

**KONAČNI PRIJEDLOG  
ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE**

# KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

## GLAVA I. OSNOVNE ODREDBE

### *Predmet zakona*

#### **Članak 1.**

Ovim se Zakonom uređuje sustav izvlaštenja, način utvrđivanja interesa Republike Hrvatske u tom sustavu, tijela nadležna za provedbu postupka izvlaštenja, pripremne radnje i postupak izvlaštenja, način određivanja naknade za izvlaštene nekretnine, način određivanja naknade za nekretnine koje se po posebnom propisu smatraju izvlaštenima, te druga pitanja s tim u vezi.

### *Predmet izvlaštenja*

#### **Članak 2.**

(1) Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano, kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

(2) Nekretnina se u smislu stavka 1. ovog članka može izvlastiti radi izgradnje građevine ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, kulturnih i sportskih građevina, industrijskih, energetskih, vodnogospodarskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga.

(3) Nekretnina se u smislu stavka 1. ovog članka može izvlastiti i kad je to potrebno radi izgradnje drugih građevina ili izvođenja drugih radova u interesu Republike Hrvatske, odnosno kada je to potrebno radi provedbe strateških projekata i izgradnje strateških objekata.

### *Korisnik izvlaštenja*

#### **Članak 3.**

Izvlaštenje se može provesti u korist fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: korisnik izvlaštenja).

### *Svrha izvlaštenja*

#### **Članak 4.**

Izvlaštenjem korisnik izvlaštenja stječe pravo koristiti nekretninu u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno.

### *Potpuno izvlaštenje*

#### **Članak 5.**

- (1) Izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja (potpuno izvlaštenje).
- (2) Potpunim izvlaštenjem prestaju pravo vlasništva prijašnjeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini.

### *Nepotpuno izvlaštenje*

#### **Članak 6.**

Nepotpunim izvlaštenjem ograničava se pravo vlasništva na nekretnini ustanovljenjem zakupa ili ustanovljenjem služnosti.

#### **Članak 7.**

- (1) Zakup se može ustanoviti samo ako će se zemljište, s obzirom na svrhu za koju se zakup predlaže, koristiti ograničeno vrijeme, a najviše do pet godina u svrhu istraživanja rudnog i drugog blaga, korištenja kamenoloma, vađenja gline, pijeska i šljunka i slično.
- (2) Ako se korištenjem zemljišta na temelju zakupa uništi kultura zemljišta tako da se ono ne može koristiti na dosadašnji način vlasnik može zahtijevati da se provede potpuno izvlaštenje.
- (3) Zahtjev iz stavka 2. ovog članka vlasnik može podnijeti u roku od šest mjeseci od dana prestanka zakupa.
- (4) Zahtjev podnesen nakon isteka roka iz stavka 3. ovog članka odbacit će se.

### *Privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta*

#### **Članak 8.**

- (1) Ako je susjedno zemljište potrebno za smještaj radnika, materijala, strojeva i drugog radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, na zahtjev korisnika izvlaštenja odredit će se njegovo privremeno uzimanje u posjed.
- (2) Privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta iz stavka 1. ovog članka ukinut će se prestankom potrebe zbog koje je određeno, odnosno nakon završetka građenja ili izvođenja radova na glavnoj građevini.
- (3) Odredbe ovog Zakona koje se odnose na izvlaštenje nekretnina primjenjuju se i na privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta, ako pojedinim odredbama ovog Zakona nije drugačije propisano.

### *Pretpostavke za izvlaštenje*

#### **Članak 9.**

(1) Nekretnina se može izvlastiti nakon što je na način propisan ovim Zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova.

(2) Izgradnja građevine ili izvođenje radova iz stavka 1. ovog članka mora biti u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

#### *Izvlaštenje preostalog dijela nekretnine*

### **Članak 10.**

(1) Ako se tijekom postupka potpunog izvlaštenja dijela nekretnine utvrdi da vlasnik nema gospodarskog interesa koristiti preostali dio, na njegov zahtjev izvlastit će se i taj dio.

(2) Kod odlučivanja o zahtjevu za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine uzet će se u obzir okolnosti koje će nastati izgradnjom građevine ili izvođenjem radova, a koje su od utjecaja na gospodarski interes vlasnika za korištenje nekretnine kao i smanjenje vrijednosti preostalog dijela nekretnine.

(3) Zahtjev iz stavka 1. ovog članka može se podnijeti do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju o čemu će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo poučiti vlasnika nekretnine i pouku obavezno navesti u zapisniku.

#### *Naknada za izvlaštenu nekretninu*

### **Članak 11.**

Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

#### *Žurnost postupanja*

### **Članak 12.**

Poslovi izvlaštenja su poslovi od interesa za Republiku Hrvatsku, a postupci izvlaštenja su hitni postupci.

## **GLAVA II. UTVRĐIVANJE INTERESA REPUBLIKE HRVATSKE**

#### *Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske*

### **Članak 13.**

(1) Odluku da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog korisnika izvlaštenja.

(2) Smatra se da je interes Republike Hrvatske utvrđen ako je posebnim zakonom propisano da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske.

(3) Odluku o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske izvan slučajeve propisanih člankom 2. stavkom 2. ovog Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske uz prethodno mišljenje odbora Hrvatskog sabora u čijem je djelokrugu promicanje učinkovitog korištenja i uređenja prostora i odbora u čijem je djelokrugu područje usklađivanja i unapređivanja gospodarskog života.

(4) Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske objavljuje se u Narodnim novinama.

#### *Prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske*

### **Članak 14.**

U prijedlogu za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora biti naznačen:

- korisnik izvlaštenja,
- građevina za koju se predlaže izgradnja ili izvođenje radova (svrha izvlaštenja),
- vrsta izvlaštenja (potpuno ili nepotpuno),
- nekretnine na kojima će se graditi građevina ili izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom), sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima,
- vlasnik, posjednik i drugi stvarnopravni ovlaštenici na nekretninama na kojima će se graditi građevina ili izvoditi radovi za koje se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske,
- obrazloženje interesa Republike Hrvatske da se izgradnja građevine ili izvođenje radova provede upravo na nekretninama koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

### **Članak 15.**

Uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora se podnijeti mišljenje općinskog ili gradskog vijeća i županijske skupštine odnosno Gradske skupštine Grada Zagreba na čijem se području namjerava graditi ili izvoditi radove i pravomoćna lokacijska dozvola.

## **GLAVA III.**

### **TIJELA NADLEŽNA ZA PROVEDBU POSTUPKA IZVLAŠTENJA**

### **Članak 16.**

(1) Postupak u vezi s pripremnim radnjama u svrhu izvlaštenja i postupak izvlaštenja provodi stvarno i mjesno nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo).

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) provodi postupak izvlaštenja ako se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevine ili izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske.

## **Članak 17.**

(1) Protiv prvostupanjskog rješenja nadležnog tijela o prijedlogu za izvlaštenje može se izjaviti žalba.

(2) O žalbi iz stavka 1. ovog članka odlučuje Ministarstvo.

(3) Protiv rješenja Ministarstva iz stavka 2. ovog članka može se pokrenuti upravni spor.

## **Članak 18.**

Protiv prvostupanjskog rješenja Ministarstva, nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

*Sufinanciranje rada tijela nadležnih za provedbu postupka izvlaštenja*

## **Članak 19.**

(1) Rad tijela iz članka 16. ovog Zakona na poslovima izvlaštenja dijelom se financira iz sredstava korisnika izvlaštenja, sukladno sporazumu sklopljenom između čelnika tijela i korisnika izvlaštenja.

(2) Ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom će utvrditi kriterije za određivanje udjela korisnika izvlaštenja u sufinanciranju rada tijela iz članka 16. ovog Zakona na poslovima izvlaštenja.

## **GLAVA IV.**

### **PRIPREMNE RADNJE U SVRHU IZVLAŠTENJA**

## **Članak 20.**

Korisnik izvlaštenja može zahtijevati da mu se radi izrade investicijskih elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje, odobri obavljanje potrebnih pripremnih radnji na određenoj nekretnini, kao što su ispitivanje zemljišta, premjeravanje i slično.

*Zahtjev za obavljanje pripremnih radnji*

## **Članak 21.**

(1) U zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji mora se naznačiti svrha radi koje se namjerava predložiti izvlaštenje, nekretnina na kojoj korisnik izvlaštenja namjerava obavljati pripremnje radnje, vlasnik i posjednik nekretnine uz navođenje prebivališta ili sjedišta (adresa), priroda, opseg i svrha radnji, kao i vrijeme njihovog trajanja.

(2) O zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji rješava nadležno tijelo.

### *Rješenje o odobrenju obavljanja pripremnih radnji*

#### **Članak 22.**

(1) Ako podnositelj zahtjeva za odobrenje obavljanja pripremnih radnji učini vjerojatnim da su mu takve radnje potrebne u svrhu propisanu ovim Zakonom, nadležno tijelo odobrit će obavljanje pripremnih radnji.

(2) Prilikom donošenja rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji nadležno tijelo vodit će računa o tome da se te radnje ne obavljaju u vrijeme koje je nepogodno za vlasnika nekretnine, s obzirom na kulturu zemljišta i na svrhu za koju on nekretninu koristi.

(3) U rješenju o odobrenju obavljanja pripremnih radnji moraju se navesti:

- pripremnne radnje koje podnositelj zahtjeva može obavljati,
- rok u kojem će se odobrene pripremnne radnje obaviti,
- obveza vlasnika i posjednika da su dužni dopustiti obavljanje pripremnih radnji.

(4) Rješenjem o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ne može se odobriti izvođenje građevinskih ili njima sličnih radova (radovi na postavljanju nastambi za smještaj radnika, građevinskog materijala, izgradnja prilaznih putova i slično).

#### **Članak 23.**

(1) Protiv rješenja donesenog o zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji može se izjaviti žalba.

(2) O žalbi iz stavka 1. ovog članka odlučuje Ministarstvo.

(3) Žalba protiv rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ne odgađa izvršenje rješenja.

### *Naknada za obavljanje pripremnih radnji*

#### **Članak 24.**

(1) Vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu za obavljanje pripremnih radnji od korisnika izvlaštenja na čiji zahtjev je odobreno obavljanje pripremnih radnji.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovog Zakona o postupku i naknadi za privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta.

### **GLAVA V. POSTUPAK IZVLAŠTENJA**

### *Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine*

#### **Članak 25.**

(1) Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja dužan je, putem Ministarstva, odnosno nadležnog tijela, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja).

(2) Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka izražava se u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina.

(3) U slučaju ustanovljenja služnosti nalaz i mišljenje vještaka ili procjena procjenitelja mora sadržavati i procjenu vrijednosti ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu ili pojedini dio nekretnine.

## **Članak 26.**

Uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine korisnik izvlaštenja mora podnijeti pravomoćnu lokacijsku dozvolu.

## **Članak 27.**

(1) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odredit će usmenu raspravu radi određivanja vještačenja ili procjene, bez odgode, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine.

(2) Ako se vlasnik nekretnine odnosno posjednik nekretnine i korisnik izvlaštenja na usmenoj raspravi ne suglase o izboru vještaka ili procjenitelja, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, na istoj raspravi određuje vještaka ili procjenitelja i vrijeme obavljanja očevida.

(3) Ako osoba iz stavka 1. ovog članka nije prisustvovala na usmenoj raspravi, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će je pismeno obavijestiti o vremenu obavljanja očevida.

(4) Troškove vještačenja ili procjene snosi korisnik izvlaštenja.

(5) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dostavit će korisniku izvlaštenja i vlasniku odnosno posjedniku nekretnine nalaz i mišljenje vještaka ili procjenu procjenitelja, radi obavijesti.

### *Prijedlog za izvlaštenje*

## **Članak 28.**

(1) Prijedlog za izvlaštenje može podnijeti korisnik izvlaštenja nakon što je po odredbama ovog ili posebnoga zakona utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili za izvođenje radova.

(2) Ako je interes Republike Hrvatske utvrđen odlukom iz članka 13. ovog Zakona prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti u roku od dvije godine.

### *Sadržaj i isprave uz prijedlog za izvlaštenje*

## **Članak 29.**

U prijedlogu za izvlaštenje mora biti naznačen:

- korisnik izvlaštenja,
- nekretnina za koju se predlaže izvlaštenje, sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima,
- vlasnik i posjednik nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa), odnosno stvarnopravni ovlaštenici na nekretnini i njihovo prebivalište ili sjedište (adresa),
- građevina ili radovi radi čije se izgradnje odnosno izvođenje radova predlaže izvlaštenje,
- podatak o utvrđenom interesu Republike Hrvatske.

### **Članak 30.**

Uz prijedlog za izvlaštenje mora se podnijeti:

- dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini,
- dokaz o utvrđenom interesu Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova na toj nekretnini,
- nalaz i mišljenje vještaka ili procjenu procjenitelja o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje,
- dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana posebna sredstva položena kod banke, u visini približno potrebnoj za davanje naknade za izvlaštenu nekretninu odnosno dokaz o osiguranoj drugoj odgovarajućoj nekretnini,
- dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana posebna sredstva položena kod banke, u visini približno potrebnoj za snošenje svog dijela troška postupka,
- pravomoćna lokacijska dozvola za izgradnju građevine ili izvođenje radova na nekretnini za koje se predlaže izvlaštenje,
- parcelacijski elaborat ako on nije sastavni dio lokacijske dozvole, a predmet potpunog izvlaštenja je manji od obuhvata zahvata u prostoru koji je određen tom lokacijskom dozvolom.

### **Članak 31.**

Kao dokazom da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini smatrat će se i pokušaj dostave pisane ponude vlasniku nekretnine.

### **Članak 32.**

(1) U slučaju izvlaštenja većeg broja nekretnina (više od deset) i više vlasnika nekretnina (više od deset) korisnik izvlaštenja dužan je dostaviti dokaz o objavi ponude vlasnicima nekretnina.

(2) Ponuda se objavljuje u dnevnom tisku ili na lokalno uobičajen način javnog priopćavanja (radiju, televiziji, društvenim mrežama i slično) te sadrži naznaku objekta koji se planira graditi, naznaku katastarskih čestica i katastarskih općina koje su obuhvaćene planom

izvlaštenja te visinu tržišne naknade koja se nudi za stjecanje prava vlasništva, ustanovljenja služnosti ili ustanovljenja zakupa na tim nekretninama s rokovima isplate.

*Zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama*

**Članak 33.**

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

**Članak 34.**

(1) Na temelju urednog prijedloga za izvlaštenje, a na prijedlog Ministarstva odnosno nadležnog tijela, upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama.

(2) Otudjenje nekretnine na kojoj je upisana zabilježba postupka izvlaštenja, kao i promjena drugih odnosa na nekretnini koja može biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja, nema pravnog učinka prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama.

*Odlučivanje o prijedlogu za izvlaštenje*

**Članak 35.**

Nakon obavljenog očevida, provedene usmene rasprave i izvođenja dokaza radi utvrđivanja činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučit će o prijedlogu za izvlaštenje.

**Članak 36.**

(1) Ako je u postupku vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno i ako se vlasnik nekretnine ne protivi izvlaštenju, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo mora istovremeno održati i usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za nekretninu koja je predmet izvlaštenja.

(2) Ako se u postupku vlasništvo ne može utvrditi kao neprijeporno, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo, donijet će rješenje o izvlaštenju kojim se obvezuje korisnika izvlaštenja da iznos utvrđene naknade za izvlaštenje položi na poseban račun.

*Rješenje o izvlaštenju*

**Članak 37.**

(1) Rješenje o izvlaštenju donosi Ministarstvo odnosno nadležno tijelo.

(2) Izreka rješenja o izvlaštenju kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje, sadrži:

- naznaku akta kojim je utvrđen interes Republike Hrvatske,
- naznaku korisnika izvlaštenja,
- naznaku nekretnine koja se izvlašćuje, uz navođenje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka,

- naznaku utvrđenog vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa),
- naznaku građevine ili radova radi čije se izgradnje, odnosno izvođenja radova nekretnina izvlašćuje,
- obvezu vlasnika nekretnine da ju je dužan predati u posjed korisniku izvlaštenja kao i rok predaje u posjed,
- obvezu korisnika izvlaštenja glede naknade za izvlaštenu nekretninu: oznaku odgovarajuće zamjenske nekretnine s određivanjem roka predaje u posjed odnosno novčani iznos tržišne vrijednosti izvlaštene nekretnine, s rokom isplate koji ne može biti duži od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ili naznaku nagodbe ako je sklopljena sukladno članku 39. stavku 1. ovog Zakona,
- obvezu korisnika izvlaštenja na isplatu zakonske zatezne kamate, tekuću od 30 dana od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju do isplate,
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju,
- nalog za provedbu rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama,
- nalog za brisanje hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava u zemljišnim knjigama,
- odluku o troškovima postupka.

(3) Rješenje kojim se prihvaća prijedlog za nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti odnosno zakupa sadrži i naznaku dijela nekretnine na kojem se ustanovljava služnost odnosno zakup.

#### *Troškovi postupka*

### **Članak 38.**

(1) U postupku izvlaštenja svaka stranka snosi svoje troškove.

(2) Ako osoba koja sudjeluje u postupku uzrokuje svojom krivnjom ili obiješću troškove pojedinih radnji u postupku, dužna je snositi te troškove.

#### *Nagodba*

### **Članak 39.**

(1) Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do donošenja rješenja o izvlaštenju sklopiti nagodbu o obliku i visini naknade te o roku do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu u pogledu naknade.

(2) Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do okončanja postupka izvlaštenja sklopiti nagodbu kojom će sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje podobnu za upis u zemljišne knjige.

(3) Kad je nagodbom u potpunosti riješeno pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje, postupak izvlaštenja će se obustaviti.

## *Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine*

### **Članak 40.**

- (1) Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ako je do tada prijašnjem vlasniku nekretnine isplatio naknadu određenu rješenjem o izvlaštenju, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu.
- (2) Ako do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju korisnik izvlaštenja nije ispunio svoje obveze prema vlasniku nekretnine, pravo na posjed izvlaštene nekretnine steći će tek danom isplate naknade, ako se prijašnji vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja drukčije ne sporazume.

## *Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju*

### **Članak 41.**

- (1) Korisnik izvlaštenja koji dokaže postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete može, u tijeku postupka izvlaštenja, podnijeti zahtjev za stupanje u posjed nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje.
- (2) Zahtjev se podnosi Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu koje vodi postupak izvlaštenja.
- (3) Uz zahtjev korisnik izvlaštenja mora dostaviti dokaz da je vlasniku nekretnine isplaćena sporazumno utvrđena naknada ili naknada u visini utvrđenoj nalazom i mišljenjem vještaka ili procjenom procjenitelja iz članka 47. stavak 2. ovog Zakona, odnosno da je taj iznos naknade uplaćen na posebni račun koji će, na zahtjev korisnika izvlaštenja, otvoriti javnopravno tijelo koje vodi postupak.
- (4) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučiti će o zahtjevu iz stavka 1. ovog članka, bez odgode.
- (5) Odredba stavka 1. ovog članka ne primjenjuje se u slučajevima kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada za koju korisnik izvlaštenja nije osigurao drugu odgovarajuću nekretninu.
- (6) Iznimno korisnik izvlaštenja ne mora dokazivati postojanje pretpostavki iz stavka 1. ovog članka, ako se radi o izgradnji građevine ili izvođenju radova javne infrastrukture (kao što su javne ceste, željeznička infrastruktura te vodnogospodarska infrastruktura).

### **Članak 42.**

- (1) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je bez odgode, nakon provedene usmene rasprave, donijeti rješenje o zahtjevu za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.
- (2) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je, na usmenoj raspravi, poučiti vlasnika nekretnine da:
- u slučaju odbijanja primanja naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju (kao predujma), danom održavanja usmene rasprave prestaju teći kamate na utvrđenu naknadu,
  - da će se isplaćena naknada uračunati, u naknadu za izvlaštenu nekretninu.

(3) Pouke iz stavka 2. ovog članka obvezno se navode u zapisniku o usmenoj raspravi.

(4) Rješenjem iz stavka 1. ovog članka nalaže se vlasniku nekretnine obveza predaje izvlaštene nekretnine u posjed korisniku izvlaštenja i rok predaje u posjed.

(5) Žalba protiv rješenja kojim se dopušta stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ne odgađa izvršenje rješenja.

#### **Članak 43.**

(1) Ako je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje bude odbijen, vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu štete koju mu je korisnik izvlaštenja nanio stupanjem u posjed nekretnine.

(2) Rješenje o odbijanju prijedloga za izvlaštenje iz stavka 1. ovog članka sadrži i obvezu korisnika izvlaštenja za vraćanje nekretnine u posjed vlasniku nekretnine u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja.

(3) Ako vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja sporazumno ne riješe pitanje vraćanja isplaćene naknade, kao i naknade štete koja je nastala vlasniku nekretnine stupanjem u posjed, vlasnik nekretnine ili korisnik izvlaštenja mogu pokrenuti postupak pred redovnim sudom.

#### *Registar izvlaštenih nekretnina*

#### **Članak 44.**

(1) Ministarstvo vodi Registar izvlaštenih nekretnina koji će sadržavati podatke o načinu utvrđivanja interesa Republike Hrvatske, svrsi izvlaštenja, vrsti izvlaštenja, katastarskim česticama, katastarskim općinama u kojima se nalaze nekretnine i podatke o strankama.

(2) Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja registra iz stavka 1. ovog članka, načinu i rokovima dostave podataka, obrasce za dostavu podataka te načinu i zaštiti identiteta stranaka, donijet će ministar nadležan za poslova pravosuđa.

#### *Poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju*

#### **Članak 45.**

(1) Na zahtjev prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine pravomoćno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ako korisnik izvlaštenja u roku pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine nije započeo s izgradnjom građevine ili izvođenjem radova radi kojih je nekretnina izvlaštena, ili ako izvlaštenu nekretninu ne koristi sukladno članku 4. ovog Zakona. Rješenje o izvlaštenju ne može se poništiti nakon proteka sedam godina od njegove pravomoćnosti, odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine.

(2) Rok iz stavka 1. ovog članka ne teče za vrijeme u kojem korisnik izvlaštenja nije mogao započeti s građenjem ili izvođenjem radova zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti nastalih poslije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a koje nije mogao spriječiti,

otkloniti ili izbjeći, uz pretpostavku da je korisnik izvlaštenja ove okolnosti, odmah po njihovom nastanku, pisanim podneskom prijavio tijelu koje je donijelo rješenje o izvlaštenju.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovog članka donosi se nakon obavljenog očevida i provedene usmene rasprave.

(4) Rješenjem o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju odlučuje se i o predaji posjeda kada o tome ne postoji spor, a u slučaju spora o predaji posjeda i o imovinskim odnosima između korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnine odlučuje redovni sud.

(5) Na prijedlog prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine odnosno njegovih nasljednika obustavit će se postupak poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, s time da po pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka korisnik izvlaštenja može raspolagati izvlaštenom nekretninom bez ikakvih ograničenja.

## GLAVA VI. NAKNADA ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU

### *Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu*

#### **Članak 46.**

(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

(2) Ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(3) Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

### *Tržišna vrijednost nekretnine*

#### **Članak 47.**

Tržišna vrijednost nekretnine je vrijednost nekretnine koja se izražava sukladno članku 25. stavku 2. ovog Zakona.

### *Građevina izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno protivno tom aktu*

#### **Članak 48.**

(1) Vlasnik građevine nema pravo na naknadu za građevinu koja je izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu.

(2) Uklanjanje građevine odnosno ozakonjenje nezakonito izgrađene građevine iz stavka 1. ovog članka predstavlja prethodno pitanje za postupak izvlaštenja.

(3) Ako se u postupku izvlaštenja utvrdi da ne postoji izvršno rješenje o uklanjanju građevine iz stavka 1. ovog članka, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo prekinut će postupak izvlaštenja i zatražiti od građevinske inspekcije pokretanje postupka radi rješavanja tog pitanja prema posebnom propisu.

(4) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo prekinut će postupak izvlaštenja do okončanja postupka koji se vodi na temelju zakona kojim je uređeno postupanje s nezakonito izgrađenim građevinama.

(5) Postupak prekinut radi rješavanja prethodnog pitanja nastaviti će se kad odluka o tom pitanju postane pravomoćna.

(6) Odredbe stavka 1. do 5. ovog članka ne odnose se na građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine.

(7) Postupak izvlaštenja neće se prekinuti, ako su korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine suglasni da se naknada vrijednosti za nezakonito izgrađenu građevinu odredi primjenom pravila o određivanju tržišne vrijednosti nekretnine sukladno članku 11. ovog Zakona.

*Troškovi ulaganja u nekretnine  
nakon obavijesti o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje*

**Članak 49.**

Vlasnik nekretnine nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u nekretnine koje je izvršio nakon što je obaviješten o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje i održavanje nekretnine.

*Usjevi i plodovi*

**Članak 50.**

(1) Vlasnik nekretnine ima pravo sabrati usjeve i skupiti plodove koji su sazreli u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenja.

(2) Ako vlasnik nekretnine stupanjem u posjed korisnika izvlaštenja neće biti u mogućnosti sabrati usjeve i skupiti plodove, pripada mu pravo na naknadu za usjeve i plodove, prema uobičajenoj veleprodajnoj cijeni tih usjeva i plodova u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenja.

*Naknada za ustanovljenje služnosti*

**Članak 51.**

(1) Za ustanovljenje služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je uslijed ustanovljenja služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

(2) Za eventualnu štetu nastalu ustanovljenjem služnosti, korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku nekretnine prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

#### *Naknada za ustanovljenje zakupa*

### **Članak 52.**

(1) Za ustanovljenje zakupa naknada se određuje u visini zakupnine koja se postiže na tržištu.

(2) Naknada se može odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa ili u godišnjem iznosu.

(3) Pravo na naknadu vlasnik nekretnine stječe od dana kada je korisnik izvlaštenja stupio u posjed zemljišta.

(4) Za eventualnu štetu nastalu ustanovljenjem zakupa, korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku nekretnine prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

#### *Naknada za privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta*

### **Članak 53.**

Naknada za privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta određuje se u visini i na način kako je ovim Zakonom propisano za naknadu u slučaju ustanovljenja zakupa.

#### *Posebni oblici i uvjeti naknade kada se uslijed izvlaštenja znatan broj stanovnika mora iseliti*

### **Članak 54.**

(1) Ako je radi izgradnje građevine ili izvođenja radova potrebno izvlastiti nekretnine uslijed čega bi se znatan broj stanovnika morao preseliti iz područja u kojem se izvlaštene nekretnine nalaze, posebnim zakonom uredit će se posebni oblici i uvjeti naknade, kao i uređenje svih odnosa vezanih uz preseljenje vlasnika i njihovih obitelji.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka korisniku izvlaštenja ne mogu se izvlaštene nekretnine predati u posjed dok prema vlasnicima ne ispuni obveze određene na temelju posebnog zakona.

#### *Prestanak hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava.*

### **Članak 55.**

(1) Danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava.

(2) Ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti kod banke na poseban račun, osim u slučajevima kada je vlasniku nekretnine opterećene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slučaju hipoteka prelazi na tu nekretninu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka banka će isplatiti naknadu vlasniku nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju pisanog sporazuma sklopljenog između vlasnika nekretnine i nositelja stvarnog prava na toj nekretnini na kojem je potpise ovjerio javni bilježnik ili na temelju sudske odluke o uređenju imovinskih odnosa o tražbini nositelja stvarnog prava prema prijašnjem vlasniku nekretnine, a koje stvarno pravo je prestalo izvlaštenjem.

(4) Za sve eventualne sporove nastale iz odredbe stavka 3. ovog članka određuje se stvarna nadležnost općinskog suda prema mjestu gdje se nalazi nekretnina.

#### *Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava*

### **Članak 56.**

Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava na izvlaštenoj nekretnini, kao i na nekretnini koja je dana na ime naknade vlasniku nekretnine, upisat će se na zahtjev korisnika izvlaštenja ili vlasnika nekretnine na temelju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju i dokaza o isplaćenju naknadi u iznosu određenom rješenjem o izvlaštenju odnosno dokaza o stjecanju prava vlasništva vlasnika nekretnine na drugoj odgovarajućoj nekretnini.

