

Stjecanja prava vlasništva dosjelošću s posebnim naglaskom na nekretnine

Milaković, Klara

Master's thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:626826>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-03**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

Katedra za Građansko pravo

Klara Milaković

STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA DOSJELOŠĆU S
POSEBNIM OSVRTOM NA NEKRETNINE

Diplomski rad

Mentor: prof. dr. sc. Saša Nikšić

Zagreb, 2024.

SADRŽAJ

| | |
|--|----|
| 1. UVOD..... | 1 |
| 2. VLASNIŠTVO | 2 |
| 2.1. Predmet prava vlasništva | 2 |
| 3. POSJED..... | 4 |
| 3.1. Nesklad između posjeda i prava vlasništva na nekretninama | 5 |
| 4. STJECANJE STVARNIH PRAVA | 6 |
| 5. DOSJELOST..... | 7 |
| 6. DOSJELOST U KONTEKSTU RIMSKOG PRAVA..... | 8 |
| 6.1. Usucapio u starom pravu..... | 8 |
| 6.2. Usucapio po klasičnom pravu..... | 9 |
| 6.3. Longi temporis praescriptio | 10 |
| 6.4. Longissimi temporis praescriptio | 10 |
| 6.5. Dosjelost Justinijanova prava | 10 |
| 7. DOSJELOST PREMA OPĆEM GRAĐANSKOM ZAKONIKU | 11 |
| 8. DOSJELOST PREMA ZAKONU O OSNOVNIM VLASNIČKOPRAVNIM ODNOSIMA | 13 |
| 9. STJECANJE PUTEM DOSJELOSTI..... | 15 |
| 9.1 Stjecanje redovitom dosjelošću | 16 |
| 9.2 Zakonit posjed | 17 |
| 9.3 Istinit posjed | 18 |
| 9.4 Pošten posjed..... | 19 |
| 9.5 Vrijeme dosjelosti | 20 |
| 9.6 Sposobnost stvari..... | 21 |
| 9.7 Sposobnost stjecatelja..... | 22 |
| 9.8 Stjecanje izvanrednom dosjelošću | 22 |
| 9.9 Stjecanje suvlasništva na nekretnini dosjelošću..... | 24 |
| 10. STJECANJE VLASNIŠTVA DOSJELOŠĆU NA NEKRETNINAMA U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU | 26 |
| 11. ZAKLJUČAK | 30 |

| | |
|---------------------|----|
| 12. LITERATURA..... | 31 |
|---------------------|----|

IZJAVA O IZVORNOSTI

Ja, Klara Milaković pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica diplomskog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Klara Milaković, v.r.

1. UVOD

Pravo vlasništva predstavlja jedno od temeljnih prava u pravnom sustavu svake države, pružajući nositelju prava široke ovlasti u pogledu korištenja, upravljanja i raspolaganja određenom stvari. U okviru pravnog poretka, stjecanje prava vlasništva dosjelošću zauzima značajno mjesto kao poseban način stjecanja vlasništva koji se ne temelji na pravnom poslu, već na dugotrajnom i neprekinutom posjedu. Dosjelost, kao institut koji proizlazi iz rimske pravne tradicije, omogućuje da se pravo vlasništva stekne protekom vremena, pod uvjetom da su ispunjene zakonom propisane pretpostavke.

Cilj ovog rada je pružiti cjelovit pregled dosjelosti kao načina stjecanja vlasništva, te ponuditi osvrt na relevantne pravne propise i njihovu primjenu u praksi. Ovaj rad istražuje pravnu narav dosjelosti, pretpostavke za primjenu instituta dosjelosti i pravne posljedice, kao i ulogu koju ona ima u suvremenom hrvatskom pravnom sustavu. U radu će se predstaviti sudska praksa i zakonske odredbe koje obuhvaća ovo područje, s ciljem razumijevanja kako se u praksi ostvaruje pravo vlasništva dosjelošću te koji su pravni izazovi povezani s ovim institutom. U ovom radu ključna će biti dosjelost u užem smislu, kao stjecanje prava vlasništva nekretnina neprestanim samostalnim posjedovanjem te nekretnine kroz zakonom određeno vrijeme.

2. VLASNIŠTVO

Vlasništvo je stvarno pravo koje se smatra jednim od najvažnijih pravnih instituta. Uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.¹ Zakonom je ono određeno kao „stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.“² Postoji samo jedna vrsta prava vlasništva, a uz njega tim su zakonom uređena i druga stvarna prava: pravo služnosti, prava iz stvarnoga tereta, pravo građenja i založno pravo. Kada pravo vlasništva usporedimo s ostalim navedenim stvarnim pravima, možemo zaključiti da pravo vlasništva svome nositelju daje najšira ovlaštenja.

Pojam prava vlasništva pronalazimo i u Ustavu Republike Hrvatske kao jedno od najvažnijih zajamčenih vrednota ustavnog poretka. Ustav ga spominje u okviru gospodarskih, socijalnih i kulturnih prava. Prvo jamči pravo vlasništva, a zatim navodi da „vlasništvo obvezuje“ tako što su njegovi nositelji i njihovi korisnici dužni pridonositi općemu dobru.³

2.1. Predmet prava vlasništva

Predmet prava vlasništva sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima mogu biti sve pokretne i nepokretne stvari izuzev onih koje za to nisu sposobne. (čl. 2. st. 1. ZV-a). Pritom, razlikovanje pokretnih od nepokretnih stvari temelji se na tome može li se stvar premjestiti s jednog mjesta na drugo, a da se time ne povrijedi njena bit. Stvarima se smatraju tjelesni dijelovi prirode, koji su različiti od ljudi, koji služe ljudima za uporabu te sve ono što je zakonom sa stvarima izjednačeno. (čl. 2. st.2. ZV-a). Stvari mogu biti samo tjelesne, no, iako ne postoje netjelesne stvari, poznajemo neke netjelesne entitete koji se tretiraju kao stvari. Prirodne sile koje su podložne ljudskoj vlasti mogu biti predmet prava vlasništva, te se kao takve, u smislu ZV-a, smatraju stvarima. (čl. 2. st. 5.ZV-a). Nepokretne stvari odnosno nekretnine su čestice zemljine površine uključujući sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno na njenoj površini ili ispod

¹ NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

² Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čl. 30. st.1. (dalje u tekstu: ZV).

³ Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14.

površine. (čl. 2. st. 3. ZV-a). Trava, drveće, plodovi i sve ostale uporabljive stvari koje rađa zemlja na svojoj površini, dijelovi su te nekretnine sve do trenutka kada se od nje ne odvoje. (čl. 9. st. 2. ZV-a). Ono što je izgrađeno na površini zemlje, ispod ili iznad nje s ciljem da tamo trajno ostane te ono što je ugrađeno, dograđeno ili nadograđeno na nekretninu ili na koji drugi način trajno s njom spojeno, smatra se dijelom te nekretnine, dok se od nekretnine ne odvoji. (čl. 9. st. 3. ZV-a). Dakle, kada govorimo o nekretninama kao objektu prava vlasništva, tada treba voditi računa da je u pravnom prometu nekretnina onako kako je definira ZV i tu treba primjenjivati načelo *superficies solo cedit* prema kojemu sve ono što je trajno spojeno sa zemljištem pripada nositelju prava vlasništva toga zemljišta kao priraštaj toga zemljišta te kao takvo slijedi pravnu sudbinu zemljišta.⁴

Pokretnine su stvari koje se mogu premjestiti s jednog mjesta na drugo, a da im se ne povrijedi bit. (čl. 2. st. 4. ZV-a). U slučaju sumnje je li neka stvar pokretna ili nepokretna, uzima se da je pokretna. (čl. 2. st. 7. ZV).

Ranije spomenuti netjelesni entiteti, iako se smatraju stvarima u smislu ZV-a, te unatoč tome što mogu biti predmetom prava vlasništva, ne mogu biti predmetom stjecanja dosjelošću. Razlog leži u tome što je jedna od glavnih pretpostavki stjecanja na takav način posjed, a ono što je netjelesno ne može biti u nečijoj faktičnoj, fizičkoj vlasti, odnosno ne može biti predmet posjeda pa samim time ne može zadovoljiti uvjet stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

Da bi neka stvar mogla biti predmet subjektivnog stvarnog prava ona mora imati svojstvo prometnosti, a to će imati ona stvar koja zadovoljava dva postavljena kriterija: naravni i pravi kriterij. Naravni kriterij određuje da stvar može biti predmet stvarnih prava ako je „ pojedinačno određena, prikladna za služenje ljudima i različita od ljudi.“⁵ Pravni kriterij određen je zakonskim odredbama koje za određene stvari propisuju da su nesposobne biti objektom stvarnih prava unatoč tome što zadovoljavaju naravni kriterij.⁶

⁴ Gavella, N., *Stvarno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 82.-83.

⁵ Gavella, o.c., str. 68.

⁶ Gavella, o.c., str. 67.-71.

3. POSJED

Posjed je izuzetno važan za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Onaj tko nema posjed na određenoj stvari nikada tu stvar neće moći steći dosjelošću. „Posjed je pravno relevantna faktična vlast koju neka osoba ima glede određene stvari“. ⁷ Posjed je socijalna realnost faktičnog postojanja i izvršavanja privatne vlasti osobe koju kako društvo pa tako i pravni poredak smatra pravno relevantnom. Za pravnu relevantnost te faktične vlasti nije važno ima li ona pravni temelj ili nema. No, poželjno je da posjed ima temelj u subjektivnom pravu koje posjednika ovlašćuje da čini sa stvari upravo ono što on posjedovanjem faktično i čini. S druge strane, posjednik koji bi faktično izvršavao faktičnu vlast nad stvari kao da ima pravo na to, ali ga u stvarnosti nema, smatrao bi se posjednikom. Izvršavanjem vlasti on bi posjedovao stvar, neovisno o tome ima li pravni temelj za posjedovanje. Iako nedostaje pravni temelj, razmjerno trajna faktična vlast je dovoljna kako bismo mogli govoriti o posjedu. ⁸

Pravne norme ne mogu neposredno utjecati na posjed. One to čine tek posredno, svojim utjecajem na ljudsko ponašanje. Norme ne mogu stvoriti posjed, izmijeniti ga niti ukinuti, no one „daju“ pravo na posjed određujući tko i pod kojim pretpostavkama može steći to pravo.

Pravni poredak posjedu povjerava tri važne funkcije:

- 1) akvizicijska funkcija- posjed je pretpostavka za stjecanje stvarnih prava,
- 2) publicitetna funkcija- posjed služi za davanje publiciteta pravnim odnosima koji se tiču stvari, a koji djeluju prema svima,
- 3) kontinuitetna funkcija- funkcija održavanja kontinuiteta socijalnih odnosa u pogledu stvari. ⁹

Gotovo svi pravni poreci pridaju posjedu sve ili barem neke od navedenih funkcija. Time se ostvaruje pravni kauzalitet koji zatim dovodi do pravnog učinka. ¹⁰

⁷ Gavella, o.c., str. 151.

⁸ Gavella, o.c., str. 151.- 152.

⁹ Gavella, o.c., str. 152.- 154.

¹⁰ Gavella, o.c., str. 153.

3.1. Nesklad između posjeda i prava vlasništva na nekretninama

Ustanovom dosjelogosti uspostavlja se sklad između posjeda i prava vlasništva. U građanskom pravu postoji predmnjeva prema kojoj se vlasnikom nekretnine smatra onaj na koga ukazuju zemljišne knjige neovisno o tome tko je njen posjednik. Ta predmnjeva je, dakako, oboriva s obzirom na to da se može dokazati da je vlasnik nekretnine netko drugi. Raskorak između zemljišnoknjižnog i izvanknjižnog vlasništva nastao je zbog toga što se vlasništvo može steći uknjižbom na temelju ugovora ili drugog pravnog posla, a izvanknjižno nasljeđivanjem ili po samom zakonu. Sukladno tome, trebamo razlikovati predmnjevano vlasništvo, na koje upućuje zemljišna knjiga od stvarnog vlasništva odnosno izvanknjižnog vlasništva, a oboje treba razlikovati od posjeda nekretnine. U praksi su česte situacije gdje je jedna osoba zemljišnoknjižni vlasnik, druga je izvanknjižni, a treća je posjednik. Pravni nesklad između činjenice i prava-posjeda i prava vlasništva uzrok je pravne nesigurnosti, pridonosi otežavanju ili čak u potpunosti onemogućava pravni promet jer ne možemo pouzdano znati tko je pravi vlasnik: onaj tko je vlasnik prema zemljišnim knjigama, izvanknjižni vlasnik koji nije u posjedu nekretnine ili posjednik nekretnine. Izvanknjižni vlasnik nalazi se u opasnosti glede svog prava vlasništva. Naime, on bi mogao izgubiti svoje neuknjiženo pravo vlasništva ako ga stekne treća osoba od zemljišnoknjižnog vlasnika u skladu s načelom povjerenja u zemljišne knjige.¹¹

