

# Sudska praksa

---

**Simonetti, Petar; Tuhtan Grgić, Iva**

*Source / Izvornik:* **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2002, 23, 355 - 428**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:437736>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-01**

**PRAVRI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

**II. Sudska praksa**  
**(Case Law, Gerichtspraxis, Giurisprudenza)**



## SUDSKA PRAKSA \*

### *Popis kratica:*

- IO** - Izbor odluka  
**PSP** - Pregled sudske prakse  
**Zakon o nacionalizaciji...** - Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta  
**Zakon o određivanju...** - Zakon o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera  
**ZPUKGZ** - Zakon o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta  
**ZE** - Zakon o eksproprijaciji  
**ZIO** - Zakon o izgradnji objekata  
**ZGZ** - Zakon o građevinskom zemljištu  
**ZID** - Zakon o izmjenama i dopunama  
**ZOO** - Zakon o obveznim odnosima  
**ZOVO** - Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima  
**ZPP** - Zakon o parničnom postupku  
**ZPZZ** - Zakon o prometu zemljišta i zgrada  
**ZSO** - Zbirka sudskih odluka  
**ZV** - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
**ZVDZ** - Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada  
**USH** - Ustavni sud Hrvatske  
**UpSH** - Upravni sud Hrvatske  
**VSH** - Vrhovni sud Hrvatske  
**VSJ** - Vrhovni sud Jugoslavije  
**SS** - Savezni sud  
**VSBiH** - Vrhovni sud Bosne i Hercegovine  
**VSCG** - Vrhovni sud Crne Gore  
**VSM** - Vrhovni sud Makedonije  
**VSSI** - Vrhovni sud Slovenije  
**VSSr** - Vrhovni sud Srbije  
**VSK** - Vrhovni sud Kosova  
**VSV** - Vrhovni sud Vojvodine  
**III IK** - treće izdanje knjige Žuvela, M., ZOVO - komentar, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi.  
**Žuvela<sup>4</sup>** - Žuvela, M., ZOVO - komentar, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, IV. izdanje, Narodne novine, Zagreb, 1990.

---

\* Priredili prof. dr. sc. Petar Simonetti i Iva Tuhtan, znanstvena novakinja Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci.

**Legenda:**

- PSP 7/165** - Pregled sudske prakse, br. 7., sentenca br. 165.  
**ZSO II, 1, 27** - Zbirka sudskih odluka, knjiga II, sv. 1, sentenca br. 27.  
**ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 124** - Žuvela, M., ZOVO - komentar, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, IV. izdanje, Narodne novine, Zagreb, 1990., Prilog II.j., sentenca br. 124.  
**IO/93., br. 25** - Izbor odluka, 1993., sentenca br. 25.

## PRAVA NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU U SUDSKOJ PRAKSI

### PRIVREMENO PRAVO KORIŠTENJA

*Privremeno pravo korištenja koje pripada bivšem vlasniku podruštvovljenog neizgrađenog građevinskog zemljišta, odnosno njegovom pravnom sljedniku, nastaje s podruštvovljenjem građevinskog zemljišta i traje do deposediranja. To pravo ovlašćuje njegovog imaoa da se koristi podruštvovljenim neizgrađenim građevinskim zemljištem, u pravilu, prema dosadašnjoj namjeni. Privremeno je pravo korištenja do 15. veljače 1968. bilo u prometu, a poslije toga datuma moglo se prenijeti samo na bračnog druga, potomke, usvojenike, roditelje i usvojitelje, a nasljeđivali su ga zakonski nasljednici bivšeg vlasnika, odnosno osobe na koje je bivši vlasnik prenio to pravo pravnim poslom među živima.*

*Imalac privremenog prava korištenja, u slučaju deposediranja ili predaje zemljišta općini, ima pravo na naknadu koja se utvrđuje u skladu s republičkim, odnosno pokrajinskim zakonom.\**

### **PRIJAŠNJIM VLASNIKOM SMATRA SE...**

#### **1.**

Čl. 49. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Prijašnjim vlasnikom građevinskog zemljišta smatra se osoba koja je na temelju usmenog ugovora o kupoprodaji ugovorenu cijenu platila preko banke ili je od dana kupnje plaćala porez i druge obveze za to zemljište (analogna primjena čl. 31. ZGZ-a).**

“Nije moguće sa sigurnošću ispitati da li su tužitelji prijašnji vlasnici građevinskog zemljišta. Naime, radi se o zemljištu prenesenom u društveno vlasništvo na osnovi Odluke o prijenosu u društveno vlasništvo zemljišta na području grada Krka (Sl. novine Zajednice općina Rijeka, br. 1/82.) pa ako su tužitelji na osnovu usmenog ugovora stupili u posjed kupljenih nekretnina, proizlazilo bi da su postali vlasnici tih nekretnina prije njihova podruštvovljenja, a što bi analognom primjenom odredbe čl. 31. ZGZ-a mogli dokazivati samo u tom propisu navedenim dokazima.”  
UpSH, Us-315/87 od 25. ožujka 1987., PSP 35/278.

#### **2.**

Čl. 16. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Kad je ugovor o prodaji nekretnine valjano zaključen, ali je kasnija odluka o podruštvovljenju spriječila uknjižbu prava vlasništva, kupca treba smatrati prijašnjim vlasnikom podruštvovljenog zemljišta koji svoje pravo korištenja može upisati u zemljišnim knjigama.**

VSH, Gzz-54/86 od 26. listopada 1987., PSP 38/38. (obrazloženje izostavljeno)

\* Šire o tome: Simonetti, P., Pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, Informator, Zagreb, 1985., str. 55-99.

3.

Čl. 19. ZGZ, NN, br. 54/80., 42/86., 41/88. i 48/88.

Pravo korištenja građevinskog zemljišta pripada osobi koja je prije zabrane otuđenja odnosno podružtvovljenja zemljišta stekla zemljište na temelju odluke državnog organa ili po samom zakonu ili na temelju ugovora ako je do dana prijenosa zemljišta u društveno vlasništvo ovjeren potpis prodavaoca ili je plaćen porez na promet nekretnine, odnosno ugovor zaprimljen kod nadležnog općinskog organa uprave radi razreza poreza ili je ugovorena cijena plaćena preko banke.

VSH, Rev-2084/88 od 19. travnja 1989., PSP 47/27. (obrazloženje izostavljeno)

4.

Čl. 16. ZID ZGZ, NN, br. 41/88.

Odredbe čl. 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu (NN, br. 41/88.) o tome tko se smatra prijašnjim vlasnikom nekretnine primjenjuju se od dana stupanja na snagu.

VSH, Rev-2/90 od 10. svibnja 1990., PSP 49/29. (obrazloženje izostavljeno)

### **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

5.

Čl. 25. st. 3. ZGZ, NN, br. 48/88., 16/90. i 53/90.

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se i zemljište na kojem se nalaze ostaci nekadašnjih objekata (ruševine).

VSH, Rev-1110/90 od 2. listopada 1990., PSP 51/43. (obrazloženje izostavljeno)

6.

Čl. 47. ZGZ, NN, br. 54/80.

Radi se o neizgrađenom građevinskom zemljištu iz st. 1. ovog člana ako se na zemljištu nalazi samo započeti objekt.

UpSH, Us-6217/83 od 15. veljače 1984., PSP 24/569.

### **DOSJELOST**

7.

Čl. 37. Zakon o nacionalizaciji..., Sl. list SFRJ, br. 52/58., 3/59., 24/59., 24/61. i 1/63.

Pravo korištenja građevinskog neizgrađenog zemljišta iz čl. 37. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ne može se stjecati putem dosjeloosti. Suprotno stajalište bilo bi protivno samom duhu ovog zakona.

VSH, Rev-186/73 od 5. prosinca 1974., PSP 7/165.

**7a.**

U odnosima između društvenih pravnih osoba ustanova održaja (*dosje-losti, op. prir.*) se ne primjenjuje.

Načelni stav XVII zajedničke sjednice Saveznog suda br. 3181 od 7. svibnja 1981., PSP 19/49. Isto: VSH, Rev-45/90 od 11. prosinca 1990., PSP 52/38.

**RASPOLAGANJE PRIVREMENIM PRAVOM KORIŠTENJA I PRVENSTVENIM PRAVOM GRAĐENJA (NEOSTVARENIM)  
DO 15. VELJAČE 1968.**

**8.**

Čl. 31. st. 3. ZGZ, NN, br. 54/80.

Prijenos prava korištenja na nacionaliziranom građevinskom zemljištu poslije 15. II 1968. godine moguć je samo u slučaju ako su potpisi na kupoprodajnom ugovoru ovjereni do 15. veljače 1968. ili ako je ugovorena cijena isplaćena do tog dana preko banke, ili je osoba na koju je prijašnji vlasnik prenio to pravo plaćala porez i doprinos za predmetno zemljište.

VSH, Rev-1703/81 od 19. siječnja 1982., PSP 21/31.

**9.**

Prijenos prava korištenja odnosno prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta izvršen do dana stupanja na snagu Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera od strane prijašnjeg vlasnika na osobe koje nisu njegov bračni drug, potomci, usvojenici, roditelji ni usvojioci valjan je - s obzirom na propis čl. 5. st. 5. ovog zakona - samo ako je prijenos izvršen na osnovi ugovora na kome su potpisi ovjereni od strane organa nadležnog za ovjeravanje potpisa, ili ako je ugovorena cijena isplaćena preko banke, ili ako je osoba na koju je prijašnji vlasnik prenio to pravo vršila isplatu poreza ili doprinosa u vezi sa zemljištem na koje to pravo postoji.

VSH, Gž-2560/71 od 30. listopada 1972., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 18.

**10.**

Osoba na koju je prije 15. II 1968. prenio svoje pravo prijašnji vlasnik nacionaliziranog neizgrađeno građevinskog zemljišta ima uz određene pretpostavke ista prava koja bi imao i prijašnji vlasnik.

VSH, Rev-1949/80 od 17. ožujka 1981., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 51.

*Napomena: Obrazloženje vidi u ZSO VI, 1, 17.*

**- OD 15. VELJAČE 1968.**

**II.**

Čl. 17. ZGZ, NN, br. 54/80.

Pojam "treće osobe" ne obuhvaća onaj krug osoba na koje prijašnji vlasnik zemljišta može prenositi prava iz čl. 29. i 30. ZGZ-a, a to su: bračni drug, potomci, usvojenici, roditelji i usvojitelji prijašnjeg vlasnika (čl. 31. ZGZ).

VSH, Gzz-15/83 od 15. veljače 1983., PSP 23/31. (obrazloženje izostavljeno)



12.

Čl. 120. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Ugovorom o darovanju prijašnji vlasnik nacionaliziranog zemljišta nije mogao darovati pravo korištenja osobi izvan kruga osoba za koje je to predviđao važeći zakon.

VSH, Rev-652/86 od 4. lipnja 1986., PSP 33/31.

Napomena: vidi sada čl. 31. ZGZ, NN, br. 54/80.

13.

Pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta odnosno prava iz čl. 29. i 30. Zakona o građevinskom zemljištu mogu dalje prenositi osobe na koje je prijašnji vlasnik (i s njima izjednačene osobe - čl. 31. st. 3. ZGZ) prenio pravo korištenja u skladu s odredbama iz čl. 31. ZGZ, ali samo na ograničeni krug osoba iz te zakonske odredbe (bračnog druga, potomke itd.).

Zaključak sastanka sudaca - predstavnika građanskih odjela okružnih sudova i Vrhovnog suda Hrvatske od 26. i 27. lipnja 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 82.

#### **OPORUČNO NASLJEĐIVANJE**

14.

Testamentom dano pravo upotrebe nacionaliziranog, neizgrađenog građevinskog zemljišta u korist osobe koja nije zakoniti nasljednik ne vrijedi, u takvom slučaju nastupa - ako postoje zakonski nasljednici - zakonito nasljeđivanje i pravo se ne prenosi na općinu.

Sklep Okrožnega sodišča Ljubljana, Gž-736/71 od 23. studenoga 1971.

Sklep Občinskega sodišča Ljubljana, O-453/68 od 31. ožujka 1971., ZSO XVI, 4, 474.

15.

Čl. 5. Zakon o određivanju..., Sl. list SFRJ, br. 5/68. i 20/69.

Oporučni nasljednik koji ne spada u krug osoba navedenih u članu 5. stav 1. i 3. Zakona ne može steći pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta na temelju oporuke.

Okružni sud Rijeka, Gž-664/73 od 31. listopada 1973., PSP 4/114.

16.

Čl. 31. ZGZ, NN, br. 54/80.

Osobe, taksativno navedene u čl. 31. st. 1. ZGZ, na koje je prijašnji vlasnik građevinskog neizgrađenog zemljišta prenio prava iz člana 29. i 30. tog Zakona, ovlaštene su ta prava, na temelju istog zakonskog ovlaštenja, prenijeti odnosno oporukom ostaviti svome bračnom drugu, potomcima, usvojenicima, roditeljima i usvojiteljima.

Okružni sud Split, Gž-481/87 od 20. ožujka 1987., PSP 33/35.

17.

Čl. 31. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Kad oporučna nasljednica nije zakonska nasljednica niti ulazi u krug osoba kojima se može oporukom ostaviti pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, u pogledu tog prava kao dijela ostavinske imovine primijenit će se odredbe o zakonskom nasljeđivanju.

VSH, Gzz-17/86 od 5. veljače 1987., PSP 35/26. (obrazloženje izostavljeno)

### **GUBITAK ZBOG PROTUPRAVNOG RASPOLAGANJA**

18.

Čl. 104. ZOO

1. Sankcija oduzimanja onoga što je netko primio po osnovi zaključenog ugovora može se izreći i kad se radi o nedopuštenom otuđenju odnosno o prijenosu prava korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu.

2. Sankcija oduzimanja ne može se istovremeno isticati prema objema ugovornim stranama.

3. Okolnost da u parnici nisu istaknuti zahtjevi stranaka iz zaključenog posla u pogledu restitucije onoga što je dato po osnovi takvog ugovora nije zapreka za odlučivanje o zahtjevu za predaju općini onoga što je jedna stana primila po tom ugovoru.

VSH, Gzz-31/88 od 2. veljače 1989., PSP 46/54. (obrazloženje izostavljeno)

19.

Sankcija oduzimanja onoga što je netko primio na osnovi zabranjenog ugovora (čl. 104. st. 2. ZOO) može se izreći i u slučaju kad se radi o nedopuštenom otuđivanju odnosno prijenosu prava u pogledu građevinskog zemljišta.

VSH, Rev-1913/87 od 23. svibnja 1988., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 124.

20.

Čl. 104. ZOO

U slučaju ništavosti ugovora o prodaji nacionaliziranog građevinskog zemljišta o izricanju sankcije oduzimanja onoga što je primljeno u korist općine, sud će odlučiti vodeći brigu o okolnostima pojedinog slučaja.

VSH, Rev-1069/89 od 26. listopada 1989.

VSH, Rev-469/89 od 27. rujna 1989.

VSH, Rev-1117/89 od 15. studenoga 1989.

VSH, Gzz-13/89 od 16. svibnja 1989.

VSH, Rev-1066/89 od 14. prosinca 1989., PSP 47/48a (obrazloženje izostavljeno)

## DEPOSEDACIJA

### 21.

**O zahtjevu za predaju u posjed općini nekretnine koju kao neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu drži neka osoba protivno odredbama ZGZ, odlučuje općinski organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove.**

“Kako je odredbom čl. 47. st. 1. Zakona o građevinskom zemljištu (“Narodne novine”, br. 54/80), izričito određeno, da će općinski organ uprave nadležan za imovinskopravne poslove odrediti i rok i obavezu predaje u posjed Općini nekretnine koju kao neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu neka osoba drži u posjedu protivno odredbama istoga zakona (tuženik u ovom predmetu), tada je raspravljajući po tužbi tužitelja u ovom predmetu počinjena već označena apsolutno bitna povreda odredaba o sudskoj nadležnosti (čl. 354. st. 2. toč. 3. a u vezi s čl. 16. ZPP), jer je o zahtjevu tužitelja trebao rješavati drugi (upravni) organ a ne redovni sud.

Nije stoga u pravu Javni tužilac kad tvrdi, da rješenje utvrđeno u odredbama Zakona o građevinskom zemljištu, kojim se utvrđuje nadležnost općinskog organa uprave nadležnog za imovinskopravne poslove da postupa u predmetima kao što je ovaj, ne isključuje i pravo da se o postavljenom tužbenom zahtjevu kakav je istaknuo tužitelj, raspravlja i pred redovnim sudom.

Nema stoga niti mjesta pozivanju na odredbe čl. 33. toč. 2a već spomenutog Zakona o redovnim sudovima, jer iz svega izloženog proizlazi, da je za rješavanje spora nadležan upravni organ, dok se navedenim odredbama Zakona o redovnim sudovima razgraničuje i određuje nadležnost između općinskih, okružnih privrednih i samoupravnih sudova ali to samo kada rješavanje nekog predmeta, spada u nadležnost tih sudova.

Na kraju potrebno je posebno istaći, da niti pozivanje u zahtjevu za zaštitu zakonitosti na postojanje nekog ugovora o kupoprodaji čestice (između B. Jere kao prodavaoca i tuženika T. Nikole kao kupca), ne može isključiti nadležnost upravnog organa, jer je istina, odredbom čl. 48. Zakona o građevinskom zemljištu propisano da su ugovor i drugi pravni poslovi zaključeni protivno odredbama tog zakona, koji se odnose na korištenje i raspolaganje građevinskim zemljištem ništavi i da je Javno pravobranilaštvo dužno podnijeti nadležnom sudu tužbu za utvrđivanje ništavosti takvog ugovora, ali takav zahtjev na poništenje ugovora nije postavljen, već samo na predaju posjeda. To će pitanje (eventualnog postojanja i valjanosti ugovora) stoga biti kao Prethodno pitanje (čl. 145. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku) raspravljeno u postupku pred upravnim organom.”

VSH, Gzz-56/86 od 29. listopada 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 78.

### 22.

**Korisnik nacionaliziranoga građevinskog zemljišta koje je bez valjanog postupka deposediranja oduzeto iz posjeda bivšeg vlasnika ne može se radi otklanjanja svoje odgovornosti za štetu (naknada za korištenje zemljišta) pozivati na pretpostavljenu odgovornost drugog organa (općine) dok se ne utvrdi da li je na propisani način ostvario svoje pravo korištenja.**

VSH, Rev-303/80 od 7. svibnja 1980., PSP 17/76. (obrazloženje izostavljeno)

23.

Čl. 35. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Po toj zakonskoj odredbi može se deposedirati zemljište samo od prijašnjeg vlasnika ili korisnika, a ne od osobe koja je samovlasno zauzela zemljište u društvenom vlasništvu, u kojem slučaju dolazi do primjene odredaba čl. 47. istog zakona.**

“Po čl. 35. st. 1. Zakona o građevinskom zemljištu odlučuje skupština općine samo ako se radi o oduzimanju građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika, što znači samo u slučaju ako građanin ima pravo korištenja zemljišta koje je postalo društveno vlasništvo, a ne i slučaju samo stvarnog posjeda zemljišta društvenog vlasništva s upisanim pravom korištenja društvenopravne osobe.

Kako iz podataka spisa predmeta proizlazi da je dio navedene parcele samo u stvarnom posjedu tužitelja, a uknjižena je općenarodna imovina katastarski posjed kao dobro - putevi, to u smislu citirane zakonske odredbe za njenu deposedaciju nije bila nadležna skupština općine.

Kako dalje iz spisa slijedi da se radi o samovlasnom zauzimanju zemljišta u društvenom vlasništvu, to bi za deposediranje tog zemljišta u smislu čl. 47. istoga zakona bio nadležan organ općinske uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Stoga u ponovnom postupku nadležni upravni organ za imovinsko-pravne poslove treba raspraviti sve prigovore tužitelja u pogledu izgradnje njihovih objekata prema ranijim urbanističkim planovima na temelju građevinske dozvole kao i u pogledu tvrdnje da nisu samovlasno zauzeli zemljište u društvenom vlasništvu, te da nakon toga donese novo zakonito rješenje.”

UpSH, Us-1156/82 od 31. ožujka 1982., PSP 21/447.

24.

Čl. 68. ZE, pročišćeni tekst, NN, br. 46/82.

**Ne može se bez deposediranja bivših vlasnika izvršiti rješenje o dodjeli građevinskog zemljišta, koje je ekspropirano u kompleksu zemljišta po odredbama ranijeg Zakona o eksproprijaciji.**

UpSH, Us-1171/83 od 11. svibnja 1983., PSP 23/612. (obrazloženje izostavljeno)

25.

Čl. 37. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Ne može se izvršiti deposedacija zemljišta koje predstavlja prilazni put do parcele ako time ta parcela ostaje bez prilaznog puta sve dok se ne realizira put predviđen provedbenim planom.**

UpSH, Us-309/86 od 24. studenoga 1986., PSP 33/307.

26.

Čl. 35. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Odredbama ZGZ-a nije propisano da se rješenje o deposedaciji može donijeti tek po pravomoćnosti rješenja o prvenstvenom pravu korištenja prijašnjeg vlasnika te se postupak deposedacije može voditi ako je to rješenje konačno.**

“Prema odredbama Zakona o općem upravnom postupku u pravilu se izvršava odnosno proizvodi pravne učinke konačno rješenje, a izuzeci od tog pravila moraju biti izričito propisani. Budući da odredbama ZGZ-a nije propisano da bi se rješenje o oduzimanju građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika kao i o davanju tog zemljišta na korištenje prema ovom zakonu moglo donijeti tek po pravomoćnosti rješenja o zahtjevu za ostvarivanje prvenstvenog prava korištenja. Za postupanje tuženog organa u smislu čl. 35. citiranog zakona bilo je dovoljno da je rješenje kojim je odbijen zahtjev tužiteljice za priznanje prvenstvenog prava korištenja postalo konačno prije donošenja osporenog rješenja.”

UpSH, Us-113/87 od 10. rujna 1987., PSP 36/187.

27.

**Rješenjem o oduzimanju iz posjeda nekretnina prijašnjem vlasniku temeljem odredbe člana 125. ZPUKGZ nije povrijeđeno nikakvo pravo ni pravni interes zakupcu nekretnina.**

UpSH, Us-6346/78 od 28. veljače 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 141.

