

Teofil Korotaj, dipl.ing.el.
HEP ODS d.o.o Elektra Virovitica
teofil.korotaj@hep.hr

Davorka Kulej, dipl.iur.
HEP ODS d.o.o Elektra Virovitica
Davorka.kulej@hep.hr

RJEŠAVANJE IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA ZA GRADNJU/REKONSTRUKCIJU DISTRIBUTIVNIH ELEKTROENERGETSKIH OBJEKATA

SAŽETAK

Većina objekata koje HEP ODS d.o.o. koristi u obavljanju svoje djelatnosti izgrađeni su na javnim površinama i privatnim parcelama, što iziskuje reguliranje prava građenja prilikom rekonstrukcije i izgradnje. U ovom referatu prikazat ćemo načine rješavanja imovinsko-pravnih odnosa prilikom rekonstrukcija i izgradnja elektroenergetskih objekata te način na koji taj postupak reguliran zakonima Republike Hrvatske, s primjerima iz prakse.

Ključne riječi: priprema gradnje, rekonstrukcija, imovinsko-pravni odnosi, pravo služnosti

PROPERTY AND LEGAL ISSUES IN CONSTRUCTION/RECONSTRUCTION OF THE POWER DISTRIBUTION FACILITIES

SUMMARY

Most facilities used by HEP DSO for carrying out its activities have been built on land in private or public possession. It is necessary to regulate building rights during the reconstruction and construction of these facilities. This paper shows the ways of resolving property and legal issues during the reconstruction and construction of power facilities, the way this process is regulated by Croatian legislation, accompanied with practical examples.

Key words: preparation of construction, reconstruction, property and legal issues, creation of easement over the property

1. UVOD

1.1. Imovinsko-pravni odnosi – zašto?

Distribucija električne energije definirana je kao razvod električne energije distribucijskim mrežama visokog, srednjeg i niskog napona radi njezine isporuke krajnjim kupcima i preuzimanja od proizvođača, koji ne uključuje opskrbu [6]. HEP ODS mora svim krajnjim kupcima i proizvođačima osigurati pristup mreži, korištenje mreže te sigurnu i kvalitetnu opskrbu električnom energijom. Da bi osigurao kvalitetnu opskrbu električnom energijom kao i priključak novih korisnika mreže HEP ODS mora održavati, rekonstruirati i graditi elektroenergetske objekte: zračne i podzemne srednjenaponske i niskonaponske vodove te trafostanice.

Iako je izgradnja energetskih objekata, njihovo održavanje i korištenje te obavljanje energetskih djelatnosti od interesa su za Republiku Hrvatsku [3], za zahvate u prostoru koji podliježu Zakonu o gradnji [1] i Zakonu o prostornom uređenju [2] potrebno je s vlasnicima parcele ugovoriti pravo služnosti, zakupa ili korištenja, ili na drugi način dokazati pravni interes za izdavanje Građevinske dozvole.

1.2. Imovinsko-pravni odnosi – kako?

Rješavanje imovinskopravnih odnosa s vlasnicima nekretnina radi izgradnje elektroenergetskih objekata na nekretninama sastavni je dio procedure ishođenja građevinske dozvole.

Da bi investitor ishodio građevinsku dozvolu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole mora dostaviti dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole, sukladno odredbama članka 108.st.2.toč.7., st.3. i članka 109. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/13. od 18.12.2013.- dalje: ZG).[1]

Dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole, u smislu odredbe članka 109. ZG, niz je taksativno navedenih vrsta ugovora, odluka, suglasnosti, dokaz o podnesenom zahtjevu o izvlaštenju i sl. Teoretski se realizacija predmetne zakonske odredbe čini jednostavnom, ali u praksi često puta to nije tako.

Činjenica je također da je sam upravni postupak za izdavanje građevinske dozvole prema važećem ZG znatno skraćen i pojednostavljen, ali upravo je osiguranje dokaza pravnog interesa u smislu odredbe članka 109. ZG, postupak čija realizacija znatno produžava rok izdavanja građevinske dozvole, zbog brojnih i raznovrsnih postupaka koji se moraju provesti, što znatno usporava realizaciju investicija.

