

# Pravno razdvajanje zgrada i drugih građevina od pomorskog dobra

---

**Tuhtan Grgić, Iva**

*Source / Izvornik:* **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2002, 23, 335 - 352**

**Journal article, Published version**

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

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:754676>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-14**

**PRAVI**

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

## PRAVNO RAZDVAJANJE ZGRADA I DRUGIH GRAĐEVINA OD POMORSKOG DOBRA

Iva Tuhtan, dipl. iur., znanstveni novak  
Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci

UDK: 35.078.6

351.711

Ur.: 15. siječnja 2002.

Pr.: 5. veljače 2002.

Stručni članak

*Pravni režim pomorskog dobra uređen je Pomorskim zakonikom Republike Hrvatske. Pomorsko je dobro proglašeno općim dobrom i podvrgnuto nevlasničkom pravnom režimu. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, međutim, predviđa da se osnivanjem koncesije na općem dobru (a time i pomorskom dobru) razdvaja od zemljišta postojeća zgrada, kao i ona koja će se izgraditi na temelju koncesije, dok traje koncesija. Prema tome, koncesionar ima vremenski ograničeno pravo vlasništva na takvim zgradama. Zakonom i koncesijom ograničena su i ovlaštenja koncesionara glede korištenja i raspolaganja tim zgradama. U radu se analizira i stvarnopravni učinak hipotekarnog zalaganja zgrada izgrađenih na pomorskom dobru. Ukazuje se na zakonske praznine ustanove prava vlasništva na zgradama i drugim građevinama odvojenim od zemljišta koncesijom te ustanove upisa prava vlasništva i hipoteke u zemljišnu knjigu. S obzirom da pravo vlasništva na zgradu može steći samo uski krug osoba koje ispunjavaju uvjete za koncesiju, postoji veliko ograničenje i za realizaciju hipoteke na takvoj zgradi njezinom prodajom radi namirenja osiguranog potraživanja.*

**Ključne riječi:** pomorsko dobro, koncesije, zgrade, publiciranje, vlasništvo, hipoteka.

### 1. Uvod

Pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i na njemu nije moguće stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava ni po kojem osnovu. Pravni sustav koji je za nekretnine važio u vrijeme donošenja Pomorskog zakonika Republike Hrvatske,<sup>1</sup> pa do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim

<sup>1</sup> NN, br. 17/94., 74/94., 43/96. (u daljnjem tekstu: PZ), stupio je na snagu 22. ožujka 1994.

pravima,<sup>2</sup> nije poznavao pravni temelj za pravno odvajanje zgrada od pomorskog dobra. Na snazi su bili Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima<sup>3</sup> i pravna pravila Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga<sup>4</sup> koji su, glede općih dobara, bezuvjetno slijedili načelo *superficies solo cedit*. Kako na općem dobru nije moguće stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava, zgrada nije mogla biti odvojena od općeg dobra, pa do stupanja na snagu ZV-a nije postojala mogućnost stjecanja prava vlasništva ni na zgradama izgrađenim na pomorskom dobru, budući da su oni slijedili pravnu sudbinu općeg dobra čineći s njime pravno jedinstvo. S obzirom da zgrada nije mogla biti samostalni objekt prava vlasništva, ni hipoteka na objektima izgrađenim na pomorskom dobru, koju je u čl. 65. predviđao PZ, nije se mogla upisati u zemljišne knjige, odnosno nije se ni mogla osnovati. Po jednom mišljenju, koncesijom se, po samom zakonu (prešutno, time što se dozvoljavalo osnivanje hipoteke na zgradama izgrađenim na pomorskom dobru), konstituiralo pravo stvarne služnosti koje je odvajalo zgradu od općeg dobra dok traje koncesija.<sup>5</sup> Ipak, čl. 65. PZ-a nije se primjenjivao u praksi, a u teoriji se, uglavnom, smatrao neprovedivim i time nepotrebnim.<sup>6</sup>

ZV, koji je na snagu stupio 1. siječnja 1997. godine, također propisuje načelo jedinstvenosti nekretnine (čl. 2. st. 3.), ali predviđa i izuzetke od njega - upravo koncesije na općem dobru mogu biti pravna osnova za odvajanje zgrada i drugih građevina od općeg dobra dok koncesija traje (čl. 3. st. 4. i čl. 9. st. 4. ZV-a). Dopuštajući pravno razdvajanje zgrada i drugih građevina od općeg dobra, ZV bitno mijenja pravni status objekata izgrađenih na pomorskom dobru<sup>7</sup> i čini iznimku od načela *superficies solo cedit*.

U odnosu na PZ, Zakon o vlasništvu je *lex generalis* i premda je stupio na snagu kasnije, ne može derogirati PZ. ZV to i ne čini. Kao osnovni zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ZV donosi osnovna načela o nekretninama i stvarnim pravima na njima, koje je do njegova stupanja na snagu sadržavao ZOVO, a u svjetlu kojih valja promatrati i odredbe PZ-a.

<sup>2</sup> NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00. i 73/00. (u daljnjem tekstu: ZV).

<sup>3</sup> NN, br. 53/91. i 92/94. (u daljnjem tekstu: ZOVO).

<sup>4</sup> Pravna pravila koja su na snazi bila do 6. travnja 1941. primjenjuju se u RH na temelju Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941., NN, br. 73/91., "...samo ukoliko su, sukladno posebnim propisima, do dana stupanja na snagu ovoga zakona, primjenjivana u Republici Hrvatskoj" (čl. 1.) i to "...na odnose koji nisu uređeni važećim propisima Republike Hrvatske ukoliko su u skladu s Ustavom i zakonima Republike Hrvatske" (čl. 2.).

<sup>5</sup> Tako: Simonetti, P., Stvarna prava na pomorskom dobru i na zgradama koje su na njemu izgrađene, Pomorsko dobro - društveni aspekti upotrebe i korištenja, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 1996., str. 142-143.

<sup>6</sup> Vidi: Filipović, V., Stvarna prava na pomorskom dobru, Pomorsko dobro - društveni aspekti upotrebe i korištenja, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 1996., str. 35-43.

<sup>7</sup> Tako i Lambaša, D., Primjena Pomorskog zakonika i Zakona o morskim lukama s obzirom na Zakon o vlasništvu, Informator, br. 4517, Zagreb, 1997., str. 19.

## 2. Pomorsko dobro - pravna priroda

Uz opće stvarnopravno uređenje Ustav Republike Hrvatske<sup>8</sup> predviđa i posebne pravne režime za određene vrste stvari, čija je važnost za život čitave zajednice tolika da, bez obzira na to tko je vlasnik, cijelo društvo ima legitiman interes da se te stvari što bolje održavaju te na određeni način iskorištavaju i upotrebljavaju. Takva, posebna pravna uređenja predviđena su za stvari koje su čl. 52. Ustava RH proglašene dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku.<sup>9</sup>

Pojašnjenje ustavnog pojma "dobra od interesa za Republiku Hrvatsku" nalazimo tek u ZV-u. U čl. 3., 4. i 35. ZV dijeli dobra od interesa za Republiku Hrvatsku na opća dobra, dobra od interesa za RH koja su sposobna biti objektom prava vlasništva te javna dobra (u općoj i u javnoj uporabi). Mnogi su zakoni, međutim, i prije stupanja na snagu ZV-a, propisivali i regulirali posebne pravne režime za pojedina dobra iz čl. 52. Ustava.<sup>10</sup>

PZ za pomorsko dobro, radi njegove osobite zaštite, uspostavlja poseban javnopravni režim kojega regulira odredbama čl. 48-80. Pomorsko je dobro proglašeno općim dobrom od interesa za Republiku Hrvatsku koje ima njezinu osobitu zaštitu, a upotrebljava se i/ili koristi pod uvjetima i na način propisan zakonom (čl. 48. PZ-a).

