

# Stjecanje prava vlasništva primjenom ustanova dosjelnosti i uzurpacije na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu

---

**Simonetti, Petar**

*Source / Izvornik:* **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2008, 29, 27 - 70**

**Journal article, Published version**

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

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:118:200666>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-09-13**

**PRAVNI**

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

## STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA PRIMJENOM USTANOVA DOSJELOSTI I UZURPACIJE NA NEKRETNINAMA KOJE SU BILE U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU

Dr. sc. Petar Simonetti, redoviti profesor u mir.  
Rijeka

UDK: 347.23(497.5)  
347.232.4(497.5)

Ur.: 15. studenog 2007.

Pr.: 2. prosinca 2007.

Izvorni znanstveni članak

*Dosjelošću nije se moglo steći pravo vlasništva na nekretninama koje su bile u državnom vlasništvu ako nije stečeno do 6. travnja 1941., odnosno na nekretninama u općenarodnoj imovini / društvenom vlasništvu od 15. svibnja 1945. do 8. listopada 1991., kada je ukinuta ova zakonska zapreka izričito propisana zakonom (1959. i 1980.). Postojala je uistinu od 15. svibnja 1945. jer su se od tada nekretnine mogle prenositi iz društvenog u privatno vlasništvo samo iznimno, pod uvjetima i pretpostavkama koje su bile izričito propisane zakonom, među kojima nije bila i ustanova dosjeloosti. Vrijeme dosjeloosti, međutim, proteklo prije prelaska nekretnine u društveno vlasništvo, po mišljenju autora, nastavlja se njenim vraćanjem u privatno vlasništvo, a najkasnije 8. listopada 1991., ako je za cijelo vrijeme održan neprekinuti kvalificirani posjed.*

*Na određenim površinama obradivog zemljišta u društvenom vlasništvu priznavalo se pravo vlasništva fizičkoj osobi ako je do 6. travnja 1941. uzurpirano zemljište u državnom vlasništvu, odnosno zemljište u vlasništvu seoskih zemljišnih zajednica i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih općina do 19. travnja 1947., kada je i to zemljište zakonom bilo preneseno u društveno vlasništvo, pod uvjetom da je uzurpant ili njegov pravni sljednik neprekidno obrađivao zemljište za svoje potrebe. Pod istim pretpostavkama priznavalo se pravo vlasništva na ograđenom pašnjaku u državnom vlasništvu koji je uzurpiran do 6. travnja 1941. Ovi propisi prestali su vrijediti 6. studenog 1993. u Republici Hrvatskoj, ali su započeti postupci o priznavanju prava vlasništva po osnovi uzurpacije nastavljeni do pravomoćnog okončanja. Priznanjem prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu nakon toga uključenim u građevinsko područje iznevjerena je ideja: zemlja – zemljoradnicima, jer su se zemljoradnici i stočari, proizvođači hrane i sirovina preko noći prometnuli u spekulante*

*koji raspolažu besplatno stečenim bogatstvom – zemljišnom rentom koja je trebala ostati u vlasništvu države, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave kao dobro svih građana.*

*Ako nije priznato pravo vlasništva po osnovi uzurpacije, nije isključena mogućnost dokazivanja da je pravo vlasništva stečeno po osnovi dosjlosti, osim na šumama i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske. I to bez obzira je li pokrenut postupak uzurpacije ili je zahtjev za utvrđenje prava vlasništva u tom postupku odbijen u cjelini ili djelomično. Iako su pretpostavke za priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije bile blaže nego za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, zahtjev za priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije bio je ograničen s obzirom na svojstva subjekta i objekta uzurpacije, a takva ograničenja ne poznaje ustanova dosjlosti. S druge strane, dosjlost nekretnina u državnom, kasnije u društvenom vlasništvu nastavlja se prelaskom nekretnine u privatno odnosno državno vlasništvo, a najkasnije od 8. listopada 1991. Ovo se ne odnosi na šume i šumska zemljišta u državnom vlasništvu, koji se ne mogu steći dosjelošću. Pravo vlasništva po osnovi uzurpacije priznavalo se iznimno na šumi i šumskom zemljištu do 23. svibnja 1974., a nakon toga ni iznimno.*

**Ključne riječi:** društveno vlasništvo, dosjlost, uzurpacija, pravo vlasništva.

## UVOD

Kako se na nekretninama u društvenom vlasništvu nije moglo steći pravo vlasništva po osnovi dosjlosti do 8. listopada 1991., postavlja se pitanje da li se vrijeme za dosjlost proteklo prije nego što je nekretnina prenesena u društveno vlasništvo, odnosno na državnom zemljištu prije 6. travnja 1941., nastavlja po pravilu o zastoju zastare potraživanja u slučaju da je održan kontinuitet kvalificiranog posjeda do i nakon 8. listopada 1991., kada je zakonom uklonjena zapreka dosjedanja prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu, odnosno prije toga dana ako je nekretnina bila prenesena iz društvenog u privatno vlasništvo. Isto pitanje odnosi se i na nekretnine u državnom vlasništvu glede kojih nije proteklo vrijeme dosjlosti do 6. travnja 1941.

Pravo vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu stjecalo se po osnovi uzurpacije, ako je uzurpacija izvršena prije 6. travnja 1941. godine na državnom zemljištu, odnosno prije 19. travnja 1947. na zemljištu seoskih zemljišnih zajednica i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih općina.

U ovom radu raspravlja se o pretpostavkama za stjecanje prava vlasništva dosjelošću i primjeni pravila zastoja tijekom dosjlosti kao i o pretpostavkama za stjecanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije.

Ustanovom dosjlosti uređene su pretpostavke stjecanja prava vlasništva na stvarima u privatnom vlasništvu, pa i na stvarima u državnom vlasništvu ako

zakonom nije drukčije određeno, ali je po toj pravnoj osnovi bilo isključeno stjecanje prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu. Radi utvrđenja tko je prijašnji vlasnik, ako je to sporno, u svakom konkretnom slučaju mora se utvrditi jesu li bile ispunjene pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva po osnovi dosjelosti na određenoj nekretnini prije nego što je ta nekretnina prenesena iz privatnog u društveno vlasništvo (općenarodnu imovinu). U vezi s tim raspravlja se o sukcesiji posjeda ako je nekretnina ostala u posjedu osobe koja je bila kvalificirani posjednik od njenog prelaska u društveno vlasništvo do dana njenog prelaska iz društvenog u privatno vlasništvo i nakon toga ili najkasnije do 8. listopada 1991. i nakon toga do isteka zakonskog roka za dosjelost.

Pravo vlasništva po osnovi uzurpacije priznaje se, međutim, pod određenim zakonskim pretpostavkama i na zemljištu u društvenom vlasništvu ako je uzurpacija izvršena na zemljištu u državnom vlasništvu prije 6. travnja 1941.,<sup>1</sup> koje je u samoupravnom socijalističkom sustavu postalo društveno vlasništvo.

### ***1. Dosjelost kao temelj stjecanja prava vlasništva na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu 8. listopada 1991.***

U pogledu primjene građanskopravne ustanove dosjelosti prava vlasništva na stvari u društvenom vlasništvu Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima bio je izričit: "Na stvarima u društvenom vlasništvu pravo vlasništva ne može se steći dosjelošću" (čl. 29. ZOVO-a)<sup>2</sup>. Time je bilo, dakle, zakonom isključeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću čak i na pokretnim stvarima u društvenom vlasništvu, u vremenu od 1. rujna 1980. do 8. listopada 1991., kada je stavljena izvan snage odredba iz čl. 29. ZOVO-a<sup>3</sup>. Stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu dosjelošću bilo je isključeno, izričito, Zakonom o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta od 5. studenog 1959. Ali je zapreka za stjecanje prava na nekretnini u društvenom vlasništvu dosjelošću proizlazila iz načela uspostavljanja društvenog vlasništva, odnosno općenarodne imovine, na temelju Ustava FNRJ od 31. siječnja 1946. i prisilnog prijenosa nekretnina iz privatnog vlasništva u općenarodnu imovinu / društveno vlasništvo.

Sve do 8. listopada 1991. dosjelošću se nije moglo stjecati ni pravo služnosti na nekretninama u društvenom vlasništvu (čl. 55. ZOVO-a)<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Odnosno, na području SR Srbije prije 28. kolovoza 1945.; vidi Stanković, O.-Orlić, M., *Stvarno pravo NIU Sl. 1. SFRJ, Beograd, 1990.*, str. 182-183, Urošević, R., *Raspravljanje imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem zemljišta u društvenoj svojini, "Opština"*, Beograd, XVII, br. 10/1964., str. 44. – 50.

<sup>2</sup> Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Sl. list SFRJ 6/80. i 36/90.

<sup>3</sup> Čl. 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, NN 53/91., od 8. listopada 1991.

<sup>4</sup> Čl. 3. ZP ZOVO-a.

### **1.1. Pravna pravila OGZ-a**

U privatnovlasničkom sustavu, uz ostale pretpostavke zakonom propisane za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, bitne su dvije:

- subjekt sposoban za stjecanje prava vlasništva dosjelošću i
- stvar (u ovom slučaju nekretnina) na koju se može steći pravo vlasništva.

Prije stupanja na snagu ZOVO-a (1. rujna 1980.) primjenjivala su se pravna pravila bivšeg OGZ-a<sup>5</sup> pod pretpostavkom da nisu suprotna Ustavu i zakonima FNRJ/ SFRJ i njenih federalnih jedinica.<sup>6</sup> Bivši OGZ imao je dva pravila značajna za ovu ustanovu:

- a) tko je sposoban steći, taj može također dosjelošću steći pravo vlasništva i druga prava (§ 1453.)<sup>7</sup>;
- b) sve što se može steći može se i dosjesti. Ovamo ne spadaju stvari koje se “radi njihove sućanstvene vlasnosti” ne mogu posjedovati kao ni one “koje se nikako ne mogu otuđiti” (§ 1455.)<sup>8</sup>.

Gornja pravila bila su u skladu s vlasničkim sustavom građanskog prava koji je bio uređenom po OGZ-u. Po tom sustavu, u načelu su sve osobe pravno sposobne, a pravno sposobne osobe mogu stjecati pravo vlasništva bez ograničenja. Predmetom prava vlasništva su sve stvari, osim onih koje to ne mogu biti po prirodi ili zato što su zakonom isključene iz pravnog prometa (opća dobra, javna dobra u općoj uporabi). Nasuprot tomu, u sustavu društvenog vlasništva vlasničkopravne osobe mogu stjecati pravo vlasništva samo do granica koje određuje zakon, a nekretnine u društvenom vlasništvu mogu se prenositi u privatno vlasništvo samo pod pretpostavkama koje su određene zakonom.

Ovo pravilo OGZ-a uklapa se u sustav slobodnog i u načelu neograničenog prometa prava vlasništva na svim stvarima (pokretnim i nepokretnim) na kojima može postojati pravo vlasništva.

### **1.2. Pozitivni propisi**

Sposobnost vlasničkopravne osobe za stjecanje prava vlasništva na nekretnine bila je u socijalističkom sustavu ograničena zakonom koji je određivao maksimum prava vlasništva na nekretninama (čl. 13. ZPZZ-a)<sup>9</sup>. Iznad te granice nekretnine su se prenosile u društveno vlasništvo po samom zakonu (čl. 14. ZPZZ-a). Prema tomu, ni dosjelošću nije se moglo stjecati pravo vlasništva

<sup>5</sup> Opći građanski zakonik koji je bio na snazi na području današnje Republike Hrvatske do 6. travnja 1941.

<sup>6</sup> Čl. 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije – pročišćeni tekst, Sl. list FNRJ 86/46. od 23. listopada 1946.

<sup>7</sup> § 926. Srbijanskog građanskog zakonika (SGZ-a).

<sup>8</sup> § 923. SGZ-a.

<sup>9</sup> Zakon o prometu zemljišta i zgrada (pročišćeni tekst Sl. list SFRJ 43/65., 57/65., 17/67. i 11/74., NN 52/73.).

preko zakonskog maksimuma.<sup>10</sup> Riječ je o stjecanju prava vlasništva na nekretninama u privatnom vlasništvu ako su bile ispunjene zakonske pretpostavke za dosjelogost, a zbog prekoračenja zakonskog maksimuma za prelazak nekretnine iz privatnog u društveno vlasništvo.

Nekretnine u društvenom vlasništvu bile su u načelu neotuđive<sup>11</sup> (*supra*). Nakon 1. srpnja 1954. iznimno se moglo otuđivati poljoprivredno zemljište pod pretpostavkama i na način propisan zakonom (čl. 1. st. 1. ZPZZ-a) koji je bio na snazi do 1. siječnja 1997. (čl. 394. st. 1. podstavak 3. ZV-a)<sup>12</sup>. Posebne pretpostavke bile su određene najprije saveznom, a zatim republičkim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu za stjecanje prava vlasništva u postupku arondacije i komasacije, pa i izvan tih postupaka,<sup>13</sup> npr. u postupku eksproprijacije (nagodba o supstituciji)<sup>14</sup>.

Otuđenje šuma i šumskog zemljišta u društvenom vlasništvu bilo je još više ograničeno: mogle su se otuđivati samo periferne šume u postupku arondacije i komasacije u svrhu zaokruživanja kompleksa ovih nekretnina u društvenom vlasništvu.<sup>15</sup>

Zgrade u društvenom vlasništvu mogle su biti u prometu pod uvjetima određenim zakonom (čl. 1. st. 3. ZPZZ-a).

Građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu bilo je neotuđivo. Na tim zemljištima mogla su se stjecati “prava određena zakonom” (čl. 1. st. 2. ZPZZ). Iznimke koje su se odnosile na građevinsko zemljište izvan užeg građevinskog područja (čl. 30. st. 3. i 4. i čl. 18. ZPZZ) prestale su važiti 8. siječnja 1981.<sup>16, 17</sup>

Budući da nijedan zakon nije predviđao mogućnost stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, a s obzirom na načelo neotuđivosti tih nekretnina (zemljište), odnosno stjecanja prava vlasništva na njima samo pod određenim zakonskim pretpostavkama – stjecanje prava

<sup>10</sup> Samo u slučaju nasljeđivanja preko zakonskog maksimuma, vlasnik je imao pravo da u okviru maksimuma, izabere onu od svih nekretnina na koju zadržava pravo vlasništva (čl. 15. st. 1. ZPZZ).

<sup>11</sup> Vidi Ustavni sud Jugoslavije IU 41/3-88, od 14. lipnja 1989.

<sup>12</sup> Zakon o prometu zemljišta i zgrada, Sl. list FNRJ 26/54., od 23. lipnja 1954., stupio je na snagu 1. srpnja 1954. (čl. 74.), a uz odgovarajuće izmjene i dopune primjenjivao se i u Republici Hrvatskoj do 1. siječnja 1997. Vidi čl. 394. st. 1. podstavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. 141/06.).

<sup>13</sup> Čl. 36.–57. Osnovnog zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta (pročišćeni tekst, Sl. list SFRJ 25/65.). Čl. 81.–94. Zakona o poljoprivrednom zemljištu SRH, NN 26/84.

<sup>14</sup> Čl. 35. Zakona o eksproprijaciji, proć. tekst, Sl. list SFRJ 11/68. i 30/68.; čl. 37. Zakona o eksproprijaciji, NN 30/78., 5/80., 30/82., 46/82. – pročišćeni tekst, 28/87., 39/88. i 73/91., koji se primjenjivao od 18. veljače 1994. (čl. 49. Zakona o izvlaštenju, NN 9/94.) propisivao je: “Naknada za ekspropirane nekretnine određuje se, u pravilu, davanjem na ime naknade druge odgovarajuće nekretnine na kojoj može postojati pravo vlasništva” (čl. 37. st. 1.).

<sup>15</sup> Čl. 47.–50. Osnovnog zakona o šumama (pročišćeni tekst, Sl. list SFRJ 26/65. i čl. 62.–64.); Zakon o šumama SRH, NN 20/77., pročišćeni tekst, NN 52/90., 5/91., 9/91., 61/91., 26/93., 29/94. i 8/00.

<sup>16</sup> Čl. 78. al. 3. i 79. Zakona o građevinskom zemljištu, NN 54/80.

<sup>17</sup> VSH Rev 1707/86. od 3. veljače 1987., PSP 35/27.



vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, pa i na poljoprivrednom zemljištu, bilo je neizravno isključeno i prije stupanja na snagu Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta (5. studenog 1959.).<sup>18</sup> To je bilo gledište i tadašnje sudske prakse koja se pozivala na ustavna načela o ulozi općenarodne imovine “u razvitku narodne privrede”, zbog čega stoji “pod naročitom zaštitom države”. Društveno vlasništvo na nekretninama može prestati samo pod pretpostavkama iz čl. 1. ZPZZ-a tj. na temelju pravnog posla u skladu s uvjetima koji su zakonom propisani.<sup>19</sup> Po spomenutom Zakonu u načelu se nije moglo dosjelošću steći pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu (čl. 112. st. 1.). Postojale su dvije prividne iznimke koje proizlaze iz načela važenja zakona u vremenu i načela pravne sigurnosti, bitnog svojstva prava, u svakom pravnom sustavu, a u biti su potvrđivale načelo po kome se dosjelošću ne može steći pravo vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu:

1. ovo načelo se ne odnosi na slučajeve kada je vrijeme potrebno za dosjelošt isteklo do 6. travnja 1941.;

<sup>18</sup> Sl. list SFRJ 43/59. od 28. listopada 1959.

<sup>19</sup> “Već Ustav FNRJ (član 16.) postavlja načelo da je opštenarodna imovina glavni oslonac društvene zajednice u razvitku narodne privrede, da opštenarodna imovina stoji pod naročitom zaštitom države i da se uprava i raspolaganje takvom imovinom određuje zakonom. Dosledno ovom ustavnom načelu, docnije i Zakon o prometu zemljišta i zgrada (Sl. list FNRJ 26/54.) u članu 1. potvrđuje načelo da prestanak društvene svojine na zemljištu i drugim nepokretnostima može da nastane samo na način i pod uslovima koje previđa zakon. Jasno je, dakle, da je načelima pravnog poretka FNRJ suprotno i prema tome, ne može se primeniti stanovište da društvena svojina na nepokretnosti prestaje i da nekretnina prelazi u privatno vlasništvo po osnovi održaja. To načelo je posredno izraženo i u članu 1. Zakona o zaštiti narodnih dobara i njihovom upravljanju (Službeni list DFJ 36/45.), mada je tu neposredno reč o imovini koja postaje opštenarodna imovina na osnovu odluke AVNOJ-a”. (Presuda saveznog Vrhovnog suda Gz 57/57., od 18. listopada 1957. ZSO II/III, 1957., sentenca br. 626., str. 86.) Osam godina ranije Okružni sud u Šibeniku je presudio: “nema mjesta dosjelošti na štetu općenarodne imovine” (Gž 65/49., od 2. travnja 1949., cit. iz Vuković, M., Osnovi stvarnog prava, Školska knjiga, Zagreb, 1950., str. 84.)