*Napomena: vidi čl. 35. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

*Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

28.

Čl. 149. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

**U smislu stava 2. ove zakonske odredbe treba smatrati da zemljište nije oduzeto iz posjeda ako rješenje o deposedaciji nije izvršeno.**

UpSH, Us-3586/81 od 30. rujna 1981., PSP 20/251. (obrazloženje izostavljeno)

29.

**Za donošenje rješenja o oduzimanju zemljišta dovoljno je da je organ preko stručne osobe utvrdio vrijednost izvedenih radova, a to utvrđenje vrijednosti ne mora biti među strankama nesporno.**

UpSH, Us-1012/82 od 19. svibnja 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 174.

### **DOBROVOLJNA PREDAJA ZEMLJIŠTA OPĆINI**

30.

Čl. 29. ZGZ, NN, br. 54/80.

**O pravu stranke na predaju zemljišta općini ne vodi se postupak pa, prema tome, ni ne donosi rješenje.**

UpSH, Us-608/82 od 28. travnja 1982., PSP 21/446. (obrazloženje izostavljeno)

### **NAKNADA ZA DEPOSEDIRANO ZEMLJIŠTE**

31.

**Kad je zakonom republike odnosno autonomne pokrajine propisano da raniji vlasnik područstvljenog nacionaliziranog neizgrađenog građevinskog**

zemljišta, kome se na osnovu odluke nadležnog upravnog organa to zemljište uzima iz posjeda, ima prava na naknadu za zemljište po propisima o eksproprijaciji, tada se propisi o eksproprijaciji primjenjuju i u pogledu kamata od deposediranja do isplate naknade, ako pravo na kamatu nije drukčije regulirano zakonom republike odnosno autonomne pokrajine.

Zaključak Savjetovanja predstavnika građanskih odjela SS, republičkih i pokrajinskih sudova i VVS održanog 13. i 14. lipnja 1984. u Zagrebu., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 44.

32.

**Zakon ne predviđa mogućnost da se građevinska parcela deposedira po etapama i da se po etapama privodi namjeni predviđenoj prostornim planom.**

UpSH, Us-7563/85 od 5. lipnja 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 165.  
*Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

33.

Čl. 33. ZGZ, NN, br. 54/80.

Na naknadu u drugoj građevinskoj parceli ima pravo i bivši vlasnik parcele na području za koje nema provedbenog plana, osim u obalnom pojasu dok nema provedbenog plana ako je nadležni organ rješenjem odbio utvrditi uvjete uređenja prostora za izgradnju obiteljske stambene zgrade na određenoj parceli bivšeg vlasnika i ako je tu parcelu predao u posjed općini u smislu člana 29. ovog zakona. Ako dođe do sporazuma između prijašnjeg vlasnika i općine u pogledu naknade davanjem na korištenje druge građevinske parcele, ovaj sporazum je temelj za dodjelu druge građevinske parcele po čl. 35. tog zakona.

Ako sporazuma nema, o naknadi odlučuje redovni sud.

Zaključak sjednice sudaca USH od 11. listopada 1985., PSP 30/208.

34.

**Osobi s kojom je općina u postupku utvrđivanja naknade za deposedirano zemljište zaključila nagodbu prema kojoj će joj se za naknadu dati drugo zemljište, daje se to zemljište na korištenje neposrednom pogodbom.**

UpSH, Us-1969/80 od 10. prosinca 1980., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 144.  
*Napomena: vidi čl. 42. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

## **NAKNADA ŠTETE ZBOG ODUZIMANJA ZEMLJIŠTA**

35.

**Kada je u pitanju oduzimanje zemljišta bez propisanog postupka, bivšim vlasnicima pripada pravo na naknadu za oduzeto zemljište po kriterijima koji se primjenjuju kod naknade štete.**

Okružni sud Split, Gž-375/82 od 12. ožujka 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 43.

**SUDSKA ZAŠTITA****36.**

**I nosiocima prava korištenja na nacionaliziranom zemljištu pripada pravo od tuženog, koji im je to zemljište samovoljno oduzeo radi iskorištavanja za svoje potrebe, tražiti naturalnu restituciju, a samo u slučaju nemogućnosti takve restitucije, novčanu naknadu.**

VSBiH, Gzz-61/71 od 23. ožujka 1972., ZSO XVII, 2, 184.

**RESTITUCIJA PRIVREMENOG PRAVA KORIŠTENJA****37.**

Čl. 36. ZGZ, NN, br. 54/80.

**U slučaju utvrđenja da je novom korisniku prestalo pravo korištenja zemljišta, korisnik postaje osoba kojoj je zemljište oduzeto iz posjeda.**

“Sud nalazi da je o zahtjevu tužitelja za poništenje rješenja o davanju izgrađenog građevinskog zemljišta na korištenje novom korisniku trebalo odlučiti primjenom čl. 36. st. 3. ZGZ-a (NN, br. 54/80.) po kojem, ukoliko novi korisnik građevinskog zemljišta u određenom roku ne pokrene postupak eksproprijacije ili na drugi način sporazumno ne uredi imovinske odnose s vlasnikom odnosno korisnikom objekta, skupština općine donijet će rješenje kojim utvrđuje da je novom korisniku prestalo pravo korištenja tog zemljišta.

Sud, također, nalazi da u slučaju utvrđenja da je novom korisniku prestalo pravo korištenja tog zemljišta, korisnik postaje osoba kojoj je zemljište oduzeto iz posjeda.”

UpSH, Us-7560/85 od 10. rujna 1986., PSP 32/286.

## PRVENSTVENO PRAVO KORIŠTENJA (GRAĐENJA)

*Prvenstveno pravo korištenja (građenja) nije pravo koje ovlašćuje njegovog nosioca da gradi na podruštvovljenom zemljištu. Naprotiv, na temelju prvenstvenog prava građenja može se samo tražiti - pod određenim zakonskim pretpostavkama - da se konstituiraju prava građenja. To znači da prvenstveno pravo građenja nije subjektivno pravo nego pravna moć (potestativno pravo, preobražajno pravo), na osnovi kojeg nosilac toga prava može, pod određenim pretpostavkama, steći subjektivno pravo građenja, na podruštvovljenom zemljištu. Prvenstveno pravo građenja je, dakle, pravo na promjenu privremenog prava korištenja u pravo građenja. Za potestativno pravo je karakteristično da je vremenski ograničeno, odnosno da se može vršiti samo u određenom vremenskom razmaku - i da se gubi zbog nevršenja po proteku tog vremena.\**

### **OVLAŠTENIK FIZIČKA OSOBA**

38.

Čl. 40. Zakon o nacionalizaciji..., Sl. list SFRJ, br. 52/58.

**Nasljednici ne mogu tražiti da im se prizna prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi izgradnje stambene zgrade ako je ostavitelj ostvario prvenstveno pravo korištenja na drugoj čestici zemljišta i to svoje pravo otuđio.**

UpSH, U-5537/76 od 8. studenoga 1977., PSP 12/305.

39.

**Prvenstveno pravo korištenja na temelju ove zakonske odredbe mogu ostvariti samo raniji vlasnici ako su ostali u posjedu tog zemljišta.**

“U smislu odredbe čl. 52. ZGZ-a (NN, br. 54/80.) prijašnji vlasnik građevinskog zemljišta čiji je zahtjev za ostvarivanje prvenstvenog prava korištenja odbijen zato što prema provedbenom planu na tom zemljištu nije bila dozvoljena izgradnja zgrade na koju po zakonu može imati pravo vlasništva, može ponoviti taj zahtjev samo u slučaju ako mu odnosno zemljište nije oduzeto iz posjeda, a naknadno izvršena izmjena tog plana dozvoljava takvu izgradnju.

Po stajalištu suda prvenstveno pravo korištenja na osnovi ove zakonske odredbe mogu ostvariti samo raniji vlasnici ako su ostali u posjedu tog zemljišta.

Zainteresirane osobe nisu mogle na osnovi zakonskog nasljeđivanja naslijediti i pravo korištenja predmetnog zemljišta umrlih bivših vlasnika, jer je pravo korištenja ovih prestalo donošenjem konačnog rješenja o oduzimanju tog zemljišta iz posjeda i ono nije ni moglo biti predmetom nasljeđivanja.

Prema tome, zainteresirane osobe, koje su podnijele zahtjev za poništenje rješenja o deposediranju iz 1967. godine, nisu bivši vlasnici spornog zemljišta u

---

\* Šire o tome: Simonetti, P., op. cit., str. 165-181.



cjelini te zato ne ispunjavaju zakonsku pretpostavku iz odredbe čl. 50. st. 3. ZGZ-a.”  
UpSH, Us-4470/85 od 15. studenoga 1985., PSP 30/213.

40.

Čl. 52. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Prvenstveno pravo korištenja iz st. 2. ovog člana mogu ostvariti prijašnji vlasnici ako su ostali u posjedu građevinskog zemljišta.**

**Ovo pravo pripada i osobama iz čl. 31. st. 1. istog zakona pod uvjetima pod kojima to pravo, prema tom zakonu može ostvariti prijašnji vlasnik.**

Zaključak sjednice sudaca USH od 10. lipnja 1986., PSP 32/294.

41.

**Prvenstveno pravo korištenja na građevnom zemljištu pripada samo prijašnjem vlasniku - fizičkoj osobi, a ne i privrednoj organizaciji odnosno pravnoj osobi.**

**Međutim i pravnoj osobi pripada pravo iz čl. 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta u odnosu na postojeću zgradu.**

VSBiH, U-1440/70 od 15. srpnja 1971., ZSO XI, 4, 530.

42.

**Kupnjom stare obiteljske stambene zgrade na nacionaliziranom zemljištu kupac, pored ostalog, stječe i pravo prvenstva na gradnju nove obiteljske zgrade na tom istom zemljištu, ukoliko je to suglasno urbanističkom planu, a ne radi se o maksimumu iz člana 2. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta.**

VSJ, Us-1977/71 od 12. studenoga 1971., ZSO XVII, 2, 233.

43.

**Prvenstveno pravo korištenja, određene parcele radi izgradnje obiteljske stambene zgrade u skladu s urbanističkim planom, ne utječe na mogućnost eksproprijacije zemljišnog kompleksa u smislu člana 61. Zakona o eksproprijaciji.**

**Svoje pravo iz spomenutog propisa, vlasnik ostvaruje u posebnom postupku što se pokreće na njegov zahtjev.**

VSK, U-98/72 od 11. rujna 1972., ZSO XVII, 3, 416.

44.

**Prijašnji vlasnici nacionaliziranog zemljišta nemaju prednost pred kupcima prava korištenja toga zemljišta, osim što je ostvarivanje prvenstvenog prava korištenja od strane kupca ograničeno opsegom prava koje je u tom pogledu na tom zemljištu imao prijašnji vlasnik.**

VSH, U-4398/73 od 17. travnja 1974., ZSO I, 2, 234.

45.

**Predmet diobe bračne tečevine može biti prvenstvenog korištenja građevinskog zemljišta dobivenog za izgradnju obiteljske kuće.**

VSH, Gzz-9/85 od 25. veljače 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 104.

46.

**Prvenstveno pravo korištenja može ostvariti prijašnji vlasnik do maksimuma zgrada odnosno stanova određenog zakonom, ako u času donošenja akta o prijelazu tog zemljišta u društveno vlasništvo nije imao u vlasništvu zakonom određeni maksimum zgrada odnosno stanova, niti bi izgradnjom premašio taj maksimum bez obzira na to da li se izgradnja obavlja na jednoj ili više građevinskih parcela.**

Zaključak sjednice sudaca USH od 1. listopada 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 150.

*Napomena: vidi čl. 49. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

*Razloge vidi u Zborniku odluka UpSH.*

## **PRAVNA OSOBA**

47.

Čl. 119. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

**Odredba ovog člana odnosi se samo na fizičke, a ne i na građanske pravne osobe. To slijedi i iz odredaba čl. 40. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ("Sl. list SFRJ" br. 52/58), prema kojoj se zemljište može dati prijašnjem vlasniku na korištenje samo radi podizanja porodične stambene zgrade i obaveznog tumačenja tog člana ("Sl. list" br. 1/1963).**

UpSH, U-4195/76 od 25. listopada 1977., PSP 12/291.

48.

Čl. 119. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

**I građanska pravna osoba, a ne samo fizička, može ostvarivati prvenstveno pravo korištenja građevinskog zemljišta radi izgradnje zgrade na koju, u okviru granica određenih zakonom, može imati pravo vlasništva.**

Pravno shvaćanje Sjednice sudaca USH od 1. listopada 1979., PSP 15/312.

*Napomena priređivača: time je izmijenjeno ranije stanovište zauzeto na primjer u presudi VSH-4195/76.*

49.

Čl. 49. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Građanska pravna osoba ne može steći prvenstveno pravo korištenja radi izgradnje stambenog objekta.**

"Sud smatra da tužitelj (samostan) ne može ostvarivati prvenstveno pravo korištenja građevinskog zemljišta, jer po odredbi čl. 49. st. 2. ZGZ-a (NN, br. 54/80.) to pravo može u slučaju izgradnje stambene zgrade ostvariti prijašnji vlasnik

ako nema stan ili ako stan koji koristi ne zadovoljava stambene potrebe njegove i članova njegova porodičnog domaćinstva i ako u času donošenja akta o prelazu zemljišta u društveno vlasništvo nije imao u vlasništvu zakonom određeni maksimum zgrada odnosno stanova niti bi izgradnjom stambene zgrade premašio taj maksimum. Budući da je na navedenim česticama predviđena izgradnja visokog stambenog objekta u skladu s urbanističkim planom toga područja, to tužitelj ne može ostvariti prvenstveno pravo korištenja toga građevinskog zemljišta.”

UpSH, Us-4048/81 od 18. studenoga 1981., PSP 20/257.

UpSH, Us-5264/81 od 16. prosinca 1981., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 24.

#### 50.

Čl. 1. Zakona o sredstvima i financiranju JNA, Sl. list SFRJ, br. 53/84.

**Na građevinsko zemljište koje je na korištenju JNA primjenjuju se propisi o građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu - ZGZ.**

UpSH, Us-4420/86 od 19. kolovoza 1987., PSP 36/208. (obrazloženje izostavljeno)

#### 51.

Čl. 49. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Prvenstveno pravo korištenja može se utvrditi radi izgradnje raznih privrednih zgrada kakvom se smatra i gospodarska zgrada.**

UpSH, Us-4956/88 od 27. travnja 1989., PSP 43/213. (obrazloženje izostavljeno)

### NA VIŠE KATASTARSKIH ČESTICA

#### 52.

Čl. 50. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Ova odredba ne isključuje pravo prijašnjeg vlasnika parcele na priznanje prvenstvenog prava korištenja ako je parcela koja u naravi čini jednu cjelinu sastavljena od više katastarskih parcela, ali je odlučno da su sve katastarske čestice koje ulaze u sastav oblikovane građevinske parcele prijašnje vlasništvo osobe koja traži utvrđivanje prvenstvenog prava korištenja.**

UpSH, Us-421/85 od 17. travnja 1985., PSP 27/263.

#### 53.

Čl. 51. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Prijašnje suvlasništvo na dijelu parcele koji nedostaje da bi se moglo ostvariti prvenstveno pravo korištenja, nije zapreka da se ta građevinska parcela dade na korištenje neposrednom pogodbom u smislu ovog člana.**

UpSH, Us-3785/86 od 19. studenoga 1986., PSP 33/314.

## RASPOLAGANJE

54.

Čl. 119. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.; vidi čl. 18. ZN

Sud neće uvažiti raspolaganja stranaka kojim bivši vlasnik, a sada nosilac prava korištenja nacionaliziranog građevinskog zemljišta, to svoje pravo prenosi, i pored zakonske zabrane, na osobe koje mu nisu niti bračni drug, potomak, usvojenik, roditelj ili usvojitelj (čl. 120 ZPUKGZ).

VSH, Gzz-130/74 od 3. travnja 1975., PSP 7/171.

55.

Valjanost prijenosa prvenstvenog prava korištenja neizgrađenog građevnog zemljišta, izvršenog prije stupanja na snagu Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera (SL SFRJ br. 5/68), odnosno prije 15. veljače 1968. prema sadržaju odredaba člana 5. st. 4. u vezi sa stavkom 1. čl. 5. navedena zakona, ima se razmatrati prema tome je li ispunjen jedan od alternativno predviđenih uvjeta iz st 4. citiranog zakonskog propisa.

VSBiH, Gzz-25/71 od 15. lipnja 1972., ZSO XVII, 3, 345.

56.

Osoba koja je na način predviđen u članu 5. stavu 4. Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera ("Službeni list SFRJ", br. 5/68) postala trajni korisnik građevinskog zemljišta do 15. veljače 1968., ima pravo prvenstva na gradnju individualne stambene zgrade na tom zemljištu ako udovoljava uvjetima iz člana 17. st. 1 i 2. Zakona o građevinskom zemljištu. Ako trajni korisnik ne iskoristi to svoje pravom, može ga prenijeti na bračnog druga, na potomke, na usvojenike, na roditelje i usvojitelje ili to pravo mogu naslijediti njegovi zakonski nasljednici, a i zakonski nasljednici osobe na koju ga je prenio.

VSM, U-767/81 od 26. kolovoza 1981., ZSO VI, 3, 311.

57.

Valjani ugovor o prijenosu prava korištenja građevinskog zemljišta dovoljan je temelj za zemljišnoknjižnu provedbu toga prava, pa nema uvjeta za pokretanje upravnog postupka za prijenos prava korištenja toga zemljišta.

UpSH, Us-1617/79 od 11. lipnja 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 140.

Napomena: vidi čl. 31. ZGZ (NN, br. 54/80.).

Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.

**PRETPOSTAVKE ZA OSTVARENJE PRVENSTVENOG PRAVA KORIŠTENJA (STJECANJE PRAVA GRAĐENJA NA TEMELJU PRVENSTVENOG PRAVA)**

58.

Čl. 49. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Okolnost da su stanovi koje je imao u vlasništvu prednik tužitelja neuseljivi, ne može utjecati na takvu interpretaciju odredba čl. 49. st. 2. i 50. st. 4. ovoga zakona koja bi dovela do mogućnosti ostvarivanja prvenstvenog prava korištenja unatoč zakonskom ograničenju u pogledu maksimuma zgrada odnosno stanova što ih građanin može imati u vlasništvu.

UpSH, Us-819/87 od 3. lipnja 1987., PSP 35/279.

59.

O zahtjevu za prvenstveno pravo korištenja na građevinskom zemljištu koje pripada kompleksu odlučuje se nakon pravomoćnosti rješenja o eksproprijaciji kompleksa zemljišta.

VSBiH, U-2341/74 od 5. rujna 1974., ZSO I, 3, 362.

60.

Status prijašnjeg korisnika ekspropirirane nekretnine i njegovo preče pravo na korištenje zemljišta za porodičnu stambenu izgradnju posljedica je provedene kompleksne eksproprijacije, a ne uvjet da se provodi takva eksproprijacija.

VSV, U-1521/75 od 29. siječnja 1976., ZSO II, 3, 366.

61.

Čl. 32. ZGZ, pročišćeni tekst, NN, br. 48/88., 16/90. i 53/90. ZGZ.

Prvenstveno pravo korištenja na stvari prijašnjega vlasnika građevinskog zemljišta postoji po samom zakonu, ali samo u slučaju kada su ispunjeni uvjeti određeni zakonom, kada skupština općine na zahtjev prijašnjeg vlasnika dade to zemljište njemu na korištenje u svrhu izgradnje, zato ovlaštenik prvenstvenog prava korištenja na nacionaliziranu zemljištu samom činjenicom izgradnje zgrade ne može steći vlasništvo izgrađenog objekta.

VSH, Rev-2092/91 od 11. prosinca 1991.

VSH, Rev-2093/91 od 11. prosinca 1991., IO/93., br. 25.

62.

Čl. 136. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Kada se oduzima zemljište u korist općine po odredbi ovog člana, a provedbenim planom je predviđena izgradnja zgrada na kojima građani po zakonu mogu imati pravo vlasništva, tada treba kao i u slučaju predviđenom u čl. 137. st. 1. istog zakona prethodno utvrditi da li prijašnji vlasnik ne želi ostvariti prvenstveno pravo korištenja ili da to na osnovi pravomoćnog rješenja po zakonu ne može ostvariti.

VSH, U-1419/75 od 31. listopada 1975., PSP 8/229.

63.

Čl. 35. ZGZ, NN, br. 54/80.

**U postupku deposedacije može se o prvenstvenom pravu korištenja bivšeg vlasnika rješavati kao o prethodnom pitanju u smislu odredbe čl. 144. ZUP-a.** UpSH, Us-871/82 od 19. svibnja 1982., PSP 21/449. (obrazloženje izostavljeno)

64.

Čl. 35. ZGZ, NN, br. 54/80.

**U postupku oduzimanja zemljišta u smislu ove odredbe potrebno je prethodno ispitati bivšeg vlasnika da li želi ostvariti prvenstveno pravo korištenja toga zemljišta i raspravljati da li su za to ispunjeni zakonom propisani uvjeti.** UpSH, Us-2869/82 od 7. srpnja 1982., PSP 21/450.

65.

Čl. 1. ZPP, Sl. list SFRJ, br. 4/77., 36/80. i 69/82.

**Sud nije nadležan da odlučuje o zahtjevu bivšeg vlasnika da mu se dodeli prvenstveno pravo korištenja građevinske parcele (čl. 49. ZGZ, NN, br. 54/80.).**

VSH, Rev-1578/81 od 8. lipnja 1982.

VSH, Rev-681/82 od 6. listopada 1982., PSP 22/143.

66.

Čl. 49. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Ne može ostvariti prvenstveno pravo korištenja prijašnji vlasnik koji bi izgradnjom prešao stambeni maksimum iako u objektu na kojem ima pravo vlasništva nema riješeno stambeno pitanje.**

UpSH, Us-3232/83 od 19. listopada 1983., PSP 24/570.

67.

Čl. 49. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Iako nije upisana u zemljišne knjige po stavu 1. ovog člana, legitimirana je za stavljanje zahtjeva za priznanje prvenstvenog prava korištenja osoba na koju je pravovaljano preneseno pravo korištenja građevinskog zemljišta.**

UpSH, Us-1149/84 od 14. studenoga 1984., PSP 26/363. (obrazloženje izostavljeno)

68.