To je prvenstveno stoga što je samo rješavanje imovinskopravnih odnosa definirano brojnim zakonskim i podzakonskim aktima a u postupcima sudjeluju raznovrsni subjekti prava (fizičke, pravne osobe, razne kategorije ovlaštenika upravljanja javnim dobrima, jedinice lokalne samouprave i uprave). Dodatnu otegotnu okolnost u predmetnim postupcima također predstavlja i neusklađenost katastra i zemljišnih knjiga, kao i činjenica da zemljišnoknjižno i katastarsko stanje ne odgovara stanju na terenu.

1.3. Zakonodavni okvir

Prema članku 4. Zakona o energiji, izgradnja energetskih objekata, njihovo održavanje i korištenje te obavljanje energetski djelatnosti od interesa su za Republiku Hrvatsku. Također je člankom 40. Zakona o energiji utvrđeno da energetski subjekt ima pravo koristiti nekretnine koje nisu u njegovom vlasništvu za izgradnju i održavanje mreža, odnosno sustava koji služe za prijenos, odnosno transport i distribuciju energije u skladu s posebnim propisima.

U nastavku dajemo popis najčešće korištenih posebnih propisa u praksi našeg distribucijskog područja, kojima su regulirani različiti postupci rješavanja imovinskopravnih odnosa.

- 1) Zakon o gradnji („Narodne novine“ 153/13.)
- 2) Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 79/14., 41/15., 75/15.)
- 3) Uredba o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja („Narodne novine“ 37/14.)
- 4) Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13.)

- 5) Zakon o energiji („Narodne novine“ 120/12., 14/14., 95/15., 102/15.)
- 6) Zakon o tržištu električne energije („Narodne novine“ 22/13., 95/15., 102/15.)
- 7) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14.)
- 8) Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ 35/05., 41/08., 125/11., 78/15.)
- 9) Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ 74/14.)
- 10) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15.)
- 11) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 105/15.)
- 12) Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine“ 80/11.)
- 13) Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ 94/13.)
- 14) Uredba o osnivanju prava građenja i služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ 10/14.)
- 15) Zakon o cestama („Narodne novine“ 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14.)
- 16) Odluka o razvrstavanju javnih cesta („Narodne novine“ 66/15.)
- 17) Zakon o vodama („Narodne novine“ 153/09., 63/11., 130/11., 56/13., 14/14.)
- 18) Odluka o utvrđivanju druge izmijenjene verzije uvjeta za davanje prava najma, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru-Hrvatske vode Zagreb 20.03.2014.
- 19) Zakon o željeznici („Narodne novine“ 94/13., 148/13.)
- 20) Pravilnik o općim uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom pojasu („Narodne novine“ 73/10.)

2. Postupci rješavanja imovinsko pravnih odnosa

2.1. Dokaz pravnog interesa

Člankom 109. st.1. ZG definirano je što se smatra dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole, a to je:

- 1) izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik ili nositelj prava građenja na građevnoj čestici ili građevini na kojoj se namjerava graditi
- 2) predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja
- 3) odluka nadležne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo vlasništva ili pravo građenja
- 4) ugovor o ortaštvu sklopljen s vlasnikom nekretnine čiji je cilj zajedničko građenje
- 5) pisana suglasnost vlasnika zemljišta, odnosno vlasnika postojeće građevine
- 6) pisana suglasnost fiducijarnog vlasnika dana dotadašnjem vlasniku nekretnine koji je investitor.

Člankom 109.st.2. ZG utvrđeno je što se smatra dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole u pogledu obuhvata zahvata u prostoru:

- 1) izvadak, ugovor, odluka ili suglasnost iz stavka 1. ovoga članka
- 2) izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor nositelj prava služnosti

- 3) predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo služnosti, zakupa ili korištenja
- 4) odluka nadležne državne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo služnosti.

Sukladno odredbi članka 109.st.3. potpis vlasnika nekretnine, odnosno nositelja prava građenja na predugovoru, ugovoru, odnosno suglasnost mora biti ovjeren od javnog bilježnika.

Dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole u pogledu nekretnine na kojoj stjecanje stvarnih prava nije moguće ili se prema posebnom zakonu pravo građenja stječe koncesijom smatra se ugovor o koncesiji kojim se stječe pravo građenja –članak 109.st.4. ZG

Stavkom 5. definirano je da se dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole u slučajevima iz stavaka 1. i 2. ovoga članka smatra i odluka Vlade Republike Hrvatske o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske ili poziv na odredbu posebnog zakona kojom je utvrđen interes Republike Hrvatske za građenje građevine za koju je zatražena građevinska dozvola, ako je investitor podnio zahtjev za izvlaštenje.

Sama građevinska dozvola temeljem odredbe članka 107.st.2. ZG nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na nekretnini za koju je izdana i ne predstavlja pravnu osnovu za ulazak u posjed nekretnine.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa u osnovi obuhvaća:

- 1) utvrđenje površine korištenja zemljišta
- 2) trasu/lokaciju smještaja elektroenergetskog objekta
- 3) pravo na naknadu radi umanjenja vrijednosti nekretnine
- 4) naknadu štete nastale prilikom izvođenja planiranih radova na nekretnini ili kulturama i druga prava i obveze vlasnika i korisnika nekretnine.

Najčešći pravni subjekti s kojima rješavamo imovinskopravne odnose dani su u tablici I.

Tablica I. Popis pravnih subjekata za rješavanje imovinskopravnih odnosa

	Pravni subjekti	Mogući način rješavanja
1.	fizičke i pravne osobe (trgovačka društva)	<ul style="list-style-type: none"> - ugovor o osnivanju prava služnosti - ugovor o kupoprodaji - ugovor o darovanju ili prijenosu prava vlasništva bez plaćanja naknade za stjecanje prava vlasništva ako je primjenjivo - postupak nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava služnosti prema Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ 74/14.)
2.	jedinice lokalne samouprave (općine i gradovi) za nerazvrstane ceste, javne površine, građevine za detaljnu melioracijsku odvodnju i građevine za navodnjavanje	<ul style="list-style-type: none"> - ugovor o osnivanju prava služnosti - ugovor o prijenosu prava vlasništva bez plaćanja naknade za stjecanje prava vlasništva ako je primjenjivo - odluka ili suglasnost za osnivanje prava služnosti
3.	jedinice područne (regionalne) samouprave (županije) za javna vodna dobra u njihovoj nadležnosti građevine za detaljnu melioracijsku odvodnju i građevine za navodnjavanje	<ul style="list-style-type: none"> - odluka ili suglasnost za osnivanje prava služnosti
4.	Županijska uprava za ceste za javno dobra - županijske i lokalne ceste	<ul style="list-style-type: none"> - ugovor o osnivanju prava služnosti na javnoj cesti
5.	Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb za državne ceste	<ul style="list-style-type: none"> - ugovor o osnivanju prava služnosti na javnoj cesti
6.	Hrvatske vode nadležni Vodnogospodarski odjel (za regulacijske i zaštitne vodne građevine, građevine za osnovnu melioracijsku odvodnju	<ul style="list-style-type: none"> - rješenje

7.	HŽ-INFRASTRUKTURA d.o.o.	- ugovor o osnivanju prava služnosti
8.	Državni ured za upravljanje državnom imovinom (poljoprivredno zemljište, šume, građevinsko zemljište)	- odluka - ugovor o osnivanju prava služnosti
9.	svi navedeni od 1. do 8.) ukoliko postupak traje neočekivano dugo	- pisana suglasnost za izdavanje građevinske dozvole do ishođenja potrebnog dokumenta

2.2. Fizičke i pravne osobe (trgovačka društva)

Nakon izrade idejnog projekta, slijedi priprema potrebne dokumentacije koja je osnovni uvjet bez kojeg nema efikasnog i učinkovitog rješavanja imovinskopravnih odnosa.

Priprema se svodi na prikupljanje i kompletiranje svih relevantnih podataka o pojedinoj čestici. Jedan o naših osnovnih alata u tim postupcima je izrada Usporednika gruntovnih i katastarskih podataka, s detaljnim opisom planiranih radova na svakoj nekretnini.