“Držanjem spornog imanja od 1941. godine nadalje tužilac se u cilju sticanja prava svojine na istom ne može koristiti, jer po članu 1 Zakona o zaštiti narodnih dobara i njihovom upravljanju (Sl. list FNRJ 36/45.) opštenarodna imovina ne podleže održaju i zastari, budući da je pravo države kao nosioca prava svojine na opštenarodnoj imovini nezastarivo, a po stavu 3 člana 3 republičkog Zakona o uređenju imovinskih odnosa nastalih uzurpacijom zemljišta u opštenarodnoj imovini (Sl. list NR BiH 12/55.) zabranjeno je svako samovlasno zauzimanje odnosno bespravno držanje zemljišta u opštenarodnoj imovini”. (VSNR BiH Gž 306/56., od 9. studenog 1956., ZSO I/III, 1956., sentenca br. 687., str. 138./139.)

Tako i Mihajlovski, V., O održaju kao originarnom načinu pribavljanja prava svojine, Pravni život, god. IX., br. 3-4, 1960., str. 22.–23. Vuković, M., Stvarno pravo, Školska knjiga, Zagreb, 1950., str. 84.; Spaić, V., Građansko pravo. Opšti dio i stvarno pravo, Sarajevo 1971., str. 612., Rajačić, Č., Stvarno pravo, Zagreb, 1956., navodi: “Ako se vlasništvo ne može u danom slučaju steći pravnim poslom, ono se ne može steći ni dosjelošću” (str. 167.). Suprotno Gams, A., Osnovi stvarnog prava, 2. prerađeno i dopunjeno izd., Beograd, 1959., str. 168. koji je smatrao da se na svim stvarima koje mogu biti u privatnom vlasništvu može dosjelošću steći pravo vlasništva i kada su te stvari u društvenom vlasništvu.

2. isključenje dosjelošti se ne odnosi “na slučajeve koji su raspravljani pravomoćnom sudskom presudom do dana kad je ovaj Zakon stupio na snagu” (čl. 112. st. 2.).<sup>20,21</sup>

U skladu s univerzalnim načelom važenja zakona u vremenu prva je iznimka logična, jer do 6. travnja 1941. nije bilo društvenog vlasništva (općenarodne imovine), a na nekretninama u državnom vlasništvu (na koje se odnosi ova iznimka) moglo se po tadašnjem zakonu steći pravo vlasništva dosjelošću protekom vremena od 40 godina (§ 1472. OGZ-a.)<sup>22</sup>. Ako su do toga dana bile ispunjene sve zakonske pretpostavke, uz protek vremena, za stjecanje prava vlasništva dosjelošću<sup>23</sup> potonji zakon ne bi mogao negirati ili poništiti pravni učinak dosjelošti (originarno stjecanje prava vlasništva) jer bi time vrijeđao drugo univerzalno načelo: zaštite stečenih prava<sup>24</sup>. U granicama zakonskog maksimuma prava vlasništva na nekretninama i tadašnji pravni poredak štitio je stečena prava<sup>25</sup>. Iznad zakonskog maksimuma nije se moglo steći pravo vlasništva.

Druga je iznimka kazuistički izraz tradicionalnog procesnog načela *res judicata facit ius inter partes*. Ovo je načelo izraz jednog višeg načela koje izražava bit prava – načela pravne sigurnosti. Pravomoćna sudska presuda koja se ne može pobijati, ni redovnim ni izvanrednim pravnim sredstvima, makar se zasnivala na pogrešnoj primjeni prava, stvorila je pravo, odnosno promijenila ili ukinula postojeće pravo, tj. pravni odnos između parničnih stranaka<sup>26</sup>.

<sup>20</sup> Dosjedanje prava vlasništva na zemljištu u društvenom vlasništvu bilo je isključeno Zakonom o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta (Sl. list FNRJ 43/59.), u: proć. tekst, u: Osnovni zakon o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta, Sl. list SFRJ 25/65. i 12/67., 14/70., NN 52/71. i 52/73.) čl. 12. Vidi sudsku praksu VSJ Rev 1935/64. od 30. listopada 1964. ZSO IX-3, 249.; VSH, Gž-147/62., od 7. lipnja 1962.; SVS Gž-57/57. od 18. prosinca 1957., ZSO II-3, 626.; VSH Gzz-55/79. i Gž - 71/81. Pravo vlasništva na zemljištu u društvenom vlasništvu priznavalo se po Zakonu o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini (NN 31/58.), ako je stečeno dosjelošću do 6. travnja 1941., protekom četrdeset godina (pravno shvaćanje Sjednice odjeljenja VSH, od 3. kolovoza 1962.), slično UpSH, Us-5340/80. od 24. prosinca 1980., i VSH, Rev. 22/86. od 8. lipnja 1986. Nije se moglo priznati pravo vlasništva temeljem uzurpacije na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu (UpSH, Us-4915/85., od 16. siječnja 1986., i UpSH, Us-1675/79., od 19. prosinca 1979.) (podaci iz knjige Žuvela, Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 1990., str. 154. i dalje.).

<sup>21</sup> Poznić, B., Zakon o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta, Arhiv za pravne i društvene nauke, god. XLVI., br. 1 – 2, 1960.

<sup>22</sup> Po SGZ-u “ako su na ime pritežaočevo u baštinske knjige uvedene, iziskuje se 12 godina, ako li u knjige baštinske na ime pritežaočevo uvedene nisu, ište se 36 godina”. (§ 931.), a po Crnogorskom Opštem imovinskom zakoniku – 30 god. (čl. 46.).

<sup>23</sup> Pravni stav sjednice Građanskog odjela VSH (4/80) od 7. srpnja 1980., PSP 17/38., VSH Gzz 55/79, od 23. listopada 1979., PSP 16/42; VSH Gzz 55/79, od 23. listopada 1979., PSP 16/42, VSH Gzz 2/81, od 9. prosinca 1981., PSP 20/28 i Rev 253/90, od 21. ožujka 1990., PSP 48/24.

<sup>24</sup> To je bilo, međutim, dvojbeno u ranijoj sudskoj praksi (Vuković, op. cit., str. 84.).

<sup>25</sup> Perović, S., Retroaktivnost zakona i drugih opštih akata, Teorija sukoba zakona u vremenu, Svetozar Marković, Beograd, 1984., str. 109.–115. (domen primjene teorije o stečenim pravima).

<sup>26</sup> Zuglia, S., Građanski parnični postupak FNRJ, Školska knjiga, Zagreb, 1957., str. 487. Drukčije Triva, S., Građansko procesno pravo I, Narodne novine, Zagreb, 1965., str. 540. i Poznić,



Time je bilo izričito propisano načelo po kojemu se ne može steći dosjelošću pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu ako vrijeme potrebno za dosjelošt nije proteklo do 6. travnja 1941. Po pravnim pravilima bivšeg OGZ-a vrijeme potrebno za dosjelošt – stjecanje prava vlasništva na nekretninama bilo je 30 godina (§§ 1465. i 1468.)<sup>27</sup>, odnosno na nekretninama u državnom, crkvenom i općinskom vlasništvu te vlasništvu neprofitabilnih (dobrotvornih) pravnih osoba – 40 godina (§ 1472.). U pogledu mogućnosti stjecanja prava vlasništva na šume u državnom vlasništvu, u sudskoj praksi SRH nije bilo dvojbe ako su se ispunili uvjeti za dosjelošt do 6. travnja 1941.<sup>28</sup>

### ***1.3. Isključenje primjene ustanove dosjelošti na šume i šumska zemljišta u društvenom vlasništvu***

Budući da je dosjelošt izričito isključivao Zakon o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta, a Zakon o šumama i šumskom zemljištu je šutio, u praksi se postavilo pitanje da li se analogno ovo isključenje odnosi i na šume i šumsko zemljište u društvenom vlasništvu. O tome su raspravljali oni pravници koji su previdjeli da su se nekretnine u društvenom vlasništvu mogle stjecati samo iznimno po osnovama određenim zakonom među kojima nije bila pravna osnova dosjelošti.

#### ***1.3.1. Stav Vrhovnog suda Hrvatske***

U jednom je slučaju Vrhovni sud NRH presudio:

“Pravilno je stanovište tuženoga organa da odredba iz člana 113. st. 3. Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta se ne odnosi na šume...”,<sup>29</sup> a ta je odredba glasila: “Neće se smatrati uzurpiranim zemljište u pogledu kojeg su do 6. travnja 1941. ispunjeni uvjeti za dosjelošt, što ih predviđaju pravila imovinskog prava.” Dakle, prema ovom stanovištu, *argumentum a contrario*, na

---

B., Građansko procesno pravo, 7. dopunjeno izd., Savremena administracija, Beograd, 1980., br. 523-534, str. 281. – 287., ali i oni uvažavaju načelo prema kojem se ne može ponovo suditi o pravomoćno presuđenoj stvari (*ne bis in idem*).  
27Po SGZ-u 24 godine, a “ako je s tapijom i u baštinske knjige uvedeno, dosta je 10 godina” (§ 929.).

<sup>28</sup> VSH Gzz 2/81, od 9. prosinca 1981., PSP 20/28. Suprotno gledište zastupao je VSBiH, oslanjajući se na Zakon o šumama SRBiH iz 1971., prema kome predmnijeva da su šume u društvenom vlasništvu se ne može obarati ni u slučaju da je vrijeme potrebno za dosjelošt proteklo do 6. travnja 1941. (VSBiH 234/90, od 22. veljače 1991., Bilten sudske prakse VSBiH, br. 2/91, 32). Ovo zakonsko rješenje bilo je u skladu s načelom važenja zakona u vremenu samo u pogledu onih šuma koje se ni po propisima do 6. travnja 1941. nisu mogle prenositi iz državnog u privatno vlasništvo.

<sup>29</sup> VS NRH U br. 469/61-4, od 25. ožujka 1961., navedena u članku Majtin, Z., Primjena člana 112-II i člana 113-III Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta, Odvjetnik, god. XLV., br. 1, 1962., str. 7.; Čalija, B., Primjena člana 112 i 113. Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta u vezi sa rješavanjem uzurpacija, Narodna uprava, br. 4, 1966.

šumama u društvenom vlasništvu može se stjecati pravo vlasništva dosjelošću i u slučaju kada su se pravne pretpostavke za ovo ispunile nakon 6. travnja 1941., sve do stupanja na snagu Zakona o šumama SRH<sup>30</sup> (31. svibnja 1977.) koji je izričito isključio primjenu ustanove dosjelošti na šume u društvenom vlasništvu.

### 1.3.2. Kritika stava Vrhovnog suda

Točno je da se gornja odredba ne odnosi izravno na šume i šumska zemljišta u društvenom vlasništvu, jer spomenuti Zakon uređuje prava na poljoprivrednom zemljištu, a ne na šumama i šumskom zemljištu, ali se iz toga nije mogao izvoditi zaključak da se na šume u društvenom vlasništvu moglo stjecati pravo vlasništva dosjelošću, samo zato što za šume u društvenom vlasništvu do 31. svibnja 1977. nema tako izričite odredbe o isključenju ustanove dosjelošti kakvu je imao Zakon o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta od 5. studenog 1959. Ovo čak i pod pretpostavkom da se pravo vlasništva na tim nekretninama moglo stjecati iznimno i na temelju pravnog posla.

Pravilo o isključenju ustanove dosjelošti za stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu bilo je samo kazuistički izraz višeg načela: da se ne može stjecati pravo vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu, osim po osnovi i na način propisan zakonom. Spomenuta presuda bila je kritizirana na temelju logičke interpretacije *ad maior*,<sup>31</sup> jer ako je isključeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću na poljoprivrednom zemljištu u društvenom vlasništvu, kritičar ispravno zaključuje: utoliko prije je isključeno stjecanje prava vlasništva na šumi i šumskom zemljištu u društvenom vlasništvu koje se uopće nije moglo prenijeti u privatno vlasništvo pravnim poslom izvan postupka arondacije, komasacije i eventualno eksproprijacije (nagodba)<sup>32</sup> davanjem u zamjenu periferne šume i šumskog zemljišta u društvenom vlasništvu za arondirane, komasirane ili eksproprijirane nekretnine unutar kompleksa šuma i šumskog zemljišta. U sudskoj praksi je i prije 5. studenog 1959. zauzeto gledište da se na šumama u općenarodnoj imovini ne može steći pravo vlasništva dosjelošću,<sup>33</sup> što se podudaralo s generalnim gledištem Saveznog vrhovnog suda da se na nekretninama u društvenom vlasništvu ne može steći pravo vlasništva dosjelošću<sup>34</sup>.

### 1.3.3. Izričito zakonsko isključenje stjecanja prava vlasništva na šumama i šumskom

<sup>30</sup> Zakon o šumama SRH, NN 20/77.

<sup>31</sup> Majtin, Z., Primjena čl. 112. – II i čl. 113. – III Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta na šumska zemljišta, *Odvjetnik*, XII, 1962., br.1., str. 6. - 9.

<sup>32</sup> Čl. 47.-50. Osnovnog zakona o šumama, *Sl. list SFRJ* 26/65.; čl. 35. st. 2. i 3. Zakona o ekproprijaciji, *Sl. list SFRJ* 11/68., 30/68.

<sup>33</sup> VS BiH Gž 236/57, od 24. prosinca 1957., *ZSO Knj. 2., Sv. 3.,* sentenca 627., str. 88.

<sup>34</sup> SVS Gz 57/57, od 18. listopada 1957., *ZSO Knj. 2., Sv. 3.,* sentenca 626., str. 86.

### *zemljištu dosjelošću*

Kako bi otklonio moguće dvojbe u primjeni ustanove dosjelogosti na šume i šumska zemljišta u društvenom vlasništvu, koje je poticala i netom kritizirana odluka VSRH, Zakon o šumama SRH, koji je stupio na snagu 31. svibnja 1977., izričito je propisao: “Na šumama i šumskom zemljištu u društvenom vlasništvu ne može se steći pravo vlasništva dosjelošću” (čl. 49. st. 2.). Ova je odredba zadržana u Zakonu o šumama i nakon prijenosa šuma i šumskog zemljišta u društvenom vlasništvu u vlasništvo Republike Hrvatske (23. listopada 1990.)<sup>35,36</sup> i to sve do 12. siječnja 2000.<sup>37</sup> kada je ukinuta odlukom Ustavnog suda RH<sup>38</sup>.

#### ***1.4. Odluka Ustavnog suda RH o ukidanju odredbe Zakona o šumama koja isključuje stjecanje vlasništva dosjelošću***

U obrazloženju odluke Ustavnog suda RH o ukidanju odredbe koja je isključivala primjenu ustanove dosjelogosti na šume i šumska zemljišta u državnom vlasništvu, između ostalog, navodi se: “... Ustavni sud je utvrdio da je protivno temeljnim ustavnim načelima demokratske države, apsolutno isključivanje mogućnosti stjecanje prava vlasništva dosjelošću, posjedniku propisane kakvoće koji šumom odnosno šumskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske gospodari na način uređen zakonom i kroz propisano vremensko razdoblje.”

##### *1.4.1. Kritika odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske od 12. siječnja 2000.*

Ustavni sud se poziva na pravno-političko ustavno načelo (“demokratske države”), pa iz toga načela izvodi zaključak da demokratska država ne može isključiti primjenu ustanove dosjelogosti šuma u državnom vlasništvu, iako prešutno dopušta da se zakonom može zabraniti otuđenje tih nekretnina.

##### *a) Nespojivost ustanove dosjelogosti s načelom zabrane otuđenja*

Kao što je naprijed izloženo, dosjelogost je spojiva (kompatibilna) s načelom slobodnog raspolaganja pravom vlasništva na stvarima, odnosno sa svojstvom prometnosti prava vlasništva na stvarima.

Pravo vlasništva na određene stvari na koje se ono može steći samo iznimno, kao na nekretninama u društvenom vlasništvu kad se ispune odgovarajuće zakonske pretpostavke, općenito se ne može steći dosjelošću, osim, eventualno, u slučaju kad se te pretpostavke (iznimke) podudare s pretpostavkama koje propisuje ustanova dosjelogosti.

<sup>35</sup> Čl. 6. i 55. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama, NN 41/90., koji je stupio na snagu 23. listopada 1990.

<sup>36</sup> VS Rev 326/97, od 4. studenog 2002., IO br. 2/2002., t.8.

<sup>37</sup> Vidi Zakon o šumama, NN 52/90., 5/91., 9/91., 61/91., 26/93., 76/93. i 79/99.

<sup>38</sup> Odluka Ustavnog suda RH, od 12. siječnja 2000., br. U- I – 374/1998, objavljena u NN 8/00.

Pozivanjem na temeljna ustavna načela demokratske države Ustavni sud je zaobišao, međutim, zakonsku odredbu iz čl. 55. st. 2. Zakona o šumama<sup>39</sup> prema kojoj se šume i šumska zemljišta u državnom vlasništvu ne mogu otuđivati "osim u slučajevima predviđenim ovim zakonom" (izdvajanje iz šumskog područja, komasacija).<sup>40</sup>

U načelu su šume i šumska zemljišta u državnom vlasništvu neotuđiva. Ako je ta odredba u skladu s Ustavom, a Ustavni sud nije utvrdio suprotno, tada se njegov zaključak zasniva na pogrešnoj premisi iz koje izvodi zaključak da je protivna Ustavu odredba o isključenju ustanove dosjelogosti, jer ta odredba proizlazi upravo iz načela neotuđivosti šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu, koje se ne dovodi u pitanje. Stoga je i nakon ukidanja odredbe o isključenju dosjelogosti šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu dosjelogost tih nekretnina isključena, jer je njihovo otuđenje dopušteno iznimno (komasacija, izdvajanje iz šumskog kompleksa odlukom nadležnog tijela). Isključenje dosjelogosti, dakle, proizlazi iz načela neotuđivosti, pa je i ukinuta odredba o isključenju dosjelogosti šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu bila suvišna.