## **GLAVA VII.**

### **NAKNADA ZA NEKRETNINE ZA KOJE SE, PO POSEBNOM PROPISU, SMATRA DA SU IZVLAŠTENE**

### **Članak 57.**

(1) Za nekretnine za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva na temelju članka 358. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i nekretnine koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem na temelju članka 358. stavka 3. toga Zakona naknada se, po zahtjevu strane osobe, određuje u postupku i na način propisan ovim Zakonom.

(2) Obveznik isplate naknade je Republika Hrvatska.

(3) Strana osoba ostvaruje pravo na naknadu na temelju pravomoćnog rješenja kojim joj je prestalo pravo vlasništva odnosno pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim joj je utvrđeno pravo na naknadu.

### **Članak 58.**

(1) U slučaju proširenja granice pomorskog dobra izvan granice koja se po samom zakonu kojim se uređuje pomorsko dobro smatra pomorskim dobrom odnosno izvan granice određene aktom nadležnog tijela donesenog na temelju zakona kojim se uređuje pomorsko dobro, za nekretnine na koje je proširena granica naknada se, po zahtjevu prijašnjeg vlasnika, određuje u postupku i na način propisan ovim Zakonom.

(2) Obveznik isplate naknade je Republika Hrvatska.

(3) Prijašnji vlasnik ostvaruje pravo na naknadu na temelju akta o određivanju granica pomorskog dobra i ovjerovljenog geodetskog elaborata.

### **Članak 59.**

(1) Po podnošenju urednog zahtjeva vlasnika za određivanje naknade iz članaka 57. i 58. ovog Zakona, nadležno tijelo, po službenoj dužnosti, u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva, osigurava dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se traži određivanje naknade (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja) odgovarajućom primjenom članka 27. ovog Zakona.

(2) U roku od osam dana od dana kada su osigurani dokazi o stanju i vrijednosti nekretnine nadležno tijelo zakazat će usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade, a radi pripremanja usmene rasprave strana osoba odnosno prijašnji vlasnik nekretnine iz članka 58. stavka 1. i obveznik naknade mogu, pisanim putem, podnijeti svoje ponude.

## **GLAVA VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE**

### **Članak 60.**

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 kuna do 5.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba ako:

- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji (članak 22. stavak 3. podstavak 3.),
- ometa ili ne dopušta obavljanje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje (članak 27. stavak 3.),
- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o izvlaštenju stupanjem u posjed izvlaštene nekretnine (članak 37. stavak 2. podstavak 6. i članak 42. stavak 4.).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 kuna do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj iz stavka 1. ovog članka pravna osoba.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 kuna do 15.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj iz stavka 1. ovog članka i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

## **GLAVA IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### *Donošenje provedbenog propisa*

### **Članak 61.**

Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će Pravilnik iz članka 44. stavka 2. ovog Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

*Dovršenje postupaka pokrenutih do stupanja na snagu ovog Zakona*

**Članak 62.**

Postupci pokrenuti do stupanja na snagu ovog Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94, 35/94, 112/2000 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 114/2001, 79/2006, 45/2011 i 34/2012).

*Stupanje na snagu*

**Članak 63.**

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94, 35/94, 112/2000 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 114/2001, 79/2006, 45/2011 i 34/2012).

**Članak 64.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama, osim članaka 57., 58. i 59. ovog Zakona koji stupaju na snagu 1. siječnja 2015. godine.

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **1. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE NJIME RJEŠAVAJU**

Nepovredivost vlasništva jedna je od temeljnih vrednota ustavnoga poretka Republike Hrvatske (članak 3. Ustava Republike Hrvatske, Narodne novine broj 85/2010 - pročišćeni tekst, dalje: Ustav). Pravo vlasništva zajamčeno je Ustavom (članak 48.), ali su nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru s tim da se to pravo može zakonom oduzeti ili ograničiti uz naknadu tržišne vrijednosti ako je to u interesu Republike Hrvatske (članak 50.).

Od donošenja Zakon o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94 i 35/94 – ispravak) izmijenjen je i dopunjen četiri puta – Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 114/2001), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 79/2006), Zakonom o izmjenama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 45/2011) i Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 34/2012).

Kao posljedica gospodarskog previranja, uz uvažavanje poduzetničke i tržišne slobode, kao temelja gospodarskog ustroja Republike Hrvatske (članak 49. Ustava) i potrebe hitnog pokretanja investicijskog ciklusa u Republici Hrvatskoj, kao glavnog pokretača rasta i razvoja hrvatskog gospodarstva, i stvaranja preduvjeta za povećanje investicija u hrvatsko gospodarstvo i unaprjeđenje uvjeta za gospodarenje dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku, pojavila se potreba da se pristupi donošenju novog Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Kako bi se investitorima olakšalo podnošenje prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske za izgradnju građevine odnosno izvođenje radova, precizira se sadržaj prijedloga (što do sada nije bio slučaj), kao i isprava odnosno dokaza koji se moraju priložiti uz prijedlog.

Ovakvim detaljnim propisivanjem izbjeći će se prigovori na dugotrajnost postupka, kao i nedoumice u vezi s obvezama podnositelja prijedloga.

Pretpostavka za podnošenje prijedloga za izvlaštenje i do sada je bila obveza osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju će se predložiti izvlaštenje.

Kako bi se osigurala jedinstvena metodologija za utvrđivanje vrijednosti nekretnina u svim slučajevima – postupcima izvlaštenja i na cijelom području Republike Hrvatske, propisuje se da će se vrijednost nekretnina utvrđivati prema posebnim propisima iz područja prostornog uređenja kojim će se, sukladno odredbi članka 196. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/2013), urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju, kao i metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Isto tako, propisana je i obveza korisnika izvlaštenja da uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine priloži pravomoćnu lokacijsku dozvolu.

Značajna je novina sporazumno određivanje osobe vještaka ili procjenitelja od strane korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnine i radi toga provođenje usmene rasprave, a ako ne dođe do zajedničkog prijedloga vještaka ili procjenitelja određuje nadležno tijelo između stalnih sudskih vještaka ili procjenitelja.

Propisana je i obveza nadležnog tijela da u tom slučaju pisanim putem obavijesti korisnika izvlaštenja i vlasnika i posjednika nekretnine o vremenu obavljanja očevida.

U vezi s podnošenjem prijedloga za izvlaštenje, novina je preciziranje što se smatra dokazom da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa.

I na ovaj način se stimulira sudionike u postupku da imovinske odnose riješe sporazumno kako bi u što manjem broju slučajeva dolazilo do intervencije države u vlasništvo provedbom postupaka izvlaštenja.

Rješenje o izvlaštenju donosi se nakon obavljenog očevida i provedene usmene rasprave. Naime, s obzirom na okolnost da se izvlaštenjem oduzima odnosno ograničava pravo vlasništva potrebno je i neposredno opažanje službene osobe kako bi se nedvojbeno utvrdile sve činjenice i razjasnile bitne okolnosti. Neophodno je da službena osoba koja vodi postupak izravno stekne saznanja o postojanju ili nepostojanju određene činjenice ili okolnosti, a to može samo očevidom.

Postupak izvlaštenja jedan je od najsloženijih upravnih postupaka u kojem se sukobljava javni interes – interes Republike Hrvatske s privatnim interesom. Taj interes sastoji se u tome da se na nekretninama u privatnom vlasništvu treba izgraditi građevina odnosno izvoditi radovi, radi čega se nekretnine u privatnom vlasništvu trebaju izvestiti.

Zbog posljedica koje će postupak izvlaštenja imati za vlasnika nekretnine (gubitak, odnosno ograničenje prava vlasništva i drugo) taj veoma složen upravni postupak mora biti proveden uz poštivanje najviših postupovnih standarda.

Postupci izvlaštenja su i po sada važećem Zakonu o izvlaštenju hitni postupci, dakle, traži se promptno postupanje (i za to propisuju rokovi, kao i precizne i stroge obveze na strani korisnika izvlaštenja i nadležnog tijela), a završavaju u pravilu na štetu interesa vlasnika nekretnine (njegovo pravo se oduzima ili ograničava). Stoga je u tim postupcima nužno da interesi vlasnika budu maksimalno zaštićeni.

Predmetom izvlaštenja su vrlo često, osim zemljišta, i obiteljske stambene ili poslovne zgrade te poslovni prostori. Imajući u vidu ustavnu kategoriju koja štiti dom svakog pojedinca, kao i da su poduzetnička i tržišna sloboda temelj gospodarskog ustroja Republike Hrvatske, vlasnicima nekretnine potrebna je maksimalna zaštita.

Nadalje je propisano da sva stranka snosi svoje troškove postupka izvlaštenja, što je u skladu s odredbama Zakonom o općem upravnom postupku.

Važećim Zakonom o izvlaštenju pravo na posjed izvlaštene nekretnine korisnik izvlaštenja stječe danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju i isplatom naknade (bilo u novčanom obliku ili davanjem na ime naknade druge odgovarajuće nekretnine).

Međutim, vrlo često postoje razlozi za hitno stupanje u posjed izvlaštene nekretnine (i to prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju), o čemu je odluku donosilo nadležno tijelo u slučajevima propisanim posebnim zakonom (gotovo u svim slučajevima kada je posebnim propisom utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine odnosno izvođenje radova), a u ostalim slučajevima odluku o stupanju u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju donosila je Vlada Republike Hrvatske.

S obzirom na različito uređenje stupanja u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju pristupilo se jedinstvenom uređenju ovog instituta na način da o tome, u svim slučajevima, odlučuje nadležno javnopravno tijelo, nakon procjene dokaza o potrebi hitnog stupanja u posjed, kao i da će se time izbjeći znatna šteta. U slučaju da vlasnik odbije primiti određenu naknadu, obvezuje se korisnika izvlaštenja da iznos naknade utvrđen nalazom i mišljenjem sudskog vještaka ili procjenom procjenitelja uplati na poseban račun koji je u tu svrhu otvorilo javnopravno tijelo koje provodi postupak izvlaštenja, s time da od dana održavanja usmene rasprave prestaju teći kamate na određenu naknadu, što se mora obvezno unijeti u zapisnik koji se sastavlja na usmenoj raspravi koju povodom zahtjeva za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju nadležno javnopravno tijelo mora održati.

Suglasno odredbama Ustava o zajamčenosti i nepovredivosti prava vlasništva te ograničavanju toga prava u iznimnim slučajevima (samo u zakonom propisanim slučajevima i uz naknadu tržišne vrijednosti) te jednog od načela izvlaštenja – da korisnik izvlaštenja izvlaštenjem stječe pravo koristiti nekretninu u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno ustrojava se Registar izvlaštenih nekretnina sadržaj kojega pravilnikom određuje ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Registar će sadržavati sve relevantne podatke o izvlaštenim nekretninama, a vodit će ga Ministarstvo pravosuđa. Posebno je važno napomenuti da će Registar sadržavati i podatke o načinu utvrđenja interesa Republike Hrvatske, svrsi i vrstama izvlaštenja, katastarske podatke izvlaštenih nekretnina, korisnicima izvlaštenja i vlasnicima nekretnina, a čime će se doprinijeti transparentnosti i ubrzanju postupaka izvlaštenja, budući da će vlasnici nekretnina imati saznanja o drugim postupcima izvlaštenja nekretnina na istom području (i drugim područjima) čime se potiče sporazumno rješavanje imovinskih odnosa.

S obzirom na to da, kao posljedica poništavanja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, dolazi do predaje posjeda izvlaštene nekretnine prijašnjem vlasniku nekretnine, a slijedom toga i povrata primljene naknade, odnosno rješavanja imovinskih odnosa pred nadležnim sudom, omogućava se prijašnjem vlasniku nekretnine odnosno njegovim nasljednicima disponiranje tim pravom u kojem slučaju će se postupak obustaviti čime će se dati do znanja korisniku izvlaštenja da izvlaštenom nekretninom može raspolagati bez ikakvih ograničenja i koristiti je i na drugi način od onoga radi čega je provedeno izvlaštenje.

Ustavno načelo da se vlasništvo može oduzeti odnosno ograničiti samo kada je to propisano zakonom i uz naknadu tržišne vrijednosti, ponajviše je izraženo u načelu određivanja naknade, da se davanjem naknade (oblikom i visinom) vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje moraju omogućiti isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

Slijedom toga, još uz prijedlog za izvlaštenje korisnik izvlaštenja treba dati podatak o nekretninama kojima raspolaže i koje nudi na ime naknade za izvlaštene nekretnine (pa i u

slučajevima kada je posebnim zakonom kao primarni oblik propisana novčana naknada, a tek potom davanje u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine), a ako korisnik izvlaštenja nema takvih nekretnina – ne ponudi ih odnosno ako vlasnik ne prihvati ponuđene nekretnine, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

Kao problem u praksi pojavilo se pitanje određivanja naknade za nekretnine za koje se, po posebnom propisu, smatra da su izvlaštene.

To su slučajevi kada se radi o nekretninama za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva na temelju članka 358. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012), kao i nekretninama koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem na temelju članka 358. stavka 3. istoga Zakona, odnosno kada dolazi do proširenja granice pomorskog dobra izvan granice koja se po samom zakonu kojim se uređuje pomorsko dobro smatra pomorskim dobrom odnosno izvan granice određene aktom nadležnog tijela donesenog na temelju zakona kojim se uređuje pomorsko dobro.

Stoga se predloženim Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade pristupilo zakonskom reguliranju postupka određivanja naknade za takve nekretnine, pogotovo zbog okolnosti da su, do sada, i sudovi odbijali postupanje po takvim zahtjevima smatrajući da se radi o nadležnosti upravnih tijela, a upravna tijela su odbijala postupanje po tim zahtjevima jer nije bio propisan postupak i način određivanja naknade, a nisu se mogla koristiti instrumentima iz važećeg Zakona o izvlaštenju.

U tim slučajevima propisuje se da je obveznik isplate naknade Republika Hrvatska.