„U sukobu između činjenice i prava, protekom vremena, pod određenim zakonskim pretpostavkama, činjenica pobjeđuje pravo, odnosno posjed pobjeđuje pravo vlasništva, tako što se pretvara u pravo vlasništva, negirajući dosadašnje pravo vlasništva osobe koja se kroz duže vrijeme ne ponaša kao vlasnik, svjesno ili nesvjesno tolerirajući vlasnički posjed nevlasnika“¹²

¹¹ Simonetti, P., Prelazak nekretnina u društveno vlasništvo protekom vremena, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij., 2007., str. 8.-9.

¹² Simonetti, o.c., str. 9.

4. STJECANJE STVARNIH PRAVA

Norme stvarnog prava uređuju pretpostavke koje se moraju ispuniti za stjecanje određene vrste stvarnog prava. Kada se ispune propisane pretpostavke, osoba koja ima pravni temelj, stječe određeno stvarno pravo na stvari glede koje su pretpostavke ispunjene, djelovanjem pravnog kauzaliteta i pravnog poretka. O pretpostavkama koje su ispunjene ovisi hoće li se raditi o originarnom ili derivativnom stjecanju. Originarnim stjecanjem se osniva novo pravo, neovisno o pravu koje je prije postojalo na stvari. Razlika između navedene dvije vrste stjecanja prava očituje se u tome što je originarno ili izvorno stjecanje osnivanje novog prava, dok se kod derivativnog odnosno izvedenog stjecanja radi o prelasku postojećeg stvarnog prava na stjecatelja. Pravna vlast stjecatelja koji stječe stvarno pravo derivativnim stjecanjem proizlazi iz pravne vlasti drugoga, osobe od koje je on to pravo stekao, njegovoga prednika.¹³

Derivativno stjecanje može biti translativno ili konstitutivno. Translativno je ono stjecanje kod kojega dolazi do prelaska prednikovog prava na sljednika. Može se prenijeti cijelo pravo ili dio toga prava. Kod konstitutivnog stjecanja prednikovo se pravo ne prenosi na sljednika, niti koji njegov dio, već se iz njega izvodi za stjecatelja novo pravo čiji je sadržaj uži od prednikovog prava.¹⁴

Da bi moglo doći do bilo koje vrste stjecanja stvarnog prava, moraju se ispuniti opće pretpostavke za stjecanje, a one su:

1. Sposobnost predmeta
2. Sposobnost stjecatelja
3. Postojanje odgovarajućeg pravnog temelja¹⁵

Uz navedene opće pretpostavke, za stjecanje pojedinih stvarnih prava, morat će se ispuniti i neke posebne pretpostavke, ovisno o kojem stvarnom pravu je riječ i na kojoj pravnoj osnovi se stječe.¹⁶

¹³ Gavella, o.c., str. 102.-103.

¹⁴ Gavella, o.c., str. 103.

¹⁵ Gavella, o.c., str. 104.

¹⁶ Gavella, o.c., str. 104.

5. DOSJELOST

Dosjelost je „stjecanje prava vlasništva neke stvari neprekidnim samostalnim posjedovanjem te stvari kroz zakonom određeno vrijeme.“¹⁷

Dosjelost stvara dva učinka: neposredan i posredan. Neposredan učinak tiče se posjednika, on stječe u vlasništvo ono što je do tada posjedovao u zakonom propisanom vremenskom trajanju. Posredan učinak pogađa osobu koja je do nastupa pretpostavki za dosjelost bila vlasnik nekretnine. Ona gubi dotadašnje pravo vlasništva te nekretnine, koja postaje vlasništvo dosjedatelja.¹⁸ Pritom, stari vlasnik nije izgubio pravo vlasništva zbog njegova nevršenja, već zato što je neovisno o postojanju njegova prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, stjecatelj na temelju dosjelosti stekao vlasništvo originarnim načinom stjecanja vlasništva. S obzirom na to da na istoj stvari ne mogu simultano postojati dva isključiva vlasništva, vlasništvo prethodnog imatelja toga prava mora prestati.¹⁹

Pravni učinci dosjelosti nastupaju *ipso iure*, po samom pravu istog onog trenutka kada se ispune pretpostavke za stjecanje putem dosjelosti. No, unatoč tome, na navedene pravne učinke ne pazi se *ex offio*, po službenoj dužnosti, nego na zahtjev ovlaštenoga subjekta.

Pravni poredak poznaje dvije inačice stjecanja putem dosjelosti: redovitu dosjelost i izvanrednu dosjelost. Hoće li stjecatelj steći stvar redovitom ili izvanrednom dosjelošću ovisit će o kvaliteti njegova posjeda.^{20 21}

¹⁷ Gavella, N., o.c., str. 556.

¹⁸ Gavella, N., o.c., str. 556.

¹⁹ Brežanski, J., Dosjelost kao način stjecanja stvarnih prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br.20. 1999., str-531.

²⁰ Kvalitete posjeda su zakonitost, istinitost i poštenje, detaljno opisano pod točkama 9.2., 9.3., i 9.4.

²¹ Gavella, N., o.c., str. 557. I 558.

6. DOSJELOST U KONTEKSTU RIMSKOG PRAVA

Dosjelost je institut čije korijene pratimo još od rimskog prava. U rimskom pravu postavljeni su njegovi temelji koji su se do danas razvijali po uzoru na to uređenje.