U čl. 51. PZ-a propisana je izričita odredba o zabrani stjecanja vlasništva i drugih stvarnih prava na pomorskom dobru po bilo kojoj osnovi. Pomorsko dobro, već zbog njegova proglašenja općim dobrom, nije sposobno biti objektom prava vlasništva ni drugih stvarnih prava (arg. iz čl. 3. st. 2. ZV-a). Ono ne može biti u vlasti niti jednog građanskopravnog subjekta, a njime upravlja, održava ga i zaštićuje Republika Hrvatska neposredno i/ili putem županije (čl. 56. st. 1. PZ-a). Tako propisana vlast i poseban pravni režim za pomorsko dobro i njegovo korištenje nužni su jer postoji interes cijelog društva da se ono što bolje održava te da se na određeni način upotrebljava i iskorištava.

Zbog nevlasničkog karaktera pomorskog dobra i potrebe za njegovim gospodarskim iskorištavanjem, zakonodavac je mogućnost njegove posebne upotrebe dopustio jedino putem koncesija. Koncesija svome nositelju može dati pravo na posebnu upotrebu i/ili gospodarsko korištenje, kao i pravo da izgradi i ima u svom vlasništvu zgradu ili drugu građevinu na pomorskom dobru.

<sup>8</sup> NN, br. 124/00. (pročišćeni tekst)

<sup>9</sup> Stavkom 1. čl. 52. određeno je: "More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnog, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku, imaju njezinu osobitu zaštitu." Zakonom se određuje način na koji dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlašteni prava na njima i vlasnici. - Ustav čl. 52. st. 2.

<sup>10</sup> Tako: Zakon o vodama, čl. 3. st. 1. i 2., NN, br. 107/95.; Zakon o javnim cestama, čl. 2. st. 2., NN, br. 100/96., 76/98., 27/01.; Zakon o poljoprivrednom zemljištu, NN, br. 54/94. do 105/99., Zakon o šumama, NN, br. 52/90., 5/91., 9/91., 61/91., 26/93. i 76/93., USRH, NN, br. 8/00; Zakon o rudarstvu, NN, br. 35/95. (pročišćeni tekst) i drugi.

### 3. Načelo *superficies solo cedit*

Načelo je da nekretnina sa svim svojim neodvojenim dijelovima čini pravno jedinstvo; sastoji se od zemljišta i svega što je s njim trajno povezano, pa su zgrade, ne samo faktično nego i pravno, sastavni dijelovi zemljišta na kojem su izgrađene (načelo *superficies solo cedit*),<sup>11,12</sup> a vlasnik nekretnine vlasnik je i svega što je s njom trajno spojeno.

Većina suvremenih pravnih poredaka određuju sastav nekretnine upravo po načelu jedinstvenosti nekretnine, koje potječe još iz tradicije rimskog prava, prema kojemu nekretninu čine zemljište (zemljišna čestica) sa svime što je s njim trajno spojeno, pa sve tjelesne stvari koje se inkorporiraju u površinu ili ispod površine zemljišta postaju njegov sastavni dio i gube svoju pravnu autonomiju te ne mogu biti samostalnim objektom prava vlasništva.

#### 3.1. *Superficies solo cedit* prema ZV-u

ZV u čl. 2. st. 3. usvaja načelo jedinstvenosti nekretnine (*superficies solo cedit*) određujući: "Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno". Zemljište je po zakonu glavna stvar.

Pokretne stvari trajno su spojene sa zemljištem, postaju priraštaj zemljišta i dijele njegovu pravnu sudbinu. Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje (čl. 9. st. 1. ZV-a) - zgrade i njezini dijelovi, druge građevine i naprave na površini ili ispod površine zemljišta, trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa (čl. 9. st. 2. i 3. ZV-a).

#### 3.2. *Iznimke od načela superficies solo cedit* prema ZV-u

ZV člankom 3. st. 4. utvrđuje da pravno nisu dijelovi općeg dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje. Odredbom ovog članka odvajaju se zgrade i druge građevine izgrađene na temelju koncesije samo od općeg dobra, a ne i od drugog zemljišta na kojemu može biti dodijeljena koncesija. Drugi važan element ove odredbe ZV-a jest da se od općeg dobra odvajaju samo one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, a ne i one već postojeće. Nadalje, zgrada ili druga građevina koja bude na temelju koncesije izgrađena vlasništvo je koncesionara, ali samo uz specifično, vremensko ograničenje - "dok koncesija traje". Po prestanku

<sup>11</sup> Gavella, N., u: Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 692.; šire o tome: Simonetti P., *Pravno jedinstvo nekretnine i njenih posebnih dijelova*, u: *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001.; isti: *Rimski superficies i pravne ustanove koje prethode hrvatskome pravu građenja*, u: *Rasprave...*, op. cit.

<sup>12</sup> *Superficies* (lat., od *super* - gore, nad, na + *facies* - vanjski oblik, površina), u širem smislu sve ono što je trajno spojeno sa zemljištem, bilo da iz njega raste, bilo da je na njemu sagrađeno, tako: Romac, A., *Rječnik rimskog prava*, Informator, Zagreb, 1989.

koncesije zgrade i druge građevine postaju, prema čl. 9. st. 3. ZV-a, dio općeg dobra, odnosno zemljišta kao glavne stvari.

Zgrade i druge građevine već izgrađene na općem dobru pripadnost su općeg dobra, odnosno zemljišta kao glavne stvari, po načelu *superficies solo cedit*. ZV, međutim, u čl. 9. st. 4. propisuje još dvije iznimke od odnosnog načela. Prvi je izuzetak postojanje stvarnog prava koje svojeg nositelja ovlašćuje da na tuđem zemljištu ima zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu (pravo građenja ili pravo stvarne služnosti imati dio zgrade ili neku napravu na poslužnoj nekretnini). Međutim, i zgrada koja je pravno odvojena od zemljišta pravom građenja, pripadnost je prava građenja, kao da je ono zemljište (čl. 280. st. 3. ZV-a). Na taj način poštuje se zakonom utvrđeno načelo jedinstva nekretnine pa ova iznimka i nije pravi izuzetak od načela *superficies solo cedit*.<sup>13</sup> Osim toga, ovo se pravilo ne bi moglo primijeniti na pomorsko dobro kao opće dobro. Naime, pravo građenja i pravo stvarne služnosti mogu se osnovati samo na tuđem zemljištu (čl. 9. st. 4. ZV-a). Kako za opće dobro vrijedi nevlasnički režim, ova se odredba na njega ne odnosi, budući da ono nije "tuđe" - na njemu nitko ne može steći pravo vlasništva.

Drugi je slučaj predviđen čl. 9. st. 4. - postojanje koncesije koja svojega nositelja ovlašćuje da na zemljištu ili općem dobru ima zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu. Ova se odredba, dakle, odnosi na već izgrađene zgrade i druge građevine koje na temelju koncesije koncesionari mogu imati u svome vlasništvu, i to kako na "običnom" zemljištu (zemljištu u javnom vlasništvu) tako i na općem dobru. Do pravnog razdvajanja superficiesesa od solusa ne dolazi *ex lege* osnivanjem koncesije na općem dobru, već takvo ovlaštenje, biti vlasnikom izgrađenih zgrada i drugih građevina, za koncesionara mora proizlaziti iz ugovora o koncesiji sklopljenog između koncedenta i koncesionara. Ugovor mora sadržavati izričitu odredbu o prelasku prava vlasništva zgrada i drugih građevina na koncesionara jer u protivnome zgrade i druge građevine i dalje ostaju pripadnost općeg dobra - zemljišta. *Modus acquirendi* je, po općim pravilima, upis prava vlasništva zgrade u zemljišnu knjigu. I ovo vlasništvo koncesionara vremenski je ograničeno trajanjem koncesije - zgrade i druge građevine u vlasništvu su koncesionara dok koncesija traje, a po njezinu prestanku, po načelu *superficies solo cedit*, postaju pripadnost zemljišta kao glavne stvari.