Posebna novina je propisivanje da postupak izvlaštenja, u slučajevima kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevine ili izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske, provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa. Ovakvim propisivanjem nadležnosti nastoji se postići ubrzanje ovih postupaka izvlaštenja, kao postupaka od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

Detaljnim propisivanjem sadržaja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske, zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine i prijedloga za izvlaštenje, kao i isprava odnosno dokaza koji se prilažu uz te prijedloge odnosno zahtjeve, te preciziranjem sadržaja dokaza, olakšava se korisnicima izvlaštenja – investitorima podnošenje prijedloga. Ujedno se otklanjaju sve, eventualne, nedoumice glede pretpostavki za urednost prijedloga odnosno zahtjeva, a sve u cilju ubrzanja postupaka.

Radi ubrzanja postupaka, ali i provedbe postupaka izvlaštenja uz poštivanje najviših postupovnih standarda, detaljno se propisuje postupanje javnopravnih tijela (obveza provođenja očevida, usmene rasprave i drugo), kao i nadležnost središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove pravosuđa za provođenje postupaka izvlaštenja kada se radi o izgradnji građevina odnosno izvođenju radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske.

Vrijednost nekretnine koja je predmet izvlaštenja, kako u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine tako i u postupku izvlaštenja, određivat će se na jednak način u svim postupcima i na cijelom području Republike Hrvatske, budući da će biti utemeljena na

posebnim propisima kojima će se urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju te razrađene metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Posljedice koje će proisteći donošenjem ovog Zakona ogledat će se i u pravednijim i efikasnijim zakonskim rješenjima, kako u odnosu na korisnike izvlaštenja, tako i u odnosu na vlasnike i posjednike nekretnina. Naime, cjelokupan postupak izvlaštenja propisan ovim Zakonom koncipiran je na način da potiče rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama, koje se nalaze u zoni zahvata pravomoćne lokacijske dozvole, sa što manjom intervencijom javne vlasti, da se svrha izvlaštenja postigne postupanjem javnopravnih tijela samo kada je to nužno i razmjerno cilju koji treba postići.

## **2. OBJAŠNJENJE POJEDINIH ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA**

### **Uz članak 1.**

Ovom odredbom propisuje se predmet Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

### **Uz članak 2.**

Institut izvlaštenja je institut kojim država prisilom uređuje stvarnopravne odnose s nositeljima prava vlasništva, u situacijama u kojima individualno pravo vlasništva postaje prepreka ostvarivanju zajedničkih interesa, nalazeći svoje uporište u odredbama članka 3., 48. stavka 1. i 50 stavka 1. Ustava. Iznimka od Ustavom utvrđene nepovredivosti prava vlasništva moguća je jedino kada je to u interesu Republike Hrvatske i to kada se kumulativno ispune svi uvjeti propisani Ustavom i Zakonom o izvlaštenju i određivanju naknade.

Interes Republike Hrvatske utvrđuje se odlukom Vlade Republike Hrvatske ili je isti utvrđen u posebnim zakonima (npr. Zakonom o cestama, Zakonom o zračnim lukama, Zakonom o energiji, Zakonom o vodama, Zakonom o željeznici i dr.).

### **Uz članak 3.**

Korisnik izvlaštenja može biti fizička ili pravna osoba (udruge, trgovačka društva, država, jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, vjerske zajednice i slično) pod uvjetom da je registrirana odnosno zakonito osnovana.

Fizičke i pravne osobe mogu biti i domaće i strane.

U korist strane fizičke osobe i pravne osobe bit će moguće provesti izvlaštenje pod istim pretpostavkama pod kojima strane (fizičke i pravne) osobe mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama na području Republike Hrvatske (sukladno odredbama članka 354. - 357. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s izuzetkom državljana Europske unije, kojima nije za stjecanje prava vlasništva na nekretninama potrebna suglasnost ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

#### **Uz članak 4.**

Svrha izvlaštenja je uvijek izgradnja građevine ili izvođenje radova (sukladno odredbi članka 2.), koju svrhu korištenja korisnik izvlaštenja ne može mijenjati. Stoga se već u prijedlogu za izvlaštenje mora naznačiti građevina ili radovi radi kojih se predlaže izvlaštenje. Ostvarenje svrhe izvlaštenja je bit postupka izvlaštenja (i kod potpunog izvlaštenja, nepotpunog izvlaštenja i privremenog uzimanja u posjed susjednog zemljišta). Ako se svrha ne bi ispunila u određenom roku, prijašnji vlasnik izvlaštene nekretnine može zahtijevati poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.

#### **Uz članak 5.**

Prilikom predlaganja izvlaštenja i donošenja odluke o dopustivosti izvlaštenja treba pristupiti onoj vrsti izvlaštenja (potpunom odnosno nepotpunom), koje osigurava ostvarenje svrhe izvlaštenja, uz najmanje opterećenje prava vlasnika nekretnine.

Upravo iz toga razloga, predviđa se da u slučajevima ustanovljenja služnosti nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja o osiguranju dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, mora sadržavati i procjenu vrijednosti ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu ili pojedini dio nekretnine.

Potpunim izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja, a prijašnjem vlasniku oduzima se pravo vlasništva.

Pravo vlasništva izvlaštene nekretnine korisnik izvlaštenja stječe danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a pravo na posjed kada isplati tržišnu naknadu prijašnjem vlasniku nekretnine, osim u izuzetnim slučajevima kada se dopušta stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Potrebno je istaknuti kako stjecanje prava vlasništva izvlaštene nekretnine ne ovisi o uknjižbi prava vlasništva jer se izvlaštenjem vlasništvo stječe originarno.

Danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju, na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava, a eventualni sporovi koji bi proizašli iz rješavanja prava u nadležnosti su redovnog suda.

#### **Uz članke 6. i 7.**

Prijedlogom zakona nisu određeni kriteriji za odlučivanje kada pristupiti nepotpunom, a kada potpunom izvlaštenju. Izuzetak je samo nepotpuno izvlaštenje kad se provodi u obliku zakupa.

Niti jednim od navedenih oblika ograničenja vlasništva nepotpunim izvlaštenjem, ne mijenjanju se vlasnički odnosi na nekretnini. Vlasnik nekretnine i dalje ostaje osoba prema kojoj se provodi postupak izvlaštenja. Korisnik izvlaštenja stječe samo ograničeno stvarno pravo na nekretnini, odnosno stvarnu služnost ili se u njegovu korist ustanovljuje zakup.

U praksi kao najčešće se pojavljuje nepotpuno izvlaštenje kod izgradnje plinovoda, naftovoda, dalekovoda, niskonaponske električne mreže, vodovoda i kanalizacije.

Način obavljanja služnosti treba urediti tako da se služnost ne proširuje, već da u što manjem opsegu ograničava pravo vlasništva vlasnika nekretnine (zemljišta ili zgrade) koja se opterećuje pravom služnosti, a kad je to moguće, s obzirom na njezinu prirodu, da se čak takva služnost i sužava tijekom vremena.

Naknada za ustanovljenu služnost određuje se u iznosu za koji je zbog utvrđene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

Služnost ima onaj sadržaj s kojim je osnovana, što znači da je u rješenju o nepotpunom izvlaštenju u izreci potrebno navesti kakva sve ograničenja mora trpjeti vlasnik poslužnog dobra i na kojem dijelu nekretnine odnosno u kojem opsegu. Ovlaštenik prava služnosti može ovlasti, koje mu to pravo daje izvršavati po svojoj volji, ali ih ne šireći, nego suziti koliko to dopušta svrha služnosti. Vlasnik poslužne nekretnine ne smije činiti ništa što bi onemogućilo ili bitno otežalo izvršavanje služnosti.

Jedna nekretnina može biti opterećena s više služnosti, pod pretpostavkom da novija služnost ne smije ograničavati izvršavanje onih koje su prije nje u prvenstvenom redu, radi čega je osobito bitno odrediti na kojem se dijelu nekretnine služnost obavlja.

Služnost se ustanovljava u korist korisnika izvlaštenja, a ne u korist nekretnine, no zbog toga ta služnosti ne dobiva karakter osobne služnosti.

U praksi se najčešće ustanovljuju stvarne služnosti.

Zakup se može ustanoviti samo na određeno vrijeme, radi točno određene svrhe izvlaštenja odnosno radi istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga, korištenja kamenoloma, vađenja gline i drugo.

Naknada za ustanovljeni zakup određuje se u visini zakupnine koja se postiže na tržištu, a računa se od dana kada korisnik izvlaštenja stupi u posjed zemljišta.

Ako bi se izvlašteno zemljište koristilo u drugu svrhu, od one za koju je ustanovljen zakup odnosno nepotpuno izvlašteno zemljište, vlasnik opterećene nekretnine može tražiti poništenje rješenja o izvlaštenju odnosno prestanak zakupa.

Istekom vremena na koje je nepotpunim izvlaštenjem ustanovljen zakup – po prestanku zakupa, vlasnik tog zemljišta ima pravo koristiti zemljište na način kako ga je koristio prije ustanovljenja zakupa, a korisnik izvlaštenja je dužan vratiti zemljište u onakvom stanju u kakvom se nalazilo prije ustanovljenja zakupa.

Ako bi uslijed korištenja zemljišta bila uništena kultura zemljišta na način da se isto više ne može koristiti na način na koji ga je koristio vlasnik prije ustanovljenja zakupa, vlasnik nekretnine može zahtijevati da se provede potpuno izvlaštenje.

Ovaj zahtjev vlasnik nekretnine mora podnijeti u roku od šest mjeseci od prestanka zakupa.

Za izvlaštenje, do kojeg dolazi na zahtjev vlasnika, nema potrebe utvrđivati interes Republike Hrvatske, jer se radi o posebnom zakonom uređenom pravu vlasnika opterećene nekretnine, a vlasniku nekretnine se utvrđuje naknada kao za potpuno izvlaštenu nekretninu.

U slučaju da se utvrdi da je uslijed ustanovljena zakupa nastala šteta, tada korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku zemljišta prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

Prilikom odlučivanja o osnovanosti zahtjeva za potpuno izvlaštenje nekretnine na kojoj je bio ustanovljen zakup potrebno je prvo utvrditi kako se zemljište upotrebljavalo prije ustanovljenja zakupa, je li zemljište devastirano u većoj mjeri ili se pak može bez većih troškova privesti prethodnoj namjeni.

#### **Uz članak 8.**

Institut privremenog uzimanja u posjed susjednog zemljišta nije izvlaštenje, jer se ne mijenja vlasništvo na nekretnini, ima privremeni karakter te je samo pomoćno sredstvo za istovremenu izgradnju građevine od interesa za Republiku Hrvatsku ili izvođenje drugih radova u interesu Republike Hrvatske.

U praksi susjedno zemljište (koje ne mora nužno biti zemljište koje graniči s onim na kojemu će se izvoditi radovi ili graditi građevina) služi za smještaj građevinskog i drugog materijala, građevinskih strojeva, mobilnih objekata za privremeni smještaj radnika i slično.

Privremeno uzimanje susjednog zemljišta u posjed može trajati samo toliko koliko je to nužno potrebno, a krajnja vremenska granica trajanja je završetak radova na građevini odnosno drugih radova. Rješenje o ukidanju privremenog uzimanja u posjed zemljišta donosi nadležno tijelo na prijedlog vlasnika zemljišta ili po službenoj dužnosti.

Pretpostavka donošenju rješenja o privremenom uzimanju u posjed susjednog zemljišta je utvrđivanje interesa Republike Hrvatske.

#### **Uz članak 9.**

Interes Republike Hrvatske je materijalnopравни uvjet izvlaštenja te se utvrđuje u zasebnom i prethodnom postupku izvlaštenja, u slučaju da takav interes već nije utvrđen prema posebnim propisima.

Izuzetak u kojima utvrđenje interesa Republike Hrvatske nije pretpostavka za potpuno izvlaštenje je:

- u slučaju iz članka 7. stavka 2. Konačnog prijedloga zakona i
- u slučaju iz članka 10. stavka 1. Konačnog prijedloga zakona.

#### **Uz članak 10.**

Temeljna materijalnopravna pretpostavka ovog instituta je da vlasnik nema gospodarski interes koristiti preostali dio nekretnine koja je tek dijelom predmet izvlaštenja, dok je procesna pretpostavka upravo zahtjev vlasnika i to postavljen u propisanom roku (do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju).

Ima li vlasnik nekretnine gospodarski interes koristi preostali dio nekretnine je činjenično pitanje koje se utvrđuje od slučaja do slučaja, a ovisi o njegovom zanimanju, o načinu na koji je koristio nekretninu prije izvlaštenja te o mogućnostima da nakon izvlaštenja nastavi tako koristiti preostali dio izvlaštene nekretnine, s time da treba imati na umu razmjernost zakonitih i opravdanih interesa obiju strana, na što ukazuje i odredba članka 48. Ustava koja

propisuje da vlasništvo obvezuje, a da su nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru.

Kao preostali dio nekretnine za koju vlasnik nekretnine zahtjeva potpuno izvlaštenje u praksi se najčešće pojavljuju slučajevi izvlaštenja preostalog dijela nekretnine koja je djelomično izvlaštena (zbog premale preostale površine, zbog nemogućnosti pristupa istoj na dosadašnji način i drugo), a rjeđe preostalog dijela nekretnine koja se izvlašćuje, kao i drugih nekretnina istoga vlasnika odnosno zahtjev za izvlaštenjem svih preostalih nekretnina vlasnika nekretnine koja je predmet izvlaštenja (npr. čitavo poljoprivredno domaćinstvo).

Provodi se isti postupak s tim preostalim dijelom nekretnine kao i postupak u svezi s dijelom nekretnine koji je prvotno bio obuhvaćen prijedlogom za izvlaštenje.

#### **Uz članak 11.**

Odredbom članka 50. Ustava propisano je da je zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.

Izvlaštenje se ne može provesti bez da se rješenjem o izvlaštenju ne odredi naknada.

Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezina utvrđivanja.

Zakonske zatezne kamate na iznos određene tržišne naknade teku od 30 od dana donošenja odluke o određivanju naknade rješenjem o izvlaštenju, jer prije toga dana nije bila poznata visina naknade te korisnik izvlaštenja nije prije tog dana mogao biti u zakašnjenju.