Kroz povijest rimskog prava razvijeno je nekoliko ustanova dosjelosti:

- 1) *Usucapio*- dosjelost civilnog prava
- 2) *Longi temporis praescriptio*- dosjelost koja se odnosila na provincijalna zemljišta i peregrine
- 3) *Longissimi temporis praescriptio*- dosjelost razvijena u kasno carsko doba.²²

Navedene ustanove dosjelosti tijekom Justinijanova doba spojene su u jedinstvenu ustanovu dosjelosti, gdje se, već tada, razlikovala redovna od izvanredne dosjelosti.²³

6.1. Usucapio u starom pravu

Temeljnim izvorom starog civilnog prava smatramo Zakonik XII ploča. On propisuje da je civilno vlasništvo na zemljištu moguće steći posjedovanjem²⁴ kroz određeno vrijeme. To vrijeme za pokretnine je iznosilo jednu godinu, a za zemlju (nekretninu) dvije godine. Zakonik nije navodio nikakve druge uvjete koji bi se ticali poštenja, temelja i načina stjecanja posjeda. Bilo je dovoljno samo posjedovati stvar neprekidno kroz određeno vrijeme, pa makar u posjed došli prijevarno, silom ili na drugi viciozan način.²⁵ *Usucapio* je bila omogućena samo za rimske građane i Latine. Kasnije je za peregrine i provincijalna zemljišta uvedena *longi temporis praescriptio*. Uzukapija je u staro doba imala vrlo široku primjenu:

- Za prisvajanje i prigrabljivanje neprijateljske i domaće zemlje. Ako se vlasnik zemlje za nju ne bi brinuo, treći bi ju mogao zaposjesti, obrađivati ju, brinuti se za nju i u konačnici steći pravo vlasništva.

²² Horvat, Petrak, o.c., str. 171.

²³ Gavella, o.c., str. 558.

²⁴ Lat. *usus*

²⁵ Viciozan posjed je onaj stečen vi, clam ili precario (silom, prijevarom ili potajno)

- Za legalizaciju nevaljano prenesenog vlasništva. Tu postoje dvije moguće situacije. Prva je da prijenos nije izvršen na propisani način (npr. *res Mancipi* je prenesena tradicijom, a ne institutom mancipacije ili *in iure* cesijom), a druga je situacija da je stjecatelj stekao stvar od nevlasnika te zbog toga nije mogao postati vlasnikom te stvari.²⁶

- Za olakšavanje tereta dokaza vlasniku stvari koji je stvar stekao derivativnim načinom stjecanja. Vlasnik je morao dokazati vlasništvo svog prednika, zatim vlasništvo prednikova prednika i tako dalje sve dok ne bi došao do prednika koji je stekao vlasništvo originarnim načinom stjecanja, a to je bilo praktički nemoguće.²⁷

6.2. Usucapio po klasičnom pravu

U klasičnome pravu, pravnici su razvijali pretpostavke za uzukapiju, pa je tako pored posjeda, bilo potrebno da se ispune i subjektivne pretpostavke: neviciozan posjed (istinit), *possesio iusta* (zakonit posjed) i *possesio bonae fidei* (posjed koji je stečen u dobroj vjeri).

Do te je promjene došlo iz razloga što je u prethodnom razdoblju uzukapija služila vladajućoj klasi kako bi prigrabili posjede. U to je doba, dakle, za stjecanje prava vlasništva bilo potrebno samo imati posjed zemljišta kroz relativno kratko vrijeme. Sada je došlo do velike koncentracije posjeda u rukama vladajuće klase pa im je cilj bio spriječiti pučanstvo da na jednak način otmu zemljišta vladajućoj klasi. Zato su uvedene dodatne pretpostavke za uzukapiju koje su otežale stjecanje prava vlasništva na taj način. U klasičnom je dobu uzukapija služila da bi se:

- Pretorsko vlasništvo pretvorilo u civilno za slučaj da je netko *res Mancipi* stekao npr. tradicijom
- Da bi se pribavilo civilno vlasništvo poštenom posjedniku, ali koji je stekao stvar od nevlasnika²⁸

²⁶ Zbog načela *nemo plus iuris ad alium trasferre potest quam ipse habet*; u prijevodu: nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego li on sam ima

²⁷ Horvat, M., Petrak., M., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2020., str. 171.

²⁸ Horvat, Petrak, o.c., str. 173.

6.3. Longi temporis praescriptio

Ustanova *longi temporis praescriptio* prvotno je imala učinak prigovora protiv vlasničke tužbe. Ona nije pribavljala pravo vlasništva, već se suprotstavljala vlasnikovoj tužbi na povrat stvari. No, kasnije, protekom vremena, ustanova *praescriptio* dobiva značaj dosjelogosti. I tu je postojala potreba ispunjenja subjektivnih pretpostavki; posjed se morao temeljiti na valjanom pravnom temelju, a vrlo brzo je postavljen i zahtjev *bonae fidei*.²⁹

6.4. Longissimi temporis praescriptio

Od vladavine Konstantina, posjednik koji je posjedovao stvar 40 godina mogao je uspješno odbiti vlasničku tužbu, neovisno o *titulusu* i *bonae fidesu*. Ovdje se zapravo nije radilo o stjecanju prava vlasništva već o zastari vlasničke tužbe. Teodozije je snizio navedeni rok na 30 godina. No, protekom toga roka, posjednik nije postajao vlasnikom stvari i nije mogao stvarnopravnom tužbom tražiti stvar od trećega ako bi izgubio posjed. Time mu je omogućeno samo da odbije tužbu vlasnika ako još uvijek posjeduje predmetnu stvar i ako je protekao propisani rok.³⁰

6.5. Dosjelogost Justinijanova prava

Justinijan za svoje vladavine uvodi dvije vrste dosjelogosti koje su u uporabi i danas: redovnu i izvanrednu. *Usucapio* i *longi temporis praescriptio* spojene su u redovnu dosjelogost. *Usucapio* je tada bila dosjelogost na pokretnim stvarima, a *longi temporis praescriptio* je bila dosjelogost na nekretninama. Prva je trajala tri godine, a druga 10 godina odnosno 20 godina ovisno o tome jesu li posjednik i prijašnji vlasnik bili u istoj provinciji ili u različitim provincijama.