*b) Odstupanje od načela neotuđivosti šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu*

Šume i šumska zemljišta u državnom vlasništvu mogu se izdvojiti iz šumskog gospodarskog područja i prenijeti prava u pogledu izdvojenih šuma i šumskog zemljišta na drugu osobu radi njihova korištenja u druge namjene, ako za to postoji interes Republike Hrvatske. Zakon o šumama<sup>41</sup> propisuje kada se smatra da postoji interes Republike Hrvatske (čl. 51.). Inače se interes Republike Hrvatske utvrđuje na način i u postupku koji je propisan Zakonom o izvlaštenju<sup>42</sup> (čl. 9. – 11.). Smatra se da postoji opći interes prema ovom zakonu:

- 1) ako je šuma ili šumsko zemljište potrebno radi provedbe prostornog plana odnosno uvjeta uređenja prostora u skladu s ovim zakonom, za građenje objekata, za zaštitu od poplava ili privođenja drugoj kulturi koja daje veću korist društvenoj zajednici;
- 2) ako se izdvajanje vrši za potrebe Republike Hrvatske.<sup>43</sup>

U postupku komasacije šuma i šumskog zemljišta može se izvršiti zamjena šuma i šumskih zemljišta i za poljoprivredna zemljišta i obrnuto, kao i zamijeniti šume i šumska zemljišta u državnom vlasništvu za šume i šumska zemljišta na

<sup>39</sup> Tadašnji Zakon o šumama, pročišćeni tekst, NN 52/90., 5/91., 9/91., 61/91., 26/93., 76/93., 76/99.

<sup>40</sup> Sada čl. 52. st. 1. Zakona o šumama, NN 140/05., 82/06.

<sup>41</sup> NN 140/05. i 82/06.

<sup>42</sup> NN 9/94., 35/94., 114/01, 79/06.

<sup>43</sup> Odluku o izdvajanju pojedine šume u državnom vlasništvu iz šumsko-gospodarskog područja donosi Hrvatski sabor, odnosno organ koji on ovlasti (čl. 15. tadašnjeg Zakona o šumama).

kojima postoji privatno vlasništvo (čl. 66.), ali je za komasaciju šuma i šumskog zemljišta potrebno pribaviti suglasnost Vlade Republike Hrvatske (čl. 65.).<sup>44</sup>

Kod ovako restriktivnih mogućnosti otuđenja šuma i šumskog zemljišta iz državnog vlasništva “u općem interesu”, na temelju odluka najviših tijela zakonodavne i izvršne vlasti, nema mjesta ustanovi dosjelogosti: stjecanju prava vlasništva na tim nekretninama po samom zakonu mimo dispozicije ovlaštenih tijela. Ustanova dosjelogosti je spojiva s načelom slobodnog prijenosa prava vlasništva na temelju pravnog posla, u načelu bez zakonskih ograničenja, a nespojiva s načelom neotuđivosti prava vlasništva.

Uz načelo neotuđivosti šume i šumskog zemljišta iz državnog vlasništva, koje ima samo dvije restriktivne iznimke, logično je pravilo o isključenju dosjelogosti, stjecanja prava vlasništva protekom vremena, bez obzira na opći interes (izdvajanje šume), odnosno položaj šume ili šumskog zemljišta (komasacija) i odluke nadležnog državnog tijela zasnovane na utvrđenom interesu Republike Hrvatske. Načelo neotuđivosti šume i šumskog zemljišta iz državnog vlasništva uz gornje restriktivne iznimke, po prirodi stvari, isključuje mogućnost stjecanja prava vlasništva dosjelošću i kada to nije izričito propisano zakonom. Prema tomu, i nakon ukidanja odredbe koja isključuje stjecanje prava vlasništva dosjelošću na šumi i šumskom zemljištu u državnom vlasništvu, ova se ustanova ne može primijeniti jer je isključuje zakonsko načelo neotuđivosti ovih nekretnina sve dok se zakonom ne propiše suprotno, tj. da se pored sadašnjih iznimaka po zakonu i dosjelošću može steći pravo vlasništva na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske (ne ulazeći u pitanje konzistentnosti takvog zakonskog rješenja).

*c) Sadašnji Zakon o šumama neizravno isključuje stjecanje prava vlasništva dosjelošću na šumi i šumskom zemljištu u državnom vlasništvu*

Ni po sadašnjem Zakonu o šumama, “šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ne mogu se otuđivati iz vlasništva Republike Hrvatske, osim u slučajevima predviđenim ovim Zakonom” (čl. 52. st. 1.)<sup>45</sup>, među kojima nema stjecanja dosjelošću, stoga je isključeno stjecanje prava vlasništva po toj osnovi na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, iako to nije izričito propisano, jer se u pravu, iznimke usko tumače<sup>46</sup>.

Ustav jamči pravo vlasništva (čl. 48. st. 1.) i njegovu nepovredivost (čl. 3.) propisujući da se vlasnička prava mogu iznimno ograničiti i radi zaštite interesa

<sup>44</sup> Sada čl. 60. Zakona o šumama.

<sup>45</sup> Zakon o šumama, NN 140/05., od 28. studenog 2005., izmjene i dopune, NN 80/06.

<sup>46</sup> Blagojević, T.B., Tumačenje izuzetaka, Arhiv za pravne i društvene nauke, Beograd, Knj. knjiga XXXVIII. (LV), br. 5-6, 1939., str. 471.–476. Vuković relativizira pravilo po kome se u pravu iznimke usko tumače. On smatra da se neki izuzeci mogu “proširiti i analogizirati”, a drugi ne, ovisno o tome “za koliko je pravilo, koje odstupa, uže od pravila od koga se odstupa” jer se pojam izuzetak “ne može odrediti samostalno, sam za sebe, već uvijek u odnosu prema prirodi pravila od koga se odstupa”. Vuković, M., Opći dio građanskog prava, Knj. 1., Zagreb, 1959, str. 122. U ovom je slučaju nesumnjivo pravilo koje odstupa od načela neotuđivosti šuma i šumskog zemljišta u državnom vlasništvu neusporedivo uže od načela neotuđivosti.

Republike Hrvatske (čl. 50. st. 2.). U interesu je Republike Hrvatske, njenih građana, da se šume i šumska zemljišta u načelu ne otuđuju iz državnog vlasništva jer predstavljaju neponovljivo prirodno bogatstvo koje je kao zajedničko dobro naslijeđeno od minulih pokoljenja i koje se upravo zato mora ostaviti potomstvu, oplemenjeno novim ulaganjima (sađenje, uzgoj, obnova i zaštita šuma). Ni jedna vlast ne može imati legitimaciju da ovo zajedničko dobro otuđuje, jer joj to pravo ne može dati ni biračko tijelo. Nijedno pokoljenje ne smije lišiti buduće pokoljenje prava uživanja neponovljivog zajedničkog dobra koje je stvorila priroda, a koje je naslijeđeno i oplemenjeno radom prethodnih pokoljenja, već ga mora dalje oplemenjivati i čuvati za potomstvo. Ovo načelo vrijedi i kad nije izričito propisano pozitivnim pravom jer proizlazi iz prirodnog – univerzalnog prava, da ono što pripada svima nitko ne može privatizirati.

*d) Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju*

Ne postoji ni jedan razlog za ukidanje načela zabrane otuđenja šuma i šumskog zemljišta iz državnog vlasništva ni s gledišta Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju (čl. 60.), jer se time ne diskriminiraju građani država članica Europske unije s kojima je Republika Hrvatske sklopila taj Sporazum 29. listopada 2001.<sup>47</sup> Ono jednako vrijedi za domaće i strane osobe (fizičke i pravne).

*e) Liberalizacija prometa šuma i šumskog zemljišta u privatnom vlasništvu u skladu sa Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju*

Može se postaviti pitanje, međutim, je li u skladu sa Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju zakonska odredba da strane fizičke i pravne osobe ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskom zemljištu u privatnom vlasništvu, osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno (čl. 1. st. 3.). Ova je odredba propisana Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o šumama, a stupila je na snagu 16. veljače 2002., dakle nakon sklapanja Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju, pa Zakon o šumama nije naveden u Prilogu VII, Sporazuma u kome su navedeni zakoni koji od ranije zabranjuju otuđenje određenih nekretnina strancima: poljoprivrednog zemljišta i zaštićenih dijelova prirode.<sup>48,49</sup>

<sup>47</sup> Sporazum je ratificiran Zakonom o potvrđivanju Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Republike Hrvatske i europskih zajednica i njihovih država članica, NN MU 14/01. od 27. 12. 2001. Vidi Zakon o provedbi Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju... i Privremeni sporazum o trgovinskim i njima povezanim pitanjima između Republike Hrvatske i Europske zajednice, NN MU 15/01.

<sup>48</sup> Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN 61/01., 87/02., 48/05., 90/05., Zakon o zaštiti prirode, NN 30/94., 72/94., 107/03., potonji Zakon o zaštiti prirode, NN br. 162/03. i sadašnji Zakon o zaštiti prirode, NN 70/05.

<sup>49</sup> Josipović, T., Položaj stranaca u pravnom prometu nekretnina prema Sporazumu o stabilizaciji i pridruživanju, u: Nekretnine u pravnom prometu, V. Savjetovanje, 2002., Inženjerski biro, Zagreb, 2002., str. 176.



Ni po sadašnjem Zakonu o šumama,<sup>50</sup> koji je donijet nakon sklapanja Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju, strane fizičke i pravne osobe ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama i šumskom zemljištu u privatnom vlasništvu, osim ako međunarodnim ugovorom nije drukčije određeno (čl. 52. st. 2.). Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju je “drukčije određeno”, jer u Prilogu VII, nema zabrane otuđenja šuma i šumskog zemljišta stranim osobama.<sup>51</sup> Prema tomu, po Zakonu o šumama strane osobe ne mogu stjecati pravo vlasništva na šumama u Republici Hrvatskoj ni po kojoj pravnoj osnovi. Državljeni članica Europske unije stjecat će pravo vlasništva na šumama i šumskom zemljištu u vlasništvu privatnih osoba, kao i domaće osobe, pod uvjetom uzajamnosti, nakon izmjene Zakona sukladno načelima Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju<sup>52</sup>. Nakon toga moći će stjecati pravo vlasništva na šumama pod istim pretpostavkama kao i državljani onih država s kojima RH ima ugovor s klauzulom najpovlaštenije nacije (*la nation la plus favorisée*), odnosno najvećeg povlaštenja (*the most favoured nation*) a to su, između ostalih i državljani Sjedinjenih Američkih Država<sup>53,54</sup>. Ovo se ne odnosi na šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, jer su u načelu neotuđive, stoga je logično da ih ne mogu stjecati dosjelošću ni domaće ni strane osobe dok se zakonom ne propiše što drugo (*supra*).

Za vrijeme dok je za strane osobe (fizičke i pravne) isključena mogućnost prijenosa prava vlasništva na šumi i šumskom zemljištu u privatnom vlasništvu, posredno je isključena i mogućnost da strane osobe na te nekretnine steknu pravo vlasništva dosjelošću. Inače strane osobe koje mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama pod uvjetom uzajamnosti, mogu pod tim uvjetom stjecati pravo vlasništva i dosjelošću.<sup>55</sup>

<sup>50</sup> NN 140/05. i 82/06.

<sup>51</sup> Josipović, T., op. cit., str. 172.

<sup>52</sup> Šire o tome, Simonetti, P., Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj, ZPFR, vol. 27, br. 1., 2006., str. 34. – 37.

<sup>53</sup> O toj klauzuli u međudržavnim ugovorima vidi: Degan, V.Đ., Međunarodno pravo, Pravni fakultet Sveučilišta, Rijeka, 2000., str. 166.-168., 458. i 459., Andrassy, J., Međunarodno pravo, Školska knjiga, Zagreb, 1954., str. 161.

<sup>54</sup> Ugovor s klauzulom najpovlaštenije nacije zaključile su Srbija i Sjedinjene Američke Države 14. listopada 1881. (Ugovor o trgovini i plovidbi), koji je na temelju člana 12. Senžermenskog ugovora bio na snazi za prvu Jugoslaviju, a prihvatila ga je FNRJ (Vidi Sporazum o novčanim potraživanjima SAD-a i njenih državljana, Službeni glasnik Presidijuma Narodne skupštine broj 25/51 i Obavezno tumačenje II Ugovora o trgovini i plovidbi i čl. 5. Sporazuma, Sl. list FNRJ 31/53. Podaci iz Kreč, Pavić, Komentar Zakona o nasljeđivanju, Narodne novine, Zagreb, 1964., str. 22.). Ugovor o trgovini i plovidbi s klauzulom najpovlaštenije nacije zaključen je 30. kolovoza 1930. s Holandijom (Sl. novine 85-XXXVI od 13. travnja 1932.) koja je danas članica Europske unije. Ovi ugovori su se primjenjivali u FNRJ/SFRJ i po načelu sukcesije država u pogledu ugovora. Međunarodni ugovori koje je sklopila ili kojima je pristupila SFRJ primjenjuju se ako nisu u suprotnosti s Ustavom i pravnim poretom Republike Hrvatske, na temelju odredaba međunarodnog prava o sukcesiji država u pogledu ugovora (t. III Ustavne odluke o suverenosti i samostalnosti Republike Hrvatske, NN 31/91., od 25. lipnja 1991.). Vidi Odluku Sabora Republike Hrvatske od 8. listopada 1991. o raskidu državno-pravne sveze s bivšom SFRJ, NN 53/91.

<sup>55</sup> Simonetti, P., Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj, ZPFR, vol 27, br. 1, 2006., str. 26. – 27.

#### 1.4.2. Računanje vremena kvalificiranog posjeda na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu 8. listopada 1991.

Odredba iz čl. 29. ZOVO-a o isključenju stjecanja prava vlasništva dosjelošću na svim stvarima u društvenom vlasništvu u Republici Hrvatskoj ukinuta je (brisana) 8. listopada 1991.<sup>56</sup>

Time je, dakle bila uklonjena zapreka za protjecanje vremena zakonom propisanog za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu. Nakon toga sudovi su računali vrijeme potrebno za dosjelošt od dana prelaska nekretnine u privatno vlasništvo, odnosno od 8. listopada 1991. pod uvjetom da je stvar koja je objekt dosjelošti bila u društvenom vlasništvu do 8. listopada 1991.<sup>57,58</sup> Zaokret je izvršio Zakon o vlasništvu koji je propisao da se u rok za stjecanje nekretnina dosjelošću koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana (čl. 388. st. 4.), a to znači od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991., jednako kao i do 6. travnja 1941., odnosno poslije 8. listopada 1991.<sup>59</sup>

Ova zakonska odredba imala je retroaktivni učinak, a nije donijeta po postupku koji je određen za donošenje propisa s retroaktivnim učinkom, kako je utvrđeno odlukom Ustavnog suda RH od 17. studenog 1999.,<sup>60</sup> pa je zbog toga tom odlukom ukinuta. U odluci Ustavnog suda navodi se i supstancijalni razlog za ukidanje spomenute odredbe koja “omogućuje stjecanje vlasništva određenih stvari dosjelošću već i prije nego što su rokovi dosjedanja za te stvari i počeli teći...”, tj. prije 8. listopada 1991. Povodom ove odluke Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu... propisano je, da se u rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama po toj osnovi, “ne računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana”.<sup>61 62</sup> Ova odredba se odnosi na vrijeme posjedovanja od prijelaza nekretnine u društveno vlasništvo, a ne i prije proteklo vrijeme kvalificiranog posjeda (*infra*).

<sup>56</sup> Čl. 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, NN 53/91.

<sup>57</sup> VSRH Rev. 3462/1993., od 3. svibnja 1995., Izbor odluka VSRH br. 1/1996., sentenca br. 9.

<sup>58</sup> Brežanski, J., Dosjelošt kao način stjecanja stvarnih prava, ZPFR, vol. 20, br. 2, 1999., str. 543.

<sup>59</sup> VSRH Rev 120/1995., od 3. prosinca 1998., IO 1/1999., 9; Rev 1927/1996., od 28. kolovoza 1997., IO 1/1998., 8; Brežanski, op. cit., str. 542. i dalje.

<sup>60</sup> Odluka Ustavnog suda RH, od 17. studenog 1999., NN 137/99.

<sup>61</sup> Čl. 2. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu... NN 114/01. od 20. prosinca 2001.

<sup>62</sup> VSRH Rev 326/97., od 14. studenog 2001., IO VSRH br. 2./2002., t. 8, Rev 227/97, od 10. siječnja 2001., IO 1/2000, 5 i 882/00, od 7. veljače 2001., IO 1/2000, 7 (zadnje dvije presude donijete su nakon citirane odluke Ustavnog suda, a prije izmjene Zakona u zakonodavnoj proceduri.).

#### 1.4.2.1. *Dosjelogost na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, Grada Zagreba i županija*

Republika Hrvatska konstituirala se kao pravna osoba građanskog prava (vlasničkopравни subjekt) u skladu s Ustavom RH od 22. prosinca 1990.,<sup>63</sup> s pravom vlasništva na svim stvarima u njejoj imovini, jer Ustav RH ne poznaje ustanovu društvenog vlasništva, pa ni kategoriju društvenopravne osobe. Ustav RH jamči samo jedan oblik vlasništva (čl. 48. st. 1.), koji se u odnosu na društveno vlasništvo i svaki drugi oblik kolektivnog vlasništva u pravu naziva – privatno vlasništvo. Privatno je vlasništvo pretpostavka poduzetničke i tržišne slobode kao temelja ustroja Republike Hrvatske (čl. 49. st. 1.). Prema tomu, RH se nije nikako mogla konstituirati kao društvenopravna osoba, nositeljica prava na stvarima u društvenom vlasništvu. Stoga su sve nekretnine na kojima je njena prednica društvenopravna osoba SRH imala pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja postale njeno vlasništvo od njenog konstituiranja. Od toga dana počeo je teći ili se nastavio na ranije protekli tijekom dosjelogosti u slučaju da je održan neprekinuti kvalificirani posjed od prelaska nekretnine u društveno vlasništvo. U vlasništvu RH cjelokupno je poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište koje je na temelju zakona na nju preneseno iz društvenog vlasništva.<sup>64</sup> Šume i šumska zemljišta prenijeta su iz društvenog vlasništva u vlasništvo SRH 16. listopada 1990., prije Ustava SRH, u skladu s amandmanom LXVII. t. 1., od 28. srpnja 1990. na Ustav SRH,<sup>65</sup> koji je propisao da se oblici vlasništva ustanovljuju zakonom, da su ravnopravni i da imaju jednaku zaštitu.<sup>66</sup> Također su vlasništvo RH i nekretnine bivše SFRJ koje su prenesene u njenu imovinu po pravnom propisu ili međudržavnom ugovoru. Prema tomu, vrijeme za stjecanje prava vlasništva dosjelošću poljoprivrednog zemljišta po zakonu preneseno iz društvenog vlasništva u vlasništvo Republike Hrvatske, teče od 23. srpnja 1991.<sup>67</sup> Dosjelogost na šumama i šumskom zemljištu u državnom vlasništvu bila je izričito zakonom isključena do 12. siječnja 2000.<sup>68</sup>, a isključena je i danas jer to isključenje proizlazi iz načela neotuđivosti šuma i šumskog zemljišta. (*supra*).