#### **Uz članak 12.**

Ovom odredbom propisuje se da su poslovi izvlaštenja od interesa za Republiku Hrvatsku, a postupci izvlaštenja su hitni postupci.

#### **Uz članak 13.**

Interes Republike Hrvatske za izgradnju/održavanje građevine ili izvođenja radova utvrđuje se odlukom Vlade Republike Hrvatske ili je isti utvrđen u posebnim zakonima (npr. Zakonom o cestama, Zakonom o zračnim lukama, Zakonom o energiji, Zakonom o vodama, Zakonom o željeznici i dr.).

Prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske, kada isti nije utvrđen posebnim zakonom, Vladi Republike Hrvatske podnosi korisnik izvlaštenja.

Kada se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske izvan slučajeva predviđenih člankom 2. stavkom 2. predloženog Zakona, propisano je da Vlada Republike Hrvatske donosi odluku uz prethodno pribavljanje mišljenja nadležnih odbora Hrvatskog sabora.

Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske objavljuje se u Narodnim novinama.

Tom odlukom Vlade Republike Hrvatske, kao pojedinačnim aktom, odlučuje se o prijedlogu korisnika izvlaštenja. Činjenica da se ta odluka objavljuje u Narodnim novinama, ne mijenja pravnu prirodu odluke.

#### **Uz članke 14. i 15.**

Prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske Vladi Republike Hrvatske podnosi korisnik izvlaštenja. Odredbom članka 14. propisan je obavezan sadržaj prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske.

Uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske moraju se podnijeti sve isprave taksativno navedene u ovoj odredbi.

Obavezan sadržaj prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske i propisivanje isprava koje se moraju priložiti uz taj prijedlog propisan je iz razloga kako bi se nedvojbeno utvrdilo da će se korištenjem nekretnine za koju se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način imajući u vidu razmjernost zakonitih i opravdanih interesa obiju strana (korisnika izvlaštenja i vlasnika odnosno posjednika nekretnine) i da je postupak izvlaštenja na predloženim nekretninama u skladu s prostornoplanskom dokumentacijom.

Odluku o utvrđivanju da je izgradnja građevine odnosno izvođenje radova upravo na određenim nekretninama u interesu Republike Hrvatske Vlada Republike Hrvatske donosi slobodnom diskrecijskom ocjenom.

#### **Uz članke 16., 17. i 18.**

Ovim odredbama propisuje se nadležnost javnopravnih tijela za obavljanje poslova i provođenje postupka izvlaštenja, suglasno odredbama Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj 47/2009), Zakonu o upravnim sporovima (Narodne novine broj 20/2010 i 143/2012), Zakonu o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (Narodne novine broj 150/2011, 22/2012, 39/2013, 125/2013 i 148/2013), Zakonu o sustavu državne uprave (Narodne novine broj 150/2011 i 12/2013) i drugo.

Poslove i postupak izvlaštenja provodi, u pravilu, stvarno i mjesno nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba. Iznimno, poslove i postupak izvlaštenja provodi središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa u slučaju kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevina odnosno izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske.

#### **Uz članak 19.**

Poslovi i postupci izvlaštenja, u pravilu, su izvanredni poslovi, vrlo rijetko, moguće unaprijed planirani, koji kod nadležnih javnopravnih tijela zahtijevaju dodatni angažman – kako u broju izvršitelja tako i u odnosu na materijalne troškove. Kako su za obavljanje tih poslova i provođenje postupaka zainteresirani korisnici izvlaštenja, koji su zbog žurnosti ovih poslova i postupaka spremni sufinancirati njihovo obavljanje to je bilo potrebno urediti pravni okvir za tu vrstu financiranja.

Poslovi i postupci izvlaštenja obavljaju se i provode uvijek u interesu Republike Hrvatske pa nema utemeljene osnove da te poslove ne sufinanciraju i korisnici izvlaštenja, to tim više što se i poslovi osnivanja, obnove ili dopune zemljišnih knjiga i poslovi katastarske izmjere financiraju već duže vrijeme i iz tih izvora.

#### **Uz članke 20., 21., 22., 23. i 24.**

Korisnik izvlaštenja može zahtijevati da mu se radi izrade investicijskih elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje, dopusti na određenoj nekretnini obaviti pripremne radnje.

U praksi se, doduše rijetko, događa da se vlasnici zemljišta na kojem se predviđa izgradnja ili izvođenje drugih radova protive takvim ispitivanjima i radnjama (npr. izmjeri zemljišta, geološkom ispitivanju zemljišta i slično), dok istovremeno odluka korisnika izvlaštenja o položaju građevine radi izgradnje koje se izvlaštenje provodi ovisi o nizu okolnosti koje se mogu utvrditi samo odgovarajućim ispitivanjem na licu mjesta (npr. ispitivanje podobnosti tla, odnosno stijena, premjeravanje i drugi istražni radovi).

Pod pripremnim radnjama ne može se smatrati izvođenje građevinskih i drugih radova na nekretninama, rušenje građevina, izgradnja prilaznih putova i drugo, jer bi se na taj način trajno zauzela određena nekretnina i vlasnik je ne bi mogao koristiti na dosadašnji način.

Svrha odobravanja obavljanja pripremnih radnji je da na temelju izvršenih pripremnih radnji – ispitivanja, premjeravanja i slično - korisnik izvlaštenja može donijeti odluku koja će od predloženih nekretnina pružiti najbolje uvjete za namjeravanu svrhu izvlaštenja.

Zahtjev za odobrenje obavljanja pripremnih radnji korisnik izvlaštenja podnosi nadležnom javnom tijelu na čijem se području nalazi nekretnina za koju se namjerava predložiti izvlaštenje.

Odredbom članka 21. propisan je obavezan sadržaj zahtjeva za odobrenje obavljanja pripremnih radnji.

Činjenice navedene u zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji moraju biti učinjene vjerojatnima, što znači da je uz zahtjev potrebno priložiti isprave iz kojih će biti razvidno da će se, eventualno, moći pokrenuti postupak izvlaštenja.

Nadležno javno tijelo dopustit će samo onu vrstu i opseg radnji kojima se uz najmanju štetu za vlasnika nekretnine postiže svrha, uz vođenje računa da se te radnje ne obavljaju u vrijeme nepogodno za vlasnika nekretnine s obzirom na kulturu zemljišta i na svrhu za koju on nekretninu koristi.

Rješenje o odobrenju obavljanja pripremnih radnji mora, uz sve sastavne dijelove rješenja kako je to propisano člankom 98. Zakona o općem upravnom postupku, sadržavati i naznaku pripremnih radnji koje podnositelj prijedloga može obavljati, naznaku roka u kojem će se odobrene pripremne radnje obaviti, obvezu vlasnika i posjednika nekretnine da je dužan dopustiti obavljanje pripremnih radnji te visinu naknade koja se plaća vlasniku nekretnine.

Žalbu protiv rješenja donesenog za odobrenje obavljanja pripremnih radnji može izjaviti predlagatelj (budući korisnik izvlaštenja), vlasnik nekretnine na kojoj je dopušteno obavljanje pripremnih radnji i posjednik nekretnine, npr. zakupac poljoprivrednog zemljišta.

Kao iznimka od općeg pravila je propisano da izjavljivanje žalbe ne odgađa izvršenje rješenja. Naknadu vlasniku nekretnine plaća predlagatelj kojem je odobreno obavljanje pripremnih radnji. Naknada se utvrđuje u visini zakupnine, može se odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme obavljanja pripremnih radnji ili u povremenim davanjima koja se plaćaju u jednakim vremenskim razmacima (tada postoji mogućnost izmjene iznosa visine naknade zbog utjecaja tržišnih kretanja i drugoga).

Naknada se plaća od dana kada je predlagatelj stupio u posjed zemljišta, a u slučaju nastanka štete predlagatelj je dužan nastalu štetu naknaditi prema općim propisima o odgovornosti za štetu.

### **Uz članke 25., 26. i 27.**

Osiguranjem dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, koje se provodi u smislu odredbe članka 25. Konačnog prijedloga zakona, utvrđuju se sve relevantne činjenice koje se odnose na stanje i vrijednost nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje, a obavlja se na prijedlog korisnika izvlaštenja.

Ovlašteni sudski vještak ili procjenitelj, izrađuje procjenu ili obrazloženi nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnine u novcu, primjenom posebnih propisa kojim će se urediti način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihovu evaluaciju te metode procjena nekretnina i druga pitanja s tim u vezi.

Navedeni nalaz i mišljenje ili procjena, u slučaju da se predlaže nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti mora sadržavati i procjenu da li će ustanovljenjem služnosti u cijelosti i potpuno na predmetnoj nekretnini biti ograničeno pravo vlasništva.

Predloženom odredbom članka 26. propisano je da je korisnik izvlaštenja dužan priložiti pravomoćnu lokacijsku dozvolu uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, budući da je ta isprava relevantna za utvrđivanje vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje.

Radi učinkovitijeg provođenja vještačenja odnosno procjene i izbjegavanja svih eventualnih prigovora potrebno je da u ovoj fazi postupka sudjeluju, kako budući korisnik izvlaštenja, tako i vlasnik i posjednik nekretnine, pa je propisano da će se provesti usmena javna rasprava na kojoj će se, između ostalog, odrediti vještak odnosno procjenitelj. Jednako tako, propisuje se obveza provođenja očevida kao i obveza vlasnika nekretnine da dopusti provođenje istoga.

Po zaprimanju nalaza i mišljenja vještaka ili procjene procjenitelja javnopravno tijelo dostavlja isti strankama i to u roku od tri dana.

Vlasnici i posjednici nekretnina i korisnik izvlaštenja trebaju sudjelovati u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, jer im se na taj način omogućava da sudjeluju u izvođenju dokaza i daju, eventualno, potrebne podatke i objašnjenja u vezi s nekretninom koja se procjenjuje.

Korisnik izvlaštenja dužan je snositi troškove vještačenja ili procjene.

#### **Uz članak 28.**

Pretpostavka za podnošenje prijedloga za izvlaštenje je, kako to propisuje odredba članka 28. konačnog prijedloga zakona, da je za izgradnju građevine odnosno izvođenje radova utvrđen interes Republike Hrvatske bilo posebnim propisom ili pak, odlukom Vlade Republike Hrvatske.

U slučaju kada je interes utvrđen odlukom Vlade Republike Hrvatske, sukladno odredbi članka 13. Prijedloga zakona, korisnik izvlaštenja mora podnijeti prijedlog za izvlaštenje u prekluzivnom roku od dvije godine.

#### **Uz članke 29., 30., 31. i 32.**

Odredbom članka 29. Konačnog prijedloga zakona propisan je obvezni sadržaj prijedloga za izvlaštenje nekretnina, a odredbom članka 30. dokazi koji se obvezno moraju priložiti uz prijedlog za izvlaštenje te dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa. Sve radi što učinkovitijeg vođenja postupka i radi njegovog ubrzanja i ekonomičnosti.

U slučaju da prijedlog za izvlaštenje nema propisani sadržaj odnosno da uz isti nisu priložene sve taksativno navedene isprave i dokazi, nadležno javnopravno tijelo pozvat će zaključkom korisnika izvlaštenja da, u primjerenom roku, uredi zahtjev odnosno priloži potrebne isprave i dokaze. Ako korisnik izvlaštenja u ostavljenom roku ne otkloni nedostatke prijedloga za izvlaštenje odnosno ne dostavi tražene isprave i dokaze, prijedlog će se rješenjem odbiti (članak 47. Zakona o općem upravnom postupku).

#### **Uz članke 33. i 34.**

Predloženim odredbama propisuje se obveza javnopravnog tijela da u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje nadležnom sudu dostavi prijedlog za upis zabilježbe postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama ili drugim javnim knjigama.

I ovom radnjom u postupku nastoji se isti ubrzati i strankama u postupku, ponovno, omogućiti rješenje imovinskopravnih odnosa glede nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje dogovorom ili mirnim putem odnosno omogućiti što bolju pripremu za sudjelovanje u postupku.

Naime, nakon stavljanja zabilježbe postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama ili drugim javnim knjigama, prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama neće imati pravnog učinka otuđenje nekretnine glede koje je stavljena zabilježba i promjena drugih odnosa na nekretnini, koja bi mogla biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja. Zabilježba postupka izvlaštenja brisat će se ako prijedlog za izvlaštenje bude odbijen rješenjem koje postane pravomoćno.

#### **Uz članke 35. i 36.**

Nadležno javnopravno tijelo će, nakon što je utvrdilo da je prijedlog za izvlaštenja sastavljen na način propisan člankom 29. Konačnog prijedloga zakona i da su uz isti dostavljene isprave

i dokazi iz članka 30., provesti usmenu raspravu, odrediti vještačenje ili procjenu te odrediti dan obavljanja očevida, a ako je vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno i ako se vlasnik nekretnine ne protivi izvlaštenju, mora istovremeno održati i usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za nekretninu koja je predmet izvlaštenja, a potom odlučiti o prijedlogu za izvlaštenje.

#### **Uz članak 37.**

Rješenje o izvlaštenju donosi nadležno javnopravno tijelo iz članka 16. Konačnog prijedloga zakona, nakon održane usmene rasprave.

Ovom odredbom propisuju se obvezni sastojci izreke rješenja o izvlaštenju kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje (potpuno odnosno nepotpuno) mora sadržavati, uz one nužne, propisane Zakonom o općem upravnom postupku.

#### **Uz članak 38.**

Postupak izvlaštenja je, zbog posljedica koje proizvodi (mogućnost oduzimanja odnosno ograničavanja prava vlasništva, koje je zajamčeno Ustavom), jedan od najozbiljnijih i najsloženijih upravnih postupaka koji se pojavljuju u praksi javnopravnih tijela. Naime, njime se nekome, protivno njegovoj volji, oduzima odnosno ograničava pravo vlasništva, stoga sve troškove postupka snosi korisnik izvlaštenja (osim onih koje je vlasnik nekretnine izazvao izjavljivanjem žalbe, koja nije usvojena koja nije usvojena). Ujedno se propisuje da se vrijednost predmeta postupka izvlaštenja smatra neprocjenjivom, a radi smanjenja troškova postupka na strani korisnika izvlaštenja, kao jedan od bitnih elemenata koje utječu na odluku o investiranju.