Longissimi temporis praescriptio sada je postala izvanredna dosjelogost. No, posjednik koji je stvar posjedovao 30 godina sada je stjecao pravo vlasništva, a ne samo pravo odbiti vlasnikovu tužbu.

Za redovnu dosjelogost tražio se *titulus iustus* i *bona fides* dok je za izvanrednu dosjelogost bila dovoljna samo *bona fides*.³¹

²⁹ Horvat, Petrak, o.c., str.178.

³⁰ Horvat, Petrak, o.c., str.179.

³¹ Horvat, Petrak, o.c., str.179.-180.

7. DOSJELOST PREMA OPĆEM GRAĐANSKOM ZAKONIKU

Opći građanski zakonik (dalje u tekstu: OGZ) objavljen je carskim patentom 1. lipnja 1811. godine. Na snagu je u austrijskim sjevernim zemljama stupio 1. siječnja 1812. godine, a kasnije i u ostalim pokrajinama među kojima je bilo i područje današnje Republike Hrvatske. Kako je došlo do osamostaljenja Republike Hrvatske, donesen je Zakon o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima i Zakon o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima od kojih su se oba pozivala na OGZ te tako preuzela pravila koja su sadržana u OGZ-u. Zakonik je imao veliko značenje u hrvatskom zakonodavstvu i to time što je zakonodavac omogućio da se primjenjuju rješenja sadržana u OGZ-u. Uz to, nova su zakonska rješenja samo iznimno i djelomično imala retroaktivni učinak što je značilo da se još dugi niz godina pred hrvatskim sudovima primjenjivao upravo OGZ³² i to podredno radi popunjavanja pravnih praznina koje su tada postojale.³³ U konačnici, tu je i utjecaj OGZ-a na nove zakone., koji nisu isključili primjenu pravnih pravila iz OGZ-a već je u velikoj mjeri on i dalje bio sadržajno prisutan.³⁴

OGZ je sistematiziran tako da sadrži tri dijela: 1. pravo osoba, koje se sastoji od osobnog i obiteljskog prava, 2. pravo na stvari koje obuhvaća stvarno, nasljedno i obvezno pravo i 3. zajedničke odredbe glede prava osoba i prava na stvari gdje je uređeno utvrđivanje, preinaka i ukidanje prava i obveza te zastara i dosjelost.

Prema 1452. paragrafu „ako se zastarjelo pravo uslijed zakonitog posjeda prenosi u isto vrijeme na koga drugoga“, to pravo zove se dosjeđeno pravo, a način stjecanja naziva se dosjelost. OGZ je određivao ograničenja za određene posjede, a riječ je o posjedima sirotih, onih koji su podrvgnuti skrbništvu, crkvenim posjedima, posjedima općina, upravitelja javne imovine.³⁵

Što se tiče pretpostavaka koje se moraju ispuniti da bi se moglo steći dosjelošću, vrijedi jednako kao i danas: stjecatelj mora biti sposoban stjecati, stvar mora biti takva koja se može steći,

³² Ius-info, Hrvoje Kačer, poveznica: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/200-godina-ogz-a-9497>, pristupljeno: 21. srpnja 2024.

³³ Zakon o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. Travnja 1941. Godine, NN 73/91

³⁴ Ius-info, Hrvoje Kačer, poveznica: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/200-godina-ogz-a-9497>, pristupljeno: 21. srpnja 2024.

³⁵ OGZ, paragraf 1454.

stjecatelj mora doista posjedovati stečenu stvar, posjed mora biti zakonit, pošten i istinit, te trajati kroz cijelo zakonom određeno vrijeme.³⁶

Razlika u odnosu na današnje uređenje očituje se u vremenu potrebnom da bi se stvar stekla dosjelošću, a ono iznosi tri godine za pokretnine i tri godine za nekretnine koje su na ime stjecatelja upisane u javne knjige odnosno 30 godina za nekretnine u onim mjestima gdje još nije bilo urednih javnih knjiga ili ako stvar nije upisana u javnim knjigama na onoga tko ju zaista u stvarnosti posjeduje. Navedeni rokovi tiču se redovne dosjelosti.³⁷

Izvanredno vrijeme dosjelosti potrebno je proteći da bi se stekla nekretnina koje su u vlasništvu države, crkve ili općine. U tom slučaju vrijeme se produžuje, pa za posjednika upisanog u javne knjige iznosi šest godina, a za onoga tko nije upisan tek 40 godina.³⁸ Pritom, onaj tko dosjelost osniva na vremenu od 30 ili 40 godina ne mora dokazivati zakonit naslov stjecanja. No, ako bi bilo dokazano da je posjednik bio nepošten, tada neće doći do stjecanja dosjelošću čak niti protekom navedenog duljeg vremena dosijedanja, dakle 30 odnosno 40 godina.³⁹

Također, onaj stjecatelj koji je pokretnu stvar pribavio od neistinitog ili nepoštenog posjednika ili stjecatelj koji ne može pokazati od koga je pribavio stvar, mora čekati dvostruko vrijeme redovne dosjelosti kako bi postao vlasnikom te stvari.⁴⁰

³⁶ OGZ, paragraf 1460.

³⁷ OGZ, paragrafi 1466. -1468.

³⁸ OGZ, paragraf 1472.

³⁹ OGZ, paragraf 1477.

⁴⁰ OGZ, paragraf 1476.