Čl. 52. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Priznanje prvenstvenog prava korištenja po proteku roka iz st. 1. ovog člana predstavlja očitu povredu materijalnog prava zbog čega se rješenje ne može oglasiti ništavim po čl. 266. toč. 3. Zakona o općem upravnom postupku, već eventualno ukinuti po pravu nadzora po čl. 262. st. 2. ako su ispunjeni za to predviđeni uvjeti.**

UpSH, Us-5649/85 od 30. siječnja 1986., PSP 30/212. (obrazloženje izostavljeno)

69.

Čl. 30. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Ako je zgrada izgrađena na zemljištu koje je stečeno kupoprodajnim ugovorom od bivšeg vlasnika prije stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu (8. siječnja 1981.) u skladu s čl. 31. st. 3. tog Zakona, vlasnik zgrade ima prvenstveno pravo korištenja tog zemljišta u smislu čl. 30. st. 2. tog Zakona.

UpSH, Us-3865/86 od 29. siječnja 1987., PSP 34/270.

70.

Čl. 57. ZGZ

Prijašnji vlasnik može podnijeti zahtjev za ostvarivanje prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta u upravnom postupku dok rješenje o depozitaciji tog zemljišta ne postane konačnim, a ne u postupku za određivanje naknade.

VSH, Rev-2395/89 od 1. veljače 1990., PSP 50/41. (obrazloženje izostavljeno)

71.

Ako prijašnji vlasnik želi ostvariti prvenstveno pravo korištenja na zemljištu koje mu se deposedira, a na tom zemljištu je provedbenim planom predviđena izgradnja zgrade na kojoj građani po zakonu mogu imati pravo vlasništva, onda nema uvjeta za vođenje postupka deposedacije dok se pravomoćnim rješenjem organa općinske uprave nadležnog za imovinskopravne poslove ne utvrdi da to pravo prijašnji vlasnik po zakonu ne može ostvariti.

Ako prijašnji vlasnik postavlja zahtjev da se utvrdi da ima prvenstveno pravo korištenja za izgradnju zgrade, a iz provedbenog plana jasno proizlazi da na odnosnom zemljištu nije predviđena izgradnja zgrade na koju građani po zakonu mogu imati pravo vlasništva, organ nadležan za deposedaciju može donijeti rješenje o deposedaciji, s tim da u obrazloženju te odluke navede razloge, zbog kojih prijašnji vlasnik ne može ostvariti prvenstveno pravo korištenja na toj parceli.

Zaključak sjednice sudaca UpSH od 1. listopada 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 142.*Napomena: vidi čl. 39. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

72.

Zahtjev za priznanje prvenstvenog prava korištenja zemljišta može postati staratelj za posebni slučaj postavljen osobi nepoznatog boravišta (čl. 214. Zakona o braku i porodičnim odnosima).

UpSH, Us-3244/81 od 30. rujna 1981., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 151.*Napomena: vidi čl. 49. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

73.

**Zahtjeve za ostvarivanje prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta koji do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu (NN SRH, br. 41/88.) nisu pravomoćno riješeni valja riješiti prema tom Zakonu, ako je povoljniji za stranku.**

UpSH, Us-4953/88 od 8. prosinca 1988., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 196., Informator, br. 3666 od 26. travnja 1989.

### **PRESTANAK**

74.

**Rok u kojem je prijašnji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korištenja građevinskog zemljišta dužan izgraditi zgradu odnosno izvesti znatnije radove na izgradnji te zgrade ne može sud produžiti.**

VSH, Rev-2328/83 od 29. prosinca 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 35.

75.

**Općinski organ uprave nadležan je da utvrdi gubitak prvenstvenog prava korištenja građevinske parcele i odrediti predaju te parcele općini.**

VSH, Rev-2328/83 od 29. prosinca 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 62.  
*Napomena priređivača: po ZV-u nadležan je sud (čl. 365. st. 6.).*

76.

Čl. 54. st. 3. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Prava bivšeg vlasnika nakon prestanka prvenstvenog prava korištenja na građevinskoj parceli različita su od prava koje bi u takvom slučaju imao nosilac prava korištenja kojem je to zemljište dodijeljeno radi izgradnje budući da bivšem vlasniku pripada i naknada za oduzeto zemljište.**

VSH, Rev-423/86 od 8. svibnja 1986., PSP 32/26. (obrazloženje izostavljeno)



## PRAVO KORIŠTENJA RADI GRAĐENJA

*Pravo korištenja radi građenja ovlašćuje nositelja da na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu izgradi zgradu, uz odobrenje za građenje; gasi se izgradnjom zgrade, kada ex lege nastaje trajno pravo korištenja; prestaje ako se zgrada ne izgradi u cjelini ili u pretežnom dijelu u određenom roku.\**

### **DODJELA NA KORIŠTENJE RADI GRAĐENJA (RJEŠENJE, NEPOSREDNA POGODBA, UGOVOR)**

77.

Čl. 36. ZGZ, NN, br. 54/80.

Po ovoj zakonskoj odredbi može se dodijeliti i samo jedna parcela kada se izgradnjom na njoj kompletira kompleks gradnje.

UpSH, Us-4601/83 od 16. studenoga 1983., PSP 24/560. (obrazloženje izostavljeno)

78.

Čl. 40. ZGZ, NN, br. 54/80.

Samo građevinska parcela može se dati na korištenje, a ne idealni dio te parcele.

UpSH, Us-6592/83 od 13. srpnja 1984., PSP 25/407. (obrazloženje izostavljeno)

### **DODJELA - UGOVOR**

79.

Općina i vlasnik zemljišta sklapaju ugovor o međusobnim pravima i obvezama u vezi s određivanjem troškova pripreme zemljišta, a ako do sporazuma ne dođe, radi se o imovinskopravnom sporu iz nadležnosti suda.

UpSH, Us-4562/83 od 21. prosinca 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 161.

### **NATJEČAJ**

80.

Iz prava na dodjelu građevinskog neizgrađenog zemljišta, ne mogu se isključiti osobe kojima je već jednom bilo dodijeljeno takvo zemljište, a da im nije dana mogućnost sudjelovanja u natječaju i utvrđivanja njihove konkretne stambene situacije, na temelju predviđenih kriterija odnosno činjenice da li stambena zgrada koju su izgradile, zadovoljava osobne i obiteljske potrebe tih osoba.

USM, U-139/87 od 27. siječnja 1988., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 133., Informator, br. 3598/99 od 31. kolovoza i 3. rujna 1988.

\* Šire o tome: Simonetti, P., op. cit., str. 119-192.

81.

Javni pravobranilac nije stranka u postupku natječaja za dodjelu zemljišta po članu 139. ZPUKGZ pa nije ovlašten ni na ulaganje žalbe protiv takvog rješenja.

Zaključak sjednice sudaca UpSH od 1. listopada 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 143.

*Napomena: vidi čl. 41. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

82.

Ponuda za davanje na korištenje građevinskog zemljišta nakon roka određenog za natječaj ne može se mijenjati pa ni tako da se boduje samo jedna od tri osobe koje su zajedno podnijele ponudu na natječaj, a to zato što dvije osobe ne ispunjavaju opći uvjet natječaja jer su vlasnici stana.

UpSH, Us-1812/86 od 4. prosinca 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 193., Informator, br. 3469 od 6. lipnja 1987.

83.

Time što je u natjecajnom postupku građevinsko zemljište dano na korištenje najpovoljnijem sudioniku i njegovoj supruzi koja u natjecaju nije uspjela, nisu povrijeđene odredbe Zakona o građevinskom zemljištu na štetu društveno-političke zajednice koju javni pravobranilac prema zakonu zastupa.

UpSH, Us-2981/87 od 22. listopada 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 198., Informator, br. 3594/95 od 17. i 20. kolovoza 1988.

### **NEPOSREDNA POGODBA**

84.

Čl. 42. ZGZ, NN, br. 54/80.

Ne postoji mogućnost da se na osnovi st. 1. ove odredbe daje na korištenje zemljište neposrednom pogodbom radi izgradnje lovačkog doma.

Odlukom skupštine iz st. 3. ovog člana može se propisati i takva mogućnost.

UpSH, Us-1061/86 od 15. svibnja 1986., PSP 32/292.

85.

Čl. 43. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Ne može se dodijeliti neposrednom pogodbom, u smislu ove zakonske odredbe, građevinsko zemljište za izgradnju kuće za odmor.

UpSH, Us-1041/88 od 11. svibnja 1988., PSP 39/237.

**DODJELA BEZ NAKNADE / UZ NAKNADU / STJECANJE**

86.

Čl. 23 ZGZ, NN, br. 54/80.

Odredba da se zemljište dodjeljuje bez naknade mora biti navedena u dispozitivu rješenja, s tim da se navede da u tom slučaju općina snosi tu naknadu, a iz obrazloženja mora biti vidljiva visina naknade.

UpSH, Us-4344/83 od 1. ožujka 1984., PSP 25/404. (obrazloženje izostavljeno)

87.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80.

Ne postoji mogućnost da se tužiteljima dade na korištenje građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu u smislu ovog člana sve dok općina svojom odlukom u smislu člana 73. ovog zakona ne odredi koji iznos naknade je građanin kome se daje na korištenje građevinsko zemljište dužan platiti općini i rok plaćanja.

UpSH, Us-3193/84 od 20. veljače 1985., PSP 26/366. (obrazloženje izostavljeno)

**DODJELA GRAĐEVINSKE ČESTICE UMJESTO NAKNADE**

88.

Čl. 33. ZGZ, NN, br. 54/80.

Na naknadu u drugoj građevinskoj parceli ima pravo i bivši vlasnik parcele na području za koje nema provedbenog plana, osim u obalnom pojasu dok nema provedbenog plana ako je nadležni organ rješenjem odbio utvrditi uvjete uređenja prostora za izgradnju obiteljske stambene zgrade na određenoj parceli bivšeg vlasnika i ako je tu parcelu predao u posjed općini u smislu člana 29. ovog zakona. Ako dođe do sporazuma između prijašnjeg vlasnika i općine u pogledu naknade davanjem na korištenje druge građevinske parcele, ovaj sporazum je temelj za dodjelu druge građevinske parcele po čl. 35. tog zakona.

Ako sporazuma nema, o naknadi odlučuje redovni sud.

Zaključak sjednice sudaca USH od 11. listopada 1985., PSP 30/208.

89.

Osobi s kojom je općina u postupku utvrđivanja naknade za deposedirano zemljište zaključila nagodbu prema kojoj će joj se za naknadu dati drugo zemljište, daje se to zemljište na korištenje neposrednom pogodbom.

UpSH, Us-1969/80 od 10. prosinca 1980., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 144.

Napomena: vidi čl. 42. ZGZ (NN, br. 54/80.).

## **DODJELA NA ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU**

90.

Čl. 15. Zakona o šumama, NN, br. 20/77.

**Općinska skupština ne može davati na korištenje šume ili šumsko zemljište za građenje objekta, sve dok Izvršno vijeće Sabora ne izdvoji to zemljište iz šumskog gospodarskog područja, makar korisnik zemljišta pristaje na takvu deposedaciju.**  
UpSH, Us-3956/79 od 31. listopada 1979., PSP 16/393.

91.

Čl. 16. Zakona o šumama, NN, br. 20/77.

**Za utvrđenje da li je izgradnja na šumskom gospodarskom području od općeg interesa nadležna je skupština općine na čijem se području to zemljište nalazi.**

“Prema st. 1. čl. 15. Zakona o šumama Izvršno vijeće Sabora može pojedine šume i šumska zemljišta izdvojiti iz šumskog gospodarskog područja ako to zahtijeva opći interes. Prema st. 2. istog člana, opći interes utvrđuje se na način i u postupku propisanom Zakonom o eksproprijaciji. Rješenje o utvrđenju općeg interesa prema čl. 11. Zakona o eksproprijaciji (NN, br. 10/78.) donosi skupština općine na čijem se području nalazi to zemljište. Prema tome, tužena skupština općine bila je nadležna za utvrđenje da je od općeg interesa podizanje plantaže maraske na spornom zemljištu.

Nakon što je utvrđen osporenim rješenjem opći interes za podizanje plantaže, Administrativna komisija Izvršnog vijeća Sabora donijela je, na temelju čl. 15. st. 1. Zakona o šumama, rješenje o izdvajanju šuma i šumskog zemljišta iz dalmatinskog šumskog gospodarskog područja parcela navedenih u tom rješenju.

Međutim, tužitelj osnovano prigovara da nije bilo mjesta utvrđenju da se može pristupiti administrativnom prijenosu istih nekretnina sa sadašnjeg korisnika, jer odredbom Zakona o šumama nije predviđena mogućnost takvog prijenosa na šumskom zemljištu u društvenom vlasništvu. Prema tome, osporeno rješenje je u navedenom dijelu nezakonito.”

UpSH, Us-4421/78 od 25. siječnja 1979., PSP 16/394. (obrazloženje djelomično)

## **ADMINISTRATIVNI PRIJENOS**

92.

Čl. 65. st. 3. ZGZ, pročišćeni tekst, NN, br. 48/88. i 16/90.

**Ako pravna osoba na građevinskom zemljištu kojim upravlja za svoju djelatnost želi izgraditi objekt u skladu s namjenom određenom provedbenim planom, nema uvjeta za njezinu deposedaciju radi postizanja iste svrhe davanjem na korištenje novom korisniku.**

UpSH, Us-137/90 od 16. svibnja 1990., PSP 47/270. (obrazloženje izostavljeno)

**DVOSTRUKA DODJELA**

93.

U konkurenciji dviju valjanih dodjela prava korištenja istog zemljišta različitim osobama potrebno je ocijeniti da li je jednom od korisnika na valjan način prestalo pravo korištenja, na pr. sporazumom sa davaocem zemljišta na korištenje o čijem bi se postojanju moglo zaključiti i iz konkludentnih ponašanja stranaka.

VSH, II. Rev-103/85 od 26. veljače 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 113.

94.

U konkurenciji dviju valjanih dodjela prava korištenja istog zemljišta različitim osobama prednost nema onaj nosilac prava korištenja kojem je predan posjed zemljišta.

VSH, Gzz-76/86 od 4. veljače 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 115.

**UKNJIŽBA**

95.

Čl. 42. i 44. ZGZ, NN, br. 54/80.

Pravo korištenja dodijeljenog građevinskog zemljišta ne može se knjižiti u zemljišnim knjigama na korisnika ako nije zaključen ugovor između općine i korisnika o međusobnim pravima i obvezama, na koji je nadležni javni pravobranilac dao mišljenje o njegovoj pravnoj valjanosti (član 42. i 44. ZGZ-a).

“U vezi s tim valja napomenuti da je i po prijašnjem Zakonu o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta iz 1973. godine, koji je bio na snazi u doba depozicije odnosno kada je predmetno zemljište dodijeljeno molitelju, bilo predviđeno sklapanje ugovora o međusobnim pravima i obvezama (čl. 143. koji je na temelju čl. 78. Zakona o građevinskom zemljištu, ostao i dalje na snazi).”

Okružni sud Split, Gž-729/86 od 16. svibnja 1986., PSP 32/28. (obrazloženje djelomično)

96.

Rješenjem o davanju zemljišta na korištenje ne može se odrediti zemljišno-knjižna provedba tog rješenja. Provedba se vrši po odredbi člana 44. ZGZ nakon zaključenog ugovora.

UpSH, Us-6718/91 od 20. listopada 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 164.  
Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.

97.

Sud je nadležan da odlučuje u sporu o zahtjevu za sklapanje sporazuma o međusobnim pravima i obvezama koji je pokrenula protiv upravnog organa osoba koja je na natječaju za davanje građevinskog zemljišta na korištenje utvrđena najboljim ponuđačem.

VSH, Rev-789/87 od 11. lipnja 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 121.

98.

ZGZ

Kad je osnova stjecanja prava korištenja odluka nadležnog organa, uknjižba nije pretpostavka stjecanja tog prava.

VSH, II. Rev-67/89 od 2. studenoga 1989., PSP 47/28. (obrazloženje izostavljeno)

### **RASPOLAGANJE PRAVOM KORIŠTENJA RADI GRAĐENJA**

99.

Čl. 144. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Osoba koja ima pravo korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta može to pravo prenijeti na drugu osobu ako na zemljištu postoji zgrada na kojoj su izvršeni znatniji radovi (čl. 151. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta).

VSH, Gž-2531/77 od 24. kolovoza 1978.

(O.s. Zagreb, P-2113/74 od 13. rujna 1976.)

VSH, Gž-2336/77 od 9. rujna 1978.

(O.s. Zagreb, P-241/76 od 16. veljače 1977.), PSP 14/266.

100.

Čl. 144. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Dopušteno je prenositi pravo korištenja građevinskog zemljišta ako je korisnik na tom zemljištu izgradio predmetni objekt (radi čega je i dobio građevinsko neizgrađeno zemljište na korištenje), odnosno ako je izvršio znatnije radove u odnosu na prirodu objekta koji je bio dužan izgraditi.

Pod znatnijim radovima smatraju se npr. stavljanje zgrade pod krov ili izvršenje većeg dijela radova s obzirom na veličinu i vrijednost cijelog objekta koji se imao izgraditi.

VSH, Gž-410/79 od 27. veljače 1979.

(O.s. Varaždin, P-513/76 od 27. studenoga 1978.), PSP 15/189.

101.

Čl. 20. Zakona o nacionalizaciji..., Sl. list SFRJ, br. 52/58. i 3/59.

Građanin kome je općina dala na korištenje nacionalizirano građevinsko zemljište radi izgradnje (porodične stambene) zgrade, ne može to svoje pravo prenijeti na drugoga. Za razdoblje do 15. veljače 1968. god. kao dana stupanja na snagu Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera (Sl. l. SFRJ, br. 5/58., 20/69.) to slijedi kao zaključak (argumento a contrario) iz obveznog tumačenja čl. 40. st. 1. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, Sl. l. SFRJ, br. 24/59., a za razdoblje nakon toga datuma iz odredbe čl. 7. Zakona o određivanju.

VSH, Gž-1419/79 od 4. studenoga 1979., PSP 16/26.

**102.**

Čl. 7. Zakona o određivanju..., Sl. list SFRJ, br. 5/68. i 20/65.

**Osoba kojoj je dato na korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište radi izgradnje, ne može pravo korištenja na to zemljište prenijeti na drugu osobu, osim ako se prijenos tog prava vrši zajedno sa zgradom ili drugim objektom izgrađenim na tom zemljištu.**

VSH, Rev-2150/82 od 9. ožujka 1983., PSP 23/33. (obrazloženje izostavljeno)

**103.**

Čl. 45. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Skupština općine odlukom iz st. 3. ovog člana ne može odrediti organ koji će u upravnom postupku utvrđivati da li je u konkretnom slučaju nastupio propisani slučaj dozvoljenoga prometa jer se radi o činjeničnom pitanju.**

Zaključak sjednice sudaca USH od 7. travnja 1987., PSP 35/275. (obrazloženje izostavljeno)

**104.**

Čl. 89. ZGZ, NN, br. 48/88.

**Kad je općina dala društvenoj pravnoj osobi na korištenje zemljište radi izgradnje autocampa društvena pravna osoba ne može prenijeti pravo korištenja ugovorom na drugog titulara, osim na općinu na čijem se teritoriju nalazi navedena nekretnina (čl. 89. ZGZ), a dosljedno tome, na temelju takvog ugovora ne može biti upisan prijenos prava korištenja.**

Okružni sud Zadar, Gž-747/89 od 25. listopada 1989., PSP 44/41. (obrazloženje izostavljeno)

**105.**

**Prijašnji vlasnik nacionaliziranog građevnog neizgrađenog zemljišta koji je dobio pravo korištenja toga zemljišta radi izgradnje obiteljske stambene zgrade, može prenijeti na osobu koja ne ulazi u krug osoba iz člana 5. stavak 1. Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera - pravo vlasništva na podignutu i dovršenu stambenu zgradu na tom zemljištu zajedno s pravom korištenja tog zemljišta, ali ne može prenijeti pravo vlasništva na nedovršenu zgradu odnosno tek započetu zgradu na nacionaliziranom zemljištu.**

VSSr, Gž-3690/71 od 27. rujna 1971., ZSO XVII, 3, 434.

*Napomena priređivača: Vidi ZID ZGZ (NN, br. 41/88.) - čl. 29., koji je stupio na snagu 26. listopada 1988.*

## **NEDOPUŠTENO ZALAGANJE PRAVA KORIŠTENJA RADI GRAĐENJA**

106.

Nedopustivo je izvršenje na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu koje je dužniku dodijeljeno na korištenje u svrhu izgradnje porodične stambene zgrade i na kojem je početa gradnja odobrenog objekta, jer se radi o neizgrađenom građevinskom zemljištu koje se ne može otuđiti.

Okružni sud Mostar, Gž-2388/81 od 23. prosinca 1981., ZSO VII, 1, 56.

## **PROMET PRAVA KORIŠTENJA RADI GRAĐENJA IZMEĐU DRUŠTVENOPRAVNIH OSOBA**

107.

**O prometu prava korištenja građevinskog zemljišta između društveno-pravnih subjekata.**

“U prvostepenom postupku utvrđeno je, da je Općina rješenjem od 20. II 1955. pravo korištenja na spornom zemljištu u društvenom vlasništvu prenijela na ugostiteljsko poduzeće s pravom upisa u zemljišnu knjigu i bez u izreci naznačenih posebnih uvjeta. Nije sporno, da je to isto zemljište ugovorom od 24. VI 1967., koji je propisno ovjeren, ugostiteljsko poduzeće “T” ustupilo i predalo u posjed tužitelju “T”. I konačno činjenica je da je skupština općine zaključkom od 16. VI 1975. g. utvrdila da je pravo korištenja ugostiteljskog poduzeća na tom zemljištu prestalo. Ta odlučna i u biti nesporna činjenična utvrđenja u cijelosti je prihvatio i drugostepeni sud. Pravilno je drugostepeni sud primijenio propise materijalnog prava kad prihvaća tužbeni zahtjev “T” i odbija tužbeni zahtjev Općine. Naime, za pravilno i zakonito rješenje nastalog spora u skladu sa odredbama čl. 1106. Zakona o obveznim odnosima trebalo je primijeniti one propise koji su u to vrijeme za promet nekretnina u društvenom vlasništvu bili važeći, a to su Zakon o prometu zemljišta i zgrada (prečišćeni tekst, objavljen u “Sl. listu SFRJ”, br. 43/65) koji se u SR Hrvatskoj primjenjuje kao republički propis i Zakona o uknjiženju nepokretnosti u društvenoj svojini (“Sl. list SFRJ”, br. 12/65), koji se također primjenjuje kao republički propis, a obvezno pravni odnos nastalog spora trebalo je prosuđivati na osnovi bivših pravnih pravila OGZ. Zakon o prometu zemljišta i zgrada nije propisivao zabranu prometa prava korištenja između radnih organizacija, građana i građansko-pravnih osoba, a prema odredbi čl. 4. Zakona o uknjiženju nepokretnosti u društvenoj svojini (*upis, op. prir.*) prava korištenja u zemljišne knjige vrši se na osnovi odluke suda ili drugog nadležnog organa ili pak ovjerenog ugovora. Kraj uvodno spomenutih činjeničnih utvrđenja a navedenih važećih propisa ugovor zaključen između Ugostiteljskog poduzeća “T” i “T” očito nije bio protivan tadašnjim propisima, zbog čega i nije ništav u smislu pravnog pravila 879. bivšeg OGZ (novela iste odredbe).