#### **Uz članak 39.**

Utvrdjivanje naknade za izvlaštenu nekretninu kod potpunog ili nepotpunog izvlaštenja, sastavni je dio postupka izvlaštenja i provodi se istodobno s postupkom utvrđivanja pretpostavki za izvlaštenje nekretnine.

S obzirom da je institut izvlaštenja predviđen, kao izuzetan postupak, kada se imovinskopravni odnosi glede stjecanja prava vlasništva odnosno prava služnosti ili zakupa nekretnine ne mogu urediti bez intervencije države, i s obzirom na obvezu javnopravnog tijela da kad u postupku sudjeluju dvije stranke ili više njih s protivnim interesima, a što je u postupcima izvlaštenja pravilo, nastoji tijekom cijelog postupka postići nagodbu stranaka u cijelosti ili o pojedinim spornim pitanjima (članak 57. Zakona o općem upravnom postupku), omogućava se sklapanje nagodbe kojom će se sporazumno riješiti pitanje naknade za izvlaštenu nekretninu (oblik i visina naknade te roku do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu u pogledu naknade), odnosno stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje, koju je moguće sklopiti do okončanja postupka izvlaštenja, čime se dulja vremenska mogućnosti sporazumnog uređenja imovinsko pravnih odnosa.

Nagodba nužno treba sadržavati:

- oblik naknade (druga nekretnina, naknada u novcu ili nekom drugom obliku koji nije protivan Ustavu ili zakonima Republike Hrvatske)
- visinu naknade – kada se naknada određuje u novcu,

- rok do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu glede predaje posjeda druge nekretnine, odnosno rok isplate naknade te pitanje isplate zakonskih zateznih kamata.

Nagodba mora uvijek biti jasna i određena i ne smije biti na štetu javnog interesa ili pravnog interesa trećih osoba.

#### **Uz članak 40.**

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, pod uvjetom da je do toga dana ispunio svoje obveze glede naknade za izvlaštenu nekretninu, kako mu je naloženo rješenjem javnopravnog tijela kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje. Ovisno o sadržaju izreke toga rješenja, bit će potrebno utvrditi da li je korisnik izvlaštenja prijašnjem vlasniku, na ime naknade, predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu, odnosno da li je prijašnjem vlasniku isplatio naknadu u novcu.

Ako do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju korisnik izvlaštenja nije ispunio svoje obveze prema vlasniku nekretnine, pravo na posjed izvlaštene nekretnine steći će tek danom isplate naknade.

Ne isključuje se mogućnost da se korisnik izvlaštenja i prijašnji vlasnik izvlaštene nekretnine drukčije sporazume o stupanju u posjed izvlaštene nekretnine.

#### **Uz članak 41.**

U praksi su relativno česti slučajevi kada postoji potreba da korisnik izvlaštenja žurno stupi u posjed izvlaštene nekretnine, i to prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

Dakle, predložena odredba članka 41. predstavlja iznimku od općeg pravila po kojem korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

U slučaju da korisnik izvlaštenja ima pravni interes stupiti u posjed izvlaštenih nekretnina prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju korisnik izvlaštenja mora podnijeti zahtjev nadležnom javnopravnom tijelu.

U zahtjevu korisnik izvlaštenja mora iznijeti razloge za potrebu hitnog stupanja u posjed izvlaštene nekretnine te, posebno, konkretno navesti zbog čega je hitno postupanje, u navedenome smislu, nužno kako bi se otklonila znatna šteta.

Uz zahtjev korisnik izvlaštenja dužan je priložiti dokaz da je prethodno prijašnjem vlasniku isplaćena naknada bilo sporazumno određena bilo utvrđena nalazom i mišljenjem sudskog vještaka ili procjenom procjenitelja, a u slučaju da je vlasnik odbio primiti naknadu, uz zahtjev korisnik izvlaštenja, mora priložiti dokaz da je iznos naknade uplatio na poseban račun, koji je u tu svrhu otvorilo javnopravno tijelo.

Kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada, tada se za stupanje korisnika izvlaštenja u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, uz sve dosad navedeno, postavlja još jedan dodatni uvjet, a to je da je korisnik izvlaštenja, kao oblik naknade, osigurao drugu odgovarajuću nekretninu.

Iznimno je propisano korisnik izvlaštenja ne mora dokazivati postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete ako se radi izgradnji građevine ili izvođenja rado javne infrastrukture, radi što bržeg i ekonomičnijeg nastavka postupka.

#### **Uz članak 42.**

S obzirom na to da je postupanje nadležnih tijela u predmetima izvlaštenja hitno, a posebno imajući u vidu specifične slučajeve kada je opravdano dopustiti korisniku izvlaštenja da stupi u posjed izvlaštene nekretnine i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, nadležno javnopravno tijelo mora bez odgode odlučiti o zahtjevu korisnika izvlaštenja.

O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina rješenje donosi javnopravno tijelo nakon provedene usmene rasprave, na kojoj je dužno poučiti vlasnika nekretnine da u slučaju odbijanja primanja naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju (kao predujma), danom održavanja usmene rasprave prestaju teći kamate na utvrđenu naknadu, a da će se isplaćena naknada uračunati, kao predujam, u naknadu za izvlaštenu nekretninu.

Ove pouke javnopravno tijelo je obvezno unijeti u zapisnik.

I ovdje je kao iznimka od općeg pravila propisano da izjavljivanje žalbe ne odgađa izvršenje rješenja.

#### **Uz članak 43.**

S obzirom na to da stupanje u posjed prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju predstavlja iznimku od općeg pravila da korisnik stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, uz uvjet postojanja svih ostalih pretpostavki propisanih člankom 41. Konačnog prijedloga zakona, neophodno je regulirati slučajeve kada je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje bude u daljnjem postupku odbijen.

U tom slučaju, ovom odredbom se propisuje da će korisnik izvlaštenja biti dužan naknaditi vlasniku nekretnine štetu koju mu je nanio stupanjem u posjed nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

Eventualni spor oko povrata isplaćene naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju i postojanja i visine štete rješava se u postupku pred redovnim sudom po prijedlogu korisnika izvlaštenja odnosno vlasnika nekretnine.

#### **Uz članak 44.**

Poslovi i postupci izvlaštenja trebaju biti transparentni i o istima moraju biti obaviješteni sve stranke u konkretnom postupku izvlaštenja, zainteresirane stranke pa i javnost, zbog čega se ovom odredbom propisuje obveza Ministarstva pravosuđa da vodi Registar izvlaštenih nekretnina koji će sadržavati podatke o provedenim postupcima izvlaštenja, a sadržaj istoga propisat će ministar nadležan za poslove pravosuđa.

#### **Uz članak 45.**

Budući da je svrha zbog koje se provodi izvlaštenje neodvojivo vezana za taj institut, korisnik izvlaštenja izvlaštenjem nekretnine stječe pravo koristiti izvlaštenu nekretninu upravo u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno (članak 4. Konačnog prijedloga zakona).

Ako korisnik izvlaštenja u roku od pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine (u slučaju da je do stupanja u posjed izvlaštene nekretnine došlo prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju), ne privede svrsi izvlaštenu nekretninu odnosno nije započeo s građenjem građevine ili izvođenjem radova radi kojih je nekretnina izvlaštena, ili ako izvlaštenu nekretninu ne koristi u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno, prijašnji vlasnik može podnijeti zahtjev za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.

Međutim, po isteku roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine takav zahtjev prijašnji vlasnik više ne može podnijeti, a ovaj rok ne teče za vrijeme u kojem korisnik izvlaštenja nije mogao započeti s građenjem odnosno izvođenjem radova zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidivih okolnosti nastalih poslije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći.

Ukazala se potreba i za uređenjem postupka poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju po zahtjevu prijašnjeg vlasnika, pa se propisuje obveza obavljanja očevida i provođenja usmene rasprave.

Jednako tako, propisuje se i sadržaj rješenja o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, koje mora sadržavati i ostale nužne sastavne dijelove propisane Zakonom o općem upravnom postupku.

U slučaju da prijašnji vlasnik izvlaštene nekretnine odnosno njegovi nasljednici predlože da se postupak poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju obustavi, po pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka, korisnik izvlaštenja može raspolagati izvlaštenom nekretninom bez ikakvih ograničenja.

#### **Uz članak 46.**

Određivanje naknade koja pripada prijašnjem vlasniku izvlaštene nekretnine sastavni je dio postupka izvlaštenja. Vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje.

Pravilo je, da se naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje davanjem, na ime naknade, druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti izvlaštene nekretnine. Bitno je da se daje takva nekretnina kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti uvjeti korištenja kakve je imao koristeći izvlaštenu nekretninu. Dakle, u svome naturalnom obliku, naknada za izvlaštenu nekretninu omogućava njezinom vlasniku vlasništvo nad dobrom istih karakteristika.

Tek u slučaju da vlasnik ne prihvati na ime naknade ponuđenu mu nekretninu odnosno da korisnik izvlaštenja ne može osigurati odgovarajuću nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje. Posebno je propisano uporabno

svojstvo nekretnine kao referentni faktor prilikom procjene nekretnina budući se nastoji postići upravo realna tržišna cijena koju bi predmetna nekretnina mogla postići prodajom ili zamjenom i kada ona ne bi bila predmetom postupka izvlaštenja, odnosno da se kao relevantno uzima namjena nekretnine prije donošenja pravomoćne lokacijske dozvole.

#### **Uz članak 47.**

Kao osnovno pravilo Konačnog prijedlog zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisuje da se vlasniku izvlaštene nekretnine, na ime naknade, daje druga odgovarajuća nekretnina (članak 46. Prijedloga zakona).

Međutim, s obzirom da su u praksi česti slučajevi kada korisnici izvlaštenja ne raspolažu adekvatnim zamjenskim nekretninama, propisano je da, alternativno, vlasniku izvlaštene nekretnine pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine, koja se izražava u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje na danom području. S obzirom da se postupkom izvlaštenja zadire u dosadašnji način života vlasnika izvlaštene nekretnine, određivanjem ovakve naknade vlasnika izvlaštene nekretnine se stavlja u položaj kao da se odlučio na prodaju predmetne nekretnine.

#### **Uz članak 48.**

Moguće je da se u postupku izvlaštenja kao predmet izvlaštenja pojavi nekretnina na kojoj se nalazi građevina izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu. Dakako, ova se odredba ne odnosi na građevine izgrađene do 15. veljače 1968.

Iznimno je predviđena mogućnost isplate naknade po tržišnoj cijeni nekretnine, za građevinu koja je sagrađena nakon 15. veljače 1968., a za koju nekretninu nije podnesen zahtjev za legalizaciju ako bi se korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine suglasili da se naknada za tu nezakonitu građevinu isplati u visinu tržišne vrijednosti, a kada se provodi postupak izvlaštenja građevina ili izvođenje radova i u situacijama kada se radi o građevinama u infrastrukturnom pojasu, ali i u drugim slučajevima.

Vlasnik građevine izgrađene bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu nema pravo na naknadu za građevinu, već samo za zemljište na kojem je izgrađena.

U tom slučaju se kao prethodno pitanje pojavljuje pitanje uklanjanja takve građevine odnosno postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine.

Dakle, prije donošenja odluke o prijedlogu za izvlaštenje, nadležno javnopravno tijelo će, utvrditi da li postoji izvršno rješenje o uklanjanju građevine, a ako isto ne postoji prekinut postupak i zatražiti od građevinske inspekcije pokretanje postupka radi rješavanja toga pitanja, a u slučaju da utvrdi da je pokrenut postupak ozakonjenja predmetne zgrade prekinut će postupak izvlaštenja do pravomoćnog okončanja toga postupka.

#### **Uz članak 49.**

Kada nadležno javnopravno tijelo zaprimi prijedlog za izvlaštenje, dužno je o tome obavijestiti vlasnika nekretnine čije se izvlaštenje predlaže. Nakon što je vlasnik obaviješten o

podnesenom prijedlogu, on više nema pravo na naknadu za izvršena ulaganja u zemljište i zgrade, koja bi izvršio nakon primitka te obavijesti, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje i održavanje nekretnine.

#### **Uz članak 50.**

Vlasnik izvlaštenog zemljišta ima pravo sabrati usjeve i skupiti plodove koji su sazreli u vrijeme kada korisnik izvlaštenja stupa u posjed izvlaštenog zemljišta. Međutim, nije isključeno da u pojedinim slučajevima nastupe takve okolnosti zbog kojih, stupanjem u posjed korisnika izvlaštenja, prijašnjem vlasniku bude onemogućeno da sabere usjeve i skupi plodove. U tom slučaju, pripada mu pravo na naknadu za usjeve i plodove koje nije uspio ubrati/skupiti. Ta se naknada određuje u visini vrijednosti usjeva, odnosno plodova koji nisu skupljeni, umanjena za troškove žetve, odnosno berbe.

#### **Uz članak 51.**

Nepotpunim izvlaštenjem ne dolazi do prestanka prava vlasništva, kao u slučaju potpunog izvlaštenja, već se to pravo vlasništva ograničava/opterećuje ustanovljenjem prava služnosti.

Za razliku od potpunog izvlaštenja, kod nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava služnosti na nekretnini, po prirodi stvari, moguće je samo određivanje naknade u novčanom iznosu.

Visina naknade za ustanovljeno pravo služnosti određuje se u iznosu za koji je uslijed ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

To znači da se najprije treba utvrditi tržišna vrijednost predmetne nekretnine prije ustanovljenja služnosti, a potom tržišna vrijednosti iste (cijele) nekretnine nakon što će na istoj biti ustanovljena služnost. Razlika između te dvije vrijednosti predstavlja visinu naknade koja se određuje vlasniku nekretnine.

U slučajevima kada prilikom ustanovljenja služnosti vlasnik pretrpi štetu na preostalom dijelu nekretnine korisnik izvlaštenja dužan je istu nadoknaditi prema općim propisima o odgovornosti za štetu, budući da se radi o budućoj, eventualno i neizvjesnoj šteti.