Ove odredbe ZV-a utvrđuju koncesiju kao pravni temelj za razdvajanje zgrada i drugih građevina od općeg dobra na kojem se nalaze ili na kojem bi ih trebalo izgraditi na temelju koncesije. Iako su koncesija i prava iz koncesije obveznopravnog karaktera, upravo je iznimka od načela jedinstva zemljišta i zgrade najvažniji stvarnopravni učinak koncesija na općem dobru, a time i pomorskom dobru i lučkom području.

Ovlašteniku koncesije mogu se, dakle, *inter alia*, dati i dva prava kojima se pravno razdvajaju zgrade i druge građevine od zemljišta - općeg dobra: pravo izgraditi zgradu i drugu građevinu na općem dobru i pravo imati zgradu ili drugu građevinu na pomorskom dobru u svome vlasništvu. Obje iznimke koncesionaru daju vremenski ograničeno pravo vlasništva na zgradama i drugim građevinama - dok koncesija traje.

<sup>13</sup> Tako i Simonetti, P., *Pravno jedinstvo...*, op. cit., str. 165-166.: "...u tom slučaju promijenio se objekt superficiesesa: umjesto "prirodnog zemljišta" - pravo građenja kao "umjetno zemljište"; isto i Gavella, N., u Gavella, N. et al., op. cit., str. 390.

#### 4. Koncesije o korištenju pomorskog dobra

Pomorsko dobro je *res extra commercium*, ali je, zbog izuzetne gospodarske privlačnosti i potencijala hrvatske morske obale, mora i podmorja, bilo potrebno omogućiti, pa i potaknuti, njihovo gospodarsko iskorištavanje.<sup>14</sup> To se pokušalo postići institutom koncesije.

Pored Zakona o koncesijama,<sup>15</sup> koji daje samo okvirno uređenje instituta koncesije, PZ u dijelu u kojem normira koncesije nešto detaljnije uređuje postupak dodjeljivanja koncesija, sadržaj ugovora o koncesiji i prestanak koncesije na pomorskom dobru. Ovaj se Zakon primjenjuje kao *lex specialis*. Još su uže odredbe Zakona o morskim lukama,<sup>16</sup> kojima se regulira institut koncesija za obavljanje lučkih djelatnosti kao posebne vrste gospodarskih djelatnosti u lukama otvorenim za javni promet.

##### 4.1. Koncesija koja ovlašćuje koncesionara da na pomorskom dobru izgradi zgradu ili drugu građevinu

Koncesija se na pomorskom dobru može fizičkim i pravnim osobama dodijeliti, između ostaloga, i za izgradnju "postrojenja" (čl. 59. st. 5. i 69. st. 1. t. a. PZ-a), "objekata" (čl. 61. i čl. 65. PZ-a) te "građevine" za posebnu gospodarsku upotrebu i/ili korištenje (čl. 67. st. 2. i 71. st. 2.). Pod zakonskim terminima "postrojenje" i "objekt" podrazumijeva se "zgrada".<sup>17</sup>

Odredba čl. 3. st. 4. ZV-a određuje da zgrade i druge građevine izgrađene na općem dobru na temelju koncesije tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje. Takve zgrade i druge građevine pravno nisu dijelovi pomorskog dobra. One *ex lege* postaju vlasništvo koncesionara koji je dobio ovlaštenje izgraditi ih, i u njegovom su vlasništvu do prestanka koncesije. ZOK određuje da se ugovori o koncesiji koji se odnose na nekretnine upisuju u zemljišne knjige (čl. 8. st. 2.). Međutim, u ovom slučaju upis prava vlasništva na zgradama i drugim građevinama izgrađenim na pomorskom dobru na temelju koncesija nije *modus acquirendi*, već ima samo deklaratorni karakter.

Ako ovlaštenik koncesije na osnovi koncesije izgradi građevinu ili izvrši druga ulaganja na pomorskom dobru u skladu s odlukom i ugovorom o koncesiji, ima u slučaju opoziva koncesije<sup>18</sup> u cijelosti pravo na naknadu štete u razmjeru prema vremenu za koje je prikraćen u vršenju ovlaštenja koncesije (čl. 67. st. 2. PZ-a).

U slučaju da je ovlaštenik koncesije na pomorskom dobru, na osnovi koncesije, izgradio što god, ima pravo uzeti "prinove i građevine" koje je izgradio. Ukoliko bi se

<sup>14</sup> Bolanča, D., *Pomorsko dobro (odabrane teme)*, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 1999., str. 11.

<sup>15</sup> NN, br. 89/92. (u daljnjem tekstu: ZOK).

<sup>16</sup> NN, br. 108/95. i 6/96. (u daljnjem tekstu: ZML) stupio je na snagu 5. siječnja 1996., kada prestaju važiti odredbe Zakona o pomorskom i vodnom dobru, lukama i pristaništima koje su se odnosile na morske luke.

<sup>17</sup> Tako: Bolanča, D., *Problem stvarnih prava na pomorskom dobru*, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 35., 1996., str. 834., Simonetti, P., *Stvarna prava...*, op. cit.

<sup>18</sup> Opoziv koncesije je moguć u slučajevima kada to zahtijeva interes RH koji utvrđuje Sabor (čl. 67. PZ-a).

ostvarivanjem koncesionarova *ius tollendi* nanijela veća šteta pomorskom dobru ili u slučaju da ono nije moguće po prirodi stvari, "prinove i građevine" smatraju se pripadnošću pomorskog dobra (čl. 71. st. 2. PZ-a). Takav učinak ima i prestanak koncesije prema čl. 3. st. 4. ZV-a, prema kojemu zgrade i druge građevine izgrađene na pomorskom dobru na temelju koncesije tvore zasebnu nekretninu samo dok koncesija traje. Po prestanku koncesije te zgrade, po načelu *superficies solo cedit*, postaju pripadnost pomorskog dobra, tj. zemljišta kao glavne stvari (čl. 9. st. 3., odnosno 2. st. 3. ZV-a). Tako se u slučajevima kada koncesionar ne može ostvariti svoje *ius tollendi* vrijednost pomorskog dobra povećava. PZ, međutim, propisuje da koncesionar čija je koncesija prestala istekom roka (ili iz drugih razloga predviđenih čl. 69. ili 70. t. a) i b) PZ-a) nema pravo na "odštetu" (čl. 71. PZ-a).<sup>19,20</sup>

#### **4.2. Koncesija koja ovlašćuje koncesionara da ima u vlasništvu zgradu ili drugu građevinu već izgrađenu na pomorskom dobru**

Mogućnost stjecanja prava vlasništva na zgradama i drugim građevinama propisana je odredbom čl. 9. st. 4. ZV-a koja određuje: "nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem... ako ih od zemljišta ili općeg dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu".

Razdvajanje postojećih zgrada i drugih građevina od pomorskog dobra moguće je jedino ako je to davatelj koncesije predvidio u odluci o koncesiji i ako takav uglavak postoji u ugovoru o koncesiji kojeg na temelju odluke zaključuju koncedent i koncesionar. Ugovor je *titulus*, naslov, za stjecanje prava vlasništva na postojećim zgradama i drugim građevinama na pomorskom dobru, na temelju kojega se vrši upis u zemljišne knjige. Upis u zemljišne knjige je *modus acquirendi*.

Vlasništvo na već izgrađenim zgradama i drugim građevinama vremenski je ograničeno trajanjem koncesije. U tom razdoblju one tvore zasebnu nekretninu. Protekom roka iz ugovora o koncesiji koncedent *ipso iure* stječe pravo raspolaganja zgradom, pa i pravo da je putem koncesije ustupi u vlasništvo istom ili drugom koncesionaru.