KATASTARSKI PODACI				ZEMLJIŠNE KNJIGE				Površina prava služnosti		Opis zahvata	
Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.)	Naćin uporabe katastarske čestice / Naćin uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prehivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	R.br.	Broj z.k. ulovka	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Upisi	Napomena	Ukupno (m²)	
TS Donje Bazije I											
k.o. Donje Bazije											
561/10	GRUNT	ORANICA	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, POTOĆANI 9/ (VLASNIK)	1	169	561/10	ORANICA U SELU	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, POTOĆANI 9 OIB: 13415544576	24z+1C	26	u zapadnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 24 m, širine 1 m, te na kojoj se postavlja jedan AB stup prema cesti kroz naselje
561/14	GRUNT	KUĆA I DVORIŠTE	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, SJEJAK 32/9	2	171	561/14	KUĆA I DVOR U SELU	UDIO 1/2 1. OPĆENARODNA IMOVINA - ORGAN UPRAVLJANJA KOTARSKI NARODNI ODOBOR	14z+1B	15	u zapadnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 14 m, širine 1 m, te na kojoj se postavlja jedan AB stup prema cesti kroz naselje
561/31	PJESKARA	ORANICA	'REPUBLIKA HRVATSKA', ZAGREB, ZAGREB	3	1302	561/31	LIVADA U SELU	REPUBLIKA HRVATSKA	36z	36	u zapadnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 36 m, širine 1 m prema cesti kroz naselje
561/321	GRUNT	KUĆA I DVORIŠTE VOĆNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, SJEJAK 32/9	4	990	561/321	KUĆA I DVOR U SELU	UDIO 2/15 1. REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, OSJEK, BLOK CENTAR UDIO 13/15	25z+1B	26	u zapadnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 25 m, širine 1 m, te na kojoj se postavlja jedan AB stup prema cesti kroz naselje
561/343	GRUNT	KUĆA I DVORIŠTE	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, KOZICE 81	5	309	561/343	KUĆA I DVOR U SELU	UDIO 2/12 1. REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, KOZICE 81 UDIO 2/12 1. REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, KOZICE 81	12z	12	u zapadnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 12 m, širine 1 m prema cesti kroz naselje
561/1	POTKUĆONICA	KUĆA I DVORIŠTE	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, DONJE BAZIJE, D. BAZIJE 47			561/1	ne postoji u zemljišnim knjigama		20z+1B	21	u zapadnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 20 m, širine 1 m, te na kojoj se postavlja jedan AB stup prema cesti kroz naselje
561/32	GRUNT	ORANICA	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, BAZIJE, D. BAZIJE	6	138	561/32	KUĆA I DVOR SELO BAZIJE	UDIO 2/6 1. REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, BAZIJE, D. BAZIJE UDIO 2/6 1. REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, BAZIJE, D. BAZIJE UDIO 1/6	22z+1B	23	u zapadnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 22 m, širine 1 m, te na kojoj se postavlja jedan AB stup prema cesti kroz naselje
597		PUT	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, S PRAVOM UPRAVLJANJA ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE VIROVITIĆKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE, VIROVITICA, MATIJE GUPCA 53	7	1451	597	PUT U SELU	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB 52634238587, JAVNA CESTA JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, S PRAVOM UPRAVLJANJA ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE VIROVITIĆKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE, VIROVITICA	1059z+12p+10A +18B+3C+1D	1108	
563/1	NOVE LIVADE	ORANICA	'REPUBLIKA HRVATSKA', ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)	8	1601	563/1	PAŠNJAK	REPUBLIKA HRVATSKA, SLATINA, V. NAZORA 79 OIB: 13415544576	55z+1A	56	u jućnom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 55 m, širine 1 m, te na kojoj se postavlja jedan AB stup prema cesti s čk.br. 1/2
1/3	GRUNT	ORANICA	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, BAZIJE, D. BAZIJE 61 (VLASNIK)	9	175	1/3	ORANICA U SELU	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, D. BAZIJE 61 OIB: 13415544576	13z	13	u sjevernom dijelu čestice prolazi zračni vod u dućini od 13 m, širine 1 m, prema cesti s čk.br. 563/1
159	LIVADAK	PAŠNJAK	'REPUBLIKA HRVATSKA', ZAGREB, ZAGREB	11	443	159	PAŠNJAK KOD DOMA	REPUBLIKA HRVATSKA	3z	3	