#### **Uz članke 52. i 53.**

Zakup na zemljištu ustanovljuje se na određeno vrijeme, što mora biti vidljivo i iz izreke rješenja o izvlaštenju. O duljini razdoblja za koje je ustanovljen zakup ovisit će, u pravilu, i način plaćanja naknade. Općenito, ako je zakup uspostavljen za jedno kraće razdoblje, umjesno je odrediti naknadu u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa. Međutim, ako se radi o zakupu na dulje vrijeme, tada je pravilnije odrediti naknadu u povremenim davanjima koja se plaćaju u pravilnim vremenskim razmacima.

Naknada za ustanovljenje zakupa određuje se u visini zakupnine koja se postiže na tržištu, a računa se od dana kada je korisnik izvlaštenja stupio u posjed zemljišta.

Predloženom odredbom propisuje se, kao i u slučaju nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem služnosti, da ako tijekom trajanja zakupa dođe do štete na nekretnini da zakupoprimac –

korisnik izvlaštenja istu plaća vlasniku nekretnine, prema općim propisima o odgovornosti za štetu, budući da se radi o budućoj, eventualno i neizvjesnoj šteti.

Jednako tako, predloženom odredbom članka 53. propisuje se da se naknada za privremeno uzimanje susjednog zemljišta u posjed određuje u visini i na način kako to propisuje Konačni prijedlog zakona u slučaju ustanovljenja zakupa.

#### **Uz članak 54.**

Moguće je da se, u pojedinim slučajevima, radi o izgradnji takvih građevina odnosno izvođenju radova (izgradnja brana, akumulacijskih jezera, velikih industrijskih kompleksa i slično) te da se zbog toga znatan broj stanovnika mora iseliti iz područja u kojemu se nalaze izvlaštene nekretnine. U tom slučaju, propisuje se da će se posebnim zakonom urediti posebni oblici i uvjeti naknade te uređenje svih odnosa vezano uz preseljenje vlasnika i njihovih obitelji.

Zbog posebnosti ovakve vrste izvlaštenja, kao dodatna sigurnost vlasnicima, predviđa se odstupanje od općeg pravila po kojem korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, te se kao dodatna pretpostavka predaje izvlaštene nekretnine u posjed korisniku izvlaštenja, traži da korisnik izvlaštenja prema vlasnicima ispunji sve obveze određene na temelju posebnog zakona.

#### **Uz članak 55.**

Vrlo često se u postupku izvlaštenja kao predmet izvlaštenja pojavljuju nekretnine opterećene kakvim teretom. Stoga se, ovom odredbom štite prava i interesi hipotekarnog vjerovnika i drugih imatelja stvarnih prava koja postoje na izvlaštenoj nekretnini, koja stvarna prava prestaju danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju.

Zbog toga se predloženom odredbom propisuje da korisnik izvlaštenja nije ovlašten isplatiti naknadu vlasniku izvlaštene nekretnine, već je dužan odgovarajući iznos naknade položiti na poseban račun kod banke, osim u slučaju kada se na ime naknade vlasniku daje druga odgovarajuća nekretnina na koju prelazi hipoteka. Samo na temelju pisanog sporazuma na kojem je potpisao ovjerio javni bilježnik ili sudske odluke banka isplaćuje iznos naknade vlasniku izvlaštene nekretnine.

Za eventualne sporove nastale iz tih odnosa propisana je stvarna i mjesna nadležnost redovnog suda, a prema mjestu gdje se nalazi nekretnina opterećena stvarnim pravima.

#### **Uz članak 56.**

Odredbom ovog članka propisuje se da će se upis uknjižbe prava vlasništva na korisnika izvlaštenja kao i drugih stvarnih prava na izvlaštenoj nekretnini, izvršiti na temelju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju i dokaza o isplaćenju naknadi u iznosu određenom tim pravomoćnim rješenjem o izvlaštenju, koji uvjeti moraju biti kumulativno ispunjeni.

Ako je rješenjem o izvlaštenju određena naknada u odgovarajućoj zamjenskoj nekretnini, uz pravomoćno rješenje o izvlaštenju mora biti priložen i dokaz o stjecanju prava vlasništva vlasnika izvlaštene nekretnine na toj, drugoj, nekretnini da bi se dopustila uknjižba prava vlasništva.

### **Uz članke 57., 58. i 59.**

Nametnula se potreba propisivanja načina i postupka određivanja naknade u slučajevima kada određene nekretnine ne mogu biti predmetom vlasništva – kada ih određene osobe ne mogu steći u vlasništvo, odnosno kada je posebnim propisima predviđeno da se za određene nekretnine smatra da su izvlaštene.

Tako je, člankom 358. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da stranoj osobi koja je stekla pravo vlasništva na nekretnini prije nego što je područje na kojemu nekretnina leži proglašeno područjem koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, stranoj osobi prestaje pravo vlasništva te nekretnine, a ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju.

U slučajevima kada strana osoba ne može, na području koje je radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske zakonom proglašeno područjem na kojem strane osobe ne mogu imati pravo vlasništva, steći vlasništvo nekretnine koje bi inače stekla nasljeđivanjem, ona ima pravo na naknadu prema propisima o izvlaštenju, kao da joj je ta nekretnina oduzeta u postupku izvlaštenja (članak 358. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine broj 158/2003, 100/2004, 141/2006 i 38/2009) propisuje u članku 118. stavku 4. da ako se mijenjaju granice pomorskog dobra zbog promjene dokumenata prostornog uređenja, prirodnih pojava ili zbog proglašenja kopna pomorskim dobrom na taj dio pomorskog dobra primijenit će se odredbe o izvlaštenju.

Postupak se pokreće po zahtjevu vlasnika za određivanje naknade. Obveznik plaćanja naknade je Republika Hrvatska.

Visina naknade i postupak određivanja iste propisuje se analognom primjenom odredbi ovog Konačnog prijedloga zakona kao i u slučajevima potpunog izvlaštenja nekretnina.

Ujedno se propisuje, zbog nastojanja da se ovakvi postupci riješe mirnim putem, budući da je u obvezi plaćanja naknade uvijek Republika Hrvatska, mogućnost stavljanja ponuda da se o istima na usmenoj raspravi očituju vlasnik i obveznik plaćanja naknade i eventualno sklopi nagodba.

### **Uz članak 60.**

Postupak izvlaštenja je izniman postupak kada se imovinskopравни odnosi glede određenih nekretnina ne mogu riješiti sporazumom, već je potrebna intervencija države. Budući da se u ovakvim postupcima oduzima ili ograničava pravo vlasništva koje se štiti Ustavom, a imajući u vidu i okolnost da vlasništvo obvezuje, a da su nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru, predloženim prekršajnim odredbama propisuju se novčane kazne za prekršaje, kako u odnosu na korisnika izvlaštenja (uključujući i odgovornu osobu u pravnoj osobi), tako i vlasnika nekretnine u odnosu na kojeg se vodi postupak izvlaštenja (fizičku odnosno pravnu osobu).

### **Uz članke 61., 62., 63. i 64.**

Odredbom članka 44. Konačnog prijedloga zakona propisano je da će Ministarstvo pravosuđa voditi Registar izvlaštenih nekretnina, koji će sadržavati relevantne podatke o postupcima izvlaštenja. Stoga se odredbom članka 61. propisuje rok u kojem će ministar nadležan za poslove pravosuđa donijeti pravilnik o sadržaju Registra izvlaštenih nekretnina.

Postupci koji će biti pokrenuti do stupanja na snagu predloženog zakona, po prirodi stvari, dovršiti će se po odredbama Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94, 35/94, 112/2000 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 114/2001, 79/2006, 45/2011 i 34/2012).

Odredbe predloženog zakona, koje se odnose na određivanje naknade za nekretnine za koje se, po posebnom propisu, smatra da su izvlaštene (članci 57. do 59.), stupaju na snagu 1. siječnja 2015. Razlog za odgodu stupanja na snagu ovih odredbi je potreba planiranja financijskih sredstava za isplatu naknade.

### **3. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provedbu ovog Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

### **4. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE**

Prijedlog Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade prihvaćen je u Hrvatskom saboru na sjednici održanoj 31. siječnja 2014., nakon što je razmotren na sjednicama radnih tijela, te na sjednici Hrvatskog sabora. Sve primjedbe i prijedlozi pomno su razmotreni. U odnosu na Prijedlog zakona koji je prihvaćen u Hrvatskom saboru, Konačni prijedlog zakona sadrži određene izmjene.

Članak 10. stavak 3. je dopunjen radi mijenjanja odredbe članak 37.

Članak 12. u cijelosti je brisan jer članak 3. Zakona o općem upravnom postupku propisuje obveznu primjenu njegovih odredbi u postupanju u svim upravnim stvarima.

U članku 14. (sada članak 13.) brisan je stavak 5. jer se radi o aktu vladanja, a ne o upravnom aktu te radi usklađenja s odredbom članak 28. stavka 2.

U članku 15. stavku 1. (sada članak 14.) brisana je alineja 5.: „opisan dosadašnji način iskorištavanja nekretnina“, kao nepotrebna i odugovlačeća za postupak izvlaštenja.

U članku 16. stavku 1. alineji 1. (sada članak 15.) brisan je dio teksta „radove da je u interesu općine/grada i županije odnosno Grada Zagreba izgradnja građevine odnosno izvođenje

radova upravo na predloženim nekretninama, u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom,“ a brisana je alineja 3. kao nepotrebna, zajedno sa stavkom 2., jer stavak 1. sa svojim alinejama pokriva sve slučajeve u praksi.

U članku 17. stavku 1. (sada članak 16.) precizirana je nadležnost tijela, a stavku 2. izostavljene su riječi koje se odnose na Registar i tko ga vodi, budući da je sadržana u odredbi članka 44.

U odnosu na alternativu uz odredbu članka 20. (da se članak 20. briše) predlagatelj je ostao kod opredjeljenja da se rad tijela iz članka 16. ovog Zakona (Ministarstva odnosno nadležnih tijela) na poslovima izvlaštenja dijelom financira iz sredstava korisnika izvlaštenja, sukladno sporazumu sklopljenom između čelnika tijela i korisnika izvlaštenja, napose što se ima u vidu financiranje materijalnih troškova (koji se unaprijed ne mogu predvidjeti), kao i iz razloga što je to još dodatni poticaj korisnicima izvlaštenja da imovinskopravne odnose na nekretninama koje su predmet izvlaštenja nastoje riješiti sporazumno. Ovakvim propisivanjem dosljedno se ostaje na konceptu Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, a to je što manja intervencija javne vlasti u privatno vlasništvo, kao i da se ta intervencija ograniči na postupanje javnopravnih tijela samo kada je to nužno i razmjerno cilju koji treba postići (sada članak 19.).

U članak 24. (sada članak 23.) dodan je stavak 2. kojim je riješeno pitanje nadležnosti za rješavanje žalbe.

U članku 26. (sada članak 25.) dodane su riječi „procjena procjenitelja“ u odgovarajućem padežu, kao i u ostatku odredbi Konačnog prijedloga Zakona koje se odnose na osobu procjenitelja, a stavak 2. je izmijenjen, jer se predviđa donošenje posebnih propisa, a ne Uredbe i pravilnika kako je to do sada bilo propisano, a stavak 3. je usklađen s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

U raspravi u Hrvatskom saboru iznijete su primjedbe u odnosu na duljinu rokova propisanih odredbom članka 28. (sada članak 27.) (rok u kojem Ministarstvo odnosno nadležno tijelo mora provesti usmenu raspravu radi određivanja vještačenja ili procjene te obaviti očevid), odredbom članka 31. stavak 1. podstavak 3. (sada članak 30.) (kojim se propisuje da nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja o stanju i vrijednosti nekretnine, koji se mora priložiti uz prijedlog za izvlaštenje, ne može biti stariji od 30 dana) i odredbom člana 60. (sada članak 59.) (rok u kojem nadležno tijelo mora, po službenoj dužnosti, osigurati dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se traži određivanje naknade).

Uvažavajući okolnost da se vrlo često jednim zahtjevom za osiguranje dokaza odnosno prijedlogom za izvlaštenja obuhvaća više nekretnina, koje su, k tome, u suvlasništvu odnosno su posjedu više vlasnika odnosno posjednika, kao i da se pojavljuju slučajevi u kojima nisu evidentirane točne adrese vlasnika odnosno posjednika, rokovi za održavanje usmene rasprave su ostali propisani na 30 dana, ali na raspravi će se tek odrediti osoba vještaka ili procjenitelja i dan obavljanja očevida, a koje vještačenje ili procjena i sam očevid će biti obavljeni nakon te usmene rasprave, a po prijedlogu je brisan rok koji se odnosi na nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja, radi ubrzanja postupka i mogućnosti podnošenja prijedloga za izvlaštenje, a upravo radi u praksi postojanja velikog broja nekretnina koje se izvlašćuju (npr. trasa autoceste ili izgradnja željezničke pruge).

U članku 29. stavku 2. (sada članak 28.) brisane su riječi „od dana pravomoćnosti oduke“, a brisan je stavak 3. „Korisnik izvlaštenja može podnijeti prijedlog za izvlaštenje nakon što je protekao rok od 15 dana od dana kada je vlasnik nekretnine primio pisanu ponudu.“ zbog pojednostavljenja postupka.

U članku 30. alineja 6. (sada članak 29.) brisana je radi pojednostavljenja i ubrzanja postupka, a koje isprave nisu od utjecaja na konkretan postupak izvlaštenja

U članku 31. alineji 1. (sada članak 30.) brisane su riječi „pisana ponuda i javni oglas“ u skladu s doradom članka 31. i 32., u alineji 2. radi nepotrebnog ponavljanja su brisane riječi koje se odnose na odluku Vlade Republike Hrvatske, u alineji 3. su dodane riječi „procjena procjenitelja“, a u alineji 5. izostavljen je rok od 30 dana, radi pojednostavljenja postupka i prikupljanja dokumentacije, a umjesto prijašnje alineje 6. dodana je nova: „parcelacijski elaborat ako on nije sastavni dio lokacijske dozvole, a predmet potpunog izvlaštenja je manji od obuhvata zahvata u prostoru koji je određen tom lokacijskom dozvolom“.

U odredbi stavka 2. tog članka (sada članak 31.) precizirano je što se smatra dokazom pokušaja sporazumnog rješavanja pitanje naknade i stjecanja pitanja prava vlasništva.