Činjenica da će protekom roka zgrada postati opće dobro, povlači za sobom, pored vremenskog ograničenja, i određena ograničenja pravne vlasti koncesionara kao vlasnika za vrijeme dok traje koncesija (obveza na obzirno postupanje, dužnost osigurati da treće osobe s kojima stupa u pravne odnose s obzirom na dobivenu koncesiju ne upotrebljavaju i/ili koriste pomorsko dobro suprotno uvjetima pod kojima mu je koncesija dana (čl. 66. st. 2. PZ-a), ograničenja u raspolaganju koncesijom i dr.).

<sup>19</sup> Ovom se odredbom stvaraju različiti režimi za koncesionare - jedan za one koji mogu ostvariti *ius tollendi*, pa stječu vlasništvo na odvojenome, a drugi, za one koncesionare koji to pravo ne mogu ostvariti. Njihovo pravo vlasništva na "prinovima i građevinama" prestaje, i one po sili zakona postaju pripadnost pomorskog dobra, povećavajući njegovu vrijednost, a bez prava na naknadu.

<sup>20</sup> Kod prestanka prava građenja ZV je u čl. 295. st. 3. odredio: "Vlasnik je dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliko naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrednija s tom zgradom nego bez nje."



### 4.3. Koncesije o korištenju lučkog područja<sup>21</sup>

#### 4.3.1. Pojam morske luke

Morska luka je prema PZ-u (čl. 49. st. 2.) dio pomorskog dobra te kao takva opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku. Poseban pravni režim za morske luke, kao gospodarski najvažniji dio pomorskog dobra, uređuje ZML. Na sva pitanja koja se odnose na korištenje pomorskog dobra radi obavljanja lučkih djelatnosti, a koja nisu uređena ZML-om, na odgovarajući se način primjenjuje PZ (čl. 19. ZML), a tek potom ZOK te pravila javnog i privatnog prava.

Definiciju morske luke daje ZML u čl. 2. st. 1. t. 1.: “Luka označava morsku luku, tj. vodeni i s vodom neposredno povezani kopneni prostor s izgrađenim i neizgrađenim obalama, lukobranima, uređajima, postrojenjima i drugim objektima namijenjenim za pristajanje, sidrenje i zaštitu brodova i brodica, ukrcaj i iskrcaj putnika i robe, uskladištenje i drugo manipuliranje robom, proizvodnju, oplemenjivanje i doradu robe te ostale gospodarske djelatnosti koje su s tim djelatnostima u međusobnoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi”.

#### 4.3.2. Pravno razdvajanje postojećih zgrada i drugih građevina od lučkog područja

Lučke djelatnosti, nabrojene u čl. 9. ZML-a, obavljaju trgovačka društva na temelju koncesija propisanih ZML-om (čl. 10. st. 1.). Propisi PZ-a kojima se uređuje koncesija na pomorskom dobru primjenjuju se samo supsidijarno (čl. 19 ZML-a), kao i ZOK, koji je u odnosu na oba ova zakona *lex generalis*. Koncesija za obavljanje lučke djelatnosti može obuhvaćati korištenje i održavanje postojećih objekata infrastrukture<sup>22</sup> i suprastrukture<sup>23</sup> (čl. 11. st. 2.).

U odnosu na već postojeće zgrade i druge građevine ZV u čl. 9. st. 4. propisuje mogućnost pravnog odvajanja takvih zgrada od općeg dobra temeljem zakonom osnovane koncesije koja nositelja ovlašćuje da na takvom zemljištu ima zgradu ili drugu građevinu u svom vlasništvu. Prema ZML-u, međutim, “koncesija može obuhvaćati korištenje i održavanje postojećih objekata infrastrukture i suprastrukture” (čl. 11. st. 2.). Iz ovakve formulacije navedene odredbe proizlazi da se koncesionaru ne omogućava stjecanje prava vlasništva već postojećih objekata. S druge strane, valjalo bi uzeti u obzir okolnost da je u međuvremenu, nakon stupanja na snagu ZML-a, donijet ZV koji takvo stjecanje dopušta, pa je upitno da li bi i dalje trebalo primjenjivati odredbe ZML-a kao *lex specialis* ili bi te odredbe valjalo tumačiti u svjetlu ZV-a.

<sup>21</sup> Lučko područje jest područje morske luke, koje obuhvaća jedan ili više vodenih i kopnenih prostora (lučki bazen), koji služi za obavljanje lučkih djelatnosti, a kojim upravlja lučka uprava ili drugo tijelo određeno ovim Zakonom (čl. 2. t. 4. ZML-a).

<sup>22</sup> Lučka podgradnja (infrastruktura) jesu lukobrani, operativne obale i druge lučke zemljišne površine, objekti prometne infrastrukture (npr. lučke cestovne i željezničke prometnice, vodovodna, kanalizacijska, energetska, telefonska mreža, objekti za sigurnost plovidbe u luci i sl.) (čl. 1. t. 5.).

<sup>23</sup> Lučka nadgradnja (suprastruktura) jesu nepokretni objekti izgrađeni na lučkom području kao upravne zgrade, skloništa, silosi, rezervoari i sl. te lučki kapitalni pretovarni objekti (npr. dizalice i sl.) (čl. 1. t. 6.).

Nadamo se da će izmjene i dopune Zakona o morskim lukama, koje su u pripremi, riješiti dilemu da li je moguće stjecanje prava vlasništva na već izgrađenim objektima u morskim lukama.

Smatramo, ipak, da se i u slučaju primjene čl. 9. st. 4. ZV-a ne bi omogućavala legalizacija protuzakonito provedene privatizacije.<sup>24</sup> Naime, vlasništvo na zgradama i drugim građevinama izgrađenim na općem dobru (lučkom području) koncesionar bi stekao na temelju ugovora o koncesiji sklopljenim sa lučkom upravom, i to tek po postupku provedenom na način propisan ZML-om (čl. 10. ZML-a). Takvo bi vlasništvo bilo vremenski ograničeno rokom na koji je dodijeljena koncesija i prestajalo bi prestankom koncesije.

#### 4.3.3. *Prvenstvena koncesija*

Poseban oblik koncesije, prvenstvena koncesija na lučkom području, predviđa se člankom 62. ZML-a za trgovačka društva nastala pretvorbom društvenog poduzeća luke.

ZML odredbama čl. 60. i 61. propisuje uvjete za pretvorbu u lukama otvorenim za javni promet, kojima mora udovoljiti postojeće društveno poduzeće luka koje se pretvara u trgovačko društvo za obavljanje lučkih djelatnosti.

ZV u čl. 360. propisuje da predmet pretvorbe može biti samo stvar koja je sposobna biti predmetom prava vlasništva. S obzirom da je luka opće dobro, koje nije sposobno biti objektom prava vlasništva, lučko područje ne može ući u društveni kapital u postupku pretvorbe. Predmet pretvorbe u društvenim poduzećima luka je, dakle, samo pokretna imovina, odnosno nije predmet pretvorbe podgradnja i nadgradnja na lučkom području (pomorskom - općem dobru). Za te je objekte ZML-om predviđen specifičan institut prvenstvene koncesije, i to samo za "nesuđenog vlasnika" koji bi te objekte dobio za obavljanje lučkih djelatnosti samo na korištenje (čl. 62. ZML-a), na vrijeme od 12 godina.<sup>25</sup> Prvenstvena koncesija poseban je oblik koncesije, koncesija *sui generis*, koja po ZML-u kao posebnom zakonu (*lex specialis*), ne može proizvoditi stvarnopravne učinke odvajanja zgrada i drugih građevina od općeg (lučkog) dobra. Nositelj prvenstvene koncesije ne može biti vlasnikom zgrada i drugih građevina na lučkom području, već jedino može imati pravo korištenja na objektima infrastrukture i suprastrukture.