8. DOSJELOST PREMA ZAKONU O OSNOVNIM VLASNIČKOPRAVNIM ODNOSIMA

Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (dalje u tekstu: ZOVO) ⁴¹ donesen je 20. siječnja 1980. godine te je bio na snazi do 1. siječnja 1997. godine i stupanja na snagu ZV-a. S obzirom na nedostatke navedenog zakona koji se tiču iznimno malog opsega i nedovoljnog detaljiziranja koje je u institutu stvarnog prava zaista potrebno, u krugovima određenih pravnikâ nije bio dobro ocijenjen. ⁴²

ZOVO propisuje situacije u kojima može doći do stjecanja prava vlasništva po samom zakonu, a one su sljedeće: stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem plodova, dosjelošću, stjecanjem vlasništva od nevlasnika, okupacijom i u drugim slučajevima koji su određeni zakonom. ⁴³

Što se same dosjelošti tiče, ZOVO propisuje za redovnu dosjelošt dvije pretpostavke: savjesnost (što odgovara pojmu poštenja) i zakonitost. Savjesni i zakoniti posjednik pokretne stvari koja je u vlasništvu druge osobe steći će pravo vlasništva nad tom stvari protekom vremena od tri godine. ⁴⁴ Pod istim uvjetima posjednik nekretnine koja je u vlasništvu drugoga steći će pravo vlasništva te stvari dosjelošću, ali protekom deset godina. ⁴⁵

Za izvanrednu dosjelošt Zakon traži samo jednu pretpostavku: savjesnost. Posjednik čiji posjed zadovoljava samo potonje navedenu kvalitetu, steći će pravo vlasništva pokretne, protekom vremena od deset godina. ⁴⁶ Takav će posjednik nepokretne stvari, tu stvar dosjelošću steći tek protekom vremena od 20 godina. ⁴⁷

U slučaju da je posjed prenesen nasljeđivanjem na novog posjednika, nasljednik će se smatrati savjesnim od trenutka otvaranja nasljeđa čak i ako je ostavitelj bio nesavjestan, ako nije znao niti je mogao znati za nesavjesnost ostavitelja. Vrijeme za dosjelošt u slučaju nasljeđivanja posjeda, počinje teći od trenutka otvaranja nasljedstva. ⁴⁸

⁴¹ NN 53/91

⁴² Ivančić-Kačer, B., Jedno specifično ograničenje prava vlasništva, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, 2016., str. 306.

⁴³ ZOVO, čl. 21.

⁴⁴ ZOVO, čl. 28. st. 1.

⁴⁵ ZOVO, čl. 28. st. 2.

⁴⁶ ZOVO, čl. 28. st. 3.

⁴⁷ ZOVO, čl. 28. st. 4.

⁴⁸ ZOVO, čl. 28. st. 5.

Zakon je također propisivao kada počinje teći vrijeme za dosjelost, a to je onoga dana kad je posjednik stupio u posjed stvari pa sve do isteka posljednjeg dana vremena koje je potrebno za stjecanje dosjelošću.⁴⁹ U to vrijeme uračunavalo se i vrijeme u kojem su prednici posjednika posjedovali stvar kao savjesni i zakoniti ili samo savjesni posjednici ako je riječ o izvanrednoj dosjelošti.⁵⁰

⁴⁹ ZOVO, čl. 30. st. 1.

⁵⁰ ZOVO, čl.30. st. 2.

9. STJECANJE PUTEM DOSJELOSTI

Pravni temelji stjecanja prava vlasništva su: pravni posao, odluka suda, nasljeđivanje te zakon.⁵¹ Stjecanje prava vlasništva dosjelošću je izvorno (originarno) stjecanje na temelju zakona što znači da stjecatelj ne osniva svoje pravo na pravu prethodnika već ga stječe samostalno. Stjecatelj dosjelošću stječe onu stvar i onakvu kakvu ju posjeduje.⁵² Definicija posjeda uređena je ZV-om i to kao faktična vlast nad nekom stvari.⁵³ Dosjelost je predviđena i kod nasljedničkog posjeda, koji nije faktična vlast na stvari, već umjesto toga vrsta idealnog posjeda.

Što se tiče tereta na nekretnini, oni se stječu zajedno s nekretninom ovisno o tome je li njihovo postojanje bilo stjecatelju poznato. U pravilu, dosjedatelj će steći nekretninu bez tereta koji su je do trenutka njegovog stjecanja teretili, no, ako je znao da postoje tereti na nekretnini koja je objekt stjecanja, tada oni neće prestati stjecanjem, odnosno, dosjedatelj će steći nekretninu zajedno s teretima. S druge strane, ona raspolaganja dosjedatelja kojima je opteretio nekretninu u trenutku kada još nije bila njegova, konvalidirat će onda kada se ispune pretpostavke za stjecanje putem dosjelosti.⁵⁴

Pravni učinci stjecanja dosjelošću nastupaju po zakonu, samim ispunjenjem pretpostavki koje su propisane za ovaj način stjecanja, no, unatoč tome, na njih se ne pazi po službenoj dužnosti već na zahtjev ovlaštene osobe. Ovlaštena osoba može biti dosjedatelj, njegov univerzalni ili singularni sukcesor. Navedeni zahtjev ovlaštena osoba može postaviti sudu u obliku tužbe ili u obliku prigovora. Odlukom suda kojom je zahtjev utvrđen, moguće je pravo upisati u zemljišne knjige.⁵⁵ Kao što sam već navela, pravni učinci nastaju samim ispunjenjem pretpostavki za stjecanje, a ne upisom u zemljišne knjige. Dakle, upis u zemljišne knjige samo je deklaratorne naravi, ali ipak važno jer u slučaju da se ne upiše pravo vlasništva u zemljišne knjige, postoji opasnost od gubitka toga prava ako bi treća osoba stekla tu nekretninu u dobroj vjeri, u skladu s načelom povjerenja u zemljišne knjige.⁵⁶

Pretpostavke koje moraju biti ispunjene kako bi se moglo steći pravo vlasništva neke stvari su:

1. samostalan posjed stvari,

⁵¹ ZV, čl. 114.

⁵² Gavella, o.c. str. 556.

⁵³ ZV, čl. 10. st.1.

⁵⁴ Gavella, o.c. str. 557.

⁵⁵ Gavella, o.c. str. 557.

⁵⁶ Gavella, , o.c. , str. 410.-411.

