

Nacrt

Prijedlog Zakona broj_____

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

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

Clanak 1.

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

«(3) Vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj cestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.»

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

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

Dosadašnji stavak (4) postaje stavak (5).

Clanak 2.

Clanak 74. stavak 2. podstavak 5. mijenja se i glasi:

«- korisna se površina u pravilu izracunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili koji je potvrđen po nadležnom tijelu ; ali ako netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se površina izracunati prema stvarnom stanju.»

Clanak 3.

Clanak 356. stavak 2. mijenja se i glasi:

«Strane fizičke i pravne osobe mogu ako zakonom nije drukcije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to dađe ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.»

Stavci 3. i 4. brišu se.

Clanak 4.

Naslov iznad clanka 357. mijenja se i glasi:

«Suglasnost»

Clanak 5.

U clanku 357. stavak 1. mijenja se i glasi:

«Ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuda Republike Hrvatske, pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva ne proizvodi pravni ucinak bez suglasnosti ministra nadležnog za poslove pravosuda.»

Stavak 3. briše se.

Stavak 4. postaje stavak 3.

Clanak 6.

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

«Ako je do stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ovoga Zakona u necijem vlasništvu, ali na zemljištu nije upisano pravo korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, odnosno prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stavka 1. ovoga clanka na temelju ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja odnosno utvrđeno prvenstveno pravo korištenja njegovu nositelju, ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u toj odluci te obavijesti nadležnoga katastarskoga tijela da je na odnosnoj građevinskoj cestici izgrađena zgrada.»

Clanak 7.

Iza clanka 390. dodaje se naslov:

«Vlasništvo trgovačkog društva kao pravnog sljednika društvenog poduzeca»

i clanak 390.a koji glasi:

«Clanak 390.a

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

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

Članak 8.

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

«(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stjecu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.»

Iza stavka 2. dodaju se novi stavci 3. i 4. koji glase:

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

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne cestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne cestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne cestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.»

(4) Tržišna cijena iz stavka 3. ovoga članka je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.

Dosadašnji stavak (3) postaje stavak (5).

Članak 9.

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

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Clanak 10.

Clanak 1. stavak 1. ovoga Zakona ne primjenjuje se na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade uctane u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Vlasništvo posebnog dijela zgrade iz stavka 1. ovoga clanka ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj cestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i napomenu o tome koji je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela .

Na temelju potvrde iz stavka 2. ovoga clanka nadležni sud ce po službenoj dužnosti upisati zabilježbu u zemljišnoj knjizi da je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela .

Iznimno od stavka 1. ovoga clanka, na zahtjev vlasnika nekretnine, izdat ce se potvrda sukladno clanku 1. stavku 1. ovoga Zakona ako je posebni dio zgrade izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela .

Clanak 11.

Postupci zapoceti po odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», broj 91/96, 68/98., 137/99., 22/00. i 114/01.) dovršiti ce se po odredbama ovoga Zakona.

Clanak 12.

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

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

OBRAZLOŽENJE

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I OSNOVNA PITANJA KOJA SE ZAKONOM UREĐUJU

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

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

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

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

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

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

- svih nekretnina koje su bile uknjižene kao društveno vlasništvo s pravom korištenja društvenog poduzeca kao pravnog prednika trgovačkog društva, ili

- zemljišta na kojem je bio izgrađen i u postupku pretvorbe procijenjen objekt bez da je to zemljište u cijelosti ili moguće djelomično procijenjeno, ili
- nekretnina za koju je dostavljena potvrda i li rješenje nadležnog tijela da je vrijednost istih procijenjena u društveni kapital.

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

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

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

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

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

- može biti tabularna isprava, ako je prednik trgovačkog društva, društveno poduzeće, bio uknjižen na društvenom vlasništvu kao nositelj prava korištenja, a ta nekretnina procijenjena u društveni kapital,
- ovo je rješenje dokaz aktivne legitimacije trgovačkog društva da u parnici ishodi presudu da je vlasnik nekretnine, pa je ta presuda tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva.

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

Slijedom toga, potrebno je postojecu negativnu definiciju otkloniti predloženom izmjenom članka 390. ZV-a.

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

Nadalje, ukazala se potreba za nadopunom članka 73. stavka 3. ZV-a. Naime, prema navedenoj odredbi vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok nadležna upravna vlast ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj cestici samostalna uporabna cjelina. Kroz tako stipulirani sadržaj potvrde, istom mogu biti obuhvaćeni i nelegalno sagrađeni posebni dijelovi zgrade (nadograđeni stanovi i druge samostalne prostorije u zgradi) i koji na temelju navedene potvrde mogu biti predmetom upisa u zemljišne knjige. Kako bi se to izbjeglo Konacnim prijedlogom zakona mijenja se članak 73. stavak 3. ZV-a te se propisuje da potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i podatak da su sagrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela državne uprave, čime se otklanja mogućnost upisa u zemljišne knjige nelegalno izgrađenih posebnih dijelova zgrade.