<sup>63</sup> NN 56/90. od 22. prosinca 1990.

<sup>64</sup> Čl. 3. st. 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, NN 34/91. i čl. 6. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama, NN 40/90., 52/90. (pročišćeni tekst).

<sup>65</sup> Amandmani LXIV. do LXXV. na Ustav Socijalističke Republike Hrvatske, NN 31/90., od 28. srpnja 1990.

<sup>66</sup> Amandmanom LXIV. u nazivu Ustava i u njegovim odredbama brisana je riječ “Socijalistička” ispred riječi “Republika Hrvatska”.

<sup>67</sup> Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN 34/91. po kome je cjelokupno poljoprivredno zemljište iz društvenog vlasništva preneseno u vlasništvo Republike Hrvatske (čl. 3. st. 1.) stupio je na snagu 23. srpnja 1991.

<sup>68</sup> VSRH je iz okolnosti što je sporna šuma upisana u zemljišnu knjigu kao društveno vlasništvo zaključio da je po Zakonu o šumama (NN 52/90.) postala vlasništvo Republike Hrvatske, pa je pozivom na član 55. st. 2. Zakona o šumama odbio zahtjev za utvrđenje da je stečeno pravo vlasništva dosjelošću (Rev 326/97 od 14. studenog 1991., IO 2/2001., 8).

### **1.5. Uračunavanje vremena kvalificiranog posjeda koje je proteklo prije nego što je nekretnina prenijeta u društveno vlasništvo**

Pod pretpostavkom da je vrijeme dosjelogosti počelo teći prije nego što je nekretnina prenijeta u društveno vlasništvo, po bilo kojoj pravnoj osnovi, a nekretnina je ostala u neprekinutom kvalificiranom posjedu istog posjednika ili njegovog pravnog sljednika (sljedovanje posjeda, *successio possessionis*),<sup>69</sup> pitanje je hoće li se to vrijeme uračunati u vrijeme potrebno za dosjelogost.

#### *1.5.1. Pravna pravila i ZOVO-a o uračunavanju vremena dosjelogosti*

Pitanje uračunavanja ranije proteklog vremena u rok dosjelogosti svodi se na to je li prelaskom nekretnine u društveno vlasništvo nastupio razlog zastoja tijekom vremena dosjelogosti, u pravnom smislu, jer je ZOVO (čl. 30. st. 3.), kao i današnji ZV (čl. 160. st. 6.), propisao da se na zastoj dosjelogosti na odgovarajući način primjenjuju odredbe o zastoj tijekom zastare potraživanja.

Po OGZ-u koji se primjenjivao do stupanja na snagu ZOVO-a (1. rujna 1980.)<sup>70</sup> dosjelogost u sebi sadrži zastaru<sup>71</sup>, a za zastaru je dovoljno da se “kakvo pravo ne izvršuje kroz 30 godina koje po sebi mogaše biti izvršivano” (§1478.). *Argumentum a contrario* u rok od 30 godina se ne uračunava vrijeme u kome neko pravo “ne mogaše biti izvršivano”. Ovo pravilo, po analogiji, vrijedi i za rok dosjelogosti od 40 godina koji se odnosio na stjecanje prava vlasništva dosjelošću nekretnina u vlasništvu države (§ 1472. OGZ-a) do 6. travnja 1941.

Miješanje ustanove zastare i dosjelogosti, čemu su doprinijeli redaktori OGZ-a<sup>72,73</sup>, dovodi do netočnih zaključaka. Tako je, npr. Vuković, pozivajući se na Klangov Komentar ABGB-a (1950.),<sup>74</sup> tvrdio da je dosjelogost prava vlasništva uzrok, a zastara toga prava, koje inače ne zastarijeva – posljedica,<sup>75</sup> iako je u istom djelu samo dvije stranice ispred toga zaključka ispravno utvrdio da se zastarom ne gubi pravo nego samo zahtjev za ostvarenje prava (str. 218.). Dosjelogost, izvorno stjecanje prava vlasništva, negacija je postojećeg subjektivnog prava vlasništva: dosjelošću stečeno pravo vlasništva ukida dotadašnje pravo vlasništva koje pripada drugoj osobi. Zato se ustanova dosjelogosti i ustanova zastare moraju razdvojiti.

<sup>69</sup> Pravilo iz čl. 30. st. 2. ZOVO-a i sadašnjeg ZV-a (čl. 165. st. 2.).

<sup>70</sup> Čl. 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa...

<sup>71</sup> Vidi obrazloženje čuvenog redaktora austrijskog OGZ-a Zeillera, *Commentario sopra il Codice civile universale della Monarchia Austriaca* di Francesco nobile de Zeiller, vol. IV, Venezia, 1816, pag. 181. i dalje.

<sup>72</sup> Tako je npr. Zeiller smatrao da vlasnik dosjelošću gubi pravo vlasništva “puštajući ga da zastari” (ibidem).

<sup>73</sup> OGZ propisuje: “Ako svaka dosjelogost sadržava u sebi zastaru, obadvije se izvršuju u jedno isto vrijeme samo onda, ako se zbudu uvjeti zakonom propisani” (§ 1478.).

<sup>74</sup> Klang, H., *Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch*, Wien, 1950.

<sup>75</sup> Vuković, M., *Opći dio građanskog prava*, Knj. 2., Školska knjiga, Zagreb, 1960., str. 220.–221.

### 1.5.2. Pozitivni propisi o sprječavanju (zastoju) tijekom dosjlosti

Zakon o zastari potraživanja<sup>76</sup> (čl. 24. i 25.), kao i potonji Zakon o obveznim odnosima<sup>77</sup> (čl. 381. i 385.), propisivao je specifične razloge koji sprječavaju zastaru potraživanja. Pored toga su oba zakona propisivala opća pravila koja sprječavaju zastaru zbog nesavladivih prepreka (čl. 26. ZZP-a i čl. 383. ZOO-a).

Isključenje primjene ustanove dosjlosti na nekretnine u društvenom vlasništvu u vremenu od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991. s gledišta pozitivnog prava RH usporedivo je s pravilima o zastoju dosjlosti, odnosno zastare zbog nesavladivih prepreka, najprije onih iz OGZ-a (§ 1478. i 1496.)<sup>78</sup>, zatim onih iz čl. 26. Zakona o zastari potraživanja<sup>79</sup>, a od 1. listopada 1978., iz čl. 383. ZOO-a<sup>80</sup>. Zakon o obveznim odnosima kao i Zakon o zastari... propisuje "zastarjevanje ne teče za sve vrijeme za koje vjerovniku nije bilo moguće zbog nesavladivih prepreka da sudskim putem zahtijeva ispunjenje obveze" (tako i sadašnji ZOO)<sup>81</sup>. Sintagma "nesavladive prepreke" iz čl. 383. ZOO-a odnosi se po pravilu na stvarne (faktične) okolnosti koje vjerovnika sprječavaju "da sudskim putem zahtijeva ispunjenje obveze", primjerice, prekid rada suda, prekid komunikacija, rat i mobilizacija, izvanredni nepredvidljivi prirodni događaji: potres, poplava itd.<sup>82</sup> Ova činjenična stanja (hipoteze pravne norme) mogu se podvesti i pod gornje pravilo OGZ-a glede prava koje se nije moglo "izvršivati". No, nesumnjivo je da zastoj zastare potraživanja nastupa i u slučaju kada se zakonom propiše moratorij (zakonski poček) na ispunjenje ili dospelost određenih obveza<sup>83</sup>. Sve dok traje moratorij - zakonska odgoda isplate duga, zastara ne teče, a to se pravno stanje može usporediti s pravim stanjem koje je nastalo zakonskim isključenjem (izričito ili prešutno) primjene ustanove dosjlosti na stvarima (nekretninama) u državnom, a zatim u društvenom vlasništvu od 6. travnja 1941. do 8. listopada 1991.

Zakon o zastari potraživanja (čl. 27.) i Zakon o obveznim odnosima (čl. 384.) imaju istovjetna pravila o utjecaju uzroka zastoja zastare potraživanja koja se na odgovarajući način primjenjuju na zastoj tijekom dosjlosti. Oni glase:

<sup>76</sup> Sl. list FNRJ 40/53. i 57/54.

<sup>77</sup> Sl. list SFRJ 29/78., 39/85., 46/85. i 57/89., NN 53/91., 73/91., 111/93., 3/94., 7/96., 91/96., 112/99. i 88/01.

<sup>78</sup> §§ 930-a i 933. OGZ-a; čl. 848. Crnogorskog OIZ-a.

<sup>79</sup> Zakon o zastari potraživanja, Sl. list FNRJ 40/53., od 30. rujna 1953., i Sl. list FNRJ 57/54., od 8. listopada 1954.

<sup>80</sup> Zakon o obveznim odnosima, Sl. list SFRJ 29/78., 39/85., 46/85., 57/89., NN 53/91., 111/93., 3/94., 107/95., 7/96., 112/99. i 88/01., sada čl. 237. Zakona o obveznim odnosima, NN 35/05.

<sup>81</sup> Čl. 237. Zakona o obveznim odnosima, NN 35/05.

<sup>82</sup> Stojanović, D., u: Komentar Zakona o obligacionim odnosima, Gornji Milanovac, Kragujevac, 1980., T. 1., str. 932.; Studin, J., u: Komentar Zakona o obligacionim odnosima (red. Blagojević, Krulj, Savremena administracija), Beograd, 1980., T. 1., str. 383.

<sup>83</sup> Jakšić, S., Obligaciono pravo, Veselin Masleša, Sarajevo, 1960., str. 414.; Stanković, V., Zastarelost u: Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, NIU "Službeni list SFRJ", Beograd, 1978., T. 3., str. 967.; Vuković, M., Opći dio građanskog prava, Knj. 1., Školska knjiga, Zagreb, 1959., br. 237., (str. 127.).

“(1.) Ako zastarijevanje nije moglo početi teći zbog nekog zakonskog uzroka, ono počinje teći kad taj uzrok prestane.

(2.) Ako je zastarijevanje počelo teći prije nego što je nastao uzrok koji je zaustavio njegov daljnji tok, ono nastavlja teći kad prestane taj uzrok, a vrijeme koje je isteklo prije zaustavljanja računa se u zakonom određeni rok za zastaru” (tako i po čl. 328. sadašnjeg ZOO-a).

Ovo se po analogiji odnosi i na zakonski zastoje vremena propisanog za dosjelost (supra).

Prema tomu, ako je vrijeme dosjelosti počelo teći prije nego što je odnosna nekretnina prenijeta iz privatnog u društveno vlasništvo, to se vrijeme nastavlja od prelaska odnosne nekretnine iz društvenog u privatno vlasništvo, a najkasnije od 8. listopada 1991. pod pretpostavkom da je ista nekretnina do toga dana bila u društvenom vlasništvu, a u neprekidnom je posjedu istog kvalificiranog posjednika (uzukapijenta) ili njegovog pravnog sljednika (*successio possessionis*).

Pravo vlasništva na nekretnine u državnom vlasništvu (potom u društvenom vlasništvu) nije se moglo steći dosjelošću ako vrijeme potrebno za dosjelost nije proteklo do 6. travnja 1941.<sup>84</sup> Po pravilima o zastoju tijekom dosjelosti vrijeme koje je proteklo do 6. travnja 1941. nastavlja se od 8. listopada 1991., pod pretpostavkom da se za to vrijeme nije prekidao kvalificirani posjed nekretnine. Takav posjed na državnom zemljištu na planinskim i na krševitim područjima, pa i na jadranskim otocima, nije rijetkost. Riječ je najčešće o krčevinama ili ograđenim pašnjacima za koje nije bio pokrenut postupak priznanja prava vlasništva po osnovi uzurpacije, ili je zbog nekih razloga bio obustavljen, ili zahtjev meritorno odbijen, ili iz procesnih razloga odbačen.

Ovo vrijedi i za nekretnine koje su prenijete u društveno vlasništvo, prisilno ili dobrovoljno, poslije 15. svibnja 1945., ali protiv volje posjednika ili njegovog pravnog sljednika (*successio possessionis*) koji se poziva na dosjelost. Prema tomu, ako je, primjerice, započelo vrijeme dosjelosti na građevinskom zemljištu koje je prisilno prenijeto u društveno vlasništvo 26. prosinca 1958., stupanjem na snagu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (čl. 1. i 80.) ili bilo kojeg dana nakon toga do 22. prosinca 1990., kada je ukinuta ustanova podruštvoavljenja građevinskog zemljišta<sup>85</sup>, a posjednik (ne vlasnik) nije nikad deposediran (neizgrađeno građevinsko zemljište) niti mu je inače bio prekinut kvalificiran posjed, njemu ili njegovom pravnom sljedniku, vrijeme dosjelosti u njegovu korist, odnosno u korist njegovog pravnog sljednika, nastavlja se od 8. listopada 1991. ili prije toga ako je na tom zemljištu ranije prestalo društveno vlasništvo prijenosom nekretnina u privatno vlasništvo po

<sup>84</sup> Vrijeme potrebno za dosjelost nekretnina u državnom vlasništvu po OGZ-u je 40 godina (§ 1472.). Uz ostale pretpostavke za dosjelost tih nekretnina tražio se i dokaz o neprekinutom posjedu, i to bez zastoja najmanje od 6. travnja 1901. godine.

<sup>85</sup> Čl. 4. i 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu NN 53/90., stupio je na snagu 22. prosinca 1990.



bilo kojem pravnom temelju ili po samom zakonu, npr. na temelju čl. 4 a. ZID ZGZ-a<sup>86</sup> ili je građevinsko zemljište iz društvenog vlasništva na temelju pravnog posla ili odlukom nadležnog tijela preneseno u privatno vlasništvo prije 8. listopada 1991.<sup>87</sup> Česti su slučajevi započete dosjlosti na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je prisilno prenijeto u društveno vlasništvo odlukom skupštine općine poslije 22. veljače 1974., a nije deposedirano, te je vraćeno prijašnjem zemljišnoknjižnom vlasniku ili njegovom pravnom sljedniku rješenjem nadležnog tijela na temelju novele ZGZ-a, od 22. prosinca 1990. Kvalificiranom posjedniku i njegovom pravnom sljedniku (sukcesija posjeda) nastavlja se vrijeme dosjlosti započeto prije prijenosa toga zemljišta u društveno vlasništvo, pod pretpostavkom da se posjed nije prekidao. Najčešći slučaj zadržavanja kontinuiranog posjeda bio je upravo prisilni prijenos neizgrađenog građevinskog zemljišta u društveno vlasništvo jer je tim prijenosom prijašnji vlasnik stjecao privremeno pravo korištenja do deposediranja u zakonitom postupku ili do dobrovoljne predaje posjeda općini (čl. 31. ZGZ-a)<sup>88</sup>, a dotadašnji posjednik (nevlasnik) zadržavao je posjed. No, bilo je slučajeva da je nekretnina prisilno prenesena u društveno vlasništvo po drugoj pravnoj osnovi, a da njen posjednik nije bio nikada deposediran, neovisno od toga je li do prisilnog prijenosa u društveno vlasništvo bio vlasnik te nekretnine ili samo njen pošten posjednik koji nije ni znao da je nekretnina prenijeta u društveno vlasništvo na temelju samoga zakona ili odluke nadležnog tijela. U ovom slučaju postoji mogućnost stjecanja prava vlasništva dosjlošću uračunavanjem vremena koje je proteklo do prijenosa odnosno nekretnine u društveno vlasništvo.

Vrijeme dosjlosti se nastavlja od 8. listopada 1991. ako je do toga dana nekretnina bila u društvenom vlasništvu i neprekinutom kvalificiranom posjedu uzukapijenta ili njegovog pravnog sljednika. Vrijeme dosjlosti se, inače nastavlja, pod gornjim pretpostavkama, od dana kada je nekretnina iz društvenog vlasništva prenijeta u vlasništvo određene osobe (privatno vlasništvo), po bilo kojoj pravnoj osnovi, prije 8. listopada 1991. (čl. 27. st. 1. ZZP-a, odnosno 384. st. 1. ZOO-a) ili u vlasništvo Republike Hrvatske po samom zakonu, npr. poljoprivredno zemljište, 23. srpnja 1991.<sup>89</sup>

Pod pretpostavkom da je ista nekretnina koja je bila prenijeta iz društvenog u privatno vlasništvo, a zatim ponovo prenijeta u društveno vlasništvo, po bilo kojoj pravnoj osnovi, na temelju pravnog posla, odluke nadležnog tijela ili

<sup>86</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskom zemljištu, NN 53/90. koji je stupio na snagu 22. prosinca 1990.

<sup>87</sup> Čl. 11. ZID ZGZ-a propisivao je da se nakon 22. prosinca 1990. građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu može dati na korištenje radi građenja samo društvenopravnim osobama, a fizičkim i građanskopravnim osobama može se prenijeti u vlasništvo.

<sup>88</sup> Tako i ranije po čl. 38.-40. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, Sl. list FNRJ 52/58. i čl. 118. Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta, NN 14/73. od 16. travnja 1973.

<sup>89</sup> Čl. 3. st. 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, NN 34/91. – cjelokupno poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu preneseno je u vlasništvo Republike Hrvatske.

samim zakonom, ponovo je obustavljen tijekom vremena dosjelogosti od dana prijenosa u društveno vlasništvo sve do 8. listopada 1991., ako ista nekretnina nije prenijeta u privatno vlasništvo prije toga dana. Za nastavak dosjelogosti pretpostavka je da je cijelo vrijeme održan kontinuitet kvalificiranog posjeda.