Slika 1. Primjer Usporednika gruntovnih i katastarskih podataka

Priprema usporednika i vizualni pregled trase na terenu baza je temeljem koje donosimo odluku o načinu rješavanja imovinskopravnih odnosa.

Naime, ukoliko je planirane radove potrebno izvesti na manjem broju nekretnina i ne postoje pravne smetnje za sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti, a osnovni uvjet je taj da posljednje zemljišnoknjižno stanje odgovara stvarnom i da je poznata adresa prebivališta ili boravišta vlasnika, te da su nam isti dostupni, prilazimo najjednostavnijem i najbržem rješenju, te zaključujemo ugovor o osnivanju prava služnosti. Navedeno primjenjujemo najčešće za izgradnju niskonaponskih mreža i trafostanica.

Ako se npr. radi o izgradnji nove trafostanici, pod pretpostavkom da imamo financijskih sredstava, moguće je i zaključiti, ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Sukladno odredbi članka 109.st.3. ZG potpis vlasnika nekretnine na predugovoru, ugovoru ili suglasnosti, mora biti ovjeren kod javnog bilježnika.

Za to je potrebno operativno i terenski djelovati, stranke detaljno upoznati s planiranim radovima, njihovim pravima i obvezama, te dogovoriti odlazak kod javnog bilježnika radi javnobilježničke ovjere potpisa na ugovoru.

Ukoliko se radi o većem zahvatu pokrećemo postupak nepotpunog izvlaštenja kod nadležnog ureda državne uprave, sukladno Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ 74/14.).

2.3. Provedba postupka nepotpunog izvlaštenja

Velik broj naših elektroenergetskih objekata izgrađen je na osnovi rješenja o nepotpunom izvlaštenju temeljem Zakona o izvlaštenju („Narodne novine“ 9/94., 35/94., 112/00., 114/01., 79/06., 45/11., 34/12.)[5] koji je važio do 24.06.2014. Postupci nepotpunog izvlaštenja provode se temeljem Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ 74/14.) od 24.06.2014.(dalje: ZI)[4].

Bitna zamjerka „novom“ Zakonu u odnosu na stari, prema našem iskustvu, je to što se postupak sada provodi u II. faze, u dva navrata se pozivaju na javnu raspravu vlasnici nekretnina, što značajno produžava i poskupljuje sam postupak.

U prvoj fazi, prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja dužan je zatražiti od nadležnog ureda državne uprave, osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja).

U drugoj fazi se provodi sam postupak izvlaštenja.

Također su se niskonaponski električni vodovi prema prethodnom Zakonu o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12. I 55/12.)[7] mogli graditi temeljem potvrde na glavni projekt, a kao dokaz da investitor ima pravo graditi bio je dovoljan poziv na odredbu Zakona o energiji, kojom je određen interes Republike Hrvatske za građenje građevine za koju je zatražena potvrda glavnog projekta, tako da u odnosu na sada važeći ZG,

Prema sada važećoj zakonskoj regulativi, procedura za ishođenje dozvole za gradnju jednaka je za niskonaponske mreže ili dalekovode, tako da sada postupke izvlaštenja koristimo i za jedne i druge, a zbog velikog broja sudionika i raznih pravnih stanja nekretnina.

Prednosti provedbe postupka izvlaštenja su:

- istovremeno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sa vlasnicima nekretnina preko kojih prolazi trasa radova – obuhvat cijele trase (može biti i do 600 stranaka u postupku);
- mogućnost rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i za stranke kojima prebivalište, boravište ili sjedište nije poznato, a koja nema opunomoćenik, koje su nedostupne, umrle osoba nepoznatih nasljednika i sl. postavljanjem privremenog zastupnika sukladno Zakonu o općem upravnom postupku („Narodne novine“ br. 47/09.) - čl. 34.
- poslovi izvlaštenja su poslovi od interesa za Republiku Hrvatsku, a postupci izvlaštenja hitni.