Članak 391. ZV-a ograničava jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave u raspolaganju nekretninama u njihovom vlasništvu, jer provođenje natjecaja odugovlači raspolaganje nekretninama i izaziva dodatne materijalne troškove. Ovo je ocijenjeno nepotrebnim kad pravo vlasništva tih nekretnina, osim Republike Hrvatske, stječu druge jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

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

II. OBJAŠNJENJE ODREDBI KONACNOG PRIJEDLOGA ZAKONA

Clanak 1. i 2.

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

Takoder je detaljnije propisan sadržaj potvrde iz clanka 73. stavka 3. kao i akt tijela državne uprave odnosno tijela jedinica lokalne samouprave (gradova) koji u određenom slučaju zamjenjuje gore navedenu potvrdu.

Propisivanjem sadržaja potvrde uskladuje se jedinstveno rad svih nadležnih tijela državne uprave odnosno tijela jedinica lokalne samouprave (gradova) glede izdavanja i sadržaja potvrde. Na taj način zemljišnoknjižni sud će u samoj potvrdi imati točan opis i popis posebnih dijelova zgrade kao samostalnih uporabnih cijelina, pa neće stranke trebati dostavljati etažne elaborate u gruntovnicu.

Clanak 3. stavak 2.

U cilju pojednostavljenja i skraćivanja postupka davanja suglasnosti stranim osobama za stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj, ocijenjeno je da se upravni postupak davanja suglasnosti stavi u nadležnost samo jednog ministarstva. Prema predloženom upravni postupak vodit će ministarstvo pravosuđa, a suglasnost će izdavati ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Na prijedlog Ministarstva vanjskih poslova i europskih integracija brisani su stavci 3. i 4. clanka 356. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz razloga što su navedene odredbe bez prakticne primjene.

Naime, prema podatku Ministarstva vanjskih poslova i europskih integracija nije evidentiran ni jedan zahtjev ni interes za stjecanje vlasništva nekretnina stranih osoba bez državljanstva koji su iseljenici s područja bivše SFRJ ili su potomci takvih osoba.

Clanak 4.

Mijenja se naslov iznad clanka 357. u nazivu kojeg se briše «mišljenje», budući da u postupku izdavanja suglasnosti za stjecanje prava vlasništva stranih osoba, prethodno mišljenje ministra nadležnog za poslove pravosuđa slijedom predloženog više neće biti potrebno.

Clanak 5.

Buduci da su clankom 3. ovoga Zakona brisani stavci 3. i 4. clanka 356. važeceg Zakona, prema kojima je suglasnost za stjecanje prava vlasništva stranih osoba bez državljanstva koje su iseljenici s podrucja bivše SFRJ ili su potomci takvih osoba davao ministar nadležan za vanjske poslove i europske integracije, to je stavkom 1. ovoga clanka isključena kao pretpostavka za stjecanje prava vlasništva tih osoba suglasnost navedenog ministra.

Clanak 6.

Odredbom ovog clanka mijenja se stavak 3. clanka 368. ZV-a na nacin da se brišu rijeci« s rješenjem o oduzimanju gradevinskoga zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika i o davanju toga zemljišta na korištenje«.

Naime, na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i gradevinskoga zemljišta i Zakona o gradevinskom zemljištu nije se mogla donijeti odluka o davanju na korištenje gradevinskog zemljišta ako nije prethodno proveden postupak deposedacije (izuzimanje iz posjeda dotadašnjeg korisnika) ili eksproprijacije (izvlaštenje) korisnika zemljišta. Dakle, uvjet za dodjelu zemljišta radi izgradnje bio je prethodno proveden postupak o deposedaciji ili eksproprijaciji u kojem su razrješeni imovinsko pravni odnosi na tom zemljištu. Stoga je suvišno u slucaju postojanja akta o dodjeli gradevinskoga zemljišta radi izgradnje zgrade, za upis zgrade tražiti i rješenje o oduzimanju gradevinskoga zemljišta iz posjeda prijašnjega vlasnika ili korisnika, to tim više što te isprave najčešće ni ne postoje, kako zbog proteka vremena, poplave i u ratu uništene dokumentacije. Dakle, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis zgrade u zemljišnu knjigu na temelju kumulativno navedenih sljedećih isprava:

- ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja gradevinskog zemljišta pravnoj ili fizickoj osobi, (odnosno rješenja o utvrđenju prvenstvenoga prava korištenja fizickoj osobi kao nositelju prava korištenja),
- ugovora o međusobnim pravima i obvezama, te obavijesti nadležnog katastarskog tijela da je na odnosnoj gradevinskoj cestici izgrađena zgrada.