2. posjed mora imati zakonom određenu kakvoću,⁵⁷
3. posjed mora neprekidno trajati kroz zakonom određeno vrijeme,
4. stvar mora biti sposobna biti objektom stjecanja i
5. subjekt (dosjedatelj) mora biti sposoban općenito za stjecanje te stvari, a posebno mora biti sposoban steći ju dosjelošću.⁵⁸

Temelj dosjlosti je ideja da se faktično stanje nakon protoka određenog vremena pretvara u pravno stanje. Na istoj ideji, samo suprotnog učinka, temelji se i ustanova zastare. U pandektnom pravu za dosjlost je upotrebljen naziv praescriptio acquisitiva što znači dobitna zastara, a za zastaru se koristio naziv praescriptio extinctiva, u prijevodu gubitna zastara.⁵⁹

9.1 Stjecanje redovitom dosjelošću

Za stjecanje prava vlasništva redovitom dosjelošću potrebno je da posjed ima tri kvalitete, da bude 1. zakonit, 2. istinit i 3. pošten. Pritom su zakonitost i istinitost objektivne kvalitete posjeda, dok je poštenje subjektivna kvaliteta.⁶⁰ Posjed kojega odlikuju sve tri navedene kvalitete naziva se kvalificiranim posjedom⁶¹, publicijanskim ili uzukapionim posjedom^{62 63} Uz to, samo samostalan posjed stjecatelja može se pretvoriti u pravo vlasništva na temelju dosjlosti, bilo neposredan bilo posredan. Samostalan posjed predstavlja onakav posjed gdje stjecatelj posjeduje stvar kao da je nositelj prava vlasništva te stvari. Neposredan je posjednik onaj koji faktičnu vlast izvršava osobno ili posredovanjem pomoćnika u posjedovanju.⁶⁴ S druge strane, posredan posjednik je onaj tko stvar posjeduje kao plodouživatelj, založni vjerovnik, zakupoprimalac, najmoprimalac, čuvar, posudovnik ili tko se nalazi u sličnom odnosu.⁶⁵

⁵⁷ Za redovitu dosjlost posjed mora imati sve tri kvalitete: mora biti pošten, zakonit i istinit, dok za izvanrednu dosjlost mora biti barem pošten.

⁵⁸ Gavella, o.c., str. 557.

⁵⁹ Horvat, Petrak, o.c., str. 170.

⁶⁰ Gavella, N., o.c., str. 217.

⁶¹ Brežanski, J., Dosjlost kao način stjecanja stvarnih prava, str. 535.

⁶² Gavella, o.c., str. 217.

⁶³ Posjed sa svim pozitivnim značajkama naziva se kvalificiranim jer je takav posjed kvalificiran za publicijansku tužbu te za stjecanje redovitom dosjelošću, publicijanskim se naziva po nazivu tužbe kojom se posjednik sa svim kvalitetama može poslužiti, jednako kao da je vlasnik te uzukapionim zbog toga što se takav posjed može pretvoriti u pravo temeljem redovite dosjlosti.

⁶⁴ ZV, čl.10. st. 2.

⁶⁵ ZV, čl.10. st. 3.

Kakvoća posjeda opisana je glavom 3. ZV-a. Zakonit je posjed onaj gdje posjednik ima valjani pravni temelj posjedovanja.⁶⁶ Istinit je posjed ako nije pribavljen silom, potajno, prijevarom niti zlouporabom povjerenja.⁶⁷ Pošten posjed ima posjednik koji u trenutku stjecanja nije znao niti je imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed.⁶⁸ Međutim, poštenim će se smatrati, i to od trenutka otvaranja nasljedstva, nasljednik nepoštenoga posjednika, u slučaju da mu nije bilo poznato niti mu je moralo biti poznato nepoštenje njegovog prednika.⁶⁹ Dakle, da bi posjed postao pravom vlasništva potrebno je da bude samostalan, neprekidan, zakonit, istinit i pošten. Pritom valja naglasiti da se poštenje predmnijeva, dakle posjed se smatra poštenim, sve dok se ne dokaže suprotno.⁷⁰

9.2 Zakonit posjed

„Zakonit je onaj posjed koji ima valjani pravni temelj toga posjedovanja, a nezakonit je onaj koji uopće nema nikakav pravni temelj za to, ili mu temelj nije valjan“⁷¹

Pravni temelj, koji ovlašćuje posjednika da posjeduje stvar, je prvenstveno pravo vlasništva, ali i druga stvarna prava: „pravo plodouživanja, dobrovoljno založno pravo na pokretnini, pravo zakupa, pravo najma, pravo posudbe itd.“⁷²

U smislu stjecanja prava vlasništva dosjelošću pravni temelj posjedovanja po osnovi zakupa, najma, posudbe, založnog prava neće se smatrati valjanim pravnim temeljem zbog toga što posjednik nekretnine nije u samostalnom posjedu u odnosu na vlasnika stvari. Naime, on će u tim slučajevima posjedovati stvar priznajući višu vlast vlasnika te stvari s kojim je zaključio neki od navedenih ugovora.⁷³

Nezakonit posjed je posjed bez pravnog temelja, ali i onaj kojemu je pravni temelj ništav. Pri tome, poboynost pravnog temelja ne šteti zakonitosti posjeda sve dok ne bude poništen. Dakle, tek

⁶⁶ ZV, čl.18. st.1.

⁶⁷ ZV, čl. 18. st. 2.

⁶⁸ ZV, čl. 18. st. 3.

⁶⁹ ZV, čl. 160. st. 3.

⁷⁰ ZV, čl.18. st. 5.

⁷¹ Gavella, o.c., str. 218.

⁷² Gavella, o.c., str.218.