Dakle, postupak započinje podnošenjem Zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina preko kojih prolazi trasa radova, radi provedbe postupka nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava služnosti zbog rekonstrukcije/izgradnje, sukladno odredbama članaka 25. -27. ZI a u svezi odredbe članka 50. ZI, nadležnom uredu državne uprave.

U Zahtjevu, za svaku česticu, navodimo podatke o čestici, vlasniku, naravi i površini te opis predloženog zahvata na toj čestici, primjerice:

Na predmetnoj trasi nalaze se niže navedene nekretnine, na kojima treba položiti podzemni kabelski vod s detaljnim opisom kako slijedi:

1.kč.br. xxxx Zk.ul. br.xxxx k.o. xxxx, u naravi, kuća dvor i oranica , površine od 803 m2, vlasnika xxxxxxxxxxxx, posjednika xxxxxxxx, na kojoj trebamo položiti podzemni kabel uz sjevernu među i do

priključnog ormarića na građevini u duljini 51, širine zahvata 1m, odnosno o sveukupna površina nepotpunog izvlaštenja-služnosti iznosi 52 m², zemljište se nalazi unutar građevinske zone naselja;

2. ...

Sukladno navedenom, molimo da za gore navedene nekretnine odredite vještaka građevinske struke a za čk.br.xxx poljoprivredne struke, ishodite nalaz i mišljenje vještaka građevinske ili poljoprivredne struke, ovisno o kojoj se čestici radi, a zbog procjene vrijednosti ograničenja prava vlasništva nepotpunog izvlaštenja ustanovljenjem prava služnosti nad dijelom gore navedenih nekretnina.

Troškove vještačenja snosi korisnik izvlaštenja, sukladno članku 27.st.4. ZI.

Po provedbi vještačenja molimo da nam dostavite nalaz i mišljenje vještaka radi obavijesti.

U prilogu zahtjeva, dostavlja se pravomoćna lokacijska dozvola, grunтовni i katastarski izvadak za svaku nekretninu i uvjerenje o statusu svih čestica (nalaze li se unutar ili izvan građevinske zone naselja) nadležnog upravnog odjela za prostorno uređenje.

Nakon toga, nadležni državni ured za imovinsko-pravne odnose poziva sve stranke iz zahtjeva, održava usmenu raspravu radi određivanja odgovarajućih vještaka, koji trebaju izvršiti procjenu umanjenja vrijednosti služnošću opterećene nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15.)[8] i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 105/15.)[9].

Kao korisnik izvlaštenja nadležnom uredu predlažemo imenovanje određenih vještaka.

Nakon izvršene procjene i pokušaja prethodnog sporazumnog rješavanja stjecanja prava služnosti, može se podnijeti prijedlog za nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem prava služnosti. Sadržaj prijedloga definiran je člankom 29. a dokazi uz prijedlog člankom 30. ZI. Nakon toga nadležno tijelo, zakazuje i provodi usmenu raspravu i izvodi dokaze radi utvrđivanja činjenica i okolnosti za određivanje naknade za nekretninu, odlučuje o prijedlogu i donosi rješenje. Sadržaj rješenja definiran je člankom 37. ZI.

U postupku održavanja usmene rasprave sudjelujemo aktivno, uz prisutnost inženjera elektrotehnike i pravnika, kako bismo vlasnicima, dali kompetentne i potpune informacije u svezi opterećenja nekretnine služnošću, visini naknade, njegovim pravima i obvezama, ali i dali odgovore na njihova pitanja. Na taj način, nadležnom uredu dajemo značajnu tehničko-pravnu podršku i ubrzavamo sam postupak.

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 knjigama.

Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ako je do tada vlasniku isplatio naknadu određenu rješenjem o izvlaštenju odnosno danom isplate naknade, ako se vlasnik i korisnik izvlaštenja drugačije ne sporazume.