Clanak 7.

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

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

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

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

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

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

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

Clanak 8.

Clanak 391. ZV-a mijenja se da se jedinicama lokalne samouprave i jedinicama područne (regionalne) samouprave olakša raspolaganje nekretninama u njihovom vlasništvu, budući provođenje natjecaja odugovlači raspolaganje nekretninama i izaziva dodatne materijalne troškove, a ponekad ga nije moguće i provesti (npr. ako je potrebno provesti uknjižbu prava vlasništva zemljišta na kojem je ranije izgrađen objekt).

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

Iznimka od obaveze provedbe javnog natjecaja u slučajevima stjecanja vlasništva pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, proširena je i na pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a sve to ako je to u interesu općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

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

Stavkom 4. ovoga clanka definiraju se elementi za utvrđivanje tržišne cijene određene nekretnine.

Clanak 9.

Ovom odredbom terminološki se usklađuju pojedine odredbe ZV-a sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine», broj 33/01.), kojim je utvrđen novi naziv za jedinice lokalne uprave i samouprave.

Clanak 10.

S obzirom da je ocijenjeno da predložena izmjena Zakona propisana clankom 1. stavkom 1. Konacnog prijedloga Zakona ne može imati povratno djelovanje, to je u stavku 1. ovoga clanka izrijekom propisano da se navedena odredba ne odnosi i ne primjenjuje na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade koja je ucrtana u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovoga Zakona. Znaci za takve zgrade neće se tražiti «stroži» uvjeti za upis posebnih dijelova zgrade, već će se primjenjivati dosadašnje odredbe ZV-a, a iz cega proizlazi i dosadašnji način upisa u zemljišne knjige (dakle naznaka koji su posebni dijelovi sagrađeni bez ili protivno dozvoli nadležnog organa uprave). Ujedno je ovim clankom propisana i obveza suda da po službenoj dužnosti upiše zabilježbu koji su posebni dijelovi zgrade izgrađeni bez odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela državne uprave.

No, ukoliko je posebni dio takve zgrade sagrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela državne uprave (nema bespravno nadograđenih samostalnih uporabnih dijelova) stranka može sama zatražiti izdavanje potvrde sukladno clanku 1. stavku 1. ovoga Zakona.

Na taj način je osigurana pravna sigurnost u prometu nekretnina jer će se iz zemljišne knjige moći točno utvrditi koji su posebni dijelovi zgrade sagrađene bez potrebnih dozvola nadležnih upravnih tijela.

Clanak 11.

Ovom odredbom propisuje se da će se postupci koji su zapoceti po važećem Zakonu dovršiti po odredbama ovoga Zakona.

Clanak 12.

Ovom odredbom propisuje se stupanje Zakona na snagu.

III. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Donošenje izmjena i dopuna ZV-a neće iziskivati osiguranje dodatnih sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske.

IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONACNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA

Hrvatski Sabor je na 17. sjednici 09. prosinca 2005. godine prihvatio Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama ZV-a, te uputio predlagatelju primjedbe, prijedloge i mišljenja radi pripreme Konacnog prijedloga Zakona.

1. U clanku 1. stavku 2. nacрта Konacnog prijedloga Zakona (clanak 73. stavak 3. Z.V.) umjesto termina « nadležno tijelo državne uprave » upotrijebi termin «nadležno tijelo». Izmjena je provedena i u svim drugim odgovarajucim clancima.

Naime, clankom 19.a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i podrucnoj (regionalnoj) samoupravi N.N. 129/05. kao posao iz samoupravnog djelokruga velikih gradova predvida se i « izdavanje gradevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju, te provedbu dokumenata prostornog uređenja ». Iz prednjeg je vidljivo da postoje pretpostavke za prijenos ovlasti za izdavanje potvrda u predloženoj izmjeni Z.V.-a, s tijela državne uprave na tijela jedinica lokalne samouprave (velike gradove).

2. Izmijenjen je clanak 2. Prijedloga zakona (clanak 74. stavak 2. podstavak 5.) radi konzistentnosti cijelog stavka na nacin da je rijec »glavni projekat koji je satavni dio gradevinske dozvole« ugrađena u cijelom podstavku stavka 2.navedenog clanka.

3. Predložen je novi clanak 3. (kojim se mijenja clanak 356. stavak 2. i 3. ZV-a) na nacin da se propisuje nadležnost Ministarstva pravosuda za vodenje postupka i izdavanja suglasnosti za stjecanje vlasništva stranaca na nekretninama u Republici Hrvatskoj. Brisani su stavak 3. i 4. clanka 356. ZV-a. Novi su i clanci 4.i 5. (vezano uz clanak 357. ZV-a) koji se takoder odnose na postupak stjecanja vlasništva stranih osoba.