Pogrešno se revident poziva na odredbu čl. 5. Zakona o uređenju i korištenju građevinskog zemljišta (“Narodne novine”, br. 6/63); koji uređuje pravo izgradnje stambenih i privrednih objekata na uređenom gradskom zemljištu, koje doista u naznačenu svrhu dodjeljuje općina. Međutim, ni taj zakon ne sadržava odredbe koje bi zabranjivale pravni promet na takovom zemljištu između pomenutih subjekata.



Tek Zakon o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera ("Sl. list SFRJ", br. 5/68) pooštava uvjete pravnog prometa na društvenoj imovini (prelomni datum je 15. II 1968.) i zahtijeva poštivanje upravo onih uvjeta i postupanja na koje revident ukazuje i ujedno sužava krug osoba na koje se to pravo korištenja može prenositi, što se pak ne može odnositi na konkretni spor iz razloga koji su već uvodno navedeni. Kraj svih tih činjenica pravilan je zaključak drugostepenog suda da odluka SO B n/m iz 1975. godine o prestanku prava korištenja spornog zemljišta u gostiteljskog poduzeća u odnosu na tužitelja nema pravnog učinka, jer se na njega i ne odnosi".

VSH, II. Rev-134/87 od 2. veljače 1988., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 123.  
*Napomena priređivača: vidi čl. 248. ZUR-a i čl. ZGZ-a*

### **URBANISTIČKI UVJETI**

#### **108.**

**Nadležni političko-izvršni organ općinske skupštine može odbiti da utvrdi urbanističke uvjete građenja samo ako je namjeravana izgradnja u suprotnosti s prostornim planom toga područja. Okolnost da provedbeni plan za odnosno područje nije donesen, ne može biti razlog za uskraćivanje izdavanja urbanističkih uvjeta.**

UpSH, U-1690/77 od 8. veljače 1978., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 153.  
*Napomena: vidi čl. 58. Zakona o prostornom planiranju i uređenju prostora (NN, br. 54/80.).*

*Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

### **GRAĐEVNA DOZVOLA**

#### **109.**

**Protivljenje makar jednog ovlaštenika prava korištenja zemljišta zapreka je za izdavanje građevinske dozvole.**

UpSH, Us-7262/80 od 23. prosinca 1981., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 30.

#### **110.**

**Odobrenje za građenje ne može se mijenjati nakon završene izgradnje objekta.**

Upravni sud BiH, U-3112/76 od 10. siječnja 1977., ZSO III, 1, 114.

#### **111.**

**Nema osnove za poništenje građevinske dozvole zato što je veličina građevinske parcele manja od orijentacijski određene parcele u generalnom urbanističkom planu.**

UpSH, Us-5719/84 od 13. ožujka 1985., ZSO X, 1-2, 137.

112.

Ako je stranka uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole doprinijela rješenje da je stekla pravo korištenja zemljišta radi građenja, organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole nije ovlašten ispitivati da li joj je to pravo prestalo.

Po čl. 93. st. 1. t. 3. Zakona o izgradnji objekta (NN, br. 52/81 i 12/82) zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građenje novoga ili rekonstrukciju postojećeg objekta građana potrebno je priložiti i dokaz o pravu vlasništva ili pravu korištenja zemljišta odnosno o pravu vlasništva objekta.

Stoga je dokaz o pravu korištenja zemljišta koji se podnosi uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole zakonska pretpostavka za vođenje postupka, pa organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole ne može o pravu korištenja zemljišta rješavati kao o prethodnom pitanju.

Zaključak sjednice sudaca USH od 11. lipnja 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 180.

*Napomena: vidi čl. 96. ZIO (NN, br. 54/86.).*

113.

Čl. 28. ZIO, pročišćeni tekst, NN, br. 54/86., 18/87., 42/88., 29/89., 33/89. i 19/90.

U smislu stavka 6. ovoga članka odobrenje za građenje prestaje vrijediti ako u roku od dvije godine nije postavljen kiosk, a jer nije dovoljno da su samo započeti radovi u svezi s postavljanjem toga objekta.

USRH, Us-2252/91 od 12. rujna 1991., PSP 51/282. (obrazloženje izostavljeno)

114.

Čl. 28. ZIO, NN, br. 52/81.

Cisterna za vodu može se graditi na osnovi posebnog rješenja iz čl. 28. u vezi s čl. 27. t. 5. ovog zakona.

UpSH, Us-2737/85 od 15. kolovoza 1985., PSP 28/260.

### **PRESTANAK PRAVA KORIŠTENJA RADI GRAĐENJA ZBOG NEDOVRŠENJA IZGRADNJE ZGRADE**

115.

Ako rok za izgradnju objekta nije ugovoren, rokom se, u smislu odredbe člana 145. ZPUKGZ, smatra rok naveden u rješenju o dodjeli zemljišta na korištenje, te počinje teći od dostave toga rješenja.

UpSH, Us-7851/77 od 22. veljače 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 145.

*Napomena: vidi čl. 46. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

*Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

116.

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

Skupština općine mora rješenjem utvrditi da je prestalo pravo korištenja zemljišta ako u roku nije izgrađen predviđeni objekt ili izvedeni znatniji radovi.

UpSH, Us-5190/81 od 13. siječnja 1982., PSP 20/256. (obrazloženje izostavljeno)

117.

Prestanak prava korištenja nastaje po samom zakonu.

Prestankom prava korištenja raskida se po samom zakonu i ugovor koji su općina i korisnik kojem je odnosno zemljište dato na korištenje sklopili o međusobnim pravima i obvezama.

Na istoj katastarskoj čestici mogu istovremeno postojati i izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

VSH, Gž-89/83 od 29. svibnja 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 60., v. III IK str. 508.

118.

Za utvrđivanje o prestanku prava na korištenje građevinskog zemljišta nadležna je općinska skupština.

UpSH, U-152/83 od 16. lipnja 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 138.

*Napomena priređivača: po ZV-u je nadležan sud (čl. 365. st. 6.).*

119.

Skupština općine isključivo je nadležna da svojim rješenjem odluči o predaji u posjed općini zemljišta, kada je korisniku prestalo pravo korištenja građevinskog zemljišta.

Sud je ovlašten kao o prethodnom pitanju odlučiti da li se radi o izgrađenom ili neizgrađenom građevinskom zemljištu.

VSH, Gž-89/83 od 29. svibnja 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 61.

120.

Čl. 45. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Upravni organi ne vode službenu evidenciju o činjenicama da li je osoba izvela znatnije radove na objektu niti izdaju rješenje kojim se dozvoljava promet nedovršenog objekta.

UpSH, Us-4694/86 od 7. siječnja 1987., PSP 34/274. (obrazloženje izostavljeno)

121.

ZPP

Sud nije nadležan za raspravljanje i odlučivanje o prestanku prava korištenja građevinskog zemljišta datog za izgradnju porodične stambene zgrade, koja nije izgrađena u određenom roku, već o tome donosi rješenje skupština

**općine (čl. 145. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta koji je ranije bio na snazi i čl. 46. Zakona o građevinskom zemljištu koji je sada na snazi).**

Okružni sud Split, Gž-3030/81 od 19. veljače 1982., PSP 21/181.

*Napomena priređivača: danas o zahtjevu za utvrđenje da je prestalo pravo korištenja odlučuje sud (čl. 365. st. 6. ZV-a).*

**122.**

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Po stavu 1. ovoga člana skupština općine dužna je rješenjem utvrditi prestanak prava korištenja građevinskog zemljišta, pa se ne može produžiti rok za izgradnju objekta.**

UpSH, Us-6223/81 od 17. veljače 1982., PSP 21/456. (obrazloženje izostavljeno)

**123.**

Čl. 44. i 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Prestanak prava korištenja građevinskog zemljišta nastaje po samom zakonu kad korisnik nije u određenom roku izgradio predviđeni objekt ili nije na njemu izveo znatnije radove.**

**Prestankom prava korištenja raskida se po samom zakonu i ugovor koji su općina i korisnik, kojem je odnosno zemljište dato na korištenje, sklopili o međusobnim pravima i obvezama.**

VSH, Gž-89/83 od 29. svibnja 1984., PSP 25/33.

**124.**

Čl. 54. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Sud ne može produžiti rok u kojem je prijašnji vlasnik koji je ostvario prvenstveno pravo korištenja građevinskog zemljišta dužan izgraditi zgradu odnosno izvesti znatnije radove na izgradnji te zgrade.**

VSH, Rev-2328/83 od 29. prosinca 1983., PSP 25/34.

**125.**

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Rješenje o prestanku prava korištenja mora u dispozitivu imati odredbu o provedbi tog rješenja u zemljišnim knjigama i katastru zemljišta.**

UpSH, Us-5101/83 od 8. veljače 1984., PSP 25/409.

**126.**

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Za utvrđivanje prestanka prava korištenja nije odlučan rok u kojem je korisnik bio dužan započeti izgradnju objekta već samo rok u kojem je objekt trebao izgraditi odnosno izvesti znatnije radove na izgradnji.**

UpSH, Us-3606/85 od 6. studenoga 1985., PSP 30/210. (obrazloženje izostavljeno)

**NEDOPUŠTENI RASKIDNI UVJET**

127.

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

Prestanak prava korištenja zemljišta ne može biti uvjetovan sklapanjem ugovora s općinom odnosno SIZ-om za komunalne djelatnosti jer se radi o ispunjenju uvjeta koji ne ovisi samo o volji novog korisnika zemljišta pa je takav uvjet nedopušten i mora se uzeti kao da u rješenju nije ni naveden.

UpSH, Us-1580/86 od 24. rujna 1986., PSP 32/293.

**PRESTANAK SMRĆU OVLAŠTENIKA**

128.

Čl. 35. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Smrću korisnika zemljišta kojem je ono dano na korištenje prestaje pravo korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta.

“Smrću korisnika zemljišta kojem je dano na korištenje to zemljište (čl. 35. zakona) prestaje pravo korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta, tj. zemljišta na kojem nije izgradio predviđeni objekt ili bar izveo znatnije radove na tom objektu. Navedeno proizlazi iz odredbe čl. 45. st. 1. citiranoga zakona, prema kojem osoba kojoj je dana na korištenje građevinska parcela ne može pravo korištenja tog zemljišta prenositi na drugu osobu, osim ako se taj prijenos vrši zajedno sa zgradom ili drugim objektom izgrađenim na tom zemljištu za čiju je izgradnju to zemljište dano na korištenje, a što znači da se pravo korištenja takvog zemljišta ne može prenositi kako za života tako ni za slučaj smrti.”

UpSH, Us-2044/87 od 24. rujna 1987., PSP 36/188. (obrazloženje djelomično)

*Napomena priređivača: ZID ZGZ, NN, br. 41/88. izmijenjen je čl. 45. st. 1. tako da glasi:*

*“Osoba kojoj je dano na korištenje građevinsko zemljište ne može pravo korištenja tog zemljišta prenositi na drugu osobu osim ako se radi o osobama iz čl. 31. ovoga Zakona ili ako se prijenos vrši zajedno sa zgradom ili drugim objektom izgrađenim na tom zemljištu” (čl. 29. st. 1.). Vidi čl. 52. st. 1. pročišćenog teksta ZGZ-a, NN, br. 48/88.*

**PRESTANAK - RESTITUCIJA**

129.

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

U slučaju uzimanja iz posjeda građevinskog zemljišta dosadašnjem korisniku, koji nije prijašnji vlasnik, raskida se ugovorni odnos između korisnika i općine u vezi s dodjelom zemljišta pa bi stranke trebale sporazumno utvrditi međusobna prava i obveze, a ako se takav sporazum ne postigne, tada bi o tome trebao odlučiti sud, ali u redovnoj parnici, budući da je izvanparnični sud nadležan samo u slučaju izričite zakonske odredbe.

Okružni sud Split, Gž-484/87 od 6. ožujka 1987., PSP 33/33.

**130.**

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80., 42/86. i 41/88.

U sporu za ostvarenje prava stranaka, ako ne postignu sporazum, nakon što je prestalo pravo korištenja građevinskog zemljišta i korisnik ga je dužan predati u posjed općini, jer u određenom roku nije izgradio predviđeni objekt odnosno na njemu izveo znatnije radove, nadležan je odlučivati parnični, a ne izvanparnični sud.

Okružni sud Split, Gž-1883/89 od 23. lipnja 1989., PSP 43/44.

**131.**

Čl. 53. st. 6. ZGZ, NN, br. 48/88., 16/90. i 53/90.

Razrješenje imovinskopravnih odnosa koji su nastali iz gubitka prava korištenja na građevinskom zemljištu, na temelju čl. 53. st. 1. ZGZ-a, moguće je samo između bivšeg korisnika i općine koja je donijela odluku o prestanku prava korištenja s obzirom na odredbu čl. 53. st. 6. ZGZ-a. Novi korisnik može preuzeti obvezu određenih plaćanja prema prijašnjem korisniku samo pod uvjetom da je prijašnji korisnik takvu obvezu treće osobe prihvatio.

Okružni sud Zadar, Gž-994/90 od 6. ožujka 1991., PSP 52/43. (obrazloženje izostavljeno)

**132.**

Ako je u skladu s odredbom člana 145. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta prestao vrijediti ugovor kojim je općina uz naplatu dala građaninu na korištenje građevinsko zemljište da izgradi određeni objekt, tada svaka stranka ima pravo tražiti od druge stranke ono što joj je dala. Općina ima pravo tražiti zemljište, a građanin iznos naknade koji je platio općini za korištenje zemljišta, a i kamate na taj iznos. No, ako je građanin prije nego što mu je prestalo pravo korištenja zemljišta izvršio određene građevinske radove na njemu, općina mu je dužna dati naknadu ako se tim radovima neosnovano obogatila. Visina spomenute naknade ne može biti veća od iznosa stvarnih izdataka što ih je građanin imao u vezi s radovima.

VSH, Gž-4648/75 od 29. studenoga 1976., ZSO II, 4, 466.

**133.**

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Skupština općine može svojom odlukom na osnovi odredaba ZGZ-a predvidjeti mogućnost produžetka roka iz st. 2. ovoga člana.

Zaključak sjednice sudaca USH od 30. lipnja 1987., PSP 35/276.

**134.**

Općinska skupština može novom korisniku produžiti rok za izgradnju objekta na dodijeljenom zemljištu. Time nije povrijeđeno nikakvo pravo ili pravni interes prijašnjih vlasnika, jer se i u slučaju da korisniku prestane

**pravo korištenja zemljišta određuje predaja tog zemljišta u posjed općini, a ne prijašnjem vlasniku.**

UpSH, Us-5163/78 od 20. lipnja 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 146.

*Napomena: vidi čl. 46. ZGZ (NN, br. 54/80.).*

**135.**

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Ova zakonska odredba ne predviđa nikakvu mogućnost produžetka roka u kojem je stranka dužna izgraditi objekt pa to ne može biti ni okolnost da nije u zakonskim rokovima izdana građevinska dozvola za gradnju tog objekta.**

Zaključak sjednice sudaca USH od 1. ožujka 1988., PSP 37/164.

**136.**

**Nakon prestanka prava korištenja građevinskog zemljišta, naknada koja je u tu svrhu plaćena vraća se u nominalnom iznosu.**

VSH, Rev-2539/86 od 17. ožujka 1987., PSP 34/34.

**137.**

**Rješenjem o prestanku prava korištenja građevinskog zemljišta ne može se odlučiti da se naplaćena jamčevina zadržava.**

UpSH, Us-2820/79 od 30. rujna 1979., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 147.

**138.**

Čl. 36. ZGZ, NN, br. 54/80.

**U slučaju utvrđenja da je novom korisniku prestalo pravo korištenja zemljišta, korisnik postaje osoba kojoj je zemljište oduzeto iz posjeda.**

“Sud nalazi da je o zahtjevu tužitelja za poništenje rješenja o davanju izgrađenog građevinskog zemljišta na korištenje novom korisniku trebalo odlučiti primjenom čl. 36. st. 3. ZGZ-a (NN, br. 54/80.) po kojem, ukoliko novi korisnik građevinskog zemljišta u određenom roku ne pokrene postupak eksproprijacije ili na drugi način sporazumno ne uredi imovinske odnose s vlasnikom odnosno korisnikom objekta, skupština općine donijet će rješenje kojim utvrđuje da je novom korisniku prestalo pravo korištenja tog zemljišta.

Sud, također, nalazi da u slučaju utvrđenja da je novom korisniku prestalo pravo korištenja tog zemljišta, korisnik postaje osoba kojoj je zemljište oduzeto iz posjeda.”

UpSH, Us-7560/85 od 10. rujna 1986., PSP 32/286.

### **PRESTANAK PRAVA KORIŠTENJA RADI GRAĐENJA ZBOG PROMJENE NAMJENE ZEMLJIŠTA**

**139.**

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Ako je izmijenjena namjena dodijeljene građevinske parcele, to je razlog**

**za prestanak prava korištenja tog zemljišta po ovoj zakonskoj odredbi.**

UpSH, Us-4211/83 od 30. prosinca 1983., PSP 24/566.

**140.**

Čl. 53. st. 2. ZGZ, pročišćeni tekst, NN, br. 48/88.

**Prestanak prava korištenja građevinskog zemljišta utvrdit će se i onda kad je provedbeni plan prestao vrijediti jer nije u roku usklađen sa Zakonom o prostornom planiranju i uređivanju prostora.**

“Iz spisa predmeta proizlazi da provedbeni urbanistički plan, zbog čije je realizacije doneseno rješenje o pravu korištenja građevinskog zemljišta, više nije na snazi jer nije u roku iz čl. 72. st. 2. Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN, br. 54/80., 16/86.) usklađen s odredbama tog zakona. S obzirom na to, ako korisnik zemljišta nije u određenom roku izgradio objekt ili na njemu izveo znatnije radove, a što bi proizlazilo iz podataka spisa predmeta, trebalo je donijeti rješenje kojim se utvrđuje prestanak prava korištenja građevinskog zemljišta.”

UpSH, Us-3248/89 od 2. studenoga 1989., PSP 45/210.

## **NADOGRADNJA**

**141.**

Čl. 24. Osnovnog zakona o privrednom poslovanju (gospodarenju) stambenim zgradama u društvenom vlasništvu, Sl. list SFRJ, br. 35/65. i 50/68.

**Stambeno poduzeće ima pravo prodati fizičkoj osobi zgradu iz svog fonda stambenih zgrada, pa stoga može isto tako fizičkoj osobi nepovratno ustupiti i pravo da na zgradi sagradi novi stan na kome će graditelj steći vlasništvo. Ustupanjem prava građenja daje se naime fizičkoj osobi pravo koje je po ovom opsegu manje od prava vlasništva.**

VSH, Gzz-140/75 od 14. travnja 1976., PSP 10/135.

**142.**

**Ustupanje prava nadogradnje na zgradi koja je u društvenom vlasništvu, bez obzira je li izvršeno uz naknadu ili bez naknade, ne može se smatrati prometom nekretnina i prava kakav ima u vidu odredba člana 2. Zakona o porezu na promet nekretnina i prava.**

VSH, U-3501/73 od 27. ožujka 1974., ZSO I, 2, 235.

**143.**

**Nadogradnja zgrade ne može se odobriti bez pristanka svih suvlasnika odnosno etažnih vlasnika zgrade, pa ni onda kada je zgrada dijelom u društvenom, a dijelom u privatnom vlasništvu. U tom slučaju potrebna je suglasnost svih nosilaca prava korištenja.**

VSH, U-3473/1970 od 3. lipnja 1971., ZSO XVI, 2, 254.



**TRAJNO PRAVO KORIŠTENJA (čl. 12. ZOVO)**

*Trajno pravo korištenja pravno razdvaja zemljište u društvenom vlasništvu i trajnu zgradu ili drugi građevinski objekt kao dvije posve samostalne nekretnine. Trajno pravo korištenja ne može postojati bez zgrade: ono nastaje sa izgradnjom zgrade uz građevinsku dozvolu, a na osnovi prava građenja, podružtvovljenjem građevinskog zemljišta na kome postoji trajna zgrada u društvenom vlasništvu (čl. 37. ZN-a) kao i prijenosom zgrade iz privatnog u društveno vlasništvo (čl. 36. ZN-a), a stječe se sa stjecanjem prava vlasništva (prava raspolaganja) na zgradi i traje dok postoji zgrada (čl. 12. st. 1. ZOVO).\**

**IZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE****144.**

Čl. 14. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Izgrađenim građevinskim zemljištem smatra se ono zemljište na kome se nalazi objekt na kojemu su izvedeni znatniji radovi u odnosu na prirodu objekta.**

UpSH, Us-5647/83 od 14. studenoga 1984., PSP 26/357.

**145.**

Čl. 25. st. 4. ZGZ, pročišćeni tekst, NN, br. 44/88.

**Radi se o izgrađenome građevinskom zemljištu kad se na njemu nalazi zgrada koja se, iako u lošem stanju, ne može smatrati ruševnom, budući da se može rekonstruirati bez rušenja postojećih konstruktivnih zidova.**

VSH, Rev-1458/92 od 6. listopada 1992., IO 1994/6, br. 11.