### ***1.6. Dosjelogost na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave***

Zato je tijekom dosjelogosti na nekretninama u vlasništvu RH započeo ili se nastavio po pravilu o zastoju dosjelogosti (čl. 30. st. 3. ZOVO-a) ako je počeo teći prije prelaska te nekretnine u društveno vlasništvo, danom njenog konstituiranja kao osobe građanskog prava, odnosno danom prijenosa nekretnina iz društvenog vlasništva u njeno vlasništvo po zakonu ili međudržavnom ugovoru, pod uvjetom da se nije prekidao kontinuitet kvalificiranog posjeda.

U pogledu nekretnina na kojima su pravo upravljanja, pravo korištenja i pravo raspolaganja imale bivše općine, zapreka za stjecanje prava vlasništva dosjelogšću uklonjena je 8. listopada 1991. prije nego što su konstituirane jedinice lokalne samouprave i jedinice lokalne samouprave i uprave<sup>90</sup>, koje su, kao osobe građanskog prava stekle pravo vlasništva na pokretne i nepokretne stvari bivših općina<sup>91</sup>.

Nije značajno što su kasnije pojedine nekretnine u vlasništvu RH, općina, gradova Grada Zagreba ili županija, u postupku denacionalizacije, prenijete u vlasništvo prijašnjih vlasnika (ovlaštenika prava na denacionalizaciju)<sup>92</sup> jer se u tom slučaju ne stječe pravo vlasništva *ab ovo* već se vraća prijašnjem vlasniku (ovlašteniku prava na denacionalizaciju) ono pravo vlasništva protiv kojeg je započelo teći vrijeme dosjelogosti prije prisilnog prijenosa nekretnine u društveno vlasništvo, a nastavilo se danom uspostavljanja prava vlasništva na tu nekretninu u korist gornjih pravnih osoba i prije vraćanja prijašnjem vlasniku.

### ***1.7. Pravila po kojima se računa vrijeme dosjelogosti nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i drugih privilegiranih osoba***

Rok dosjelogosti započeo prije prelaska nekretnine u društveno vlasništvo, odnosno prije 6. travnja 1941., ako je ta nekretnina tada bila u državnom vlasništvu, nastavlja se od dana njenog prelaska u privatno vlasništvo, odnosno državno vlasništvo, a najkasnije od 8. siječnja 1991. Poljoprivredno zemljište u društvenom vlasništvu preneseno je u vlasništvo Republike Hrvatske po samom zakonu dana 23. srpnja 1991. Šume i šumska zemljišta prenesena su iz društvenog vlasništva u vlasništvo Republike Hrvatske još prije toga, 16.

<sup>90</sup> Zakon o lokalnoj samoupravi i upravi, NN 90/92., 94/93. i 117/93.

<sup>91</sup> Čl. 67. i 87. Zakona o lokalnoj samoupravi, NN 90/92.

<sup>92</sup> Čl. 5., 16.–19., 20, 32.–43. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, NN 92/96., 39/99. (odl. Us RH), 80/02., ispr. 81/02.

listopada 1990. Tada su svi zakonom ustanovljeni oblici prava vlasništva uživali jednaku pravnu zaštitu,<sup>93</sup> ali ta okolnost nije bitna u ovom kontekstu jer se šume u vlasništvu Republike Hrvatske nisu mogle stjecati dosjelošću do 12. siječnja 2000., kada je Ustavni sud ukinuo odredbu iz čl. 55. st. 2. Zakona o šumama koja je isključivala dosjelošt<sup>94</sup> (supra). Prema mišljenju koje se zastupa u ovom radu (supra) ni po sadašnjem Zakonu o šumama ne može se steći pravo vlasništva dosjelošću na šumama i šumskom zemljištu u državnom vlasništvu, jer se te nekretnine ne mogu prenijeti u vlasništvo druge osobe, osim u onim slučajevima koji su izričito predviđeni zakonom, među kojima nema ustanove dosjelošti (čl. 52. st. 1.).

Nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nisu bile objekt dosjelošti prije 8. listopada 1991. jer su tada pripadale njihovim prednicama, općinama, zajednicama općina ili Gradu Zagrebu, koje su imale svojstvo društvenopravnih osoba. Stoga su te nekretnine postale objekt prava vlasništva danom konstituiranja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u skladu s Ustavom RH koji ne poznaje društveno vlasništvo.

Postavlja se pitanje po kojim pravilima će se računati vrijeme dosjelošti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu – 1. siječnja 1997., po pravilima ZOVO-a ili OGZ-a. Ako se primjene pravila ZOVO-a, rok dosjelošti poštenog i zakonitog posjednika je deset godina, dok je rok dosjelošti poštenog, ali nezakonitog posjeda - dvadeset godina (čl. 28. st. 3. i 4.). Naprotiv, za dosjelošt nekretnine u vlasništvu “fiskusa”, tj. “proti upraviteljima državnih dobara i državne imovine” koje “na ime posjednika nije upisano u javne knjige”, stječe se pravo vlasništva “posjedom od četrdeset godina” (§ 1472.)<sup>95</sup>. Protek vremena od četrdeset godina traži se za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i nekih drugih osoba iz čl. 159. st. 4.i po sadašnjem Zakonu o vlasništvu ako je posjed bio pošten a ne i zakonit.

ZOVO je uređivao pravo vlasništva i druga prava na stvarima (po tadašnjoj koncepciji vlasničkopravne odnose) građana, udruženja građana i građanskopravnih osoba (čl. 1. st. 1.), a ne i države kao vlasničkopravne osobe<sup>96</sup>, jer u tom smislu nije noveliran nakon konstituiranja Republike Hrvatske kao vlasničkopravne osobe. Samo zbog toga nije isključena primjena ZOVO-a u odnosu na pravo vlasništva i druga stvarna prava Republike Hrvatske, jer je u vrijeme kada se konstituirala Republika Hrvatska kao vlasničkopravna osoba bio na snazi Zakon o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije.<sup>97</sup> Po njemu se pravna pravila sadržana u

<sup>93</sup> Amandman LXLII. t.1., Amandmani LXIV. do LXXV. na Ustav Socijalističke Republike Hrvatske, NN 31/90., od 28. srpnja 1990.

<sup>94</sup> Odluka Us RH, U.I.374/1998. od 12. siječnja 2000., objavljena u NN 8/00.

<sup>95</sup> Po SGZ-u “ište se trideset šest godina” (§ 931.).

<sup>96</sup> Odredba iz čl. 1. st. 1. ZOVO-a nije, naime, bila izmijenjena Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, NN 53/91.

<sup>97</sup> Sl. list FNRJ 86/46.

zakonima koji su 6. travnja 1941. izgubili pravnu moć (čl. 2.) mogu primjenjivati pod propisanim pretpostavkama na pravne odnose “koji nisu uređeni postojećim propisima...” (čl. 4.), a vlasničkopravni odnosi su bili uređeni postojećim Zakonom od 1. rujna 1980. Pravna pravila bivšeg OGZ-a ne mogu se primijeniti ni prema potonjem Zakonu o načinu primjene pravnih propisa donesenih do 6. travnja 1941.<sup>98</sup>, koji je stupio na snagu 31. prosinca 1991., jer je pretpostavka za primjenu tih pravila, da su se do tada primjenjivala.

Stoga, bez obzira što ZOVO nije propisao “vanredno” vrijeme dosjelogosti za nekretnine u državnom vlasništvu, poput bivšeg OGZ-a i potonjeg ZV-a, njegova primjena ne može se isključiti. Zakonodavac je mogao intervenirati nakon ukidanja čl. 29. ZOVO-a Zakonom o izmjenama i dopunama ZOVO-a, produžujući rok dosjelogosti za nekretnine u državnom vlasništvu, a kad nije iskoristio tu mogućnost, rokovi dosjelogosti koje je propisivao ZOVO vrijede i za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u državnom vlasništvu. Prema tomu, za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske od njenog konstituiranja kao vlasničkopravne osobe, odnosno od dana prijenosa nekretnina iz društvenog vlasništva u njeno vlasništvo do 1. siječnja 1997., računat će se vrijeme dosjelogosti po pravilima ZOVO-a. To znači, vrijeme dosjelogosti proteklo od konstituiranja Republike Hrvatske do 1. siječnja 1997., odnosno od 23. srpnja 1991. za poljoprivredno zemljište koje je preneseno u vlasništvo RH, a za nekretnine koje su prenesene iz društvenog vlasništva u vlasništvo Republike Hrvatske nakon 8. listopada 1991., od toga prijenosa udvostručuje se kada se uračuna u vrijeme dosjelogosti po čl. 159. st. 2. i 3. ZV-a. Jedna godina protekla prije 1. siječnja 1997., po ZOVO-u računa se kao dvije godine u rok dosjelogosti propisan Zakonom o vlasništvu koji je udvostručio vrijeme dosjelogosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Tako npr. ako je pošten i zakoniti posjednik do 1. siječnja 1997. bio u neprekinutom posjedu pet godina, po ZOVO-u do isteka dosjelogosti ostalo je još pet godina, a po ZV-u koji za takav posjed propisuje rok od dvadeset godina (čl. 159. st. 4.) ostalo je deset godina kad se odbije udvostručeno vrijeme proteklo do 1. siječnja 1997. Kada se vrijeme ne bi udvostručilo, zakonitom i poštenom posjedniku preostalo bi još petnaest godina za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, kao da je dvostruki rok bio propisan 8. listopada 1991.

Sve to vrijedi, razumije se, i za nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, crkve i drugih privilegiranih osoba iz § 1472. OGZ-a i čl. 159. st. 4. ZV-a.

### ***1.8. Dosjelogost i odgoda načela zaštite povjerenja u zemljišne knjige***

Dosjelogost, pa ni protek vremena za dosjelogost, međutim, nema pravnog učinka prema onome koji je stekao pravo vlasništva ili pravo koje se pretvorilo u pravo vlasništva s povjerenjem u zemljišne knjige, ako se u postupku pred sudom ili

<sup>98</sup> NN 73/91.

drugim nadležnim tijelom uspješno pozove na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Zakon o vlasništvu izričit je: “Vlasništvo nekretnine stečeno na temelju Zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri, upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je stečeno na temelju Zakona nije bilo upisano” (čl. 130. st. 2.).

Pravilo o zaštiti povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određeno Zakonom o vlasništvu bilo je suspendirano u odnosu na nekretnine na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije 1. siječnja 1997., i to najprije za 5 godina (čl. 388. st. 5.), a zatim za još 5 godina, do 1. siječnja 2007.<sup>99</sup> Posljednjom izmjenom i dopunom Zakona o vlasništvu ovaj rok produžen je do 1. siječnja 2010. Odgoda je istekla do 1. siječnja 2007. samo za nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP<sup>100</sup> zemljišna knjiga kao i za nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.<sup>101</sup>

## 2. Priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije

### 2.1. Općenito

Općenito uzurpacija je samovlasno, a nekad i nasilno prisvajanje prava koja ne pripadaju uzurpantu niti ovaj ima bilo kakav pravni temelj za stjecanje uzurpiranih prava, pa je, po tomu, uzurpacija suprotna samom bitku prava. Ovdje se ima u vidu samo nenasilna uzurpacija kao pravni temelj stjecanja prava vlasništva zemljišta u državnom vlasništvu.

U pravnotehničkom smislu uzurpaciju treba razlikovati od okupacije, tradicionalnog načina stjecanja prava vlasništva na ničijim stvarima (*res nullius cedit primo ocupanti*<sup>102</sup>),<sup>103</sup> koja se u suvremenom pravu odnosi samo na

<sup>99</sup> NN 114/01.

<sup>100</sup> Elektronska obrada podataka. Vidi čl. 6., 163. – 173. Zakona o zemljišnim knjigama, NN 96/97., 114/01., 100/04.

<sup>101</sup> Čl. 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 141/06. od 27. prosinca 2006.

<sup>102</sup> *Res nullius naturaliter fit primi ocupanti* (Sec. Gaius – D.41,1,3). Ničija stvar po prirodi stvari pripada onome tko je prvi uzme.

<sup>103</sup> Radbruch, G., *Filozofija prava*, (prijevod na srpski), Nolit, Beograd, 1980., ističe da su “najstarija i još uvek najrasprostranjenija učenja o svojini (jesu) teorija okupacije i teorija specifikacije” (str. 172.). U praksi su međutim prekoračene granice okupacije ničijih nekretnina. Veliki zemljišni posjedi na američkom kontinentu od Aljaske do Ognjene zemlje stečeni su privatnim prisvajanjima zemljišta i šuma uz uporabu sile protiv domorodačkog stanovništva stjeranog u rezervate (posebno u Sjevernoj Americi). To je najizrazitiji primjer privatnog prisvajanja tuđe zemlje u povijesti čovječanstva u tako velikim razmjerima, ali povijest čovječanstva bilježi stalna osvajanja tuđeg zemljišta osobito u ratovima i u velikim seobama naroda tako što su potomci prvobitnih vlasnika, preselili na druga područja, izumrli ili su asimilirani.

pokretne stvari, jer nekretnine ne mogu biti res nullius.<sup>104</sup> Po ZOVO-u, napuštena nekretnina prelazila je u društveno vlasništvo u trenutku njezina napuštanja (čl. 46. st. 3.). Njome je od prelaska u društveno vlasništvo upravljala općina (čl. 206. st. 3. ZUR-a, ako nije pripadala drugoj osobi, što je bilo u skladu s čl. 117.–119. Ustava SFRJ, odnosno s čl. 172. Ustava SRH). U tom je smislu i Zakon o uknjižbi nekretnina u društvenom vlasništvu<sup>105</sup> propisivao: “Ako se iz isprave na osnovi koje se uknjižuje nekretnina u društvenom vlasništvu ne može ustanoviti tko je nosilac prava korištenja, uknjižit će se kao nosilac prava korištenja općina na čijoj se teritoriji nalazi ta nekretnina” (čl. 4. st. 2.).

Prema hrvatskom pravu smatra se da su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari (pokretne i nepokretne) iz društvenog vlasništva glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu niti djeluje predmnjeva vlasništva iz st. 1. i 2. čl. 362. Zakona o vlasništvu (čl. 362. st. 3.). Ni pokretne stvari koje potječu iz društvenog vlasništva, dakle u Republici Hrvatskoj, ne mogu biti ničije, ako prije 1. siječnja 1997. nisu prenijete u privatno vlasništvo.

### 2.1.1. *Uzurpacija i neke druge povijesne pravne ustanove stjecanja prava vlasništva na zemljištu*

U ovom slučaju riječ je o uzurpaciji zemljišta u državnom vlasništvu koja ima dugu tradiciju i na području današnje Republike Hrvatske.

#### a) *Uzurpacija*

Nekada su ogromna prostranstva državnog zemljišta bila neobrađena i nenaseljena pa je država od najstarijih vremena tolerirala uzurpaciju zemljišta krčenjem šuma, privođenjem zemljišta kulturi, ograđivanjem i korištenjem pašnjaka itd., priznajući uzurpantima pravo vlasništva radi poticanja poljoprivredne proizvodnje. Klasičan primjer stjecanja prava vlasništva na zemljištu u javnom vlasništvu po toj osnovi nalazi se u rimskom pravu koje je, kako je poznato, do vrhunca razvilo ustanovu privatnog vlasništva.<sup>106</sup>

<sup>104</sup> Po suvremenom pravu nekretnina koja “izgubi vlasnika” prelazi u vlasništvo države ili druge javnopravne osobe određene zakonom (npr. jedinice lokalne samouprave). Tako po Zakonu o nasljeđivanju (NN 48/03.) kad nema nasljednika ostaviteljeve nekretnine i s njima izjednačena prava prelaze na općinu, odnosno grad na čijem se području nalaze (čl. 20. st. 1.).

<sup>105</sup> Sl. list SFRJ 12/65. koji je 1971. preuzela SRH, NN 52/71., a prestao je važiti 1. siječnja 1997. (čl. 230. i 231. Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96., 114/01., 100/04.).

<sup>106</sup> Tako je rimska država na području Italije po agrarnim zakonima (*Leges agrariae*) 111. godine “uzurpantima” javnog zemljišta (*ager publicus*) priznala pravo vlasništva na zemljištu koje su priveli kulturi i o kojem se oni brinu (*propter culturam et curam*). (Puhan, I., *Superficies solo cedit* u rimskom pravu, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, god. I., br. 3–4, 1953., str. 332.–340.; Horvat, N., *Rimsko pravo*, I. dio, Školska knjiga, Zagreb, 1954., paragraf 11. t. 1. i paragraf 76. t. 3., Simonetti, P., *Gradenje na tuđem zemljištu*, *Svjetlost*, Sarajevo, 1982., pravilo *superficies solo cedit* u rimskom pravu, str. 38.–40. Po otomanskom pravu na državno zemljište (erazi mirje) ne može se steći pravo vlasništva ni po kojoj osnovi, a državno zemljište je cjelokupno zemljište osim mulka (okućnice) na površini od dva duluma (2000 m<sup>2</sup>), ali uzurpantu se priznaje pravo vlasništva



### *b) Druge pravne ustanove*

Na području Sredozemlja bili su uobičajeni ugovori između vlasnika i obrađivača (krčitelja) o stjecanju prava vlasništva na polovici iskrčenog zemljišta. Prema Margetiću<sup>107</sup> na tom području od davnina su se sklapali ugovori između vlasnika zemljišta i obrađivača (krčitelja) po kojima bi obrađivač (krčitelj) stjecao pravo vlasništva na jednoj polovici iskrčenog, obrađenog i zasadenog zemljišta. Ovu pravnu ustanovu poznao je Hamurabijev zakonik (čl. 60. i 61.),<sup>108</sup> zatim bizantijski Zemljoradnički zakonik (Nomos georgicos) iz 8. stoljeća. Najstariji dosad otkriven takav ugovor u srednjoj Italiji sklopljen je 776. Takvi su ugovori zabilježeni i u južnoj Italiji i južnoj Francuskoj od 9. do 13. stoljeća. Smatra se da je takva ustanova (zvana mugarsa, mugarask) postojala na području sjeverne Afrike prije dolaska Arapa. Nakon razaranja Trogira (1133.) koje je izazvalo veliku gospodarsku krizu, vlasnici zemljišta na tom području su “mnogo češće nego drugdje” sklapali ugovore o krčenju i obradi zemljišta, s klauzulom o ustupanju obrađivaču prava vlasništva nad polovicom “iskrčene zemlje” (Pri tome Margetić navodi sadržaj jednog takvog ugovora sklopljenog 1272.). Prema Margetićevim istraživanjima takvi su se ugovori sklapali duž istočne jadranske obale, npr. u Kotoru, Ninu, Rijeci, Trstu.