Ovisno o broju stranaka, opterećenosti nadležnih ureda, sam postupak može se dovršiti u roku od 3-6 mjeseci, ali je neophodno potrebno konstantno i proaktivno sudjelovati u postupku, od podnošenja zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina do stavljanja žiga pravomoćnosti na rješenje.

2.4. Jedinice lokalne samouprave (općine i gradovi) i jedinice područne (regionalne) samouprave (županije), Hrvatske vode, Hrvatske ceste, Županijska uprava za ceste, Hrvatske željeznice

Jedinice lokalne i područne(regionalne) samouprave su česte ugovorne strane u postupcima rješavanja imovinskopravnih odnosa jer se niskonaponske mreže grade u građevinskoj zoni naselja .

Kriteriji za određivanje nadležnosti za sklapanje ugovora, donošenja odluke ili suglasnosti definirani su posebnim zakonskim ili podzakonskim propisima a najlakši postupak je ipak kad je usklađeno zemljišnoknjižno i katastarsko stanje sa stvarnim.

Kada to nije tako, moramo se poslužiti posebnim zakonskim propisima.

Člankom 98. Zakona o cestama („Narodne novine“ 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14.)[10] definiran je pojam nerazvrstane ceste, a člankom 101. da su iste javno dobro u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem prostoru se nalaze. Nerazvrstane ceste su u biti one koje nisu javne. Javne ceste

su autoceste, državne, županijske i lokalne ceste. Kojoj kategoriji pripada koja cesta regulirano je Odlukom o razvrstavanju javnih cesta („Narodne novine“ 66/15.)[11]. Sa Županisjkom upravom za ceste sklapamo ugovor za županijske i lokalne ceste, a sa Hrvatskim cestama d.o.o. ugovor za državne ceste.

Člancima 23. i 24. Zakona o vodama („Narodne novine“ 153/09., 63/11., 130/11., 56/13., 14/14.)[12] definiran je pravni status javnog vodnog dobra te ovlaštenici upravljanja i održavanja istim.

Sukladno navedenom s općinama, gradovima ili županijom sklapa se ugovor o osnivanju prava služnosti ili se traži odluka kojom se odobrava osnivanje prava služnosti na nekretnini koja u naravi predstavlja javno dobro u javnoj uporabi na njihovom području, a to su građevine za detaljnu melioracijsku odvodnju i građevine za navodnjavanje u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koje su obvezne te vodne građevine graditi, održavati, čuvati i koristiti za namjene kojima vodne građevine služe.

S nadležnim Vodnogospodarskim odjelom u Osijeku imovinskopravne odnose rješavamo za regulacijske i zaštitne vodne građevine i građevine za osnovnu melioracijsku odvodnju sukladno Zakonu o vodama i Odlukom o utvrđivanju druge izmijenjene verzije uvjeta za davanje prava najma, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru-Hrvatske vode Zagreb 20.03.2014.

Ovdje napominjemo da smo sukladno odredbama članaka 3., 4. i 5. Zakona o uređivanju imovinskopравnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Nar.nov.br.80/2011.) oslobođeni plaćanja naknade za služnost, stjecanje prava vlasništva ili građenja.

Ove odredbe primjenjujemo u svim postupcima rješavanja imovinskopравnih odnosa, za zemljište kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, za zemljište kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač ili osnivači jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, za zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave.

2.5. Način rješavanja imovinskopравnih odnosa za zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske

Rješavanje imovinskopравnih odnosa za zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ne može se provesti postupkom nepotpunog izvlaštenja.