**146.**

Čl. 23. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Smatra se izgrađenim građevinskim zemljištem ono zemljište u naselju gradskog karaktera na kojem je sagrađen gospodarski objekt, jer je za njegovu izgradnju potrebna građevinska dozvola.**

UpSH, Us-1872/84 od 6. lipnja 1984., PSP 25/402. (obrazloženje izostavljeno)

**147.**

**Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se ono zemljište u naselju gradskog karaktera, na kojem je sagrađena garaža, jer za njenu izgradnju nije potrebna građevinska dozvola, već samo rješenje o uvjetima uređenja prostora u smislu čl. 27. st. 1. Zakona o izgradnji objekata. (NN, br. 52/81).**

UpSH, Us-1872/84 od 6. lipnja 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 159.

---

\* Šire o tome: Simonetti, P., op. cit., str. 193-207.

148.

Čl. 27. ZIO, NN, br. 52/81.

Na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade mogu se graditi gospodarski objekti na osnovi posebnog rješenja iz čl. 28. ovoga zakona i u gradovima i naseljima gradskog karaktera.

UpSH, Us-2265/85 od 3. srpnja 1985., PSP 28/259. (obrazloženje izostavljeno)

149.

Čl. 114-117. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Na istoj katastarskoj čestici mogu istovremeno postojati i izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

VSH, Gž-89/83 od 29. svibnja 1984., PSP 25/36. (obrazloženje izostavljeno)

### **ZAJEDNIČKO TRAJNO PRAVO KORIŠTENJA**

150.

Čl. 7. ZVDZ, Sl. list SFRJ, br. 43/65. i 57/65.

Ništav je sporazum kojim su vlasnici posebnih dijelova zgrada i sukorisnici prava trajnog korištenja zemljišta izvršili fizičku diobu zemljišta u društvenom vlasništvu. Dopusšten je, međutim, sporazum o načinu i opsegu izvršavanja prava trajnog korištenja s tim da takvo uređenje uvijek ima privremeni karakter.

VSH, Rev-8/86 od 27. svibnja 1986., PSP 31/14. (obrazloženje izostavljeno)

151.

Suvlasnici stambene zgrade u građanskom vlasništvu koja se nalazi na nacionaliziranom građevnom zemljištu imaju pravo trajnog korištenja tog zemljišta na kojemu se nalazi zgrada i koje koristi potrebama zgrade, kao cjeline, ali ne i pravo korištenja pojedinih fizičkih dijelova tog zemljišta, niti to zemljište može biti predmetom fizičke diobe među suvlasnicima.

VSSr, Gž-2665/72 od 14. kolovoza 1972., ZSO XVII, 3, 393.

152.

Trajni korisnik nacionaliziranog zemljišta ne može tražiti da se zajednička čestica dijeli i njemu pripadajući dio ustupi na isključivo korištenje.

Okružni sud Varaždin, Gž-1132/72 od 23. prosinca 1972., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 6.

153.

Suvlasnici stambene zgrade koja se nalazi na parceli u društvenoj svojini imaju nepodeljeno pravo korištenja koje isključuje njenu realnu diobu podizanjem ograde na osnovu građevinske dozvole.

VSV, Gzz-9/76 od 25. svibnja 1976., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 8.

154.

Svaki od više suvlasnika zgrade sagrađene na građevinskoj parceli u društvenom vlasništvu ima pravo trajnog sukorištenja građevinske parcele na kojoj je zgrada podignuta pa nema osnove za utvrđivanje razmjera trajnog prava sukorištenja svakog pojedinog suvlasnika. Ovako se ima postupiti i kada se radi o imovini bračnih drugova stečenoj radom u toku braka.

VSH, Gž-2512/77 od 3. studenoga 1978.

Okružni sud Bjelovar, P-53/76 od 22. ožujka 1977., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 11.

155.

Pravo sukorištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu je nedjeljivo, pa se stoga ne mogu odrediti alikvotni udjeli korisnika u tom pravu.

VSH, Gž-1436/76 od 12. studenoga 1977., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 14.

156.

Suvlasnici stambene zgrade u građanskom vlasništvu koja se nalazi na nacionaliziranom građevinskom zemljištu imaju pravo trajnog korištenja toga zemljišta (na kojem se nalazi zgrada i koje služi potrebama zgrade) kao cjeline i nijedan od njih ne može imati pravo na isključivo korištenje pojedinih fizičkih dijelova toga zemljišta.

VSH, Gzz-34/72 od 18. travnja 1972., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 15.

157.

Pravo sukorištenja izgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu je nedjeljivo pa ni jedan od sukorisnika ne može tražiti fizičku diobu zemljišta.

VSH, Rev-13/83 od 18. svibnja 1983., PSP 23/22.

158.

Kad se tužbom zahtijeva fizička dioba zemljišta koje je u društvenom vlasništvu sud ne može, odbijajući taj zahtjev odlučiti o uređenju načina korištenja zemljišta među strankama.

VSH, Rev-257/87 od 25. lipnja 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 112.

159.

Stanar nije ovlašten samovoljno mijenjati namjenu zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

VSH, Rev-532/83 i Gzz-18/83 od 16. ožujka 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 32.

160.

Pravo besplatnog korištenja zemljišta koje pokriva zgrada i koje služi za redovnu upotrebu te zgrade, pripada vlasnicima svih zgrada koje se po važećim propisima mogu smatrati zgradom sve dotle dok ikakva zgrada postoji ili dok ne bi bila ekspropirirana.

VSH, Rev-86/83 od 1. lipnja 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 27.

161.

Suvlasnici zgrade imaju trajno pravo korištenja na cijeloj građevinskoj čestici u društvenom vlasništvu na kojoj je zgrada podignuta, te ne mogu zahtijevati utvrđivanje tog prava na idealnim dijelovima. To, međutim, nije zapreka da se u postupku pred nadležnim izvanparničnim sudom zahtijeva, uz određene pretpostavke, uređenje načina korištenja odnosno građevinske parcele.

VSH, Gž-3750/75 od 19. listopada 1976., ZSO II, 4, 435.

162.

Sukorisnici gradskoga građevinskog zemljišta - dvorišta nisu ovlašteni vršiti ili tražiti njegovu fizičku diobu.

Ako se korisnici građevinskog zemljišta ne sporazumiju o načinu korištenja, o prijedlogu za uređenje načina korištenja odlučuje sud u vanparničnom postupku.

VSSr, Gzz-192/82 od 28. studenoga 1983., ZSO VIII, 4, 286.

163.

Etažni vlasnici ne moraju koristiti podjednaku površinu zemljišta koje služi redovnom korištenju zgrade.

VSH, Gzz-23/81 od 29. listopada 1981., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 31., v. III IK, str. 501.

164.

Čl. 7. ZVDZ, Sl. list SFRJ, br. 43/65. i 57/65.

Ako je zgrada u etažnom vlasništvu podignuta na građevinskoj parceli u društvenom vlasništvu, svaki vlasnik posebnog dijela te zgrade ima po samom zakonu trajno pravo korištenja građevinske parcele na kojoj je zgrada podignuta, pa je ništav ugovor vlasnika posebnih dijelova zgrade kojim se jednog od njih djelomično ili potpuno isključuje od navedenog prava.

O načinu i opsegu izvršavanja prava trajnog korištenja građevinske parcele u društvenom vlasništvu na kojoj je podignuta zgrada u etažnom vlasništvu (čl. 6. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada), ako o tome među vlasnicima posebnih dijelova zgrade nema suglasnosti, rješavaju sudovi u vanparničnom postupku.

VSH, Rev-365/77 od 6. rujna 1977., PSP 12/140.

## 165.

Odnosi među sukorisnicima građevinske čestice u društvenom vlasništvu na kojoj je podignuta zgrada u etažnom vlasništvu uređuju se analognom primjenom pravnih pravila građanskog prava o uređenju odnosa među suvlasnicima (paragraf 266. biv. VP).

VSH, Rev-671/81 od 12. svibnja 1981., PSP 19/213.

## 166.

Čl. 6. i 7. ZVDZ, Sl. list SFRJ, br. 43/65. i 17/65.

Kada je zgrada u etažnom vlasništvu podignuta na građevinskoj parceli u društvenom vlasništvu, svaki vlasnik posebnog dijela zgrade ima trajno pravo korištenja te parcele, time da parcelu vlasnici koriste prema njenoj namjeni. Zato jedan od etažnih vlasnika nema pravo drugome etažnom vlasniku uskraćivati mogućnost korištenja jedinog prolaza do javnog puta preko dijela čestice na kojoj je podignuta zgrada.

VSH, Rev-1595/81 od 30. prosinca 1981., PSP 20/32.

## 167.

Premda je vlasnik posebnog dijela zgrade podignute na građevinskoj parceli u društvenom vlasništvu po samom zakonu nosilac trajnog prava korištenja građevinske parcele, ne može se smatrati kao suvišan njegov zahtjev kojim traži da se utvrdi da mu pripada to pravo prema onom vlasniku posebnog dijela zgrade koji mu to pravo osporava, tvrdeći da je on, prema ugovoru koji su zaključili i upisu u zemljišnim knjigama, isključivi nosilac toga prava.

Okružni sud Šibenik, Gž-252/77 od 29. prosinca 1978., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 9., Informator, br. 2702 od 30. siječnja 1980.

## 168.

Čl. 7. ZVDZ, Sl. list SFRJ, br. 43/65. i 57/65.

Sud u izvanparničnom postupku odlučuje o uređenju načina i opsega izvršavanja prava trajnog korištenja zemljišta između vlasnika posebnih dijelova zgrade.

VSH, Rev-8/86 od 27. veljače 1986., PSP 31/15.

Napomena: vidi obrazloženje sentence br. 14 uz čl. 7. ZVDZ-a.

## 169.

Čl. 6. i 7. ZVDZ, Sl. list SFRJ, br. 43/65. i 57/65., NN, br. 52/73.

Pravo trajnog sukorištenja građevinske parcele u društvenom vlasništvu na kojem je izgrađena zgrada koja je u etažnom vlasništvu svi sukorisnici izvršavaju na cijeloj građevinskoj parceli osim u slučaju kad je opseg i način izvršavanja tog prava među njima drukčije uređen pa kad jedan sukorisnik koristi jedan dio građevinske parcele, drugome sukorisniku ne pripada pravo na naknadu za to sukorištenje.

VSH, Rev-2078/85 od 28. siječnja 1986., PSP 33/21. (obrazloženje izostavljeno)

170.

Čl. 46. ZGZ, NN, br. 54/80.

U parničnom postupku, u kojem se uređuje način i opseg izvršavanja prava trajnog korištenja građevinske parcele, nije nužno sudjelovanje općine na čijem se području građevinska parcela nalazi, jer se uređenjem načina i opsega iskorištavanja građevinske parcele ne dira u već zasnovane stvarnopravne odnose ustanovljene stjecanjem prava trajnog korištenja.

Okružni sud Split, Gž-332/87 od 27. veljače 1987., PSP 33/34.

171.

Čl. 7. ZVDZ, Sl. list SFRJ, br. 43/65. i 57/65. te NN, br. 52/73.

Sporazum o načinu i opsegu izvršavanja prava trajnog korištenja zemljišta između vlasnika posebnih dijelova zgrade uvijek ima privremeni karakter.

VSH, Rev-1485/89 od 18. siječnja 1990., PSP 48/20. (obrazloženje izostavljeno)

172.

Čl. 8. ZGZ, NN, br. 54/80.

Odnosi između sukorisnika građevne čestice u društvenom vlasništvu na kojoj je podignuta zgrada, ako nisu uređeni posebnim propisima, uređuju se analognom primjenom propisa o uređenju odnosa među suvlasnicima.

VSH, Rev-2935/90 od 16. travnja 1991., PSP 53/46. (obrazloženje izostavljeno)

*Napomena priređivača: Točnije, ovi odnosi imaju obveznopravni značaj.*

173.

Uređenje načina korištenja zemljišta (nacionaliziranog ili nenacionaliziranog) između sukorisnika odnosno suvlasnika, bilo da je u pitanju uređenje po sporazumu, bilo da je po sudskoj odluci, uvijek ima privremeni karakter te se može nastupom relevantnih okolnosti mijenjati.

Okružni sud Split, Gž-668/83 od 11. ožujka 1983., PSP 23/23.

### **OBVEZA PLAĆANJA DOPRINOSA (NAKNADE) ZA KORIŠTENJE GRADSKOG ZEMLJIŠTA**

174.

Doprinos za korištenje gradskog zemljišta ne može se naplatiti po propisima Zakona o doprinosima i porezima građana, nego po propisima o općem upravnom postupku.

Stoga se ni pitanje zastare ne može rješavati po propisima poreznih zakona.

VSH, U-2827/72 od 6. listopada 1972., ZSO XVII, 4, 561.

175.

Doprinos za izgradnju skloništa dužni su plaćati svi investitori poslovnih i stambenih zgrada, bez obzira grade li novi objekt ili na mjestu staroga podižu novi, odnosno obnavljaju oštećeni objekt.

VSH, U-3254/72 od 24. svibnja 1973., ZSO XVII, 2, 186.

176.

Obveznik doprinosa za korištenje gradskog zemljišta je i vlasnik zgrade iako zgradu ne koristi u stambene ili poslovne svrhe.

Okružni sud Šibenik, Gž-103/76 od 30. lipnja 1976., ZSO II, 3, 309.

### **RASPOLAGANJE - NERASKIDIVA VEZA TRAJNOG PRAVA KORIŠTENJA I PRAVA VLASNIŠTVA (RASPOLAGANJA) NA ZGRADU**

177.

Čl. 120. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Suvlasnik zgrade i zajednički korisnik nacionaliziranog građevinskog zemljišta može u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice drugom suvlasniku, koji mu je brat i koji ne spada u krug osoba navedenih u članu 120. Zakona, ustupiti suvlasnički dio (1/2) zgrade i pravo korištenja čestice koja služi zgradi, ali to pravo korištenja samo u onom opsegu koji je potreban za korištenje zgrade s obzirom na površinu čestice. Pravo korištenja na veću površinu kao i pravo korištenja nacionalizirane čestice koja uopće ne služi zgradi ne može ustupiti.

Okružni sud Slavonska Požega, Gž-967/73 od 27. veljače 1974., PSP 5/110.

178.

Čl. 38. ZPZZ, NN, br. 52/71. i 52/73.

Neovisno o tome jesu li to stranke ugovorile prodajom zgrade, prenosi se na kupca pravo korištenja zemljišta na kojem je zgrada podignuta kao i pravo korištenja zemljišta što služi redovitoj uporabi zgrade.

VSH, Rev-2502/90 od 6. ožujka 1991., PSP 53/48. (obrazloženje izostavljeno)

179.

Čl. 31. ZGZ

O prijenosu prava korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu.

VSH, Rev-97/91 od 9. svibnja 1991., PSP 53/47. (obrazloženje izostavljeno)

180.

Čl. 367. ZV-a

Pravo korištenja na zemljištu, koje služi redovnoj uporabi zgrade, dijeli pravnu sudbinu zgrade izgrađene na tom zemljištu.

VSH, Rev-923/97 od 2. listopada 1997., IO 1998/1., br. 7.

181.

Čl. 6. ZVDZ, Sl. list SFRJ, br. 43/65. i 57/65.

Stjecanjem vlasništva posebnog dijela zgrade podignute na građevinskoj parceli u društvenom vlasništvu stječe se po samom zakonu i trajno pravo korištenja te parcele.

VSH, Gž-1641/77 od 27. listopada 1977.

(O.s. Zagreb, P-1465/75 od 27. listopada 1977.), PSP 13/119.

182.

Prijenos prava korištenja samo na građevinskom zemljištu, ustupljenom za izgradnju stambene zgrade, nije moguć ako se istovremeno ne prenosi i vlasništvo na zgradi.

Sklep Okrožnega sodišča Ljubljana, Gž-635/77 od 6. rujna 1977., ZSO III, 2, 169.

183.

Čl. 144. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Osoba koja ima pravo korištenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta može to pravo prenijeti na drugu osobu ako na zemljištu postoji zgrada na kojoj su izvršeni znatniji radovi (čl. 151. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta).

VSH, Gž-2531/77 od 24. kolovoza 1978.

(O.s. Zagreb, P-2113/74 od 13. rujna 1976.)

VSH, Gž-2336/77 od 9. rujna 1978.

(O.s. Zagreb, P-241/76 od 16. veljače 1977.), PSP 14/266.

184.

Čl. 144. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

Dopušteno je prenositi pravo korištenja građevinskog zemljišta ako je korisnik na tom zemljištu izgradio predmetni objekt (radi čega je i dobio građevinsko neizgrađeno zemljište na korištenje), odnosno ako je izvršio znatnije radove u odnosu na prirodu objekta koji je bio dužan izgraditi.

Pod znatnijim radovima smatraju se npr. stavljanje zgrade pod krov ili izvršenje većeg dijela radova s obzirom na veličinu i vrijednost cijelog objekta koji se imao izgraditi.

VSH, Gž-410/79 od 27. veljače 1979.

(O.s. Varaždin, P-513/76 od 27. studenoga 1978.), PSP 15/189.

185.

Pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu može se prenositi samo s prijenosom prava vlasništva na zgradu (čl. 12. Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima i čl. 6. Zakona o građevinskom zemljištu).

Jedna od iznimaka je propisana u odredbi čl. 45. st. 3. Zakona o građevinskom zemljištu (sada čl. 52. pročišćenog teksta istog zakona objavljene u NN,



br. 48/88.) kada se priznaje valjanim prijenos prava korištenja koji se vrši s prijenosom objekta na čijoj su izgradnji izvedeni znatniji radovi.

VSH, Rev-2655/88 od 31. svibnja 1989., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 206.

**186.**

Ugovor o prijenosu prava korištenja iz člana 3. stavak 1. i člana 4. stavak 1. Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera, na osobe koje ne spadaju u navedeni krug, je pravno ništav prema načelu građanskog prava da ono što je pravno nemoguće ne može biti predmetom punovažnog ugovora.

Kada je predmet kupoprodaje bila obiteljska stambena zgrada sa zemljištem koje pripada toj zgradi i neizgrađeno građevinsko zemljište, ugovor se može održati na snazi u pogledu zgrade i zemljišta samo onda kada bi se kupac odlučio na takvu kupnju i bez kupnje neizgrađenog građevnog zemljišta, da je znao da prodavač ne može na njega prenijeti pravo vlasništva neizgrađenog građevinskog zemljišta.

VSBiH, Gž-414/72 od 5. listopada 1972., ZSO XVII, 4, 511.

**187.**

Osoba kojoj je rješenjem općine dodijeljeno nacionalizirano građevno zemljište za izgradnju zgrade ne može pravo korištenja tog zemljišta prenositi na druge.

VSBiH, U-76/74 od 4. travnja 1974., ZSO I, 2, 232.

**188.**

Čl. 7. ZE, pročišćeni tekst, NN, br. 46/82., 28/87. i 39/88.

Samom eksproprijacijom zgrade korisnik eksproprijacije stječe pravo korištenja zemljišta za izgradnju odnosno izvođenje radova zbog kojih je izvršena eksproprijacija te nije potrebno posebno dodjeljivati zemljište na kojem se nalazi eksproprijirana zgrada.

UpSH, Us-2423/90 od 3. listopada 1990., PSP 49/160. (obrazloženje izostavljeno)

**189.**

O prijenosu prava korištenja (detaljno obrazloženje v. u Pregledu sudske prakse broj 19/48).

VSH, Rev-1949/80 od 17. ožujka 1891., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 21.

**190.**

Pravo korištenja na zemljištu na kojemu je sagrađena stambena zgrada ne može postojati odvojeno od prava vlasništva na zgradi, zbog čega pravo korištenja na zemljištu bez zgrade ne može biti samostalan predmet nasljeđivanja (član 45. st. 1. Zakona o građevinskom zemljištu, NN, broj 54/80.).

Okručni sud Zadar, Gž-703/86 od 27. svibnja 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 105.

## **PRESTANAK TRAJNOG PRAVA KORIŠTENJA**

### **191.**

Pravo sopstvenika nenacionalizovane zgrade da po osnovu člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta besplatno koristi zemljište koje služi za redovnu upotrebu te zgrade, ne gasi se u slučaju potrebe da se postojeća zgrada usled dotrajalosti poruši i na njeno mjesto podigne u skladu sa urbanističkim planom nova zgrada.

VSSr, U-1140/69 od 3. travnja 1969., ZSO XIV, 3, 319.

*Napomena priređivača: Drugačije mišljenje u knjizi Simonetti, P., Pravo korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, izd. Informator, Zagreb, 1985.*

### **192.**

Sud je ovlašten kao o prethodnom pitanju odlučiti o tome da li je prijašnjem vlasniku prestalo pravo trajnog korištenja građevinske parcele.

VSH, Rev-1400/85 od 12. listopada 1985., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 66., v. III IK, str. 510.

*Napomena priređivača: Danas je u isključivoj nadležnosti suda utvrđenje da je prestalo pravo korištenja (čl. 365. st. 6. ZV-a)*

## **ZAŠTITA TRAJNOG PRAVA KORIŠTENJA**

### **193.**

Svaki od etažnih vlasnika može tražiti uklanjanje objekta protupravno podignutog na građevinskoj čestici koja služi redovnoj upotrebi zgrade u kojoj se nalazi stan.

VSH, Rev-1088/80 od 23. prosinca 1980.

(Okružni sud Zagreb, Gž-7007/78 od 10. srpnja 1979.), PSP 18/21.

### **194.**

Vlasnik zgrade izgrađene na zemljištu u društvenom vlasništvu i nosilac prava korištenja na tom zemljištu, ovlašten je tužbom zahtijevati da treća osoba prestane s uznemiravanjem njegovog prava korištenja.

VSH, Rev-1027/87 od 4. studenoga 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 204., Informator, br. 3759 od 17. ožujka 1990.

### **195.**

Vlasnici stanova koji imaju pravo korištenja zemljišta na kojem se stan nalazi i koje služi za upotrebu stana imaju pravo na sudsku zaštitu protiv onih osoba koje samovlasno zauzimaju dijelove tog zemljišta.

VSSr, Gzz-163/78 od 18. listopada 1978., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 10., Informator, br. 2620 od 18. travnja 1979.

196.