Ukoliko trgovačko društvo nastalo pretvorbom društvenog poduzeća luka ne podnese zahtjev za dodjelu prvenstvene koncesije u propisanom roku (čl. 61. st. 2.), lučka će uprava u roku od 30 dana raspisati javni natječaj za davanje koncesije za obavljanje djelatnosti iz čl. 9. ZML-a (čl. 61. st. 3. ZML-a). Takva koncesija može se dati samo za korištenje i održavanje postojećih objekata infrastrukture i suprastrukture.

<sup>24</sup> O tome šire: Hlača, V., *Morske luke u režimu pomorskog dobra i koncesije, pomorsko dobro i koncesije*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 1995., str. 43-59.; isti, *Izmjene Pomorskog zakonika zbog vlasništva na pomorskom dobru i zaustavljene nezakonite privatizacije pomorskog dobra*, Pomorski zbornik, br. 35., Rijeka, 1997., str. 143-159.

<sup>25</sup> Bolanča, D., *Pretvorba društvenog vlasništva u lukama otvorenim za javni promet*, Pravo u gospodarstvu, vol. 37, 1998., str. 710.

U hrvatskoj pravnoj doktrini zastupljeno je stajalište da upravo iz ove odredbe proizlazi da na postojećim objektima infrastrukture i suprastrukture nije moguće zasnovati pravo vlasništva,<sup>26</sup> iz čega proizlazi da za objekte na lučkom dobru postoje dva pravna režima:

- jedan za objekte (zgrade i druge građevine) izgrađene na pomorskom dobru na temelju koncesije koji su u vlasništvu koncesionara dok koncesija traje te;
- drugi za već postojeće objekte (zgrade i druge građevine) na kojima prema ZML-u ne može biti zasnovano pravo vlasništva i kojima upravlja lučka uprava i daje ih u prvenstvenu koncesiju na zahtjev trgovačkom društvu koje nastane pretvorbom društvenog poduzeća luka ili, ako nema zahtjeva za prvenstvenu koncesiju, raspisuje natječaj za koncesiju.<sup>27</sup>

#### **4.4. Pravno razdvajanje novoizgrađenih zgrada i drugih građevina od lučkog područja**

U V. dijelu ZML-a, pod nazivom Lučka infrastruktura i suprastruktura (podgradnja i nadgradnja), zakonodavac je predvidio još jednu vrstu koncesija koja se može dodijeliti na lučkom području - koncesije za izgradnju i korištenje novih objekata infrastrukture i suprastrukture (čl. 21. st. 3.). Takva se koncesija daje na način i pod uvjetima iz čl. 10. st. 3. i 4., koji važe i za koncesije za obavljanje lučkih djelatnosti. Ovisno o vremenskom periodu za koji se koncesija daje, odluku o ovoj vrsti koncesije donose lučka uprava, Vlada odnosno Sabor RH (čl. 21. st. 4.). Prava i obveze ovlaštenika koncesije, određenje objekata koji se daju u koncesiju, kao i način, uvjeti i vrijeme izgradnje odnosno korištenja i drugi elementi sadržani su u odluci o koncesiji, na temelju koje lučka uprava i ovlaštenik koncesije sklapaju ugovor o koncesiji (čl. 21. st. 5. i 6.).

ZV propisuje, u čl. 3. st. 4., da zgrade i druge građevine koje su na općem dobru izgrađene na temelju koncesije pravno nisu dijelovi tog dobra te da tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje. Iz ove bi odredbe proizlazilo da su novoizgrađeni objekti infrastrukture i suprastrukture u vlasništvu koncesionara dok koncesija traje, a potom postaju pripadnost lučkog područja, po načelu *superficies solo cedit* (čl. 3. st. 2. ZV-a).

Isto proizlazi i iz odredbe čl. 16. st. 2. ZML-a prema kojoj ovlaštenik koncesije koji je na osnovi koncesije izgradio što god, ima *ius tollendi*, odnosno pravo uzeti "prinove i građevine" koje je izgradio, ako je to moguće po prirodi stvari i bez veće štete za lučko područje. Ako to nije moguće, prinove i građevine smatraju se pripadnošću pomorskog dobra (čl. 16. st. 2. ZML-a). Ova odredba identična je onoj iz čl. 71. st. 2. PZ-a. Iz navedenih odredaba proizlazi da su prinove i građevine koje je koncesionar izgradio u njegovu vlasništvu dok koncesija traje. U suprotnome ih on ne bi imao pravo odnijeti. Prestankom koncesije, dakle, prestaje i pravo vlasništva na

<sup>26</sup> Tako: Lambaša, D., op. cit., Hlača, V., Luke otvorene za javni promet, u: Pravni problemi instituta pomorskog dobra u Republici Hrvatskoj s posebnim osvrtom na luke otvorene za javni promet, Split, 1998., str. 26-27.; Bolanča, D., Pretvorba društvenog vlasništva..., op. cit., str. 710.

<sup>27</sup> Lambaša, D., op. cit., Bolanča, D., op. cit.

tim "prinovima i građevinama". U slučaju da koncesionar ne iskoristi svoje pravo, i ostavi građevine na području luke na kojem je imao koncesiju, davatelj koncesije može od njega tražiti da ih o svom trošku ukloni u cijelosti ili djelomično i vrati lučko područje u prijašnje stanje (čl. 16. st. 2.).

## **5. Zemljišnoknjižna evidencija pomorskog dobra**

Zemljišnoknjižna evidencija je evidencija nekretnina koja vodi podatke o pravnom stanju nekretnina koje mogu biti u pravnom prometu. Nekretnine koje nisu sposobne biti objektom stvarnih prava, pa su izvan pravnog prometa - opća dobra, ne upisuju se u zemljišne knjige. Takve nekretnine upisuju se u zemljišne knjige samo na zahtjev osobe koja na tome ima pravni interes (čl. 17. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama<sup>28</sup>) ili ako je to određeno posebnim zakonom. Kada je ono upisano u zemljišnu knjigu kao opće dobro, u vlastovnici se čini vidljivim to njegovo svojstvo, te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za njega. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, to se neće posebno upisivati (čl. 23. st. 4. ZZK). Ako na općem dobru postoji koncesija, upisat će se u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška po pravilima koja vrijede za upis zakupa.

### **5.1. Upis obveznih prava u zemljišne knjige**

Predmet upisa u zemljišne knjige su nekretnine, stvarna prava na njima i druga prava za koja je to zakonom određeno (knjižna prava) te druge činjenice važne za pravni promet za koje je to zakonom određeno. Pored zatvorenog broja stvarnih prava, knjižnim pravima se, u hrvatskom pravnom sustavu, smatraju i određena obvezna prava - pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa i koncesije (čl. 31. st. 1. ZZK). Prema odredbi čl. 8. st. 2. ZOK-a ugovori o koncesiji koji se odnose na nekretnine upisuju se u zemljišne knjige.

### **5.2. Upis koncesije u teretovnicu opterećene nekretnine**

ZZK propisuje da se koncesija upisuje u teretovnicu zemljišnoknjižnog tijela koje je opće dobro prema pravilima koja inače vrijede za upis zakupa, ako nije što posebno određeno (čl. 25. st. 2.).

Ovlaštenik koncesije upisat će svoje pravo koje proizlazi iz ugovora o koncesiji u teretni list (teretovnicu - list C) zemljišnoknjižnog uloška u kojemu je upisana nekretnina pomorskog dobra na koju se taj ugovor odnosi. U slučaju da pomorsko dobro nije upisano u zemljišnu knjigu, to će se učiniti na zahtjev koncesionara koji na tome ima pravni interes (čl. 17. st. 3. ZZK).