Temeljem odredbe članka 15. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ 94/13.) i članka 17. Uredbe o osnivanju prava građenja i služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ 10/14.) podnosimo Zahtjev za osnivanjem prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Zahtjev obavezno sadrži podatke o podnositelju zahtjeva, u čiju se korist služnost osniva, na koji rok, specifikaciju nekretnina na koje se odnosi zahtjev, detaljan opis zahvata i površinu služnosti, podatak o lokaciji nekretnine, vrsti zemljišta. Uz zahtjev prilažemo izvršnu lokacijsku dozvolu ili navod da se radi o objektu za kojeg se ne izdaje lokacijska dozvola, posebne uvjete javnopravnih tijela, idejno rješenje, situacije, izvadak iz zemljišne knjige, izvod iz katastra, prema potrebi identifikaciju čestica, ako se zemljišnoknjižno i katastarsko stanje ne poklapa, elaborat izvlaštenja/služnosti, sa ucrtanom trasom i naznakom površine služnosti izrađen od ovlaštenog inženjera geodezije, kopiju katastarskog plana, uvjerenje o statusu čestica prema važećem prostornom planu, potvrdu nadležne Uprave Hrvatskih šuma, da se predmetne nekretnine ne nalaze u šumskogospodarskim planovima, očitovanje nadležne službe za gospodarstvo i imovinsko-pravne odnose, da se za predmetne nekretnine ne vodi postupak prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, punomoć za ovlaštenu osobu podnositelja zahtjeva, presliku izvatka iz sudskog registra.

Predmet postupka mogu biti nekretnine s ažurnim upisom u zemljišne knjige odnosno da je posljednji upisani vlasnik nekretnine Republika Hrvatska.

Nakon donošenja Odluke sklapa se ugovor o osnivanju prava služnosti.

U našoj dosadašnjoj praksi imamo slučajeva da se zahtjev rješava u roku do 45 dana ali i do dvije godine, a sve zbog brojnosti zahtjeva upućenih Uredu, jer se prema postojećem zakonskom okviru, zahtjev podnosi i za polovicu stupa bilo koje mreže.

Za učinkovitije rješavanje ovih imovinskopравnih odnosa možda je rješenje prenošenje ovlaštenja za određene građevine na županije u cilju osiguranja pretpostavki za učinkovitiju realizaciju investicija.

Kako je člankom 109. st.2. ZG definirano da se tek „odluka nadležne državne vlasti na temelju koje je investitor stekao pravo služnosti“ smatra dokazom pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole u pogledu obuhvata zahvata u prostoru, nije moguće podnijeti Zahtjev za izdavanje Građevinske dozvole prije sklapanja ugovor o osnivanju prava služnosti. Proces se može ubrzati ako se od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatraži pisana suglasnost za izdavanje građevinske dozvole kao dokaz pravnog interesa za ishođenje iste sukladno odredbama članka 109. st.1. toč.5. , st.3. i 5. ZG.

3. ZAKLJUČAK

Rješavanje imovinskopравnih odnosa radi osiguranje dokaza pravnog interesa u smislu odredbe članka 109. ZG, brojni su, zahtjevni i složeni postupci koje investitor mora provesti, u odnosu na raznovrsne subjekte prava, uz primjenu posebnih propisa.

Riješeni imovinsko-pravni odnosi su pravna osnova za ulazak u posjed nekretnine, a sama građevinska dozvola nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na nekretnini za koju je izdana. Primjerice, podnošenjem zahtjeva za nepotpuno izvlaštenje imamo dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole, ali u posjed nekretnine možemo stupiti kad rješenje postane pravomoćno odnosno kad vlasniku platimo naknadu.

U ovom referatu pokušali smo barem djelomično ukazati na probleme sa kojima se svakodnevno susrećemo i moguća rješenja istih temeljem naših iskustava iz prakse.

4. LITERATURA

- [1] Zakon o gradnji, NN 153/2013
- [2] Zakon o prostornom uređenju, NN 153/2013
- [3] Zakon o energiji, NN 120/12, NN 14/14, NN 95/15, NN 102/15
- [4] Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, NN 74/2014
- [5] Zakona o izvlaštenju NN 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11, 34/12. – prestao važiti 24.06.2014.
- [6] Zakon o tržištu električne energije, NN 22/13, NN95/15, NN102/15
- [7] Zakonu o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12. i 55/12. – prestao važiti 31.12.2014.
- [8] Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15
- [9] Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15
- [10] Zakon o cestama, NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14
- [11] Odlukom o razvrstavanju javnih cesta, NN 66/15
- [12] Zakon o vodama, NN 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14
- [13] Zakona o uređivanju imovinskopравnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, NN 80/2011