Nosilac prava korištenja (na građevinskoj parceli) na zemljištu (koje služi redovnoj upotrebi, sagrađene kuće) ima pravo na zaštitu svog prava (prema osobi koja je uzurpirala dio zemljišta).

VSH, Rev-2023/80 od 23. lipnja 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 37.

197.

Pravo korištenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu po svojem karakteru je stvarno imovinsko pravo, pa prema tome, vlasnik zgrade podignute na tom zemljištu uživa stvarnopravnu zaštitu u postupku pred redovnim sudom analognu nosiocu prava vlasništva na nekretnini, a ne pred općinskim organom uprave.

VSV, Rev-350/81 od 10. srpnja 1981., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 38.  
Napomena: *Obrazloženje vidi u Informatoru, br. 2932 od 14. travnja 1982.*

198.

Titular prava trajnog korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu legitimiran je da ustane s tužbom za utvrđenje da drugoj osobi ne pripada pravo služnosti prolaza tim nekretninama.

Za odlučivanje o tako postavljenom zahtjevu nadležan je redovan sud, a ne organ uprave.

VSBiH, Rev-582/81 od 21. siječnja 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 58.  
Napomena: *Obrazloženje vidi u ZSO VII, 1.*

## **OPĆE PRAVO KORIŠTENJA NA NEKRETNINAMA**

### **STJECANJE ODLUKOM DRŽAVNOG TIJELA**

199.

Čl. 33. ZOVO

Kada je ranije postojeće pravo korištenja stečeno odlukom državnog tijela, za stjecanje tog prava nije odlučno što nije izvršen upis u zemljišne knjige.

VSH, Rev-3012/94 od 15. listopada 1997., IO 1998/1, br. 9.

### **DOSJELOST**

200.

Ako se i uzme da je pravo korištenja šuma u društvenom vlasništvu imovinsko-pravni izraz društvenog vlasništva i kao takvo samostalno stvarno pravo, to se pravo (korištenja šume) ne može steći dosjelošću (originarno) ni za vojne potrebe.

“Presudom Općinskog suda u Makarskoj odbijen je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je Država SFRJ - SSNO nosilac prava korištenja nekretnina navedenih u izreci presude i tuženi obveže da je dužan trpjeti da se to pravo tužitelja upiše u zemljišnim knjigama.

Okružni sud u Splitu odbio je žalbu tužitelja i presudu prvostepenog suda potvrdio.

Protiv drugostepene presude tužitelj je izjavio reviziju.

Revizija nije osnovana.

U provedenom postupku utvrđeno je da su sporne nekretnine od 1948. godine upisane kao općenarodna imovina bez oznake organa upravljanja, da bi kasnije, kao organ upravljanja bila upisana Općina Makarska.

Rješenjem bivšeg NO kotara Makarska od 19. X. 1956. broj 6576/56 šume i šumska zemljišta, između ostalog i s područja NO-a Općine Makarska, dati su na upravljanje novoosnovanoj Šumariji Makarska prema inventarizaciji iz 1957. godine, među kojima je i sporno zemljište.

Tužiteljica tvrdi da se nalazi u posjedu spornog dijela tih nekretnina počevši od 1948. godine i da je na zemljištu sagradila određene vojne objekte pa smatra da je dosjelošću stekla pravo korištenja na dijelu tih nekretnina, поблиže označenih u izreci presude prvostepenog suda. Tom se zahtjevu tuženi protivi.

Osnovano nije prihvaćen takav zahtjev tužitelja.

Naime, šume su zbog svojih općih korisnih funkcija dobro od općeg interesa i kao takve tretiraju se odredbama važećih zakona.

Prema namjeni šume su privredne, odnosno zaštitne ili šume s posebnom namjenom, što se odnosi i na šume za vojne potrebe (obrane zemlje).

Koje šume, odnosno šumsko zemljište služi za vojne potrebe, bilo je u međuvremenu regulirano:

1. općim Zakonom o šumama (Sl. 1. FNRJ, br. 106/47), posebno odredbama člana 8., 15. i 17. U članu 17. bilo je izričito propisano da proglašenje šume za zaštitnu šumu vrši ministar poljoprivrede i šumarstva FNRJ u suglasnosti s ministrom narodne obrane za sve šume koje služe obrani zemlje;

2. osnovanim Zakonom o šumama (Sl. 1. FNRJ, br. 16/61.) i Zakonom o izmjenama i dopunama tog zakona (Sl. 1. FNRJ, br. 11/65.).

U članu 3. st. 6. toga Zakona bilo je propisano da šumu proglašava za šumu s posebnom namjenom za vojne potrebe Sekretarijat Saveznog izvršnog vijeća za poljoprivredu i šumarstvo u suglasnosti s Državnim sekretarijatom za poslove narodne obrane. U članu 2. stav 2. bilo je posebno propisano da se na pravo korištenja na šumama u društvenom vlasništvu i na imovinskopravne odnose u pogledu šuma primjenjuju opći propisi imovinskog prava ako tim zakonom nije određeno drukčije. S obzirom na taj propis, odredba člana 3. stav 6. isključivala je već tada primjenu instituta dosjelošći u stjecanju prava korištenja šume u navedene svrhe za vojne potrebe, a na način kako to tvrdi tužitelj, tj. mimo uvjeta propisanih tim zakonom.

S tim u vezi potrebno je ukazati i na odredbu člana 7. stav 3. Uredbe o organizaciji šumarske službe (NN, br. 15/54.), po kojoj je bilo u nadležnosti Izvršnog vijeća Sabora SRH da određene šume i šumska zemljišta dodijeli na upravljanje i korištenje pojedinim državnim organima.

3. Potom je u Osnovnom zakonu o šumama (Sl. 1. SFRJ, br. 26/65. - pročišćeni tekst zakona navedenih naprijed pod toč. 2.) u članu 3. stav 5. i 6. bilo propisano da šumu proglašava za šumu s posebnom namjenom za vojne potrebe Savezni

sekretarijat za poljoprivredu i šumarstvo u suglasnosti s Državnim sekretarijatom za narodnu odbranu, a aktom kojim se to čini ujedno se određuje i organizacija odnosno organ koji će upravljati takvom šumom ako je šuma u društvenom vlasništvu.

4. Odredbom člana 1. Zakona o šumama (NN, br. 19/67) bilo je propisano da se na šume i šumska zemljišta primjenjuju odredbe Osnovnog zakona o šumama (Sl. l., br. 26/65.) kao i odredbe ovog republičkog Zakona o šumama, te propisi doneseni na osnovi tih zakona.

5. Konačno, na sporno pitanje sada daje odgovor Zakon o šumama (NN, br. 20/77.) kojim je stavljen izvan snage Osnovni zakon o šumama (Sl. l., br. 26/65. i NN, br. 52/71. i 52/73.) kao i republički Zakon o šumama (NN, br. 19/67.).

Prema odredbi čl. 5. tog zakona iz 1977. šume s posebnom namjenom su i šume namijenjene vojnim potrebama Jugoslavenske narodne armije kao i drugim potrebama općenarodne obrane. Po odredbi čl. 15. toga zakona Izvršno vijeće Sabora može pojedine šume i šumska zemljišta izdvojiti iz šumskog gospodarskog područja ako to zahtijeva opći interes, a smatra se da takav interes postoji ako se šuma izdvaja za potrebe Jugoslavenske narodne armije ili općenarodne obrane.

Prema tome, već od 1947. godine pa neprekidno dalje bio je propisan određeni način proglašavanja odnosno izdvajanja šuma za vojne potrebe, kao i tko je za to ovlašten i uz čiju suglasnost.

Nije, dakle, postojala mogućnost da se u navedenu svrhu (vojne potrebe) normalno i redovito izvan zakonom propisanih uvjeta i načina stječe pravo korištenja na šumi u društvenom vlasništvu putem pravnih poslova, niti da se na taj način mijenja vlasnički režim.

Stoga, ako se i uzme da je pravo korištenja - u navedenom slučaju šume u društvenom vlasništvu - imovinskopravni izraz društvenog vlasništva i kao samostalno stvarno pravo, pravo korištenja šume se ne može u konkretnom slučaju steći dosjelošću (originarno), jer se takvo pravo ne može stjecati ni pravnim poslovima (derivativno) već samo na način i pod uvjetima kako je to propisano navedenim zakonskim odredbama.

Manjka, dakle, u ovom slučaju osnovni uvjet za mogućnost stjecanja prava korištenja šume dosjelošću pa zahtjev tužitelja osnovano nije bio prihvaćen."

VSH, Rev-503/80 od 9. travnja 1980., PSP 17/30.

## ***PRAVO KORIŠTENJA DRUŠTVENOPRAVNE OSOBE STEČENO PRIJE NEGO ŠTO JE ZEMLJIŠTE PROGLAŠENO GRAĐEVINSKIM***

### ***ADMINISTRATIVNI PRIJENOS***

#### ***201.***

Čl. 67. ZE, Sl. list SFRJ, br. 11/68. i 30/68.

Naknada za administrativni prijenos prava korištenja određuje se po čl. 67. ZE, a ne po 32. ZE. Da bi se utvrdila visina iznosa kojom prijašnji korisnik može osigurati jednake ili slične uvjete za vršenje djelatnosti kojoj je bila namijenjena predmetna nekretnina (poljoprivredno zemljište), potrebno je

najprije nesumnjivo utvrditi koju i kakvu djelatnost i u kojem obimu je prijašnji korisnik vršio na tom zemljištu, pa ako bi se utvrdilo da prijašnji korisnik nije koristio čitavu površinu zemljišta za svrhu kojoj je bilo namijenjeno i da za tu svrhu nije ni potrebna tako velika površina, onda prijašnji korisnik ne bi ni imao pravo na naknadu za čitavu površinu zemljišta.

Okružni sud Split, Gž-909/73 od 12. studenoga 1973., PSP 4/111.

202.

Kad je rješenjem nadležnog organa nacionalizirano zemljište dodijeljeno na korištenje industrijskom poduzeću radi izgradnje industrijskih objekata, s tim da se pitanje postojećih građevinskih objekata riješi eksproprijacijom ili sporazumom između korisnika i bivšeg vlasnika, pa oni takav sporazum sklope, onda se taj pravni posao može pobijati u skladu s članom 24. Zakona o prometu zemljišta i zgrada.

VSSr, Gž-4763/73 od 21. siječnja 1974., ZSO I, 2, 163.

## GRAĐEVINSKA ČESTICA

*Građevinska čestica je ona površina zemljišta koja je po provedbenom planu ili planu parcelacije namijenjena za izgradnju i korištenje trajnog građevinskog objekta. Propisi o prostornom uređenju određuju da građevinska čestica mora imati oblik i površinu koja omogućuje izgradnju građevinskih objekata i njihovo korištenje "u skladu sa planom, urbanističkim i tehničkim propisima" i da ima trajan pristup na ulicu, odnosno na javni put. Zbog toga se "građevinske čestice osnivaju u skladu s uvjetima uređenja prostora" (čl. 64. st. 2. Zakona o prostornom planiranju ... SRH). Zakon o prostornom planiranju SRH izričito je propisivao da se "akt parcelacije građevinskog zemljišta ne može provesti u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi bez potvrde organa nadležnog za utvrđenje uvjeta i uređenje prostora da je parcelacijski elaborat izrađen u skladu s uvjetima uređenja prostora" (čl. 65. st. 1.).\**

### JEDNA ZGRADA - JEDNA GRAĐEVINSKA ČESTICA

203.

**Na jednoj građevinskoj parceli mogu se uz jedan stambeni objekt izgraditi i pomoćni i gospodarski objekti.**

Zaključak na sjednici sudaca UpSH od 20. veljače 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 154.

Razloge vidi u Zborniku odluka UpSH.

### VLASNIKU ZGRADE OSTAVLJA SE ONOLIKO GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA KOLIKO JE POTREBNO ZA REDOVNU UPOTREBU ZGRADE

204.

**Pravilo iz odredbe člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta da se vlasniku zgrade ostavlja na korišćenje onoliko građevnog zemljišta koliko je potrebno za redovitu upotrebu zgrade, važi i za slučaj kada je zgrada sagrađena bez dozvole.**

VSBiH, U-3949/70 od 11. prosinca 1970., ZSO XVI, 1, 84.

### NEDJELJIVOST GRAĐEVINSKE ČESTICE

205.

**Provedbenim planom odnosno revizijom plana mogu se mijenjati oblik i površina već ranije formiranih i izgrađenih građevinskih parcela i radi drugačijeg određivanja zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu postojeće zgrade.**

**Provedbeni plan koji takvu preparcelaciju predviđa može biti osnova za oduzimanje dijela zemljišta koji premašuje površinu potrebnu za redovnu**

\* Šire o tome: Simonetti, P., op. cit., str. 122-123.

upotrebu postojeće zgrade.

Vlasnik odnosno korisnik zgrade kome nije oduzeto zemljište u smislu odredbe člana 37. Zakona o građevinskom zemljištu ima pravo tražiti da mu se dade na korištenje određeni dio susjedne parcele koji prema provedbenom planu predstavlja sastavni dio građevinske parcele na kojoj se nalazi i njegova zgrada.

Pravno shvaćanje sjednice UpSH od 12. listopada 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 169.

206.

Sukorisnici nacionaliziranog građevinskog zemljišta ne mogu (povodom parcelacije i osnivanja nove građevinske parcele) ugovorom izmijeniti zemljišno-knjižno stanje koje postoji u trenutku parcelacije izmjenom ovlaštenika prava korištenja, pa niti na način da umjesto sukorištenja na čitavom zemljištu odnosno sukorištenja na svakoj od novih građevinskih parcela, upišu pravo korištenja pojedinih od ranijih sukorisnika na pojedinoj od novih građevinskih parcela.

VSH, Rev-1578/81 od 8. lipnja 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 29.

### **NOSILAC PRAVA KORIŠTENJA DUŽAN JE TRPJETI IZMJENU GRANICA**

207.

Nosilac prava korištenja na izgrađenom građevinskom zemljištu dužan je trpjeti izmjene granica građevinske parcele u slučaju promjene urbanističkog plana ili promjene parcelacije, ali mu se i u tom slučaju mora ostaviti na korištenje onoliko zemljišta koliko je nužno za normalnu upotrebu postojećeg objekta trajnog karaktera.

VSSr, Uvp-189/77 od 23. siječnja 1978., ZSO III, 3, 376.

### **OBLIKOVANJE**

208.

Kada je društveno-politička zajednica u postupku predviđenom zakonom deposedirala oštećenog s dijela parcele - zemljišta na kojem je sagrađena njegova stambena zgrada, ali koji dio nije nužan za redovno korištenje stambene zgrade, tada, sve ako je takvim postupanjem vrijednost stambene zgrade objektivno umanjena, ne postoji, zbog nedostataka protupravnosti, u postupanju društveno-političke zajednice njezina odštetna odgovornost.

VSH, Gž-500/81 od 15. prosinca 1981., PSP 20/44.

209.

Čl. 37. ZGZ, NN, br. 54/80.

Ponovno formiranje okućnice u skladu s provedbenim urbanističkim planom moguće je jedino ako se novom korisniku daju na korištenje sve



**katastarske čestice koje ulaze u sastav nove građevinske parcele, a ne samo neke od njih.**

UpSH, Us-3618/84 od 20. veljače 1985., PSP 26/359.

**210.**

Čl. 38. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Plan koji nije odredio oblik i veličinu parcele ne može se smatrati provedbenim planom ni biti temelj za dodjelu dijela susjedne parcele u smislu ovog propisa.**

“Materijalnopravna odredba za postupanje u ovoj upravnoj stvari sadržana je u čl. 38. u vezi s čl. 37. ZGZ (NN, br. 54/80.) za primjenu koje je odlučno postojanje provedbenog urbanističkog plana.”

UpSH, Us-7364/85 od 16. srpnja 1986., PSP 32/287.

**211.**

Čl. 38. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Ovom zakonskom odredbom predviđena je mogućnost novog formiranja građevinske parcele na kojoj je izgrađena zgrada u skladu s provedbenim planom pa primjena ove zakonske odredbe ne dolazi u obzir kad se na novotformiranoj građevinskoj parceli prema provedbenom planu nalazi stambeni objekt koji je predviđen za rušenje.**

UpSH, Us-1467/86 od 23. srpnja 1986., PSP 32/290.

**212.**

Čl. 37. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Ako postoji provedbeni urbanistički plan kojim su određene granice građevinskih parcela, ne može se raspravljati o tome da li je pojedina građevinska parcela dovoljna za redovnu upotrebu zgrade jer je to određeno samim planom i građevinska parcela se ne može drukčije formirati.**

UpSH, Us-5752/86 od 18. veljače 1987., PSP 34/271.

**213.**

Čl. 42. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Skupština općine može propisati odlukom da se vlasniku dijela parcele daje na korištenje dio građevinske parcele koji je u društvenom vlasništvu radi formiranja građevinske parcele.**

UpSH, Us-2325/88 od 28. prosinca 1988., PSP 41/195. (obrazloženje izostavljeno)

**214.**

**Samo temeljem urbanističkih uvjeta građenja nije moguće pristupiti drugačijem oblikovanju okućnice postojećeg objekta u vlasništvu građana.**

UpSH, Us-1028/81 od 22. IV 1981., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 168.

*Obrazloženje v. u Zborniku odluka UpSH.*

215.

U slučaju kada se vrši korekcija građevinskih parcela radi prilagođavanja urbanističkom planu i time stvaraju nove građevinske parcele, može se na osnovi čl. 38. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta izuzeti iz posjeda korisnika dio zemljišta koji mu nije potreban za redovnu upotrebu zgrade koja već postoji na tom zemljištu.

VSBiH, U-3517/69 od 4. prosinca 1969., ZSO XV, 2, 200.

216.

Voljom stranaka mogu se mijenjati granice korištenja susjednih izgrađenih građevinskih zemljišta u društvenom vlasništvu.

VSV, Gzz-46/74 od 3. ožujka 1975., ZSO I, 4, 463.

*Napomena priređivača: Ovo samo u skladu s prisilnim propisima o oblikovanju građevinske čestice.*

### **ODUZIMANJE DIJELA ZEMLJIŠTA, NAKNADA**

217.

Čl. 15. ZE, Sl. list SFRJ, br. 11/68., 30/68.

Rješenje o utvrđenju općeg interesa radi eksproprijacije ne može se donijeti za izgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu koje je ostavljeno na korištenje bivšem vlasniku odnosno vlasniku zgrade niti u slučaju kada veličina građevinske parcele premašuje površinu potrebnu za redovnu upotrebu zgrade. U takvom slučaju dio zemljišta može se oduzeti korisniku pod uvjetima iz čl. 128. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta, odnosno iz čl. 162. istog zakona ako provedbeni plan nije donesen.

VSH, U-3082/73 od 2. listopada 1974., PSP 6/301.

218.

Čl. 129. ZPUKGZ, NN, br. 14/73.

**Odredbe stava 3. člana 128. ovoga zakona analogno se primjenjuje na slučaj iz ovog člana.**

“Po čl. 129. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta (NN, br. 14/73.) rješenjem o deposedaciji zemljišta može se od korisnika kojemu je nakon prijelaza građevinskog zemljišta u društveno vlasništvo dano na korištenje zemljište radi izgradnje, uzeti iz posjeda dio tog zemljišta koji prema parcelacionom elaboratu premašuje površinu potrebnu za redovnu upotrebu zgrade, ako mu je zemljište dano na korištenje prije donošenja provedbenog plana i parcelacionog elaborata s kojima se ta parcela mora uskladiti.”

UpSH, Us-1707/80 od 16. srpnja 1980., PSP 18/318. (objašnjenje djelomično)

219.

Čl. 38. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Ako je na zemljištu izgrađena zgrada prije nego što je zemljište prešlo u društveno vlasništvo, onda se građevinska parcela formira na osnovi ove zakonske odredbe.**

“Ako u smislu iznesenoga građevinsko zemljište zainteresiranih ima karakter izgrađenog građevinskog zemljišta, a u tu građevinsku parcelu prema provedbenom planu ulaze i dijelovi susjednih parcela, tada je za postupanje u ovoj stvari trebalo primijeniti odredbu čl. 38. ZGZ (NN, br. 54/80.).

UpSH, Us-6837/85 od 5. lipnja 1986., PSP 32/289. (obrazloženje djelomično)

220.

**Na jednoj građevinskoj parceli mogu se uz stambeni objekt izgraditi i pomoćni gospodarski objekti.**

Zaključak sjednice sudaca Upravnog suda Hrvatske, od 20. veljače 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 195., Informator, br. 3388/89 od 27. i 30. kolovoza 1986.

221.

**Iz posjeda bivšeg vlasnika nacionaliziranog zemljišta može se izuzimati neizgrađeno građevinsko zemljište, ili dio istog i u svrhu dogradnje postojeće zgrade u građanskom vlasništvu.**

VSBiH, U-3933/69 od 18. prosinca 1969., ZSO XV, 2, 199.

222.

**Samo ukoliko to vlasnik odnosno korisnik zgrade zahtijeva, može se depozirati dio susjedne parcele radi ponovnog formiranja okućnice na kojoj je već izgrađena ta zgrada.**

UpSH, Us-4426/81 od 22. srpnja 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 28.

*Napomena: Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

223.

Čl. 38. ZGZ, NN, br. 54/80.

**Suvlasnik kuće i sukorisnik zemljišta može samo sa svim suvlasnicima odnosno sukorisnicima zajedno postaviti zahtjev u smislu ovog propisa da im se da na korištenje određeni dio susjedne parcele.**

UpSH, Us-5141/85 od 27. ožujka 1986., PSP 32/291.

224.

**Kod davanja na korištenje građevinskog zemljišta na osnovi ove zakonske odredbe, odgovarajuće se primjenjuje odredba čl. 37. st. 3. Zakona ako na dijelu zemljišta koje se depozira postoji objekt za redovnu upotrebu zgrade.**

UpSH, Us-6077/87 od 24. studenog 1988., PSP 41/198. (obrazloženje izostavljeno)

## **DODJELA OBLIKOVANE GRAĐEVINSKE ČESTICE NA TEMELJU PRVENSTVENOG PRAVA**

225.

Čl. 51. ZGZ, NN, br. 54/80.