4. Uvažavajući primjedbe Odbora za pravosuđe Hrvatskog Sabora izvršene su odgovarajuće izmjene u clanku 4. Prijedloga zakona , a sada clanak 7. Konacnog prijedloga Zakona (clanak 390.a stavak 1. alineja 3.) u kojoj je brisana rijec «bila», kako bi se predložena norma mogla primjenjivati na sve buduće slučajeve.

Zbog mogućnosti razlicitog tumačenja odredbe stavka 2. clanka 390.a Prijedloga Zakona, brisan je stavak 2. navedenog clanka.

5. U clanku 368. stavak 3. na kraju recenice brišu se rijeci:«te gradevinske dozvole».

6. Prihvacen je prijedlog Odbora za pravosuđe Hrvatskog sabora da se iznimka od obaveze provedbe javnog natjecaja proširi i na pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne samouprave, te je isti ugrađen u clanak 8. (clanak 391. stavak 2.).

7. U stavku 2. clanka 391. Prijedloga zakona neopravdano je izostavljen gospodarski-socijalni uvjet, koji sadrži odredba stavka 2. važećeg zakona. Navedeni uvjet mora biti apsolutno zadovoljen kada se već nekretnine stječu bez javnog natjecaja i mimo tržišne cijene. Primjedba je utemeljena prije svega s ustavno pravnog motrišta, jer je riječ o normativnom «osiguracu» raspolaganja imovinom lokalnih jedinica koje bi moralo dosegnuti standard postupanja «dobrog domaćina». Ustav Republike Hrvatske obvezuje državu na poštivanje gospodarskog napretka i socijalnog blagostanja građana kao ključnih standarda u procijeni njena postupanja, pa i kada disponira svojim imovinskim pravima na tržištu. Slijedom navedenog stavak 2. clanka 391. nadopunjen je naprijed navedenom odredbom.

8. Uvažen je prijedlog Odbora za pravosuđe, zastupnice Ljubice Lalić (u ime Kluba zastupnika HSS-a) i zastupnice Ane Lovrin da se propišu elementi tržišne cijene uz koju jedinice lokalne samouprave mogu raspolagati nekretninama u svom vlasništvu, te je u clanku 8. dodan stavak 4. prema kojem je tržišna cijena tržišna vrijednost nekretnine, izražena u cijeni koja se može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.

9. Budući je ocijenjeno da predložena izmjena Zakona propisana odredbom clanka 1. stavka 1. ne može imati povratno djelovanje, to je u stavku 1. clanka 10. Nacrta konačnog prijedloga Zakona izrijekom propisano da se navedena odredba ne primjenjuje na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade koja je ucrтана u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovoga Zakona. Na tu uspostavu primjenjivati će se dosadašnje odredbe ZV-a, iz čega proizlazi i dosadašnji način upisa u zemljišne knjige (dakle naznaka koji su posebni dijelovi sagrađeni bez dozvole nadležnog tijela državne uprave). Istom odredbom propisana je obaveza suda za upis po službenoj dužnosti zabilježbe posebnih dijelova zgrade izgrađenih bez odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela državne uprave.

10. Budući je predložena promjena nadležnosti u vođenju postupka stjecanja vlasništva stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj, to se ovom odredbom propisuje da će se postupci koji su započeli po odredbama važećeg zakona dovršiti po odredbama ovoga Zakona.

V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA KOJI SU DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJA PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO

Sve primjedbe saborskih tijela i saborskih zastupnika, te radnih tijela Hrvatskog sabora su prihvaćene.

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

Pravni temelj

Clanak 73.

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

Clanak 74.

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

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

Clanak 356.

(2) Strane fizičke i pravne osobe mogu, ako zakonom nije drukcije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to dađe ministar vanjskih poslova Republike Hrvatske, po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa Republike Hrvatske, ako zakonom nije drukcije određeno.

(3) Strane osobe bez državljanstva koje su iseljenici s područja bivše SFRJ ili su potomci takvih osoba mogu stjecati vlasništvo nekretnina na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to stjecanje dađe ministar zadužen za iseljništvo, po prethodno pribavljenom mišljenju ministra pravosuđa Republike Hrvatske.

Clanak 357.

(1) Ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potrebna suglasnost ministra vanjskih poslova ili ministra zaduženoga za iseljništvo, pravni posao kojemu je cilj stjecanje toga prava vlasništva ne proizvodi pravni učinak bez suglasnosti nadležnoga ministra.

Pravno sjedinjenje zemljišta i neupisane zgrade

Clanak 368.

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

Iznimke od pretvorbe prava upravljanja, korištenja i raspolaganja

Clanak 390.

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

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

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave

Clanak 391.

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

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

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