se :

- korisna se površina u pravilu izracunava prema gradevnom planu, odobrenom od vlasti; ali ako netko ucini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od toga plana, korisna ce se površina izracunati prema stvarnom stanju.

### **Pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade**

#### **Clanak 368.**

( 3 ) Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u necijem vlasništvu, ali na zemljištu nije upisano pravo korištenja gradevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno prvenstvenoga prava korištenja gradevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade , nadležni ce sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stavka 1. ovoga clanka na temelju ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja njegovu nositelju , s rješenjem o oduzimanju gradevinskoga zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika i o davanju toga zemljišta na korištenje, s ugovorom o medusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u tom rješenju, te obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj gradevinskoj cestici izgrađena zgrada .

## **Iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja**

### **Clanak 390.**

(1) Odredbe clanka 360. do 365. ovoga Zakona ne odnose se na stvari na kojima su pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja imale bivše društvene i društveno-politicke organizacije, na stvari koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeca, te na stvari pravnih osoba u društvenom vlasništvu sa sjedištem na prije okupiranom, a sada oslobođenom podrucju Republike Hrvatske.

(2) Pretvorba prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima iz stavka 1. ovoga clanka uredit ce se posebnim zakonom.

## **Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave**

### **Clanak 391.**

(1) Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne uprave i samouprave poglavarstva tih jedinica mogu otuditi ili njom na drugi nacin raspolagati samo na osnovu javnog natjecaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukcije određeno.

(2) Odredba stavka 1. ovoga clanka ne odnosi se na pravne poslove koje medusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave, odnosno jedinica lokalne uprave i samouprave, ako je to u interesu i cilju opcega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih gradana.

(3) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga clanka ništavi su.