Novoformirana čestica može se dodijeliti u smislu ovog propisa pod uvjetom da je površina zemljišta na kojoj je prijašnji vlasnik imao pravo vlasništva neznatno manja od novooblikovane građevinske parcele po PUP-u. Veličina površine ne može se utvrđivati prema veličini cijelog zemljišta na kojem je ranije postojalo pravo vlasništva nego prema veličini onog dijela zemljišta koji ulazi u novoformiranu česticu.

UpSH, Us-3263/85 od 6. ožujka 1986., PSP 31/193.

## **LOKACIJA, SUGLASNOST URBANISTA**

226.

Prigodom odlučivanja o lokaciji za izgradnju garaže u dvorištu stambene zgrade ima uticaja okolnost da li se tom izgradnjom znatnije otežavaju uvjeti stanovanja, održavanja i korištenja stambene zgrade i dvorišta.

VSBiH, U-112/73 od 7. lipnja 1973., ZSO XVIII, 1, 184.

227.

Urbanističkom suglasnošću potvrđuje se samo da je na konkretnom zemljištu predviđena izgradnja određenog objekta, a njome se ne konstituira nikakvo pravo. U skladu s time, kada je jednoj osobi već izdana ta suglasnost, to nije razlog da se zbog toga, odbije zahtjev druge osobe.

VSBiH, U-1215/78 od 8. lipnja 1978., ZSO IV, 2, 155.

## **PRISTUP**

228.

Građevinska parcela formirana za izgradnju trafostanice treba imati osiguran pristup barem ustanovljenjem stvarne služnosti u svrhu prolaza.

UpSH, Us-914/82 od 27. listopada 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 87.

## **PARCELACIJSKI ELABORAT**

229.

Smatra se da postoji parcelacijski elaborat ako je uvjetima uređenja prostora uređeno da je građevinska parcela istovjetna s katastarskom parcelom i o tome postoji potvrda nadležnog organa.

UpSH, Us-4520/86 od 10. prosinca 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 192., Informator, br. 3484/85 od 29. srpnja i 1. kolovoza 1987.

230.

Čl. 28. ZIO, pročišćeni tekst, NN, br. 54/86.

**Međa građevinske parcele utvrđena u sudskom postupku odlučna je u postupku izdavanja rješenja o uvjetima uređenja prostora.**

UpSH, Us-5792/88 od 15. veljače 1989., PSP 42/176. (obrazloženje izostavljeno)

231.

**Na području gdje je provedbeni urbanistički plan donesen i realiziran, sud je prilikom uređenja međa vezan granicama parcela koje su utvrđene realiziranim urbanističkim planom.**

VSH, Rev-794/88 od 8. studenoga 1988., PSP 44/178.

## GRAĐENJE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU BEZ PRAVNE OSNOVE

### *RJEŠIDBE PREMA KOJIMA GRADITELJ STJEČE PRAVO KORIŠTENJA GRAĐENJEM NA ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU ANALOGNOM PRIMJENOM PRAVILA O GRAĐENJU NA TUĐEM ZEMLJIŠTU*

232.

Iako zakon određuje (čl. 6. i 38. Zakona o prometu zemljišta i zgrada) da pravo korištenja nacionaliziranog građevinskog zemljišta dijeli pravnu sudbinu zgrade podignute na takvom zemljištu, a to znači da onaj koji ima pravo vlasništva na takvoj zgradi, da ima i pravo korištenja zemljišta na kojem je podignuta zgrada, ipak treba, u slučaju direktne uzurpacije nacionaliziranog zemljišta koje je već dodijeljeno drugom građaninu, ispitivati savjesnost i poštenje takvog graditelja kuće, pa ako utvrdi da je postupao nesavjesno odnosno nepošteno ne može mu se priznati pravo korištenja nacionaliziranog zemljišta koje bi, kao eventualni savjestan i pošten graditelj bio inače stekao. U ovakvom slučaju treba pitanje štete, koja bi nastala rušenjem zgrade, odnosno pitanje mogućnosti da nosilac prava korištenja zemljišta plati graditelju građevni materijal prosuđivati drukčije nego kad je u pitanju poštenu graditelj odnosno kad se osoba kojoj je bilo dodijeljeno nacionalizirano građevinsko zemljište nije protivila građenju odnosno nije poduzimala nikakve konkretne mjere protiv nepoštenog graditelja.

VSJ, Rev-87/71 od 8. travnja 1971., PSP 1/32.

233.

Ne dirajući u prava koja prema zakonu pripadaju titularu prava raspolaganja društvenim vlasništvom, odnose između graditelja i nosioca prava korištenja građevinskog zemljišta u pogledu izgrađenog objekta treba urediti u skladu s primjenom odredaba o stjecanju prava vlasništva građenjem.

“Pokraj utvrđene činjenice da je tuženi H. pristupio gradnji na građevinskom zemljištu društvenog vlasništva, bez valjane pravne osnove, jer mu zemljište nije u zakonom propisanom postupku dano na korištenje za izgradnju, već ga je “kupio”, sud je trebao prije nego pristupi raspravljanju o tom zahtjevu o postupku obavijestiti općinu (građevinskim zemljištem u vlasništvu građana redovito upravlja općina na čijem se području nalazi to zemljište), odnosno nadležnoga javnog pravobranioca. Takvom gradnjom u načelu nije, naime, moguće steći pravo korištenja, jer gradnja nije u skladu sa zakonom (sada to proizlazi iz čl. 12., 29., 55. i dr. ZOVO-a, Sl. l. SFRJ, br. 6/80.; čl. 6., 71. i dr. ZGZ-a, NN, br. 54/80.).

Ako je, međutim, građanin izgradio građevinski objekt na zemljištu društvenog vlasništva do dana stupanja na snagu ZGZ-a (8. siječnja 1981. godine), bez pravne osnove, odnosno bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje u svrhu izgradnje, nastupa situacija iz čl. 71., 72. i sl. toga zakona, a to

znači da će skupština općine dati njemu na korištenje to zemljište neposrednom pogodbom pod uvjetima propisanim zakonom, ako je objekt izgrađen u skladu s provedbenim planom, odnosno ako se može uskladiti s planom i ako se radi o objektu koji građanin prema posebnim propisima može imati u vlasništvu. Građanin je dužan taj zahtjev podnijeti u određenom roku (čl. 72. st. 2. i 3. ZGZ).

Ako u slučaju iz čl. 71. ZGZ-a građanin ne podnese u roku zahtjev za davanje na korištenje građevinskog zemljišta, općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove donijet će rješenje o prijenosu u društveno vlasništvo objekta izgrađenoga na tom zemljištu. U tom slučaju prijašnji vlasnik objekta nema pravo na naknadu za taj objekt, ali mu se istim rješenjem priznaje stanarsko pravo na stan u tom objektu, ako nema riješeno stambeno pitanje (čl. 75. ZGZ-a).

Istina, ZGZ u čl. 75. govori o "bivšem vlasniku" objekta, ali se ne konkretizira tko je taj bivši vlasnik.

Zakon ne spominje građanina - graditelja koji zahtjev iz čl. 71. podnese u roku, ali taj njegov zahtjev bude odbijen. Kakva je sudbina tog objekta? Zakon ne spominje ni nosioca prava korištenja. Ima li on kakva prava (ako nije i graditelj) u odnosu na izgrađeni objekt? Što je s njegovim pravom korištenja? Može li steći pravo vlasništva objekta? Tko mu je dužan isplatiti pravičnu naknadu, odnosno naknaditi mu štetu?

Ostaje stoga otvoreno pitanje tko je "bivši vlasnik" objekta od časa kad je objekt bez pravne osnove, tj. bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljišta daje na korištenje u svrhu izgradnje na zemljištu društvenog vlasništva u kojem odnosu je građanin - graditelj različit od građanina - nosioca prava korištenja, pa do njegove legalizacije - čl. 72. ZGZ-a (pretpostaviti je da se u času dodjele zemljišta mora definitivno riješiti i pravo vlasništva objekta) odnosno do donošenja rješenja o prijenosu u društveno vlasništvo - čl. 76. ZGZ-a.

Kao što je već rečeno, zakon govori o "bivšem vlasniku", ali je teško prihvatiti stav da netko, čak i kad je nesavjestan može građenjem bez pravne osnove na zemljištu društvenog vlasništva steći pravo vlasništva izgrađenog objekta.

No i bez obzira na samo pojmovno određenje vlasničko - pravnog statusa izgrađenog objekta, radi se o privremenom stanju (do davanja tog zemljišta na korištenje ili do prijenosa izgrađenog objekta u društveno vlasništvo ili do rušenja bespravno izgrađenog objekta).

Neprihvatljivo bi bilo da, u situaciji kad to pitanje zakon nije riješio jasno, veća prava na izgrađenom objektu ima npr. i nesavjestan i bespravni graditelj od savjesnog nosioca prava korištenja.

To drugim riječima znači da te odnose između graditelja i nosioca prava korištenja u odnosu na izgrađeni objekt, ne dirajući u prava koja prema zakonu pripadaju društvenom vlasništvu, odnosno titularu prava raspolaganja (općini), sud može i treba urediti makar taj odnos i bio privremen.

Odnose valja urediti, u nedostatku bližih propisa, u skladu s primjenom odredbi čl. 24., 25. i 26. ZOVO."

VSH, Gž-426/81 od 8. prosinca 1981., PSP 21/30.

**RJEŠIDBE PREMA KOJIMA GRADITELJ KOJI NEMA PRAVO  
KORIŠTENJA RADI GRAĐENJA NE STJEČE GRAĐENJEM TRAJNO  
PRAVO KORIŠTENJA NA ZEMLJIŠTU**

234.

Čl. 7. Zakona o određivanju..., Sl. list SFRJ, br. 5/68.

Graditelj nije mogao građenjem steći vlasništvo zgrade na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je dato na korištenje osobi s kojom je sklopio ništavi ugovor o zajedničkoj izgradnji zgrade, a time i o nedopuštenom prijenosu prava korištenja.

VSH, Rev-1978/90 od 11. prosinca 1990., PSP 51/44. (obrazloženje izostavljeno)

235.

Bespravnim građenjem porodične stambene zgrade ne može se steći pravo korištenja na zemljištu u društvenom vlasništvu na kojem je zgrada izgrađena.

VSBiH, Rev-89/79 od 2. travnja 1979., ZSO IV, 2, 108.

236.

Nitko ne može na originaran način, pa ni kao savjestan graditelj, steći bilo kakva prava na zemljištu u društvenom vlasništvu.

VSBiH, Gž-21/81 od 30. rujna 1981., ZSO VI, 3, 252.

237.

Građenjem bez pravne osnove na zemljištu u društvenom vlasništvu ne može se steći ni pravo vlasništva, ni trajno pravo korištenja.

VSBiH, Rev-545/82 od 14. siječnja 1983., ZSO VIII, 1, 9.

238.

Graditelj stambene zgrade na nacionaliziranom zemljištu, koje je odlukom nadležnog organa dato bivšem vlasniku radi podizanja stambene zgrade, ne može steći pravo korištenja ni na cijelom ni na dijelu toga zemljišta, bez obzira na to što mu je bivši vlasnik dopustio tu gradnju i što mu on to pravo priznaje, ako graditelj ne spada u red osoba označenih u članu 5. Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera.

VSSr, Gzz-115/75 od 16. travnja 1975., ZSO II, 1, 27.

**RJEŠIDBE O PRIMJENI PRAVILA IZ ČL. 71-77. ZGZ-A (ČL. 84-91.  
PROČIŠĆENOG TEKSTA ZGZ-A) KOJI JE STUPIO NA SNAGU  
8. SIJEČNJA 1981.**

239.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80.

Ova se odredba primjenjuje i na slučaj kada je osoba gradila na zemljištu koje je aktom skupštine općine bilo dodijeljeno drugoj osobi na koju glasi i građevna dozvola.

UpSH, Us-2111/83 od 22. veljače 1984., PSP 24/575. (obrazloženje izostavljeno)



240.

Nema mjesta prekidu postupka pokrenutog u smislu odredbe čl. 71. ZGZ do donošenja provedbenog urbanističkog plana odnosno do pribavljanja uvjerenja o uvjetima uređenja prostora.

UpSH, Us-6605/84 od 13. ožujka 1985., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 94.

*Napomena: Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

241.

Odredbom čl. 71. ZGZ nije propisano da stranka uz svoj zahtjev za dodjelu građevinskog zemljišta mora priložiti određenu dokumentaciju, pa je organ dužan pribaviti potrebne dokaze za ocjenu osnovanosti tog zahtjeva.

UpSH, Us-3171/83 od 19. listopada 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 98.

242.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80.

I građanin koji je gradio bez akta nadležnog organa o davanju na korištenje određenog zemljišta, a koje je aktom tog organa dodijeljeno drugoj osobi, ali ona na njemu u datom roku nije izgradila objekt, može legalizirati svoj bespravno izgrađeni objekt.

“Odredba člana 71. ZGZ-a prema kojoj će se građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu na kojem je građanin bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje radi izgradnje, izgradio objekt, dati njemu na korištenje neposrednom pogodbom, pod uvjetima propisanim ZGZ-om, protumačena je tako da na osnovi te odredbe mogu legalizirati svoj bespravno izgrađeni objekt i svi oni građani koji su gradili bez akta nadležnog organa o davanju na korištenje odnosno zemljišta, na zemljištu koje je aktom nadležnog organa dodijeljeno drugoj osobi koja nije izgradila objekt u datom roku.

Okolnost da je predmetno zemljište bilo aktom nadležnog organa dato drugoj osobi, a ne onoj koja je izgradila objekt, ne bi i po shvaćanju ovog revizijskog suda bila zaprekom da nadležni organ prizna pravo vlasništva osobi različitoj od osobe kojoj je to zemljište bilo dano na korištenje, kad je osoba kojoj je zemljište dodijeljeno bila suglasna da netko drugi gradi na tom zemljištu, odnosno zaprekom da nadležni organ donese rješenje o prijenosu u društveno vlasništvo objekta izgrađenog na tom zemljištu, a nekoj od stranaka eventualno prizna stanarsko pravo (čl. 76. st. 1. ZGZ).”

VSH, Rev-1386/85 od 13. kolovoza 1986., PSP 32/27. (obrazloženje djelomično)

243.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Može se dati na korištenje građevinsko zemljište prijašnjem suvlasniku zemljišta koji ne može ostvariti prvenstveno pravo korištenja.

“Pogrešno je tuženi organ dao uputu u osporenom zaključku da tužitelj kao sukorisnik navedenog zemljišta ima mogućnost za utvrđivanje prvenstvenog prava korištenja. To iz razloga što su, prema podacima spisa, na tom zemljištu upisani kao

sukorisnici i druge osobe pa stoga evidentno ne postoji mogućnost da se tužitelju utvrdi prvenstveno pravo korištenja, već bi se u smislu zakonske odredbe čl. 30. st. 2. u vezi s čl. 50. st. 3. Zakona moglo utvrditi prvenstveno pravo sukorištenja samo svim prijašnjim vlasnicima sukorisnicima tog zemljišta ako sporazumno podnesu zajednički zahtjev i ako za utvrđivanje prvenstvenog prava ispunjavaju uvjete određene ostalim odgovarajućim odredbama ZGZ-a.

Po pravnom shvaćanju suda u ovoj situaciji, dakle, ako je tužitelj sam gradio objekt, a bivši je suvlasnik, odnosno sukorisnik parcele, a cijela katastarska čestica je građevinska parcela, onda ne bi bilo zapreke za postupanje po čl. 71. ZGZ-a.”

UpSH, Us-2553/88 od 6. listopada 1988., PSP 41/196.

244.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Može se dati na korištenje pod uvjetima iz ovog člana dio parcele koja je već prije dana drugom korisniku na korištenje ako se od tog dijela može formirati posebna građevinska parcela.**

UpSH, Us-465/88 od 26. svibnja 1988., PSP 39/241. (obrazloženje izostavljeno)

245.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80.

**S obzirom na mogućnost da se legalizira izgradnja objekta koji je građanin, do stupanja na snagu ovog zakona, izgradio na zemljištu u društvenom vlasništvu, bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje radi izgradnje, sud će, u parnici u kojoj se odlučuje o vlasništvu tako izgrađenog objekta, prekinuti postupak do okončanja postupka u smislu čl. 71. do 76. Zakona, ako je takav postupak već pokrenut ili ako je stranku uputio da takav postupak pokrene.**

VSH, Rev-2618/82 od 19. listopada 1983.

VSH, Gž-112/83 od 1. listopada 1983., PSP, 24/31.

246.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Zemljište se može dati na korištenje na temelju ove zakonske odredbe nasljedniku osobe koja je izgradila objekt.**

“S obzirom na činjenicu da je tužiteljičin otac umro prije donošenja osporenog rješenja, te da je doneseno i rješenje o nasljeđivanju kojim se, između ostalog, utvrđuje da je tužiteljica nasljednica zgrade sagrađene na čestici koja se daje na korištenje, trebalo je u odnosu na tužiteljicu utvrditi da li postoje uvjeti za te čestice neposrednom pogodbom.

Evidentno je da tuženi organ nije bio obaviješten o tome da je podnosilac zahtjeva umro i da je doneseno rješenje o nasljeđivanju, no bez obzira na taj tužiteljičin propust, tužbu je zbog tih razloga valjalo uvažiti, jer se u osnovi nije ni moglo utvrditi pravo davanja građevinskog zemljišta osobi koja je umrla znatno prije donošenja rješenja.”

UpSH, Us-4639/88 od 17. studenoga 1988., PSP 41/197.

247.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80.

Ova se odredba primjenjuje u svakom slučaju kada je građanin - investitor do dana stupanja na snagu ovog zakona izgradio objekt ili izvršio znatnije radove na njegovoj izgradnji bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje radi izgradnje. Za promjenu te odredbe bitno je, dakle, da u odnosu na građanina - graditelja ne postoji akt nadležnog organa kojim se to zemljište daje njemu na korištenje radi izgradnje.

Na osnovi te odredbe mogu realizirati svoj bespravno izgrađeni objekt svi oni građani koji su gradili bez akta nadležnog organa o davanju na korištenje odnosno zemljišta, dakle i u slučajevima kada je utvrđeno pravo korištenja zemljišta aktom nadležnog organa drugoj osobi koja nije izgradila objekt u danom roku. Međutim, u takvim slučajevima treba postupiti u skladu s odredbama čl. 46. i 54. istog zakona i utvrditi prestanak prava korištenja osobi koja nije izgradila objekt.

Zaključak sjednice sudaca USH od 2. ožujka 1984., PSP 24/572.

248.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80.

Samo svi graditelji objekta mogu zajedno tražiti dodjelu korištenja zemljišta na kojoj je objekt sagrađen.

UpSH, Us-2102/83 od 28. prosinca 1983., PSP 24/574. (obrazloženje izostavljeno)

249.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Nema zakonskih pretpostavki za davanje na korištenje građevinskog zemljišta po ovim zakonskim odredbama ako je na zemljištu izgrađena zgrada po građevinskoj dozvoli prije nego što je to zemljište postalo društveno vlasništvo.

“Na osnovi tog propisa građaninu koji je bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje radi izgradnje, izgradio objekt do dana stupanja na snagu ovog zakona može se ta građevinska parcela dati na korištenje, ali kad je objekt izgradio na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu. Na ovaj se slučaj, također ne odnosi odredba čl. 30. u vezi s čl. 31. istog zakona, jer se te odredbe odnose na prijašnjeg vlasnika neizgrađenoga građevinskog zemljišta koje je postalo društveno vlasništvo pa takvom vlasniku pripada prvenstveno pravo korištenja za izgradnju građevinskog objekta pod uvjetima navedenim u zakonu. U ovom se predmetu ne radi o gradnji izvršenoj na parceli prijašnjeg vlasnika zemljišta, već o gradnji koja je izvršena u vrijeme kad je, i objekat i zemljište, bilo u privatnom vlasništvu.”

UpSH, Us-3802/87 od 23. rujna 1987., PSP 36/191. (obrazloženje djelomično)

250.

Zemljište u općoj upotrebi ne može se dodijeliti na korištenje u smislu odredbe čl. 71. ZGZ sve dok se posebnom odlukom skupštine općine ili

**provedbenim urbanističkim planom ne izmijeni taj karakter zemljišta.**

UpSH, Us-4502/84 od 14. studenoga 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 189.

251.

**Pravo korištenja zemljišta po odredbi čl. 71. ZGZ priznaje se osobi koja je izgradila objekt, a ne i osobi koja je izgrađeni objekt kupila od graditelja.**

UpSH, Us-1308/85 od 15. svibnja 1985., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 182.  
*Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

252.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

**Za primjenu ove zakonske odredbe odlučno je da je objekt izgrađen u skladu s provedbenim planom odnosno ako se može uskladiti s planom i da se radi o objektu koji građanin prema posebnim propisima može imati u vlasništvu, a daje se na korištenje građevinska parcela koja je tim planom predviđena da služi za redovnu upotrebu te zgrade i u slučaju kad vlasnik objekta nije u posjedu cijele građevinske parcele.**

“Kad je ZGZ izričito uvjetovao odredbama čl. 71. i 72. st. 1. davanje građevinskog zemljišta na korištenje, postojanjem građevinskog objekta izgrađenoga u skladu s provedbenim planom, a nije izričito predvidio da to pravo može ostvariti samo graditelj koji je u posjedu parcele koja po veličini površine odgovara novoj građevinskoj parceli formiranoj na temelju provedbenoga plana za to područje, a po obliku da je prikladna za izgradnju objekta određenog tim planom, ne može se za primjenu citirane odredbe zakona tražiti ispunjenje uvjeta koji zakon nije predvidio.”  
Zaključak sjednice sudaca USH od 8. prosinca 1986., PSP 35/280.

253.

**Tek nakon što se donese odluka skupštine općine može se davati na korištenje građevinsko zemljište u smislu člana 71. ZGZ.**

UpSH, Us-5496/82 od 27. listopada 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 186.  
*Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

254.

**Temeljem navedene odredbe građaninu se može dati na korištenje i zemljište na kojem je izgrađen poslovni objekt ako su ispunjeni svi ostali zakonom propisani uvjeti.**

UpSH, Us-1512/85 od 24. srpnja 1985., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 181.  
*Obrazloženje vidi u Zborniku odluka UpSH.*

255.

Čl. 73. ZGZ, NN, br. 54/8.

**Građenjem na zemljištu u društvenom vlasništvu na kojem je treća osoba imala pravo korištenja nije se moglo steći pravo vlasništva, bez postupka legalizacije.**

VSH, II. Rev-55/94 od 11. ožujka 1999., IO 1999/2., br. 5.