Članak 33. brisan je zajedno s naslovom iznad njega „Objava podataka o prijedlogu za izvlaštenje i nekretninama na web stranici tijela nadležnih za provođenje postupka izvlaštenja“, a sve iz razloga što je odredbom članka 44. propisano vođenje Registra izvlaštenih nekretnina sa gotovo identičnim podacima koje bi se u sada izostavljenoj odredbi objavljivale na web stranicama te bi došlo do dupliranja podataka,

U članku 34. (sada članak 33.) brisane su riječi koje se odnose na obvezu obavješćavanja vlasnika nekretnine o podnesenom prijedlogu za upis zabilježbe postupka izvlaštenja u zemljišnoj knjizi, budući će vlasnik nekretnine biti obaviješten primitkom rješenja o dozvoli upisa zabilježbe od strane nadležnog suda), a prijašnji članak 35. je brisan jer više nema obveze objavljivanja podataka na web stranicama (odnosno izostavljanjem članka 33.),

Članak 37. brisan je radi usklađivanja s odredbom članka 10.

Članak 38. stavak 2. (sada članak 37.) preciziran je na način da se navodi na koji dio rješenja se odnosi, alineja 8. je dopunjena radi preciziranja roka od kada teče zatezna kamata, u alineji 9. je promijenjen rok sa pet na sedam godina radi usklađenosti s člankom 45., a dodana je alineja 11. pa je alineja 11. postala alineja 12., u stavku 3. umjesto riječi „nacrt“ precizirano je da se radi o geodetskom elaboratu.

Članak 39. (sada članak 38.) izmijenjen je radi usklađenja s odredbama Zakona o općem upravnom postupku i Zakona o upravnim sporovima.

Članak 42. (sada članak 41.) dopunjen je stavkom 6. radi mogućnosti da korisnik izvlaštenja može brzo i efikasnije realizirati građenje ili izvođenja radova javne infrastrukture, a bez dokazivanja propisanih uvjeta stavkom 1. tog članka, a sve radi ubrzanja investicija i mogućnosti korištenja financijskih sredstava iz fondova Europske unije.

U članku 45. (sada članak 44.) brisan je dio teksta koji se odnosi na obvezu javnopravnog tijela da vodi Registar, da ne bi došlo do povećanja troškova i zbog nedovoljno ljudskih i materijalnih resursa, a dopunjen je stavkom 3. radi usklađivanja s odredbom članka 63.

U članku 46. stavku 1. (sada članak 45.) produljeni su rokovi za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, a radi omogućavanja investitorima da započnu sa radovima odnosno građenjem, odnosno da se stignu riješiti svi imovinskopravno odnosi koji ponekad mogu potrajati i duže vremensko razdoblje. Stavak 2. dopunjen je riječima:“ pod uvjetom da je korisnik izvlaštenja ove okolnosti, odmah po njihovom nastanku, pisanim podneskom prijavio tijelu koje je donijelo rješenje o izvlaštenju“ radi pojašnjenja odredbe i jasnijeg postupanja u praksi.

Članak 47. (sada članak 46.) dorađen je radi donošenja posebnih propisa kojima će se urediti način, procjena te metode izračuna vrijednosti nekretnine, kao i na uzimanje prave realne namjene nekretnine koja je predmetom postupka izvlaštenja.

Članak 48. (sada članak 47.) izmijenjen je u skladu s izmjenom članka 26.

Članak 49. (sada članak 48.) izmijenjen je te dopunjen stavkom 7. „Postupak izvlaštenja neće se prekinuti, ako su korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine suglasni da se naknada vrijednosti za nezakonito izgrađenu građevinu odredi primjenom pravila o određivanju tržišne vrijednosti nekretnine sukladno članku 11. ovog Zakona“, radi mogućnosti rješavanja velikog problema u praksi da ne dođe do zastoja u radovima investitora kada se nezakonito izgrađena građevina ne može legalizirati, a za takvu nezakonito izgrađenu građevinu ne postoji zakonsko uporište isplate naknade, a vlasnik i korisnik izvlaštenja su suglasni o isplati tržišne vrijednosti za takvu nezakonitu građevinu.

Članak 51. (sada članak 50.) dopunjen je riječima „prema uobičajenoj veleprodajnoj cijeni tih usjeva i plodova u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenja“ – radi što učinkovitijeg određivanja naknade i skraćenje postupka.

Radi pojednostavljenja postupka isplate naknade vlasnicima izvlaštene nekretnine na kojoj je postojala hipoteka, propisuje se da je dovoljno da potpiše na pisanom sporazumu između vlasnika izvlaštene nekretnine i nositelja stvarnog prava ovjeri javni bilježnik (budući se radi o privatnoj ispravi koja se ne sastavlja pred nadležnim tijelom koje provodi postupak izvlaštenja) te nije potrebno još i da nadležno tijelo ovjerava taj sporazum, pa je izvršena odgovarajuća izmjena u članku 56. stavak 3. (sada članak 55.). Navedeni članak dopunjen je stavkom 4. kojim je regulirano pitanje odnosa između izvlaštenja i prethodnog i potonjeg vlasništva, određivanjem nadležnost redovnog suda za rješavanjem navedenih sporova.

Članak 61. brisan je iz razloga što je navedena odredba ponavljala već propisane odredbe iz članaka 58. i 59. (sada članci 57. i 58.).

U cijelom tekstu Konačnog prijedloga Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade izvršena je pravna, terminološka i nomotehnička dorada.

## **5. PRIJEDLOZI, PRIMJEDBE I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM**

Predloženim Zakonom se osim postupka izvlaštenja, i u vezi s njim određivanja naknade za izvlaštenu nekretninu, uređuje i područje određivanja naknade za nekretnine za koje se, po

posebnom propisu, smatra da su izvlaštene, a koji postupak određivanja naknade nije bio uređen, što je izazivalo nedoumice u praksi – sudovi su odbijali postupanje po takvim zahtjevima smatrajući da se radi o nadležnosti upravnih tijela, a upravna tijela su odbijala postupanje jer nije bio propisan postupak i način određivanja naknade, a nisu se mogla koristiti instrumentima iz važećeg Zakona o izvlaštenju.

Slijedom iznijetog, nije prihvaćen prijedlog Odbora za zakonodavstvo Hrvatskog sabora da se preispita naziv Zakona.

Prijedlog Odbora za zakonodavstvo Hrvatskog sabora da se u članku 39. (sada članak 38.) izričito propiše da troškove postupka nastale povodom tužbe vlasnika nekretnine koja nije usvojena snosi vlasnik nekretnine, nije prihvaćen budući da, prema odredbi članka 79. Zakona o upravnim sporovima u upravnim sporovima svaka stranka podmiruje svoje troškove.

Prijedlog Odbora za Ustav, Poslovnik i politički sustav vezano za odredbu članka 40. stavka 1. (sada članak 39.) da se mogućnost sklapanja nagodbe ograniči samo na razdoblje do donošenja rješenja o izvlaštenju, nije prihvaćena jer je intencija ovakvog zakonodavnog rješenja upravo što manjoj odnosno vremenski kraćoj intervenciji države u rješavanju imovinskopravnih odnosa između korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnina.

Nije prihvaćen prijedlog Odbora za Ustav, Poslovnik i politički sustav da se propiše uz dostavljanje pravomoćne lokacijske dozvole i građevinska dozvola, jer je odredbom članka 125. Zakona o prostornom uređenju propisano da je za postupke izvlaštenja potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu.

Tijekom rasprave u Hrvatskom saboru izražena su mišljenja i kritike u odnosu na Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (Narodne novine broj 133/2013), te o tome kako isti utječe na Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade. Međutim, nije u ovlasti Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade da uređuje pitanja koja su uređena Zakonom o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske, te se primjedbe u vezi s time nisu prihvatile.

Pitanja koja su se nametnula u raspravi u Hrvatskom saboru u vezi s rokom u kojem se moraju dovršiti strateške investicije i projekti, kao i eventualne zloupotrebe korisnika izvlaštenja u vezi s urbanističkom prenamjenom nekretnina koje su bile predmetnom izvlaštenja, riješena su predloženim Zakonom.

Naime, odredbom članka 4. ovog Zakona propisano je da izvlaštenjem korisnik izvlaštenja stječe pravo koristiti nekretninu u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno.

Upravo korištenje izvlaštene nekretnine u drugu svrhu od one radi koje je provedeno izvlaštenja jedan je od razloga za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, koji institut je uređen odredbom članka 46. (sada članak 45.) ovog Zakona.

Na zahtjev prijašnjeg vlasnika nekretnine pravomoćno rješenje o izvlaštenju poništiti će se, propisuje spomenuta odredba, ako korisnik izvlaštenja u roku od pet godina od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine (u slučaju da je stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju) nije započeo s građenjem ili izvođenjem radova radi kojih je nekretnina izvlaštena, ili ako izvlaštenu nekretninu ne koristi sukladno članku 4. ovog Zakona.

Zahtjev za poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju prijašnji vlasnik može podnijeti u roku od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine (to u slučaju kada je do stupanja u posjed došlo redovitim putem - po pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju).

Dodatni "osigurač" propisan je i odredbom članka 38. (sada članak 37.) Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade prema kojoj odredbi rješenje kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje, neovisno o tome tko je nadležan za donošenje toga rješenja i u izgradnju kojeg objekta ili izvođenje kojim radova se provodi izvlaštenje, pored ostalog, mora sadržavati i nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, odnosno do dana pravomoćnosti rješenja o poništenju pravomoćnosti rješenja o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju.

S tim u vezi potrebno je napomenuti i da je odredbom članka 150. Zakona o prostornom uređenju propisano da lokacijska dozvola prestaje važiti ako se u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti lokacijske dozvole ne podnese zahtjev za donošenje rješenja o izvlaštenju.

Nadalje, i uvođenjem Registra izvlaštenih nekretnina, bit će, dodatno, dana mogućnost kontrole načina korištenja nekretnine koja je predmet izvlaštenja, kao i rokova u kojem korisnik izvlaštenja treba izvlaštenu nekretninu privesti namjeni radi koje je provedeno izvlaštenje.

Jednako tako, nije u ovlasti predmetnoga Zakona ni uređenje pitanja kada poljoprivredno zemljište postaje građevinsko (posebno kada se izvlaštenje provodi radi izgradnje autocesta i cesta) te kako se, u takvim slučajevima, određuje visina naknade za izvlaštene nekretnine.

Radi se o pitanju koje će urediti posebni propisi iz područja prostornog uređenja, a kojima će se urediti jedinstvena metodologija, dakako vodeći računa i time otkloniti anomalije na koje se ukazalo u raspravi. Dakako, za pretpostaviti je da će se spomenutim posebnim propisima voditi računa i o posebnostima područja na kojem se nekretnina koja je predmet izvlaštenja i utvrditi kriteriji u odnosu na to.

Predmet Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade također nisu ni eventualne izmjene odnosno pomicanje trase, a na što je ukazano u raspravi u Hrvatskom saboru.

Međutim, ukazuje se da prema važećem Zakonu o prostornom uređenju sastavni dio idejnog projekta za lokacijsku dozvolu, a koja se uvijek mora izdati, kako to propisuje odredba članka 125. toga Zakona, za građenje na zemljištu, odnosno građevini za koje investitor nije riješio imovinskopravne odnosne ili za koje je potrebno provesti postupak izvlaštenja, je uz nacрте i dokumentaciju iz članka 128. stavak 1. toga Zakona o geodetski projekt, koji se u smislu posebnih propisa kojima se uređuje državna izmjera i katastar nekretnina smatra parcelacijskim elaboratom. Dakle, istom je zadana građevinska parcela - trasa, te ne može doći, bez promjene lokacijske dozvole, do izmjene trase odnosno njezinog pomicanja.

Predmetom Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, odnosno u ovlasti toga Zakona nije ni uređivanje pitanja isplate naknade glede nekretnina koje su ekspropirane prije 18. veljače 1994. (to jest prije stupanja na snagu Zakona o izvlaštenju) odnosno prije 1. siječnja 1997. godine (to jest prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Prema Zakonu o eksproprijaciji (Narodne novine, broj 10/78., 5/80., 30/82., 46/82. - prečišćeni tekst, 28/87., 39/88. i 73/91.), ali i ranijim propisima koji su uređivali područje izvlaštenja, za koje je bilo vezano i područje određivanja naknade za nekretnine oduzete iz posjeda prijašnjih vlasnika, određivanje naknade bilo je odvojeno od postupka izvlaštenja odnosno postupka uzimanja nekretnina iz posjeda prijašnjih vlasnika.

Naime, tek po donošenju rješenja o eksproprijaciji, u roku od 30 dana, prvostupanjsko je tijelo bilo u obvezi, po službenoj dužnosti, provesti postupak sporazumnog određivanja naknade za ekspropriranu odnosno deposeđiranu nekretninu, te ako se u tom roku nije postigao sporazum o naknadi (visini i načinu isplate) predmet se, ponovno po službenoj dužnosti, prosljeđivao na daljnji postupak nadležnom općinskom sudu, kako bi se u vanparničnom postupku odredila naknada za eksproprirane i deposeđirane nekretnine.

Uočeno je da postoji još velik broj slučajevima eksproprijacije odnosno deposeđacije u kojima nisu donijete odluke o naknadi, kao i u kojima nije takav postupak pokrenut (ni po službenoj dužnosti ni po prijedlogu stranaka).

U takvim slučajevima se postupci pokreću kada to, u pravilu, vlasnici ili njihovi nasljednici, eksproprirane odnosno deposeđirane nekretnine to zatraže. Naknada se, u takvim slučajevima, određuje u postupku i na način propisan Zakonom o izvlaštenju, a u obvezi plaćanja naknade je korisnik izvlaštenja odnosno općina/grad ili, pak, njihov pravni sljednik, prema posebnim propisima.

Pitanje isplate naknade za eksproprirane odnosno deposeđirane nekretnine, ponavlja se, nije u ovlasti Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, a imajući u vidu okolnost da pravo na isplatu naknade u takvim slučajevima ne zastarijeva, ne može se posebno urediti ovim Zakonom, stoga je predviđeno da se odredbe Zakona o izvlaštenju (Narodne novine broj 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11 i 34/12) primjenjuju i na ove slučajeve i nakon stupanja na snagu ovog Konačnog prijedloga Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.