ZZK nadalje propisuje da se sva ograničenja, oročenja i uvjetovanja prava upisanih u zemljišnu knjigu upisuju u zemljišnu knjigu zabilježbom ograničenja, roka ili uvjeta kojem je pravo podvrgnuto, pa će i rok na koji je dodijeljena koncesija biti naznačen u zemljišnoj knjizi.

<sup>28</sup> NN, br. 91/96., 68/98., 137/99. (u daljnjem tekstu: ZZK).

### 5.3. Djelovanje koncesije erga omnes

Pravo koncesionara da upotrebljava ili koristi pomorsko dobro nastaje, u skladu s načelom konsensa, sklapanjem ugovora o koncesiji između davatelja koncesije i ovlaštenika koncesije. Međutim, kako su obvezna prava, pa tako i koncesija, po svojoj naravi relativna i djeluju samo između ugovornih strana (*inter partes*), tek njihovim upisivanjem u zemljišnu knjigu ona počinju djelovati apsolutno - prema svima (*erga omnes*).<sup>29</sup>

### 5.4. Upis koncesionarovog prava vlasništva na zgradi i drugoj građevini izgrađenoj na pomorskom dobru

Upisom koncesije u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška opterećene nekretnine publicira se postojanje tog obveznog prava. Upis koncesije u teretovnicu nije, međutim, dokaz vlasništva na zgradama i građevinama koje postoje na pomorskom dobru. Koncesionar, naime, može dobiti i koncesiju koja mu daje samo pravo uporabe i/ili gospodarskog korištenja, a ne nužno i izgradnje ili držanja zgrade u svom vlasništvu. Specifično pravo vlasništva (ograničeno zakonski i ugovorno) na zgradama i drugim građevinama na općem dobru predstavlja stvarno pravo koje se mora na odgovarajući način zemljišno-knjižno konstituirati i publicirati.<sup>30</sup> ZZK, međutim, ne propisuje gdje i kako će se u zemljišne knjige upisivati takva zgrada i druga građevina dok su u vlasništvu koncesionara.<sup>31</sup>

Prema jednoj grupi autora, primjena iznimke od načela *superficies solo cedit* iz čl. 3. st. 4. ZV-a pretpostavlja upisivanje tih objekata u zemljišne knjige kao samostalnih nekretnina, u zasebne zemljišnoknjižne uloške.<sup>32</sup> ZZK ne predviđa takvu mogućnost i ne propisuje gdje će se i kako upisivati objekti izgrađeni na općem dobru ili odvojeni od općeg dobra na temelju koncesije.

U pravnoj literaturi se kao najprihvatljivije rješenje za upis vlasništva i hipoteke na objektima izgrađenim na pomorskom dobru predlaže odgovarajuća primjena pravila o upisu prava građenja u zemljišne knjige. To predstavlja svojevrstu kombinaciju primjene odredaba čl. 3. st. 4. i čl. 9. st. 4. ZV-a te čl. 34. ZZK-a, koja bi mogla omogućiti upis izgrađenih objekata (nekretnina) na pomorskom dobru kao vlasništvo koncesionara dok koncesija traje, kao i upis drugih stvarnih prava u zemljišne knjige u posebnom zemljišnoknjižnom ulošku s takvim nekretninama kao posebnim zemljišnoknjižnim tijelom.<sup>33</sup>

<sup>29</sup> Josipović, T., u: Gavella, N. et al., op. cit., str. 209.

<sup>30</sup> Bolanča, D., *Pomorsko pravo (odabrane teme)*, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, Split, 1999., str. 52.

<sup>31</sup> Bolanča, D., *Pretvorba društvenog vlasništva...*, op. cit., str. 709.

<sup>32</sup> Bravar, A., *Neki aspekti stvarnih prava na pomorskom dobru*, str. 710., referat s međunarodnog savjetovanja "Stvarna prava i koncesije na pomorskom dobru i za lučke djelatnosti", Rijeka, str. 709.; Lambaša, D., op. cit.

<sup>33</sup> Tako: Bravar, A., op. cit., str. 710.; Lambaša, D., op. cit.

Odgovarajućom primjenom navedenih pravila na zakonu osnovana koncesija, iz čl. 9. st. 4. ZV-a, koja svojega nositelja ovlašćuje da na općem dobru ima zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu, upisivala bi se kao teret zemljišnoknjižnog tijela u koje je upisano pomorsko dobro, a zgrade i druge građevine upisivale bi se u novi zemljišnoknjižni uložak kao posebna nekretnina. Ugovor o koncesiji predstavlja pravnu osnovu (*titulus*) stjecanja prava vlasništva, a upis toga vlasništva u zemljišne knjige način stjecanja - *modus acquirendi*.

S druge strane, zgrade i druge građevine, koje su na pomorskom dobru izgrađene na temelju koncesije i tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje, po čl. 3. st. 4. ZV-a, u vlasništvu su koncesionara *ex lege*. Upis tog koncesionarovog prava samo je deklaratornog karaktera. Kod zgrada i drugih građevina koje se tek imaju izgraditi na temelju koncesije postavlja se pitanje u kojem trenutku koncesionar postaje vlasnikom, tj. u kojem bi se trenutku mogao osnovati novi zemljišnoknjižni uložak. Naime, nekretnina u novom ulošku je samo zgrada, pa dok ona nije izgrađena, nema ni nekretnine. Pitanje vremena stjecanja prava vlasništva na zgradama i drugim građevinama koje koncesionar gradi na temelju koncesije bitno je i radi zaštite koncesionarova prava.

### **6. Hipoteka na zgradama i drugim građevinama izgrađenim na pomorskom dobru**

PZ predvidio je u čl. 65. mogućnost osnivanja hipoteke na objektima koje je koncesionar izgradio na pomorskom dobru, uz odobrenje davatelja koncesije i pod uvjetima iz ugovora o koncesiji. Hipoteka je danas, bez sumnje, u gospodarstvenom smislu jedan od najvažnijih instituta osiguranja dugoročnih kredita, a bez takvih kredita gotovo je nezamislivo poslovanje koncesionara, pa su jasni razlozi koji su zakonodavca nagnali na donošenje ovakve odredbe. No, ovakav propis bio je u suprotnosti s nevlasničkim karakterom pomorskog dobra te načelom *superficies solo cedit*. Bilo je gotovo nemoguće ispuniti pretpostavke zemljišnoknjižnog prava za osnivanje hipoteke te je ovaj institut bio praktično neprimjenjiv sve do donošenja ZV-a. Po jednom mišljenju<sup>34</sup> PZ, koji u čl. 65. predviđa osnivanje hipoteke te u čl. 71. st. 2. pravo vlasništva koncesionara na trajnu zgradu, na posredan način dopušta osnivanje prava stvarne služnosti na pomorskom dobru. Naime, pravo stvarne služnosti bilo je jedino pravo koje je do donošenja ZV-a omogućavalo pravno odvajanje zgrade i druge građevine od pomorskog dobra (analogna primjena pravila iz § 475. t. 1. OGZ-a).

Tek stupanjem na snagu ZV-a izričito je propisana mogućnost pravnog odvajanja zgrade od općeg dobra pomoću koncesije (čl. 3. st. 4. i čl. 9. st. 4.). Tek pošto postane vlasnikom zgrada i drugih građevina, koncesionar ih može hipotekarno založiti. Ta mogućnost pravnog odvajanja zgrada i drugih građevina od općeg dobra nije, međutim, dosljedno provedena u ZZK-u, pa je način upisa (a time i osnivanja) hipoteke i dalje upitan.<sup>35</sup>

<sup>34</sup> Simonetti, P., *Stvarna prava...*, op. cit.