256.

Čl. 71. ZGZ, NN, br. 54/80.

Po ovoj zakonskoj odredbi može se dati na korištenje građevinsko zemljište na kojemu je sagrađena porodična zgrada s poslovnim prostorom za obavljanje dozvoljene djelatnosti graditelja objekta, s tim da je veličina poslovnog prostora ograničena kapacitetom dozvoljene djelatnosti.

UpSH, Us-3368/86 od 2. listopada 1986., PSP 33/315.

257.

Tuženiku nije građevinsko zemljište, na kojem je izgradio kuću i za koje tužiteljica (općina) traži naknadu, dano na korištenje (on ga je samovlasno zaposjeo), pa ne može tražiti da plati manju naknadu od naknade koju plaćaju osobe koje legalno dobivaju zemljište u svrhu izgradnje.

VSH, Rev-2758/82 od 17. svibnja 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 45.

258.

U predmetu VSH Rev-2538/82 (rješenje od 10. XI 1983) tužitelj je u sporu s općinom P. tražio da se utvrdi da je građenjem stekao pravo vlasništva nekretnina i pravo služnosti prolaza u korist tih nekretnina preko susjedne čestice. Radi se o građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu. Sudovi udovoljavaju a VSH ukida i vraća na ponovni postupak.

Tužitelj nije ishodio pravo korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu na kojem se nalazi dio novougrađenog spornog objekta i na kojem je vršena adaptacija, a što je bio dužan i što mu je bilo postavljeno i kao uvjet u rješenju o odobrenju lokacije.

Tužitelj nema građevinsku dozvolu za izgradnju objekta (novog objekta), već samo za adaptaciju postojećeg objekta. Prema tome sve što prelazi okvire adaptacije rađeno je bez odobrenja pa je zbog toga u tom dijelu na ovaj spor potrebno primijeniti odredbe čl. 71. - 76. Zakona o građevinskom zemljištu ("Narodne novine" br. 54/80).

U nastavku postupka prvostepeni će sud prvenstveno utvrditi da li je u toku, odnosno da li je proveden postupak kod upravnih organa u smislu citiranih odredbi Zakona o građevinskom zemljištu, i nakon toga ponovno odlučiti o tužbenom zahtjevu.

VSH, Rev-2538/82 od 10. studenoga 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 53

259.

U predmetu VSH Rev-469/82 (odluka od 30. III 1983.) raspravljalo se je o ništavosti ugovora o prodaji zgrade sagrađene na građevinskom zemljištu (grad Zagreb umješač na strani tužitelja) u društvenom vlasništvu i između ostalog je rečeno:

"Sporni je objekt izgrađen na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu i to barem što se dosadašnjih utvrđenja tiče, bez potpunog akta nadležnog organa kojim se graditelju to zemljište daje na korištenje. U takvom slučaju došla bi

eventualno do primjene odredba čl. 71. i sl. Zakona o građevinskom zemljištu ("Narodne novine", br. 54/80), naravno ukoliko se uopće radi o objektu u smislu toga zakona, ali se postupak vodi pred nadležnim upravnim organom (vidi i čl. 38. i 39. Odluke o građevinskom zemljištu - Sl. glasnik Grada Zagreba", br. 31/81, 7/82 i 33/82)."

VSH, Rev-469/82 od 30. ožujka 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 56.

**260.**

**Ako je zgrada sagrađena bez građevinske dozvole na zemljištu u društvenom vlasništvu, o pravu vlasnika treba odlučiti u skladu s odredbom čl. 71. ZGZ u postupku pred organom nadležnim za imovinsko-pravne poslove.**

Okružni sud u Splitu, Gž-3257/83 od 20. siječnja 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 57.

**261.**

**Ne može se dati na korištenje građevinska parcela u smislu odredbe čl. 71. ZGZ vlasniku objekta, ako se dijelovi objekta odnosno jedan od objekata (garaža), koji se nalazi unutar građevinske parcele, ne uklapaju u provedbeni urbanistički plan.**

UpSH, Us-2131/84 od 26. lipnja 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 190.

**262.**

**Objekt izgrađen na temelju ugovora o zakupu ne smatra se građevinskim objektom na koji se može primijeniti odredba čl. 71. Zakona o građevinskom zemljištu SR Hrvatske.**

UpSH, Us-2391/87 od 24. rujna 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 194., Informator, br. 3550 od 16. ožujka 1988.

**263.**

Čl. 7. Zakona o određivanju..., Sl. list SFRJ, br. 5/68., 20/65.

**Osoba kojoj je dato na korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište radi izgradnje ne može na drugu osobu prenijeti ni pravo korištenja ni pravo građenja na tom zemljištu pa druga osoba koja je izvršila gradnju stječe pravo vlasništva tako izgrađenog objekta.**

VSH, Rev-1036/83 od 24. veljače 1983., PSP 23/34.

*Napomena priređivača: ispravan je zaključak u obrazloženju koji glasi:*

**"Građenje koje su faktično obavljali tužitelji u suprotnosti je s navedenim propisima i na temelju takve gradnje tužitelji nisu stekli vlasništvo stana, iako su ga faktično oni izgradili."**

*Očigledno je omaškom izostavljena riječ "ne" ispred "stječe"*

**264.**

**Okolnost da je predmetno zemljište bilo aktom nadležnog organa dano drugoj osobi - pravnom predniku tuženice, a ne onoj koja je izgradila objekt -**

tužiteljima, ne bi po shvaćanju ovog suda bila zaprekom da nadležni organ prizna vlasništvo graditeljima, kad je osoba kojoj je zemljište dodijeljeno bila suglasna da graditelji grade na tom zemljištu, odnosno da nadležni organ done-se rješenje o prijenosu u društveno vlasništvo objekta izgrađenog na tom zemljištu, a tužiteljima eventualno prizna stanarsko pravo (čl. 76. st. 1. cit. Zakona).

Ako je, naime, osoba kojoj je zemljište u društvenom vlasništvu dodijeljeno u svrhu građenja suglasna da na tom zemljištu gradi druga osoba koja nakon toga izvrši gradnju, treba smatrati da se ta osoba odrekla svog prava na tom zemljištu, što inače može uvijek učiniti.

VSH, Gzz-76/86 od 4. veljače 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 111.

265.

U predmetu VSH Rev-681/82 sudovi su odbili zahtjev, pored ostalih da je tužitelj gradnjom kuće na građevinskoj parceli u društvenom vlasništvu stekao i trajno pravo korištenja te čestice time da je nesporno da je tužitelj gradio bez akta nadležnog organa kojim mu se to zemljište daje na korištenje u svrhu izgradnje. U toj odluci od 6. X 1982. godine (tužena i općina P.) pored ostalog je rečeno:

“Budući da tužitelj tvrdi da je na osnovu usmene diobe te provedene parcelacije, dugogodišnjeg posjedovanja i plaćanja poreza stekao pravo korištenja na spornoj građevinskoj parceli, valjalo je njegov zahtjev da sud to i utvrdi odbiti, a ne odbaciti tužbu zbog nenadležnosti suda, jer usmenim dogovorom o diobi s ostalim suvlasnicima i građenjem bez građevinske dozvole ne može se steći pravo korištenja na građevinskoj parceli niti utvrditi da to pravo postoji makar se radilo i o bivšem suvlasniku odnosno sukorisniku te parcele.

U vezi s navodom revizije da tužitelj nema nikakve mogućnosti da pravno uredi svoja vlasnička ovlaštenja i uknjiži izgrađenu kuću, valja napomenuti da je odredbama čl. 50, 71. itd. Zakona o građevinskom zemljištu (NN br. 54/80) propisano koja prava ima bivši vlasnik odnosno suvlasnik nacionaliziranog građevinskog zemljišta i pravni put kojim ta prava može ostvariti, a slične odredbe je sadržavao i Zakon o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta (NN br. 14/73) koji se je primjenjivao u vrijeme podnošenja tužbe i bio na snazi do 8. siječnja 1981. godine.”

VSH, Rev-681/82 od 6. listopada 1982., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 55.

**GRAĐENJE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU, SPECIFIČNO: ČL. 47. ZGZ-A, ODNOSNO ČL. 54. PROČIŠĆENOG TEKSTA**

266.

Čl. 47. ZGZ, NN, br. 54/80.

Primjena ove zakonske odredbe ima mjesta i u slučaju ako neizgrađeno građevinsko zemljište posjednik drži u posjedu na temelju ništavog ugovora.

“Po čl. 47. st. 1. ZGZ-a, ako neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu posjednik zauzme ili drži u posjedu protivno odredbama tog zakona, općinski organ uprave nadležan za imovinskopravne poslove odredit će rješenjem

rok u kojem ga je dužan predati u posjed općini.

Objekt, koji na zemljištu iz st. 1. ovog čl. izgradi posjednik, prelazi u društveno vlasništvo bez prava na naknadu.

Po pravnom shvaćanju suda primjeni tih zakonskih odredbi ima mjesta i u slučaju ako neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu posjednik zauzme ili drži u posjedu na temelju ništavog ugovora.

Po čl. 6. navedenog Zakona građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu ne može se otuđivati niti se mogu prenositi prava u pogledu tog zemljišta protivno odredbama tog zakona. Na tom zemljištu mogu se stjecati samo prava određena tim Zakonom.

Pravni posao zaključen protivno odredbama tog Zakona je ništav.

Radi toga je za primjenu odredbe čl. 47. st. 1. i 2. Zakona bilo potrebno utvrditi da li su zainteresirane osobe zaključile ništav ugovor o prijenosu prvenstvenog prava korištenja zemljišta na kojem je objekt građen.”

UpSH, Us-3760/86 od 30. listopada 1986., PSP 33/312.

#### 267.

**Nema osnove za postupanje po odredbi čl. 47. ZGZ ako su ispunjeni uvjeti za postupanje po čl. 76. istoga zakona.**

UpSH, Us-2607/83 od 30. prosinca 1983., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br.175.

#### 268.

**Prijašnji vlasnik nema riješeno stambeno pitanje ne samo u slučaju kad uopće nema stana već i u slučaju kad stan koji koristi po svojoj veličini i funkcionalnosti ne zadovoljava njegove stambene potrebe.**

VSH, Rev-1746/84 od 22. siječnja 1985., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 70.

#### 269.

**U priznavanju stanarskog prava po čl. 47. st. 4. Zakona o građevinskom zemljištu mora se odlučiti dispozitivom rješenja kojim se odlučuje o prenošenju objekta u društveno vlasništvo, odnosno ne može se po čl. 47. st. 2. i 3. donijeti djelomično rješenje o prenošenju objekta u društveno vlasništvo i o roku za predaju posjeda tog objekta općini, a ostaviti za kasnije pitanje priznavanja stanarskog prava.**

Pravni stav sjednice sudaca UpSH od 30. lipnja 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 83.

#### 270.

**Općina može predati posjed zemljišta novom korisniku tek nakon što pribavi posjed po odredbi čl. 47. ZGZ od osobe koja je samovlasno zauzela zemljište u društvenom vlasništvu.**

UpSH, Us-5617/83 od 22. veljače 1984., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 176.



271.

Smatra se da posjednik drži zemljište u posjedu protivno ovom zakonu (čl. 47. ZGZ) i ako se radi o zemljištu koje je bilo ekspropirano njegovim pravnim prednicima, ali nije bilo predano korisniku eksproprijacije u posjed. UpSH, Us-4613/85 od 12. prosinca 1985., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 178. *Obrazloženje v. u Zborniku odluka UpSH.*

272.

Ako se građevinski objekt, koji je bespravno izgrađen, neće zadržati u prostoru, treba prije donošenja rješenja o prenošenju objekta u društveno vlasništvo, utvrditi da li općina kojoj se objekt predaje u posjed, ima interes za to, ili prvenstveno taj objekt treba rušiti (čl. 68, st. 1, al. 1. Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora SR Hrvatske).

UpSH, Us-4892/86 od 8. siječnja 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 197., Informator, br. 3606 od 28. rujna 1988.

273.

Čl. 47. ZGZ, NN, br. 54/80.

Smatra se da korisnik drži zemljište u posjedu protivno odredbama ovog zakona ako je na zemljištu koje drži u posjedu izgradio zgradu nakon 8. siječnja 1981. godine bez da je stekao prvenstveno pravo korištenja na spornom zemljištu radi izgradnje obiteljske stambene zgrade.

“U spisu tužene strane prileži konačno rješenje nadležnog upravnog organa kojim je odbijen tužiteljev zahtjev da mu se utvrdi prvenstveno pravo korištenja na spornom zemljištu radi izgradnje obiteljske stambene zgrade.

Stoga ako je tužitelj doista na spornom zemljištu u 1984. godini izgradio stambeni objekt, kako to sam tvrdi u tužbi, ne bi bilo osnove za deposedaciju tužitelja na temelju odredbe čl. 35. Zakona o građevinskom zemljištu, jer bi u tom slučaju trebalo provesti postupak u smislu čl. 47. tog Zakona po kojemu rješenje donosi općinski organ uprave nadležan za imovinskopravne poslove.”

UpSH, Us-3709/86 od 24. studenoga 1986., PSP 33/311.

274.

1. Odredba čl. 47. Zakona o građevinskom zemljištu SR Hrvatske ne odnosi se na osobu koja izgradi objekt na zemljištu koje je njezino prijašnje vlasništvo koje joj nije uzeto iz posjeda ako ispunjava uvjete iz čl. 49. toga Zakona.

2. Ako prijašnji vlasnik izgradi objekt nakon 8. 1. 1981, na njega se ne primjenjuje odredba čl. 30. st. 2. tog Zakona koja je prijelaznog karaktera; nego se zahtjev mora raspraviti primjenom odredaba Glave V. Zakona.

Zaključak sjednice sudaca USH od 1. ožujka 1988., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 199.

275.

Ustavni sud RH, na sjednici održanoj 24. lipnja 1992., donio je ovu odluku:

1. Ukidaju se odredbe čl. 54. st. 2., 3., 4. i 5. i članak 89. Zakona o građevinskom zemljištu ("Narodne novine", pročišćeni tekst br. 48/88, 16/90, 53/90).

2. Ova će se odluka objaviti u Narodnim novinama.

USH, U-I-14/1987 od 24. lipnja 1992., NN, br. 44/92. (obrazloženje izostavljeno)

276.

Čl. 54. ZGZ, pročišćeni tekst, NN, br. 48/88., 16/90. i 53/90.

Zakon o izmjenama i dopunama ZGZ-a (NN, br. 53/90) primjenjuje se i na prijenos objekata u društveno vlasništvo na temelju te zakonske odredbe.

UpSH, Us-4315/90 od 6. veljače 1991., PSP 50/222. (obrazloženje izostavljeno)

277.

Čl. 54. st. 1. ZGZ, pročišćeni tekst, NN, br. 48/88., 16/90. i 53/90.

Ako je na građevinskom zemljištu, koje posjednik drži bez pravne osnove, izgrađen objekt do 26. listopada 1988. godine, treba kao prethodno pitanje riješiti pitanje prava korištenja graditelja objekta po čl. 85. tog zakona.

UpSH, Us-5816/90 od 27. ožujka 1991., PSP 50/223. (obrazloženje izostavljeno)

## ***DRUGI PRAVNI UČINCI GRAĐENJA BEZ PRAVNOG OSNOVA NA ZEMLJIŠTU U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU***

278.

Značaj i vrijednost objekta izgrađenog na zemljištu u društvenom vlasništvu mogu biti zaprekom za rušenje objekta i uspostavu prijašnjeg stanja na tom zemljištu ali samo na onom dijelu građevinskog zemljišta na kojem je izgrađen građevinski objekt i dijelu koji je neophodan za upotrebu izgrađenog objekta.

VSH, II. Rev-103/85 od 26. veljače 1987., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 114.

279.

S obzirom na to da je u pitanju neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu, tužiteljima bi pripadala naknada štete zbog uzurpacije tog zemljišta od strane tuženika samo u visini zakupnine, koju bi mogli postići davanjem tog zemljišta u zakup za poljoprivredne svrhe, a ne i za druge svrhe.

Okružni sud Split, Gž-2701/86 od 14. studenoga 1986., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 101b.

**OBJEKT IZGRAĐEN BEZ GRAĐEVNE DOZVOLE DO LEGALIZACIJE  
ILI NJEGOVOG UKLANJANJA UŽIVA SUDSKU ZAŠTITU**

280.

Čl. 37. ZOVO, Sl. list br. 6/80.

**Graditelj građevinskog objekta, izgrađenog bez odobrenja za građenje, do legalizacije ili rušenja tog objekta na osnovi odluke nadležnog organa uživa sudsku zaštitu koja pripada vlasniku ako zakonom republike, odnosno autonomne pokrajine nije drukčije određeno.**

“Građevinski objekt izgrađen bez odobrenja za građenje od izgradnje do uklanjanja bez naknade, koja može uslijediti i poslije više desetljeća, ima upotrebnu vrijednost. Zato je takav objekt predmet vlasništva. Graditelj takvog objekta bi bio lišen građanskopravne zaštite. U tom slučaju graditelj odnosno njegov pravni sljednik ne bi bio ovlašten na vlasničku tužbu protiv osobe koja mu je protupravno zauzela građevinski objekt ili dio objekta, kao što ne bi imao pravo na naknadu štete prouzrokovane oštećenjem ili uklanjanjem građevinskog objekta bez pravne osnove. Odluka o uklanjanju objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje ne može se donijeti prije nego što se u zakonitom postupku utvrdi da se taj objekt ne uklapa u regulacijski plan ili drugi akt urbanističke regulative.”

Zaključak sa Savjetovanja građanskih i građansko-privrednih odjela Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda i vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina, održanoga 28. i 29. svibnja 1986. godine u Beogradu, PSP 32/15.

281.

Čl. 50. st. 1. ZE, NN, br. 46/82. i 39/88.

**O (ne)mogućnosti naknadne legalizacije nadogradnje izvršene na postojećoj zgradi izgrađenoj s dozvolom ovisi pravo vlasnika nadograđenog dijela na naknadu u slučaju eksproprijacije zgrade.**

VSH, Rev-424/88 od 16. ožujka 1988., PSP 40/26. (obrazloženje izostavljeno)

282.

Čl. 54. ZGZ, NN, br. 48/88., 16/90. i 53/90.

**Graditelj građevinskog objekta izgrađenoga na društvenom zemljištu bez odobrenja za građenje, do legalizacije, rušenja ili podruštvovljenja tog objekta na temelju odluke nadležnog organa uživa u odnosu na treće osobe sudsku zaštitu koja pripada vlasniku.**

VSH, Rev-1534/89 od 10. siječnja 1990., PSP 48/22. (obrazloženje izostavljeno)

283.

**Ako je u dozvoli za izgradnju objekta određeno da se radovi izvedu suglasno rješenju o lokaciji i ovjerovljenom tipskom projektu koji se međusobno ne slažu u pogledu dimenzija objekta, pa investitor izgradnju izvrši suglasno rješenju o lokaciji - ne može se odbiti izdavanje dozvole za upotrebu tako**

izgrađenog objekta zbog toga što njegove dimenzije ne odgovaraju ovjerovljenom tipskom projektu.

VSSr, U-10245/72 od 15. lipnja 1973., ZSO XVIII, 2, 185.

284.

Građevinski objekt izgrađen bez odobrenja nadležnog organa, do legalizacije ili njegova uklanjanja (bespravna izgradnja) ima svojstvo pokretne stvari. VSBiH, Rev-415/88 od 20. travnja 1989., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 11.; Informator, br. 3752 od 21. veljače 1990.

### *INTERES OPĆINE (ČL. 47. ZGZ)*

285.

Čl. 47. ZGZ, NN, br. 54/80. i 42/86.

Ako se građevinski objekt koji je bespravno izgrađen neće zadržati u prostoru, treba prije donošenja rješenja o prenošenju objekta u društveno vlasništvo utvrditi da li općina kojoj se objekt predaje u posjed ima interes za to ili prvenstveno taj objekt treba rušiti (čl. 68. st. 1. al. 1. Zakona o prostornom planiranju i uređivanju prostora, NN, br. 54/80., 16/86.).

USH, Us-4892/86 od 8. siječnja 1987., PSP 38/218.

### *BESPRAVNA IZGRADNJA*

#### *OBJEKTI IZGRAĐENI PRIJE 15. VELJAČE 1968., ODNOSNO 24. TRAVNJA 1973.*

286.

Čl. 50. ZE, pročišćeni tekst NN, br. 46/82.

Ako je stambeni objekt izgrađen bez građevinske dozvole prije 15. II. 1968. odnosno 24. IV. 1973. godine, kasnije rekonstruiran (dogradnja ili novo krovšte) bez odobrenja, smatra se da se ne radi o objektu koji je izgrađen prije navedenih datuma.

“Po čl. 25. Zakona o izgradnji objekata (NN, br. 52/81.) za građenje novih i rekonstrukciju postojećih objekata potrebna je građevinska dozvola. Kako je rekonstrukcija izvršena nakon određenoga zakonskog roka to su po shvaćanju suda i prvostepeni i tuženi organ pravilno primijenili zakonske propise, jer rekonstrukcijom novog krovšta i daljom dogradnjom objekata taj objekt nije više onaj objekt koji je bio izgrađen, također bez odobrenja, do 1968. i 1973. godine.”

UpSH, Us-1625/85 od 11. rujna 1985., PSP 29/275.

287.

**Rušenje cijelog objekta inspektor može narediti samo ako se dio objekta koji je izgrađen protivno građevinskoj dozvoli, ne može porušiti ili ukloniti tako da objekt kao cjelina bude usklađen s građevinskom dozvolom.**

UpSH, Us-2730/88 od 6. listopada 1988., ZOVO, Žuvela<sup>4</sup>, Prilog II.j., br. 21.

288.

Čl. 104. ZIO, pročišćeni tekst, NN, br. 54/86., 18/87., 42/88., 29/89., 33/89., 34/91.

**Građevinsko-urbanistički inspektor ne može naložiti rušenje zgrada koje su izgrađene do 15. veljače 1968. godine, a za koje postoje uvjeti da budu upisane u zemljišne knjige.**

USH, Us-5810/90 od 20. studenoga 1991., PSP 53/239. (obrazloženje izostavljeno)