## **2.2. Ustanova uzurpacije**

### *2.2.1. Savezni zakon*

Samovlasno zauzeće državnog zemljišta, utrina i seoskog zemljišta u Hrvatskoj, kao i u drugim federalnim jedinicama bivše FNRJ/SFRJ, imalo je duboke korijene u narodnoj tradiciji, zauzimanja državnog zemljišta krčenjem šuma, privođenja poljoprivrednog zemljišta kulturi, obrađivanjem, sadnjem maslina, voćaka, vinograda itd.<sup>109</sup> pa tu činjenicu uvažava Zakon o agrarnoj reformi i kolonizaciji,<sup>110</sup> od 28. kolovoza 1945., potvrđen, nakon donošenja Ustava FNRJ 31. siječnja 1946., Zakonom o potvrdi, izmjenama i dopunama

---

na voćkama koje je sam kalemio – oplemenio (Filipović, Mil., S., Svojina voćaka po narodnim pravnim običajima, Istorijsko-pravni zbornik Pravnog fakulteta u Sarajevu, Sv. 2., 1949.) pa se time uspostavljao pravni dualitet: zemljište u državnom vlasništvu, a voćna stabla u privatnom vlasništvu. Zatečeno stanje je priznao Zakon o zemljišnim knjigama za Bosnu i Hercegovinu iz 1884., kao i jugoslavenski Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga (§§ 76. i 77.) iz 1930.

<sup>107</sup> Margetić, L., Hrvatska i crkva u srednjem vijeku, Pravni fakultet Sveučilišta, Rijeka, 2002., str. 207.– 209.

<sup>108</sup> Hamurabi je vladao u starobabilonskom razdoblju (po “kratkjoj” kronologiji 1728. – 1686. g. prije nove ere), kada je “širi sloj građana imao privatno vlasništvo na zemljištu koje obrađuju sluge i robovi”, a ono se javljalo u povijesnom diskontinuitetu kad bi semitski narodi “zauzeli zemlju” i na njoj se nastanili za duže vrijeme (Die Weltegeshichte), hrvatski prijevod: Povijest svijeta, Marjan tiska, Split, 2005., dio prvi, str. 105.

<sup>109</sup> Stanković, Orlić, op.cit.

<sup>110</sup> Sl. list DFJ 64/45. Stupio na snagu 28. kolovoza 1945.

Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji od 22. ožujka 1946.,<sup>111</sup> propisujući načelo “zemlja pripada onima koji je obrađuju” (čl. 1.). Zakon je propisao pravila rješavanja uzurpacija zemljišta u državnom vlasništvu kao i nepriznatih dioba seoskog i drugog zemljišta. Prema tom zakonu na području svih federalnih jedinica “imaju se u roku od 2 godine”... riješiti pitanja svih:

- uzurpacija državnog zemljišta,
- zauzeća utrina i
- nepriznatih dioba seoskog i drugog zemljišta,

i to tako da se zahvaćene i faktički podijeljene površine zemljišta u pravilu priznaju u vlasništvo pojedincima koji ih obrađuju i da se “upišu na njihovo ime” u zemljišne knjige. Ali se pri tome “ima voditi računa da ove zemlje nisu u sredini državnog i seoskog zemljišta ili na smetnji komunikacijama ili su prevelike ili nisu zauzete načinom uobičajenim u tome kraju” (čl. 36.)<sup>112</sup>. Nakon toga je Prezidijum Narodne Skupštine FNRJ donio Obavezno tumačenje,<sup>113</sup> da pravne osobe iz čl. 36., u roku koji je ostavljen organima za donošenje rješenja o zauzeću,<sup>114</sup> predlože donošenje rješenja o odbijanju zahtjeva za priznanje prava vlasništva zauzećem<sup>115</sup>. Nakon pravomoćnosti rješenja o odbijanju zauzeća “zemlja je ponovo u posjedu pravne osobe”. U slučaju priznanja uzurpacija, ovlaštene pravne osobe mogle su u roku od dvije godine od pravomoćnosti rješenja kojim se priznaje zauzeće pokrenuti spor kod suda sa zahtjevom da se to rješenje poništi i uzurpantu naloži vraćanje zemljišta.

Budući da je vrlo sporo tekao postupak priznanja prava vlasništva uzurpantima, nakon dvanaest godina od donošenja saveznog Zakona o agrarnoj reformi donijet je Zakon o izmjenama i dopunama toga zakona (1957.), koji je propisao: “Ovlašćuju se narodne republike da donesu propise na osnovu kojih će se raspraviti sve uzurpacije državnog zemljišta, sva zauzeća na utrinama, sve

<sup>111</sup> Sl. list FNRJ 24/46. od 22. ožujka 1946.

<sup>112</sup> Šire o tome Vukčević, D., *Uzurpacije*, u: *Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, NIU, Sl. list SFRJ, Beograd, 1978., T. 3., str. 625.-629.

<sup>113</sup> Obavezno tumačenje čl. 36. Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji, Sl. I. FNRJ, 99/46., od 10. prosinca 1946.

<sup>114</sup> Pravne osobe čija je “bila ta zemlja prije zauzeća”.

<sup>115</sup> Čl. 36. Zakona o agrarnoj reformi glasi:

Na području svih federalnih jedinica imaju se u roku od 2 godine od dana stupanja ovog Zakona na snagu riješiti pitanja svih uzurpacija državnog zemljišta, svih zauzeća na utrinama, svih nepriznatih dioba seoskog i drugog zemljišta, s tim, da se takve zahvaćene i podijeljene površine po pravilu priznaju u vlasništvo pojedincima i upišu na njihovo ime u zemljišne knjige. Pri tome se ima voditi računa da ove zemlje nisu u sredini državnog i seoskog zemljišta ili na smetnji komunikacijama ili su prevelike ili su zauzete načinom neuobičajenim u tome kraju. Ono pravno lice, čija je bila ta zemlja prije zauzeća, može u roku od 2 godine pred nadležnim narodnim sudom tražiti poništenje toga zauzeća.

Posebним zemaljskim uredbama odredit će se organi i postupak za rješenje pitanja i sporova iz ovog člana.

nepriznate diobe prije seoskog zemljišta i zemljišta bivših imovinskih zajednica.” Taj postupak “imao se završiti najkasnije do konca 1963. godine.”<sup>116</sup>

Pravo vlasništva na uzurpiranom zemljištu priznaje se posjedniku “i svim članovima njegova domaćinstva u jednakim dijelovima ukoliko se drukčije ne sporazume” (čl. 12. st. 1.) odlukom tijela državne uprave. O stjecanju toga prava nije odlučivao sud ni u parnici “za utvrđenje udjela u bračnoj tekovini”<sup>117</sup>, jer se uzurpacija ne može smatrati udjelom u bračnoj stečevini koji je stečen radom (čl. 10. Osnovnog zakona o braku).<sup>118</sup> OZB se primjenjivao na sve pravomoćno neraspravljene imovinske odnose između bračnih drugova, a koji su bili uspostavljeni prije njegova stupanja na snagu<sup>119</sup>.

### 2.2.2. *Republički zakon*

Nakon izmjena i dopuna saveznog Zakona, dana 30. srpnja 1958. Narodna Republika Hrvatska donijela je Zakon o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini,<sup>120</sup> koji je propisao pretpostavke i postupak za priznanje prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu u općenarodnoj imovini.

#### 2.2.2.1. *Ovlaštenik i objekt uzurpacije*

Nije svim osobama priznata sposobnost stjecanja prava vlasništva uzurpacijom niti je svaka nekretnina u društvenom vlasništvu mogla biti objekt uzurpacije. Bio je, dakle, ograničen krug ovlaštenika uzurpacije i objekata uzurpacije:

##### a) *Ovlaštenik uzurpacije*

Ovlaštenik uzurpacije je pod propisanim zakonskim pretpostavkama (infra) samo fizička osoba. Pravnoj osobi se ne može priznati pravo vlasništva po osnovi uzurpacije<sup>121</sup>.

##### b) *Objekt uzurpacije*

Objekt uzurpacije u načelu je obradivo zemljište u društvenom vlasništvu (općenarodnoj imovini) kao i obradivo zemljište zemljišnih i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih općina.

Zgrade nisu objekt uzurpacije<sup>122</sup>. Nije objekt uzurpacije ni građevinsko zemljište jer je bilo neotuđivo (čl. 1. st. 2. ZPZZ-a). U načelu nisu objekt uzurpacije ni šume i šumska zemljišta (infra).

<sup>116</sup> Zakon o izmjenama i dopunama čl. 36. Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji, Sl. list FNRJ 55/57.

<sup>117</sup> Rev 471/83 od 27. listopada 1983., ZSO, VIII-4, 283.

<sup>118</sup> Sl. list FNRJ 37/46., 36/48. i 44/51.

<sup>119</sup> Čl. 16. Zakona o imovinskim odnosima bračnih drugova, vidi Prokop, A., Komentar Osnovnog zakona o braku, I, Školska knjiga, Zagreb, 1959., str. 18.–41.

<sup>120</sup> Zakon o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini, NN 31/58., od 30. srpnja 1958., NN 20/77. i 34/79.

<sup>121</sup> VSH Gzz 8/63, Žuvela<sup>5</sup>, str. 142. st. 1.

<sup>122</sup> VSH Rev 1893/88, od 9. ožujka 1989., PSP 44/28.

### 2.2.2.2. *Pretpostavke za priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije*

Uzurpantu se priznaje pravo vlasništva na zauzetom zemljištu, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, pod sljedećim pretpostavkama:

- zauzeće je “izvršeno” do 6. travnja 1941.;
- uzurpant je stalno i nesmetano u posjedu zemljišta i
- uzurpant obrađuje, odnosno koristi zemljište za svoje potrebe (čl. 2. st. 1.).<sup>123</sup>

Ne smatra se uzurpantom osoba koja zajedno s ostalim seljanima napasa stoku na seoskom pašnjaku<sup>124</sup> zbog najmanje tri načelna razloga. Prvo zato što pašnjak nije obradivo zemljište; drugo zato što se napasanje stoke ne može usporediti s obradom zemljišta i treće (najvažnije) zato što vlasnik stoke napasajući stoku na zajedničkom pašnjaku s ostalim seljanima ne izražava volju individualnog prisvajanja (nema, dakle *animus domini*). Ipak se na zauzetim pašnjacima izuzetno priznaje pravo vlasništva pod pretpostavkama koje su propisane zakonom (infra).

Iznimno će se priznati pravo vlasništva na zauzetom obradivom zemljištu zemljišnih i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih općina iz čl. 4. st. 2. Zakona o proglašenju imovine zemljišnih i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih općina općenarodnom imovinom<sup>125</sup> ako je “zauzeće izvršeno do stupanja na snagu tog zakona” (19. travnja 1947.)<sup>126</sup>.

### 2.2.2.3. *Zemljište na kome se priznaje pravo vlasništva i svojstvo uzurpanta*

#### a) Poljoprivredno zemljište

Pravo vlasništva priznaje se uzurpacijom, u načelu svakoj fizičkoj osobi i to:<sup>127</sup>

- zemljoradniku do 8 kj, <sup>128</sup> a
- nezemljoradniku do 1 kj (čl. 4. st. 1., 2., i 3.).

Socijalni položaj fizičke osobe (zemljoradnik, nezemljoradnik) pravno je bitan za veličinu površine zemljišta na kojoj se priznaje pravo vlasništva kada se ispune sve pravne pretpostavke. U nastavku se ukazuje i na neke druge specifičnosti.

<sup>123</sup> UpSH, Us 6737/78, od 23. svibnja 1979., zbornik UpSH, 513.

<sup>124</sup> VS BiH U 728/69 od 19. lipnja 1969., ZSO XV-1, 63.

<sup>125</sup> Zakon o proglašenju imovine zemljišnih i njima sličnih zajednica te krajiških imovnih općina općenarodnom imovinom, NN 36/47.

<sup>126</sup> O tim zajednicama, imovnim općinama i užitničkim pravima njihovih članova koji po Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslovenske komunističke vladavine nemaju pravo na restituciju i o mogućem rješenju *de lege ferenda*, Simonetti, P., Denacionalizacija, str. 304.-310., gdje je navedena pravna literatura o tim zajednicama, imovnim općinama i užitničkim pravima.

<sup>127</sup> VSH Gzz 8/63, Žuvela, Vlasničkopravni odnosi, 2004., str. 256.

<sup>128</sup> Poljoprivrednikom (zemljoradnikom) smatra se osoba koja je to po Zakonu o poljoprivrednom zemljištu (Zaključak sjednice sudaca Upravnog suda Hrvatske, od 29. lipnja 1990., PSP 47/274).

#### b) Neplodno zemljište

Posjedniku nezemljoradniku neće se priznati pravo vlasništva na cijeloj površini zauzetog neplodnog zemljišta, na kojoj je on izgradio kuću i uredio dvorište, “ako zauzeta površina prelazi njegove potrebe” (čl. 4. st. 4.).

U slučaju nepriznavanja prava vlasništva na čitavom posjedu, posjedniku se omogućuje da se izjasni “koji dio zauzetog zemljišta želi zadržati” (čl. 4. st. 5.).

#### c) Šume i šumsko zemljište

U načelu se ne priznaje pravo vlasništva na šumama i šumskom zemljištu u općenarodnoj imovini (čl. 5. st. 1.). Iznimno, a pod uvjetima određenim ovim zakonom, priznaje se posjedniku zemljoradniku pravo vlasništva na zauzetim manjim i od šumskih kompleksa odvojenim šumama i šumskim zemljištima neprikladnim za racionalno gospodarenje ako je uzurpant za njihovo održavanje i unaprijeđenje uložio potrebna sredstva i trud (čl. 5. st. 2.). Pravo vlasništva na šumama i šumskom zemljištu pod ovim pretpostavkama priznaje se “u granicama ekonomske potrebe posjednika, ali najviše do površine od 2 kj” (čl. 5. st. 3.).

#### d) Pašnjaci

Na zauzetim pašnjacima posjedniku zemljoradniku priznaje se pravo vlasništva “ako je neplodnu zemlju osposobio za pašnjak ili zauzeti pašnjak unaprijedio melioracijama i drugim korisnim mjerama” (čl. 6. st. 1.). Na kraškom zemljištu posjedniku zemljoradniku priznaje se pravo vlasništva “ako je pašnjak ogradio i tako ga koristio” (čl. 6. st. 2.). Na pašnjacima neobradivog zemljišta priznaje se pravo vlasništva posjedniku zemljoradniku u granicama ekonomske potrebe njegovog domaćinstva do površine koju odredi narodni odbor kotara (čl. 6. st. 3.); od 27. travnja 1965. skupština općine.

#### 2.2.2.4. *Zemljište na kome se ne priznaje pravo vlasništva po osnovi uzurpacije*

Na taksativno određenim uzurpiranim zemljištima u javnom interesu isključeno je priznanje prava vlasništva.

Na “zauzetom zemljištu ne može se priznati pravo vlasništva:

- ako smeta komunikacijama;
- ako je enklava ili poluenklava koja smeta pravilnom gospodarenju šumama općenarodne imovine;
- ako se nalazi na melioriranom području, a nije privedeno trajnoj kulturi prije stupanja na snagu ovog zakona odnosno prije izvedenih melioracionih radova većeg opsega kojima je i zauzeto zemljište dobilo znatno na vrijednosti ili ako smeta provedbi mjera u cilju zaštite od voda;
- ako je građevinsko zemljište iznad površine potrebne za izgradnju stambene kuće i gospodarskih zgrada posjednikovog domaćinstva” (čl. 7. st. 1.).

“Ako samo jedan dio zauzetog zemljišta predstavlja smetnju u smislu prethodnog stava, pravo vlasništva neće se priznati samo na tom dijelu zemljišta” (čl. 7. st. 2.).

U nastavku su definirane zakonske sintagme:

- smetnja komunikacijama (čl. 8.);
- enklave, odnosno poluenklave (čl. 9.);
- meliorirano područje (čl. 10.) i
- građevinsko zemljište (čl. 11).

#### 2.2.2.4.1. Dvojbe sudske prakse u pogledu objekta uzurpacije

U primjeni Zakona o uzurpacijama pojavile su se dvojbe:

- u pogledu priznanja prava vlasništva na šumama i šumskom zemljištu
- u pogledu priznanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu izvan građevinskog područja unutar kojeg je zemljište bilo u društvenom vlasništvu.

Prvu dvojbu otklonila je sudska praksa zauzimajući stav da se nakon 23. svibnja 1977. (dan stupanja na snagu Zakona o šumama) ne može priznati uzurpacija na šumi ni pod kojim uvjetima<sup>129</sup>, dakle ni iznimno, čime nije isključena parnica za utvrđivanje da je stečeno pravo vlasništva na temelju dosjelnosti do 6. travnja 1941.<sup>130</sup>

Drugu dvojbu otklonio je Ustav SRH-a od 22. veljače 1974. koji je propisivao načelo prema kome ne može postojati pravo vlasništva na građevinskom zemljištu, a nije dopuštao mogućnost zakonskog odstupanja (čl. 112.) pa se zakonom ne može priznati pravo vlasništva na građevinskom zemljištu ni na osnovi uzurpacije.

#### 2.2.2.4.2. Nekretnine na kojima se nije moglo priznati pravo vlasništva po osnovi uzurpacije

Prema tomu, pored nekretnina koje su bile opće dobro ili javno dobro u općoj uporabi, na koje se po prirodi stvari nije moglo steći pravo vlasništva,<sup>131</sup> pravo vlasništva se nije moglo priznati po osnovi uzurpacije na šumama i šumskom zemljištu nakon 31. svibnja 1977. pa ni na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, bez obzira što je uzurpacija izvršena prije 6. travnja 1941.

##### a) Šume i šumsko zemljište

Zakonom o šumama SRH<sup>132</sup> bilo je propisano da njegovim stupanjem na snagu (23. svibnja 1977.) prestaju važiti odredbe iz čl. 113. i 114. Osnovnog zakona o poljoprivrednom zemljištu kao i odredbe iz čl. 5. Zakona o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem kojima su bile propisane

<sup>129</sup> VSH, Gzz 51/83, od 24. siječnja 1984, Žuvela<sup>4</sup>, str. 164., br. 48.