<sup>35</sup> Tako: Bolanča, D., *Pretvorba društvenog vlasništva ...*, op. cit.; Bravar, A., op. cit., str. 710.

### **6.1. Hipoteka prema PZ-u i ZV-u**

Članak 65. PZ-a određuje:

“Ovlaštenik koncesije može, uz odobrenje davatelja koncesije, osnovati hipoteku pod uvjetima iz ugovora o koncesiji na objektima koje je izgradio na pomorskom dobru.”

Problem stvarnih prava na pomorskom dobru ZV je riješio na način da je predvidio mogućnost pravnog odvajanja zgrada i drugih građevina od pomorskog dobra za vrijeme dok koncesija traje. Odredbama čl. 3. st. 4. i čl. 9. st. 4. ZV-a dan je pravni temelj za stvarno i pravno odvajanje zgrade od zemljišta na općem dobru i prostor za zaživljavanje instituta hipoteke predviđenog čl. 65. PZ-a.

Osnovati hipoteku mogu, uz ograničenje, odnosno obvezu da prethodno pribave odobrenje davatelja koncesije, samo oni koncesionari koji na zgradama i drugim građevinama imaju pravo vlasništva. Međutim, objektom hipoteke prema PZ mogu biti samo objekti koje je ovlaštenik koncesije izgradio na pomorskom dobru (čl. 65. PZ-a). Pitanje je na koje će odgovoriti tek sudska praksa mogu li hipoteku na zgradama i drugim građevinama osnovati i koncesionari koji su postali vlasnici postojećih objekata na temelju koncesije, u skladu s čl. 9. st. 4. ZV-a, ili ih PZ, odredbom čl. 65., isključuje. Mišljenja samo, ipak, da se odredba čl. 65. PZ-a ima, po analogiji, primijeniti i na već izgrađene zgrade i druge građevine na kojima koncesionar ima pravo vlasništva.

Nekretnine sagrađene na pomorskom dobru mogle bi biti objektom sudskog osiguranja osnivanjem založnog prava na temelju sporazuma stranaka, budući da bi se tu radilo o svojevrsnom sudskom založnom pravu (hipoteci) uz isti uvjet uz koji bi se na njima mogla osnovati ugovorna hipoteka, dakle, samo uz prethodno odobrenje koncedenta.<sup>36</sup>

Hipoteka se osniva upisom u zemljišnu knjigu kao tereta opterećene nekretnine. U teoriji i praksi postavlja se pitanje na koji će način koncesionar moći upisati svoje vlasništvo (i hipoteku) nad objektima izgrađenim na pomorskom dobru za vrijeme trajanja koncesije.

### **6.2. Namirenje**

Sljedeće pitanje koje se nameće jest pitanje namirenja - jesu li ti objekti sposobni, i uz koje uvjete, biti predmetom ovrhe.

Budući da je prema odredbi čl. 59. st. 5. PZ-a moguće da treći stekne na javnoj dražbi “postrojenja” podignuta po ovlaštenju na pomorskom dobru, ali da ih ne može upotrebljavati i/ili koristiti bez izričitog odobrenja koncedenta, trebalo bi uzeti da bi i ti objekti mogli biti predmetom ovrhe (i osiguranja), što znači da bi mogli biti otuđeni trećem, ali da se taj treći ne bi bez izričitog odobrenja koncedenta mogao njima koristiti ili ih upotrebljavati.<sup>37</sup> Takav je prijenos, bez odobrenja koncedenta pravno

<sup>36</sup> Dika, M., Pomorsko dobro i prisilno ostvarivanje potraživanja, Pomorsko dobro - društveni aspekti upotrebe i korištenja, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 1996., str. 50.

<sup>37</sup> Dika, M., op. cit., str. 50.

nemoguć, pa je malo vjerojatno da će itko izraziti spremnost sudjelovati u postupku ovrhe, budući da je ishod postupka gospodarski i financijski upitan. Ovo tim prije jer valja imati na umu da je koncesija vremenski ograničena, pa protekom roka na koji je dodijeljena prestaje i vlasništvo na objektima izgrađenim na pomorskom dobru, bez obzira na to tko je vlasnik. Novi bi vlasnik, koji je stekao pravo vlasništva na tim objektima javnom dražbom, imao po prestanku koncesije, poput koncesionara, pravo uzeti prinove i građevine koje je izgradio, ako bi to bilo moguće, ili obvezu ukloniti taj objekt s pomorskog dobra (čl. 71. st. 2. PZ-a) te predati pomorsko dobro koncedentu na slobodno raspolaganje (čl. 71. st. 3. PZ-a).

Prestankom koncesije zgrade i druge građevine postaju pripadak pomorskog dobra (čl. 71. st. 2. PZ-a) i podvrgavaju se režimu općih dobara. Kako na pomorskom dobru nije moguće stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava ni po kojoj osnovi, to bi hipoteka koja je do tada teretila zgradu prestajala *ex lege*, bez mogućnosti konstituiranja založnog prava na naknadi, budući da je pravo na naknadu isključeno po samom Zakonu (čl. 71. st. 1. PZ-a).

Međutim, u slučaju prestanka koncesije opozivom, kada to zahtijeva interes Republike Hrvatske, ovlaštenik koji na temelju koncesije izgradi građevinu ili izvrši druga ulaganja na pomorskom dobru, u skladu s odlukom i ugovorom o koncesiji, ima u cijelosti pravo na naknadu štete u razmjeru prema vremenu za koje je prikraćen u vršenju ovlaštenja koncesije (čl. 67. PZ-a). U ovom i drugim slučajevima kada koncesionar, prema ugovoru ili posebnom zakonu, ima pravo na naknadu za ulaganja na koncesioniranom dobru, založno bi pravo prešlo na pravo na naknadu, tj. teretilo bi tu tražbinu koncesionara. Po čl. 301. st. 4. ZV-a, ako zalog propadne, pa umjesto njega nastane pravo koje ga nadomješta (pravo na naknadu, na osigurninu i dr.), založno pravo traje i dalje na tom pravu.<sup>38</sup>

Grupa autora<sup>39</sup> smatra da nema mogućnosti javne dražbe objekata na pomorskom dobru, jer bi svaki eventualni stjecatelj na javnoj dražbi morao najprije postati ovlaštenikom koncesije. Ukoliko ne bi unaprijed svaki potencijalni stjecatelj na javnoj dražbi tražio i dobio koncesiju (a bilo bi nemoguće da više osoba dobiju koncesiju na istom objektu izgrađenom na pomorskom dobru), bio bi izvrgnut riziku da stekne pravni naslov za pravo vlasništva na građevinski objekt, a da mu naknadno koncesija bude uskraćena.<sup>40</sup> Druga grupa autora<sup>41</sup> smatra da bi se ovaj problem moglo i trebalo riješiti davanjem prethodnih suglasnosti za upotrebu i/ili gospodarsko korištenje pomorskog dobra. Treći<sup>42</sup> su, pak, mišljenja da je besmisleno uvjetovati osnivanje hipoteke naknadnom dozvolom davatelja koncesije, a isto tako i zahtijevati od eventualnog kupca tih objekata na javnoj dražbi da traži odobrenje od davatelja koncesije za uporabu i/ili korištenje tih objekata. Prema tom mišljenju, za ovo postoje

<sup>38</sup> Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 167.

<sup>39</sup> Filipović, V., op. cit.

<sup>40</sup> Ibidem, str. 42.

<sup>41</sup> Dika, M., op. cit.