<sup>130</sup> Okružni sud Zadar, Gž 224/91, od 23. listopada 1991., PSP, 43/23.

<sup>131</sup> Up SH Us 1309/76, od 2. studenog 1977. Žuvela<sup>4</sup> str. 157.

<sup>132</sup> Zakon o šumama SRH, NN 20/77.



pretpostavke za nepriznavanje prava vlasništva na šumama i šumskom zemljištu u društvenom vlasništvu koje je bilo zauzeto (uzurpirano) do 6. travnja 1941. Prema tomu, nakon 23. svibnja 1977. u SRH se nije moglo priznati, ni pod kakvim uvjetima, pravo vlasništva na šumi i šumskom zemljištu u društvenom vlasništvu, iako je bilo uzurpirano prije 6. travnja 1941.<sup>133</sup> Pravno-relevantno je faktično stanje na dan odlučivanja o zahtjevu za priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije nakon 23. svibnja 1977., tj. da je toga dana odnosno zemljište bilo obraslo šumom ili je imalo svojstvo šumskog zemljišta, bez obzira je li uzurpirano kao šuma ili kao poljoprivredno obradivo zemljište, jer ova odredba nije imala povratnu snagu niti je omogućavala drukčiju interpretaciju.

#### b) Građevinsko zemljište

Načelo neotuđivosti građevinskog zemljišta iz društvenog vlasništva bilo je propisano Zakonom o prometu zemljišta i zgrada (čl. 1. st. 2.), koji je stupio na snagu 1. srpnja 1954. Stoga je logično da se pravo vlasništva na tom zemljištu nije moglo stjecati ni na osnovi uzurpacije (čl. 2. Zakona o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem-uzurpacijom)<sup>134</sup> ni prije Ustava SRH od 22. veljače 1974., odnosno prije ukidanja iznimaka ZPZZ-a (čl. 18. i 30. st. 3. i 4.)<sup>135</sup>, jer se iznimke u pravu usko tumače.<sup>136</sup> Uskim tumačenjem ovih iznimaka ne može se izvesti zaključak da se do 8. siječnja 1981., moglo steći pravo vlasništva po osnovi uzurpacije na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu, iako je zemljište bilo uzurpirano prije 6. travnja 1941. kada još nije bilo proglašeno građevinskim zemljištem, a uzurpant ga je obrađivao u kontinuitetu i nakon što je proglašeno građevinskim zemljištem, jer nije bio deposediran.

Prema gledištu Up SH u postupku uzurpacije moglo se priznati pravo vlasništva i na zemljištu u građevinskom području “ako se radi o zemljištu na kojem se može steći pravo vlasništva”<sup>137</sup>. Ovo mišljenje bilo je suprotno ustavnom načelu prema kojem na građevinskom zemljištu ne može postojati pravo vlasništva, a postojeće pravo vlasništva prestaje pod uvjetima i na način utvrđen zakonom<sup>138</sup>. Stoga građevinsko zemljište koje je već u društvenom vlasništvu (“uzurpacija” se odnosi isključivo na zemljište u društvenom vlasništvu a do 6. travnja 1941. bilo je u državnom vlasništvu) nije moglo više postati objekt prava vlasništva.

<sup>133</sup> Up SH Us 4846/77, od 31. svibnja 1978., i Up SH Us 3024/81, od 18. studenog 1981., *Žuvela*<sup>4</sup>, str. 117. i 157.-158.

<sup>134</sup> UpSH, Us 1675/79 od 19. prosinca 1979. i Up SH Us 4915/85, od 16. siječnja 1986., *Žuvela*<sup>4</sup>, str. 117. i 158.

<sup>135</sup> Čl. 78. al. 3. ZGZ-a, NN 54/80., od 31. prosinca 1980.

<sup>136</sup> Blagojević, op. cit.; Vuković, op. cit.

<sup>137</sup> Up SH Us 3150/87, od 14. listopada 1987., PSP 37/86.

<sup>138</sup> Čl. 81. Ustava SFRJ, od 21. veljače 1974., i čl. 112. Ustava SRH, od 22. veljače 1974. Vidi ZGZ SRH (čl. 3. do 18.).

Mogućnost stjecanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu izvan građevinskog područja, ali samo na temelju pravnog posla, iznimno je postojala i nakon Ustava iz 1974. po Zakonu o prometu zemljišta i zgrada do stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu (8. siječnja 1981.). ZGZ je stavio izvan snage odredbe iz čl. 18. i 30. st. 3 i 4. ZPZZ-a. Prema tim odredbama se građevinsko zemljište izvan užeg građevinskog rajona gradova i naselja gradskog karaktera moglo prenijeti u vlasništvo građaninu ili građanskopravnoj osobi radi izgradnje stambene zgrade u zamjenu za drugo građevinsko ili poljoprivredno zemljište u privatnom vlasništvu. Radna organizacija mogla je prodavati takvo zemljište radi kupnje drugog zemljišta od građanina ili građanskopravne osobe (čl. 18.). Prema tomu, na temelju uzurpacije nije se moglo priznati pravo vlasništva na građevinskom zemljištu izvan građevinskog rajona ni do stupanja na snagu Ustava<sup>139</sup>, odnosno do prestanka važenja iz čl. 18. i 30. st. 3 i 4. ZPZZ-a. Odredbe iz čl. 18. i 30. Zakona o prometu zemljišta i zgrada prestale su vrijediti danom stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu<sup>140</sup> (čl. 78. st. 1. al. 3.), tj. 8. siječnja 1981. (čl. 79.).

Prema sudskoj praksi uzurpant kome nije priznato pravo vlasništva na uzurpirano zemljište imao je pravo na naknadu za ulaganja u zemljište (npr. sadnja maslina, vinograda, voćaka) po pravilima iz ustanove posloводства bez naloga (§§ 1035. – 1044. OGZ-a, čl. 221. – 228. ZOO-a<sup>141</sup>, danas 1122.. 1129. ZOO-a).

### c) Zgrade

Na zgradama u društvenom vlasništvu ni iznimno se nije moglo priznati pravo vlasništva po osnovi uzurpacije.

#### 2.2.2.5. *Deklaratorni karakter rješenja o priznanju prava vlasništva na temelju uzurpacije*

Prema sudskoj praksi rješenje o priznanju prava vlasništva na temelju uzurpacije ima deklaratoran karakter, jer se njime potvrđuje da je stečeno pravo vlasništva kada se utvrdi da su se za ovo stekle sve zakonske pretpostavke<sup>142</sup>.

### 2.3. *Negativni učinci priznanja prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu*

Priznanje prava vlasništva na osnovi uzurpacije koje se zasnivalo na ideji “zemlja – zemljoradnicima” bilo je način izvornog stjecanja prava vlasništva na obradivom zemljištu, pa i na ograđenim pašnjacima u vrijeme kad se nije moglo predvidjeti da će to zemljište po zakonu (prostornom planu) postati građevinsko zemljište. Kada su poljoprivredno zemljište i pašnjaci koji su po pravilu imali

<sup>139</sup> VSH Rev 1893/88, od 9. ožujka 1989.

<sup>140</sup> NN 54/80., od 31. prosinca 1980.

<sup>141</sup> VSH Rev 1224/80, od 9. listopada 1986., PSP 33/36.

<sup>142</sup> VSH Rev 496/85, od 18. travnja 1985., PSP 29/19, Okružni sud u Rijeci Gž 1326/75, od 4. prosinca 1976., PSP 9/91.

malu tržišnu vrijednost, uključeni u građevinsko područje, to je zemljište postalo "rudnik zlata" vlasnika koji ga je stekao bez ikakve naknade. Najbolji primjer za ovo je priznanje prava vlasništva na pašnjacima kraškog područja (najčešće na otocima). Tako su jedinice lokalne samouprave izgubile vrijedno zemljište na kome su mogle ubirati stalno rastuću gradsku rentu osnivanjem prava građenja i time osigurati trajni izvor prihoda za izgradnju, proširenje i modernizaciju komunalne infrastrukture, a i za izgradnju socijalnih stanova te smanjiti troškove izgradnje za cijenu zemljišta. Tako su zemljoradnici i stočari, nekadašnji proizvođači hrane, poljoprivrednih i stočarskih sirovina, postali rentijeri koji će brže bolje rasprodati zemljište koje je bilo izvor privređivanja njihovih predaka. To je još jedan apsurd, uz pretvorbu društvenog vlasništva na građevinskom zemljištu, uspostavljanje prava vlasništva na zemljištu koje je bilo u društvenom vlasništvu, a moglo se zadržati u vlasništvu jedinica lokalne samouprave na korist svih građana.

U novije vrijeme mediji obavještavaju o manifestacijama nezadovoljstva onih građana koji su stekli po osnovi uzurpacije pravo vlasništva na zemljištu – pašnjaku, kamenjaru na jadranskim otocima ili na obali, a zemljište im nije uključeno u građevinsko područje, kao što je uključeno zemljište njihovih susjeda koji su time bez ikakvih ulaganja i rizika stekli veliko bogatstvo. Gubitnik je, razumije se, zajednica: država ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, svi građani koji su izgubili to naslijeđeno zajedničko dobro. Tako je izigrana ideja da se pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu u načelu prizna onima koji ga obrađuju, po načelu: zemlja - zemljoradnicima.

### ***3. Odnos ustanova dosjeloši i uzurpacije zemljišta u općenarodnoj imovini (društvenom vlasništvu)***

Zajedničke zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva uzurpacijom i dosjelošću jesu te da je uzurpant odnosno uzukapijent, sposoban steći pravo vlasništva pravno relevantnim posjedom i da se na odnosnoj stvari može uspostaviti privatno pravo vlasništva. Po Zakonu o uređenju imovinskih odnosa nastalih uzurpacijom stjecatelj prava vlasništva po osnovi uzurpacije nije bila pravna osoba, pa ni vjerska zajednica<sup>143</sup>, a po pravilima građanskog prava uzukapijent može biti svaka fizička i pravna osoba.<sup>144</sup>

Uzurpant nije mogao steći pravo vlasništva i kad su bile ispunjene objektivne pretpostavke za to stjecanje ako bi time stekao pravo vlasništva preko zakonskog maksimuma.<sup>145</sup>

<sup>143</sup> VSH Gzz 8/63 Žuvela<sup>4</sup>, str. 115.

<sup>144</sup> Simonetti, P., Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj, ZPFR, vol. 27, br. 1., str. 26. i 27.

<sup>145</sup> Čalja, B., Primjena člana 112. i 113. Zakona o iskorišćavanju poljoprivrednog zemljišta sa rješavanjem uzurpacije; Narodna uprava, vol. XVII, br. 4, 1966., str. 132.–135.; Majtin, Z.,

Uzukupijent koji bi stekao pravo vlasništva prekoračenjem zakonskog maksimuma gubio je pravo vlasništva na tu nekretninu po samom zakonu na temelju pravomoćne odluke nadležnog tijela bez prava na naknadu (čl. 17. st. 1. i 2. ZPZZ-a). To praktički znači da u slučaju kada nije donijeta takva odluka do ukidanja zakonskog maksimuma, uzukupijent zadržava stečeno pravo vlasništva. Unatoč tome što je ta odluka imala samo deklarativni značaj, jer je nekretnina koja je bila predmet dosjelošti stečena iznad zakonskog maksimuma, pa je po samom zakonu prešla u društveno vlasništvo, ali je to morao utvrditi nadležni organ autoritativnom odlukom. Nakon ukidanja zakonskog maksimuma teško se može očekivati tužba za donošenje presude kojom bi se utvrdilo da je odnosna nekretnina stečena dosjelošću prešla u društveno vlasništvo zbog prekoračenja zakonskog maksimuma. Ipak takva mogućnost pravno nije isključena, jer se i prestanak stvarnih prava, pa dakle i prava vlasništva, prosuđuje prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku prestanka prava (čl. 388. st. 2. ZV-a).

Specifičan odnos između ustanove dosjelošti i uzurpacije bio je uređen Zakonom o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta<sup>146</sup> koji je stupio na snagu 5. prosinca 1959., odnosno od 23. travnja 1965. Osnovnim zakonom o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta<sup>147</sup>, koji su propisali sljedeća pravila: na zemljištu u društvenom vlasništvu ne može se stjecati pravo vlasništva dosjelošću (čl. 112. st. 1. odnosno čl. 113. st. 1. u pročišćenom tekstu). Ovo se pravilo ne odnosi na slučajeve u kojima je vrijeme potrebno za dosjelošt isteklo do 6. travnja 1941., kao ni za slučajeve koji su do 5. listopada 1959. (kada je zakon stupio na snagu) raspravljani pravomoćnom sudskom presudom (čl. 112. st. 2., odnosno 113. st. 2.).

Drugo pravilo suglasno je načelu zaštite stečenih prava, jer se pravo vlasništva stječe dosjelošću kada se ispune zakonom propisane pretpostavke, istekom propisanog roka, a presuda ima deklarativan značaj, tj. učinak autoritativnog utvrđenja da je stečeno pravo vlasništva po samom zakonu. No, u slučaju da je pravomoćnom presudom utvrđeno da je tuženi stekao pravo vlasništva, iako nisu bile ispunjene zakonske pretpostavke, npr. ako je vrijeme dosjelošti isteklo nakon 6. travnja 1941., pravo vlasništva stečeno je učinkom procesnopravne ustanove presuđene stvari – *res iudicata facit ius inter partes*. U slučaju da je utvrđeno pravo vlasništva iako nisu bile ispunjene sve zakonske pretpostavke, po Zugli presuda ima konstitutivan učinak jer dosuđuje pravo koje po zakonu nije stečeno.<sup>148</sup> Drukčije Triva<sup>149</sup>, koji slijedi publicističku teoriju procesnog prava, ali se ni po toj teoriji o presuđenoj stvari ne može ponovo suditi niti se pravomoćna odluka može pobijati redovnim ili izvanrednim

Primjena člana 112-II i člana 113-III Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta na šumska zemljišta, Odvjetnik, vol. XII, br. 1, 1962., str. 6.–9.

<sup>146</sup> Sl. list FNRJ 43/59.

<sup>147</sup> Sl. list SFRJ 25/65.

<sup>148</sup> Šire Zuglia, S., Građanski parnični postupak FNRJ, Školska knjiga, Zagreb 1957., str. 486.-489.

<sup>149</sup> Triva, S., Građansko procesno pravo I, Narodne novine, Zagreb, 1972., str. 546.-549.

pravnim lijekom po proteku prekluzivnih rokova u kojima su se ti lijekovi mogli podnijeti.

Iako to proizlazi iz gornjih pravila, *argumentum a contrario*, zakon je izričito propisao:

Neće se smatrati uzurpiranim zemljištem u pogledu kojih su do 6. travnja 1941. ispunjeni uvjeti za dosjlost što ih predviđaju pravila imovinskog prava (čl. 113. st. 3. odnosno 114. st. 3.)<sup>150</sup>.

Pored općih uvjeta propisanih za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u državnom vlasništvu, tražio se protek izvanrednog roka u trajanju od 40 godina (§1472)<sup>151</sup>. Po toj osnovi, stjecao je pravo vlasništva pošten posjednik koji nije mogao dokazati da mu je posjed zakonit, a dokazao je da je on ili njegov pravni prednik bio u neprekinutom posjedu od 6. travnja 1901.<sup>152</sup> (pošten se posjed predmnijeva). Kraće vrijeme posjeda od 20 godina nije bilo pretpostavka za stjecanje prava vlasništva jer se Načelno mišljenje proširene opće sjednice Saveznog vrhovnog suda Jugoslavije, od 4. travnja 1960.,<sup>153</sup> prema kome je za dosjlost bio dovoljan protek vremena od 20 godina neprekinutog poštenog posjeda protezalo na vrijeme od 6. travnja 1941., a ne prije toga kada su pravila o zastari i dosjlosti iz OGZ-a (§§ 1451.-1502.) bila pozitivni propis u Hrvatskoj.<sup>154</sup>

Suglasno gornjim pravilima, Zakon je propisao odnos između ustanova uzurpacije i dosjlosti. U slučaju da je po odredbama republičkog zakona o uređenju imovinskih odnosa nastalih uzurpacijom zemljišta u društvenom vlasništvu prije ili poslije 5. studenog 1959. pokrenut upravni postupak za priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije, ne može se pokrenuti parnični postupak radi priznanja prava vlasništva po osnovi dosjlosti. Ako je parnični postupak prije toga bio pokrenut, prekinut će se dok se upravni postupak ne završi pravomoćno (čl. 113. st. 1. odnosno čl. 114. st. 1.)<sup>155</sup>. Pod pretpostavkom da se u upravnom postupku pravomoćno utvrdi da nema mjesta priznanju prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu, ne može se zahtijevati predaja posjeda u parničnom postupku dok se ne utvrdi da je na tom zemljištu stečeno pravo vlasništva dosjelošću. Ako je parnični postupak bio prekinut zbog toga što je naknadno pokrenut upravni postupak za priznanje prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu, “tužba će se odbaciti” (čl. 113. st. 2., odnosno čl. 114. st. 2.).

<sup>150</sup> VSH Pravni stav sjednice Građanskog odjela VSH (4/80), od 7. srpnja 1980., PSP 17/38.

<sup>151</sup> Odnosno 36 godina po § 931. SGZ-a, a po čl. 46. Crnogorskog OIZ-a, 30 godina.

<sup>152</sup> VSJ Rev 1935/64., od 30. listopada 1964., ZSO, Knj. 9., Sv. 3., odluka 349; VSBiH Gž 306/56., od 9. studenog 1956., ZSO, Knj. 1., Sv. 2., odluka 687, Žuvela<sup>4</sup>, str. 115. i 159.

<sup>153</sup> Br. 3/60., obj. u ZSO V - I, str. 15.

<sup>154</sup> Osim na onom području koji je 1920. i 1924. bio pripojen Kraljevini Italiji na kome se od 1. srpnja 1929. primjenjivao talijanski Codice civile iz 1865., a zatim Codice civile iz 1942. (čl. 1158.–1167.) do 15. rujna 1947., odnosno do 5. listopada 1954. na području bivše Zone B STT-a (Bujština), koji ne poznaje ogezeovsku distinkciju.

<sup>155</sup> SVS Rev 1266/60, od 9. studenog 1960., ZSO, Knj. 5.-3 sentenca 347.