<sup>42</sup> Marin, J., *Koncesija i pravo vlasništva na objektima izgrađenima na pomorskom dobru*, Pravo u gospodarstvu, br. 2, Zagreb, 1998., str. 254.



dva razloga: ponajprije, pravilo da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima. Znači, tko god na bilo koji način, pa i putem javne dražbe, stekne pravo vlasništva na objektima na pomorskom dobru, vezan je istim ograničenjima toga prava kojima je bio vezan i ovlaštenik koncesije. Drugi razlog je da se davatelj koncesije uvijek može obratiti ovlašteniku koncesije, jer je ovaj dužan osigurati da treće osobe s kojima stupa u pravne odnose, s obzirom na dobivenu koncesiju ne upotrebljavaju i/ili koriste pomorsko dobro suprotno uvjetima pod kojima je ovlašteniku koncesije dana koncesija.<sup>43</sup>

Pri tumačenju ovih odredbi valja imati na umu da osoba koja stekne pravo vlasništva na zgradama na pomorskom dobru putem javne dražbe postaje koncesionar, jer nije moguće odvojiti zgradu od koncesije. Time se bitno sužava krug osoba koje bi na javnoj dražbi mogle steći pravo vlasništva zgrade na pomorskom dobru, budući da bi one morale ispunjavati uvjete koje zakon i koncedent propisuju za koncesionara. Postupak u kojem bi se ocjenjivala sposobnost zainteresiranih osoba biti koncesionarima dodatno bi odugovlačio postupak ovrhe.

## 7. Zaključak

Potreba iskorištavanja pomorskog dobra za obavljanje niza djelatnosti zahtijeva korištenje već postojećih zgrada i drugih građevina na tom zemljištu ili njihovu izgradnju. Pored nevlasničkog režima koji važi za pomorsko dobro, PZ je radi njegova što uspješnijeg gospodarskog iskorištavanja uveo institut koncesije. Prema ZV-u, koncesija je temelj za pravno razdvajanje zgrada i drugih građevina od pomorskog dobra (čl. 3. st. 4. i čl. 9. st. 4. ZV-a). Iako je koncesija, odnosno prava iz nje, obveznopravnog karaktera, upravo je iznimka od načela *superficies solo cedit* njezin najvažniji stvarnopravni učinak koji koncesionaru omogućava stjecanje prava vlasništva, a time i osnivanje hipoteke na zgradama i drugim građevinama izgrađenim na pomorskom dobru. Upis prava vlasništva zgrade u zemljišne knjige je, po općim pravilima koja važe za stjecanje prava vlasništva na nekretninama, *modus acquirendi*. Međutim način na koji će se izvršiti upis tog prava nije propisan zakonom. Ovo, kao i brojna pitanja, proturječnosti i dvojbe oko instituta hipoteke na objektima izgrađenima na pomorskom dobru te nepostojanje sudske prakse pokazuju da se mnoga pitanje glede prava ovlaštenika koncesije nisu riješila na zadovoljavajući način. Izmjenama i dopunama zakona (PZ-a i ZML-a, ZZK-a,) morao bi se regulirati stvarnopravni položaj ovlaštenika koncesije, precizno utvrditi postupak ovrhe, vodeći pritom računa da se donesena rješenja u praksi mogu realizirati na brz i efikasan način uz maksimalnu pravnu sigurnost. Tek tada će hipoteka na zgradama izgrađenim na pomorskom dobru, kao jedan od najvažnijih instituta osiguranja kredita, zaživjeti u praksi.

<sup>43</sup> Ibidem, str. 254.

## Summary

### LEGAL SEPARATION OF BUILDINGS AND OTHER EDIFICES FROM THE MARITIME DEMESNE

Legal regime of maritime demesne is governed by the Maritime Code of the Republic of Croatia. Maritime demesne is declared to be a common good and it is subdued to the nonproprietary legal regime. On the other hand, the Law on Ownership and Other Real Rights implies that the existing building is going to be separated from the land by founding of a concession at the common good (thereby at the maritime demesne also). The separation is going to be extended to a building built upon concession while being into effect. Consequently, a concessionaire has a right to own such buildings for a limited time. The Law and concession also limit concessionaire's authority to use and to dispose of those buildings. The article puts into sharp focus a real right effect of a mortgage on buildings built on the maritime demesne. The author pays attention to legal emptiness concerning the institute of property rights on buildings and other edifices being separated from the land by a concession, and institute to record property rights and mortgage in a land-register. Having in mind that the right of ownership can be obtained by a limited number of persons who comply with conditions for a concession, there is a significant limitation to realize a mortgage on such building by its selling to discharge a secured claim.

*Key words:* maritime demesne, concessions, buildings, publication, property, mortgage.

## Zusammenfassung

### RECHTLICHE TRENNUNG DER GEBÄUDE UND ANDERER BAUWERKE VON SEEGUT

Der Rechtsstatus von Seegut wird durch das Seegesetzbuch der Republik Kroatien bestimmt. Das Seegut wird zu Gemeingut erklärt und unterliegt dem Rechtsstatus des Nichtbesitzes. Das Gesetz über Eigentum und anderes Sachenrecht sieht allerdings vor, dass durch Gründung einer Konzession auf Gemeingut (und damit auch Seegut) das bestehende Gebäude vom Grund getrennt wird, ebenso wie das, das auf Grund der Konzession errichtet wird, solange diese gilt. Demnach hat der Konzessionär ein zeitlich begrenztes Recht auf das Eigentum solcher Gebäude. Durch Gesetz und Konzession sind auch die Befugnisse des Konzessionärs hinsichtlich der Nutzung und Verfügung über diese Gebäude beschränkt. In der Arbeit wird ebenso die sachenrechtliche Wirkung von hypothekarischer Verpfändung von Gebäuden auf Seegut analysiert. Es werden die gesetzlichen Leerstellen des Instituts Eigentumsrecht von Gebäuden und anderen Bauwerken, die durch Konzession vom Grund getrennt sind, ebenso die des Instituts Eintragung von Eigentumsrecht und Hypothek ins Grundbuch aufgezeigt. Im Hinblick darauf, dass das Eigentumsrecht für ein Gebäude

nur ein enger Personenkreis erhalten kann, der die Bedingungen für eine Konzession erfüllt, besteht für die Realisierung einer Hypothek auf solch ein Gebäude durch seinen Verkauf zur Begleichung der gesicherten Ansprüche eine große Beschränkung.

*Schlüsselwörter:* Seegut, Konzession, Gebäude, Publizieren, Eigentum, Hypothek.

### Sommario

## SEPARAZIONE LEGALE DI EDIFICI E ALTRE COSTRUZIONI DAL DEMANIO MARITTIMO

Il regime legale del demanio marittimo è disciplinato dal Codice marittimo della Repubblica di Croazia. Il demanio marittimo è definito come bene comune ed è sottoposto al regime giuridico di non-proprietà. Peraltro la Legge sulla proprietà e gli altri diritti reali prevede che gli edifici esistenti siano separati dal terreno con l'istituzione di una concessione in favore del bene comune (perciò anche al demanio marittimo). La separazione sarà estesa agli edifici costruiti su concessione valida. Conseguentemente un concessionario ha il diritto di proprietà su tali edifici per un tempo limitato. La Legge e la concessione limitano altresì l'autorità del concessionario di utilizzare e disporre di tali edifici. L'articolo pone in particolare evidenza l'effetto di diritto reale vive com'è ipoteca sugli edifici fabbricati sul demanio marittimo. L'Autrice dedica attenzione al vuoto giuridico relativo all'istituto di diritti di proprietà su edifici e altre costruzioni separati dal terreno da una concessione, e l'istituto di registrare diritti di proprietà e ipoteche nei libri fondiari. Poiché il diritto di proprietà può essere ottenuto dal numero limitato di persone che soddisfano le condizioni della concessione, esiste una limitazione significativa alla realizzazione di un'ipoteca su tali edifici attraverso la loro vendita per soddisfare un diritto garantito.

*Parole chiave:* demanio marittimo, concessioni, edifici, pubblicazione, proprietà, ipoteca.