### **3.1. Nedovršeni postupci uzurpacije**

Iako je bilo propisano da se “raspravljanje po odredbama ovog zakona mora završiti najkasnije dok konca 1963.” (čl. 1. st. 2.), kako je nalagao izmijenjeni čl. 36. saveznog Zakona..., kasnije je čak i rok za podnošenje zahtjeva za priznanje prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu bio produžen do 31. prosinca 1981., a organ nadležan za imovinskopravne poslove bio je dužan oglasom pozvati posjednike samovlasno zauzetog zemljišta da u tom roku mogu podnijeti svoj zahtjev za priznanje prava vlasništva općinskoj komisiji za uzurpacije.<sup>156</sup>

Prema podacima republičke Uprave za imovinskopravne poslove godine 1988., kod prvostupanjskih tijela u SRH bilo je oko 25 000 neraspravljenih zahtjeva za priznanje prava vlasništva na uzurpiranom zemljištu u društvenom vlasništvu, koje su fizičke osobe podnijele do kraja 1981.<sup>157</sup>

### **3.2. Prestanak važenja Zakona i dovršenje započetih postupaka uzurpacije**

Dana 10. lipnja 1993., proglašen je Zakon o prestanku važenja Zakona o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini,<sup>158</sup> koji je stupio na snagu 25. lipnja 1993. Po tom zakonu, postupci pokrenuti po odredbama Zakona o uređenju imovinskih odnosa...<sup>159</sup> u kojima nije donijeto pravomoćno rješenje dovršit će se po odredbama tog zakona (čl. 2.). Budući da mnogi započeti postupci nisu dovršeni do 25. lipnja 1993., Uprava za imovinskopravne poslove Ministarstva pravosuđa i uprave, na upit županije Zadarsko-kninske, dana 6. studenog 1993.<sup>160</sup> odgovorila je da bi trebalo imenovati novu komisiju za rješavanje tih predmeta<sup>161</sup> i da bi imenovanje ovog kolegijalnog tijela za poslove državne uprave, u smislu čl. 53. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi<sup>162</sup>, trebala izvršiti županijska skupština. Nakon toga u županijama su imenovana povjerenstva od tri člana, i to: jedan sudac županijskog suda koji je predsjednik povjerenstva i dva samostalna referenta za imovinsko pravne poslove županijske uprave koji rješavaju predmete obnove postupka i ispravke.

<sup>156</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uzurpacijama, NN 34/79. (čl. 1. i 2.).

<sup>157</sup> Podatak iz članka, Nemeč-Rački, H., *Analiza Zakona o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini*, Naša zakonitost, god. 43, br. 6, 1989., str. 801.

<sup>158</sup> NN 58/93., od 18. lipnja 1993.

<sup>159</sup> NN 31/58., 20/77. i 34/79.

<sup>160</sup> Dopis, Klasa: 940-01/93-01/1358. UR br. 514-05-01/2-93-2.

<sup>161</sup> Općinske komisije za uzurpaciju bile su imenovane na temelju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju imovinskih odnosa 1979., NN 34/79.

<sup>162</sup> NN 90/92.



### **3.3. Nastavak tijeka dosjelošti**

Zahtjev za utvrđenje da je pravo vlasništva stečeno dosjelošću prije 6. travnja 1941. ne zastarijeva kao ni tužbeni zahtjev za povrat stvari (čl. 37. st. 3. ZOVO-a, čl. 161. st. 3. ZV-a) niti je ograničen prekluzivnim rokom. U pogledu onih nekretnina koje nisu prenesene u privatno vlasništvo po propisima o uzurpaciji započeto vrijeme dosjelošti prije 6. travnja 1941. nastavlja se, kako je naprijed izneseno, po pravilu o zastoju tijekom dosjelošti<sup>163</sup> od dana prelaska nekretnine u privatno vlasništvo, odnosno u vlasništvo Republike Hrvatske, a najkasnije od 8. listopada 1991. kada je brisan čl. 29. ZOVO-a koji je isključivao primjenu ustanove dosjelošti na stvarima u društvenom vlasništvu. Budući da je stjecanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije bilo suženo u odnosu na stjecanje prava vlasništva po osnovi dosjelošti, kako po objektu stjecanja, tako i u pogledu kruga stjecatelja i opsegu (površini) stjecanja, proizlazi da se nakon prestanka važenja Zakona o uzurpaciji nastavlja tijekom dosjelošti započetak prije 6. travnja 1941.<sup>164</sup> Započeta dosjelošt i u slučaju da je zahtjev za uzurpaciju bio pravomoćno odbijen, ili odbačen, ili uopće nije bio podnesen, nastavlja se ako su za ovo ispunjene zakonske pretpostavke. Bitna pretpostavka za dosjelošt i po današnjem je pravu pošteno posjed. Nepošteni posjednik nikada neće steći pravo vlasništva dosjelošću (čl. 159. ZV-a).<sup>165</sup>

### **Zaključak**

Prema ranijim pravilima građanskog prava, kao i po sadašnjem Zakonu o vlasništvu, pravo vlasništva na određenoj stvari koje se može steći pravnim poslom, može se steći i dosjelošću; tko je sposoban steći, taj može i dosjelošću steći pravo vlasništva i druga stvarna prava.

Nekretnine u društvenom vlasništvu (općenarodnoj imovini) nisu se mogle prenositi u privatno vlasništvo na temelju pravnog posla ili odluke nadležnog tijela, osim ako je to zakonom ili drugim propisom bilo izričito dopušteno<sup>166</sup>. Zakon o prometu zemljišta i zgrada<sup>167</sup> je propisivao: Poljoprivredna zemljišta u društvenom vlasništvu ne mogu se otuđivati, osim u slučajevima, koji su zakonom određeni.

<sup>163</sup> § 1478. OGZ-a i čl. 30. st. 3. ZOVO-a koji upućuje na čl. 383. tadašnjeg Zakona o obveznim odnosima.

<sup>164</sup> Čl. 384. st. 2. tadašnjeg ZOO-a na koji je upućivao čl. 30. st. 3. tadašnjeg ZOVO-a.

<sup>165</sup> Tako i Crnogorski OIZ koji je propisivao: "... onaj koji nešto drži u zloj namisli, nikad ne može stvar održajem steći" (čl. 845. st. 2.).

<sup>166</sup> Tako je Uredbom iz 1951. bilo propisano da se na građevinskom zemljištu u općenarodnoj imovini može konstituirati pravo korištenja radi građenja u korist radnika i službenika (Uredba o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika, Sl. l. FNRJ 23/51). Uredbom iz 1953. bila je dopuštena prodaja obiteljskih stambenih zgrada u općenarodnoj imovini svakom građaninu FNRJ (Uredba o prodaji stambenih zgrada u općenarodnoj imovini, Sl. l. FNRJ 17/53 i 31/53).

<sup>167</sup> Sl. l. FNRJ br. 26/54. (stupio na snagu 1. srpnja 1954.), koji je liberalizirao promet nekretnina u privatnom vlasništvu.

Građevinska zemljišta u društvenom vlasništvu ne mogu se otuđivati, ali se na njima mogu stjecati prava određena zakonom.

Zgrade u društvenom vlasništvu mogu biti u prometu pod uvjetima određenim ovim zakonom. (čl. 1.).

Nijedan propis nije predviđao mogućnost stjecanja prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu po osnovi dosjelošti. S obzirom da se u pravu iznimke usko tumače, proizlazi da se pravo vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu nije moglo stjecati dosjelošću ni prije nego što je to bilo izričito zakonom isključeno za poljoprivredno zemljište (5. studenog 1959.), odnosno za sve stvari u društvenom vlasništvu (1. rujna 1980.).

Pravilo po kome svako pravo koje se može steći pravnim poslom može se steći i dosjelošću, vrijedi u pravnom sustavu koji u načelu ne ograničava stjecanje tih prava. Prema tome, stjecanje prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu po osnovi dosjelošti bilo je prešutno isključeno od dana uspostavljanja društvenog vlasništva (općenarodne imovine) na određenoj nekretnini. Ovo je bilo gledište i tadašnje sudske prakse.

Prema Zakonu o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta pravilo o isključenju stjecanja prava vlasništva dosjelošću na zemljištu u društvenom vlasništvu vrijedi od 6. travnja 1941. (čl. 112. st. 2.). Dakle, po tome zakonu, isključena je dosjelošt od 6. travnja 1941. na zemljištu koje je do toga datuma bilo u državnom vlasništvu, kao i u odnosu na zemljište za koje se po zakonu smatra da je bilo u državnom (društvenom) vlasništvu od 6. travnja 1941. godine. Ovo se po analogiji, s obzirom na gore izloženo, odnosi i na druge nekretnine u državnom vlasništvu. Dosjelošt je bila isključena od 1. rujna 1980. u pogledu svih stvari u društvenom vlasništvu (čl. 29. ZOVO-a) i to sve do 8. listopada 1991. Budući da je pravna prepreka za stjecanje prava vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu uklonjena 8. listopada 1991., vrijeme dosjelošti koje je počelo teći prije nego što je nekretnina prenijeta u društveno vlasništvo nastavilo se po pravilu o zastoju tijekom dosjelošti, pod pretpostavkom da se nije prekidao kvalificirani posjed za dosjelošt. Ne smatra se da se posjed prekida ako je posjednik umro, a posjed su nastavili njegovi nasljednici koji se nisu odrekli nasljedstva. Isto vrijedi za pravne osobe koje su prestale postojati ako je posjed nastavila druga pravna osoba (pravna sljednica). Vrijeme dosjelošti se nastavlja 8. listopada 1991. za sve nekretnine koje su do tada bile u društvenom vlasništvu, osim za šume i šumska zemljišta u državnom vlasništvu, koje se ne mogu steći dosjelošću.

Vrijeme dosjelošti do 6. travnja 1941. na nekretninama u državnom vlasništvu bilo je, kao i po sadašnjem Zakonu o vlasništvu 40 godina (§ 1472 OGDZ-a). Kraće je vrijeme dosjelošti ako su odnosne nekretnine prenesene u vlasništvo osoba koje ne spadaju u krug osoba protiv kojih se traži vrijeme dosjelošti od 40 godina po sadašnjem Zakonu (čl. 159. st. 4. ZV-a).

Dakle, protiv nepriviligiranih osoba vrijedi duži rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću od 40, odnosno 20 godina.

Budući da su nekretnine, osim građevinskog zemljišta, pod određenim pretpostavkama prelazile iz društvenog u privatno vlasništvo, započeto vrijeme dosjelogosti nastavljalo se po pravilima koja su u to vrijeme bila na snazi: do 1. siječnja 1997. je opći rok dosjelogosti bio 20 godina odnosno 10 godina (čl. 28. st. 3. i 4. ZOVO-a); do 1. rujna 1980. prema opće usvojenoj sudskoj praksi za stjecanje prava vlasništva na nekretninama po osnovi dosjelogosti tražio se protek vremena od 20 godina bez obzira da li je posjed bio zakonit ili ne. Vrijeme dosjelogosti od 20 godina tražilo se i kad je rok počeo teći prije 4. travnja 1960., kada je Proširena opća sjednica Saveznog vrhovnog suda usvojila ovaj Načelni stav o trajanju dosjelogosti.

Priznanje prava vlasništva na državnom zemljištu po osnovi uzurpacije u skladu sa zakonom ili na temelju ugovora obrađivača s vlasnikom zemljišta ima dugu tradiciju na području Sredozemlja. Ustanova priznanja prava vlasništva na zemljištu u društvenom vlasništvu, koja je ovdje prikazana, izvedena je iz socijalističkog načela: zemlja-zemljoradnicima. Priznaje se, pod određenim zakonskim pretpostavkama, pravo vlasništva ako je zemljište u državnom vlasništvu uzurpirano do 6. travnja 1941., odnosno na zemljištu u vlasništvu zemljišnih i njima sličnih zajednica, te krajiških imovnih općina (tradicionalni oblici kolektivnog vlasništva) uzurpiranom do 19. travnja 1947. kada je i to zemljište zakonom preneseno u općenarodnu imovinu (društveno vlasništvo). Subjekt uzurpacije u načelu je fizička osoba koja obrađuje zemljište, a objekt uzurpacije po pravilu je poljoprivredno zemljište, sasvim iznimno periferne šume, a pod određenim pretpostavkama i pašnjaci. Dvojbe da li šume i šumska zemljišta, kao i građevinska zemljišta, mogu biti objekt priznanja prava vlasništva po osnovi uzurpacije, otklonjene su stupanjem na snagu Zakona o šumama SRH (23. svibnja 1977.) koji je takvu mogućnost potpuno isključio, odnosno proglašenjem Ustava SRH (22. veljače 1974.) ukoliko se tiče građevinskog zemljišta (čl. 112. st. 1.). Za priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije ne traži se kvalificiran posjed ni protek vremena kao za dosjelogost, pa se ne primjenjuje ustanova priznanja prava vlasništva po osnovi uzurpacije ako su bile ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću do 6. travnja 1941. Ako prije prestanka važenja Zakona o uređenju imovinskih odnosa nastalih samovlasnim zauzećem (uzurpacijom) zemljišta u općenarodnoj imovini (10. lipnja 1993.) nije pokrenut postupak za priznanje prava vlasništva po osnovi uzurpacije, koji je isključivao postupak za utvrđenje prava vlasništva po osnovi dosjelogosti, od 10. lipnja 1993. primjenjuju se pravila o stjecanju prava vlasništva po osnovi ustanove dosjelogosti i na zemljištu koje je bilo u društvenom vlasništvu do i nakon 8. listopada 1991. godine. U tom slučaju moguće je uračunavanje vremena proteklog prije isključenja ustanove dosjelogosti na zemljištu u općenarodnoj imovini (društvenom vlasništvu) po pravilima o zastoju dosjelogosti (čl. 30. st. 3. ZOVO-a, sada čl. 160. st. 6. ZV-a).

## Zusammenfassung

### **GEWINN DES EIGENTUMSRECHTS DURCH DIE ANWENDUNG DES INSTITUTS ERSITZUNG UND USURPATION VON UNBEWEGLICHEN SACHEN, DIE SOZIALEIGENTUM WAREN**

Durch Ersitzung konnte man nicht das Eigentumsrecht auf unbewegliche Sachen, die Staatseigentum waren, erhalten, wenn dies nicht bis zum 6. April 1941 erworben worden war bzw. auf unbewegliche Sachen als allgemeines Volksvermögen/Sozialeigentum vom 15. Mai bis zum 8. Oktober 1991, als dieses gesetzliche Hindernis, das ausdrücklich im Gesetz (1959 und 1980) vorgeschrieben war, aufgehoben wurde, obwohl es in Wirklichkeit seit dem 15. Mai 1945 bestand, denn seit damals konnten unbewegliche Sachen vom sozialen ins private Eigentum nur ausnahmsweise übertragen werden, unter Bedingungen und Voraussetzungen, die ausdrücklich im Gesetz vorgeschrieben waren, unter denen das Institut Ersitzung nicht bestand. Die Zeit der Ersitzung allerdings, die vor dem Übergang der unbeweglichen Sache in Sozialeigentum ausgelaufen ist, wird nach Meinung des Autors mit ihrer Rückkehr ins Privateigentum fortgesetzt, und dies spätestens bis zum 8. Oktober 1991, wenn während der ganzen Zeit ein qualifizierter Besitz bestand.

Bestimmte Flächen von Nutzland als Sozialeigentum wurden als Eigentum einer physischen Person anerkannt, wenn es bis zum 6. April 1941 angeeigneter Boden als Staatseigentum war bzw. Boden im Besitz von Dorfgemeinschaften und ähnlichen Gemeinschaften sowie Krajišnik Vermögengemeinden (*krajiških imovnih općina*) bis zum 19. April 1947, wenn auch dieses Land in Sozialeigentum kam, unter der Bedingung, dass der Aneigner oder sein rechtmäßiger Nachfolger das Land ununterbrochen für seinen Bedarf bearbeitet hat. Unter den gleichen Bedingungen wurde das Eigentumsrecht auf eingezäunte Weiden in Staatseigentum anerkannt, das bis zum 6. April 1941 angeeignet worden war. Diese Vorschriften hörten am 6. Dezember 1993 auf in der Republik Kroatien zu gelten, doch es begannen Verfahren mit der Anerkennung des Eigentumsrechts auf Grund von Usurpation, die bis zum rechtsgültigen Abschluss fortgesetzt wurde. Durch die Anerkennung des Eigentumsrechts auf angelegene Liegenschaften, die nachdem in den Bereich Bauland einbezogen wurden, wurden folgende Ideen verraten: das Land den Landarbeitern, denn die Landarbeiter und Viehzüchter - die Hersteller von Nahrung und anderer Produkte wurden über Nacht zu Spekulanten, die über einen unbezahlt gewonnenen Reichtum verfügen - der Grundertrag /die Grundrente, die im Besitz des Staates bzw. der Einheiten lokaler und regionaler Selbstverwaltung Gut aller Staatsbürger bleiben sollte.

Wenn das Eigentumsrecht auf Grund von Usurpation nicht anerkannt wird, ist die Möglichkeit nicht ausgeschlossen zu bewiesen, dass das Eigentum durch Ersitzen erworben wurde, außer bei Wäldern und Waldland im Besitz der

Republik Kroatien. Und dies ungeachtet dessen, ob das Verfahren der Usurpation oder der Antrag auf Anerkennung des Eigentumsrechts in dem Verfahren im Ganzen oder teilweisen abgelehnt wurde. Obwohl die Voraussetzungen zur Anerkennung des Eigentumsrechts aufgrund von Usurpation milder waren als zum Erwerb des Eigentumsrechts durch Ersitzung, war der Antrag auf Anerkennung des Eigentums aufgrund von Usurpation hinsichtlich des Subjekts und Objekts der Usurpation begrenzt, und diese Begrenzung kennt das Institut Ersitzung nicht. Andererseits wird die Ersitzung von unbeweglichen Sachen als Staats- und später Sozialeigentum fortgesetzt durch den Übergang der Immobilie in Privat- bzw. Staatseigentum, spätestens seit dem 8. Oktober 1991. Dies bezieht sich nicht auf Wälder und Waldland in Staatseigentum, die keine Ersitzung erhalten können. Das Recht auf Eigentum aufgrund von Usurpation wurde ausnahmsweise bei Wäldern und Waldland bis zum 23. Mai 1974 anerkannt und danach auch ausnahmsweise nicht.

**Schlüsselwörter:** *Sozialeigentum, Ersitzung, Usurpation, Eigentumsrecht.*