⁷³ Gavella, o.c., str. 170.

kada bi pobojan pravni posao bio poništen, pravni temelj bi postao nezakonit te bismo tada govorili o nezakonitom posjedu.⁷⁴

9.3 Istinit posjed

Istinit je posjed onaj koji nije pribavljen silom, prijevarom, potajno ili zlouporabom povjerenja. Istinit posjed također je jedna od kvaliteta posjeda koja se ne presumira, već ju je potrebno dokazati. Posjed je stečen silom kada je primijenjena protupravna sila koja može biti a) fizička sila odnosno *vis absoluta* ili b) prijetnja odnosno *vis compulsiva*, izjednačena sa fizičkom silom. Silom (*vi*) je stečen posjed kada je nasilnim činom oduzet ili sužen tuđi posjed. S takvom je silom izjednačena prijetnja onda kada je toliko ozbiljna da je proizvodi jednaki učinak kao i *vis absoluta*. To će biti onda kada je sila izazvala kod prijašnjeg posjednika opravdani strah zbog kojega ovaj nije učinio ništa kako bi spriječio stjecanje posjeda kojega je do tada posjedovao. Potajno (*clam*) je stečen posjed onda kada je stečen tako da dotadašnji posjednik ne sazna za taj čin stjecanja, a to će biti krađom ili na neki drugi način. S takvim je načinom stjecanja izjednačeno i stjecanje prijevarom (*dolus*)- namjernim dovođenjem u zabludu. Zlouporabom povjerenja (*praecario modo*) posjednik je stekao posjed na kojem je već imao određeni položaj u odnosu na tuđu stvar te je samovlasno pretvorio neposjed u posjed ili je posjed nižeg stupnja pretvorio u posjed višeg stupnja. Primjer bi bio da je posjednik dobio dopuštenje da prespava pod krovom prijašnjeg posjednika, a on je odbio otići kada ga je ovaj to zatražio.⁷⁵

Međutim, posjed pribavljen na jedan od navedenih načina postat će, kada osobi od koje je pribavljen prestane pravo koje mu omogućuje da štiti posjed koji mu je na viciozan način oduzet, miran posjed.⁷⁶

⁷⁴ Gavella, o.c. , str. 218.

⁷⁵ Gavella, o. c., str. 218.- 220.

⁷⁶ Brežanski, J., Dosjelost kao način stjecanja stvarnih prava, str. 535.

9.4 Pošten posjed

Pošten posjed jedna je od tri kvalitete potrebne kako bi se moglo steći pravo vlasništva redovnom dosjelošću te jedina kvaliteta potrebna za stjecanje prava vlasništva izvanrednom dosjelošću. Ono je također jedina kvaliteta koja se presumira. Kao što je već navedeno poštenim se smatra posjed onda kada posjednik nije znao niti je imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed stvari. Posjed će postati nepošten od trenutka saznanja za činjenicu da posjedniku to pravo ne pripada. U tom se slučaju stjecanje vlasništva na temelju dosjelosti više ne dolazi u obzir, niti redovno niti izvanredno. Ako je povodom spora o poštenju posjednika došlo do parnice, te bude pravomoćno odlučeno da posjednik nema pravo na posjed, njegov posjed smatrat će se nepoštenim od trenutka kada je primio tužbu.⁷⁷

Navedenu tvrdnju slijedi i Vrhovni sud Republike Hrvatske te svoje rješenje iz 2016. godine u povodu revizije obrazlaže na sljedeći način: „posjed je pošten ovisno o subjektivnom stavu posjednika o usklađenosti njegovog posjeda s pravom na posjed. Isto tako, u smislu ovih odredbi poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada. Dakle, posjed postaje naknadno nepošten samo naknadnim saznanjem posjednika da nema pravo na posjed.

U sporu u kojem tužitelj zahtjeva utvrđenje prava vlasništva dosjelošću kakvoća poštenog posjeda tužitelja ne sagledava se prema pretpostavkama iz odredbe čl. 18. st. 4. ZVDSP-a (da je posjedniku dostavljena tužba kojom druga osoba osporava njegovo pravo na posjed, a spor bude okončan pravomoćnom presudom da pravo na posjed ne pripada posjedniku – koje pretpostavke bi od trenutka kada je posjednik primio tužbu imale isti značaj kao i saznanje da nema pravo na posjed). U tom smislu, pošten posjed tužitelja nad predmetnom nekretninom ne postaje nepošten samom činjenicom što su podnijeli tužbu protiv knjižnog prednika na utvrđenje stečenog prava vlasništva dosjelošću kao osnov upisa tog prava u zemljišne knjige, već njihov pošten posjed postaje nepošten samo naknadnim saznanjem da nemaju pravo na posjed. Dakle, u takvom sporu, tijek pokrenute parnice utječe na kakvoću poštenog posjeda tužitelja ovisno o okolnostima pojedinog slučaja, tj. jesu li tužitelji činjeničnim navodima i predloženim dokazima iz odgovora na tužbu, te činjeničnim navodima iznijetim i dokazima predloženim, odnosno provedenim, tijekom postupka do zaključenja glavne rasprave, saznali da nemaju pravo na posjed stvari.“⁷⁸

⁷⁷ Gavella, o.c. str. 221.- 222.

⁷⁸ Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj: Rev-x 1086/14-2, od 14. prosinca 2016.

Poštenje posjeda pravne osobe prosuđivat će se prema poštenju osobe koja je za pravnu osobu ovlaštena poduzimati pravne radnje koje se odnose na stjecanje i izvršavanje posjeda. U slučaju da posjednik ima zakonskog zastupnika, tada se prosuđuje prema poštenju zastupnika.⁷⁹

U primjeru iz sudske prakse Vrhovni sud u svojoj odluci navodi: „Poštenje (savjesnost) posjeda je subjektivni element stjecanja vlasništva dosjelošću koji zavisi od posjednikovog faktičnog saznanja ili mogućnosti saznanja za takve okolnosti iz kojih se može pouzdano izvesti zaključak da je stvar koju posjeduje njegova ili da nije njegova. U ovoj parnici utvrđeno je da je prednik tužene znao da predmetna nekretnina nije njegova, obzirom to proizlazi i iz kupoprodajnog ugovora, pa je pravilan zaključak suda prvog stupnja da dosjelošću tužena nije mogla steći pravo vlasništva.“⁸⁰

9.5 Vrijeme dosjelosti

Postoji redovito i izvanredno vrijeme dosjelosti, a ono ovisi o stvari koja se stječe. U pravilu će biti potrebno redovito vrijeme za stjecanje dosjelošću, a ono iznosi tri godine za pokretne odnosno deset godina za nekretnine. Iznimno, izvanredno vrijeme biti će potrebno kako bi se steklo pravo vlasništva stvari koja je vlasništvo Republike Hrvatske, jedinice regionalne ili lokalne samouprave, crkve ili drugih pravnih osoba. Vrijeme dosjelosti tada će biti dvostruko duže, odnosno šest godina za pokretne i dvadeset godina za nekretnine. Iznimno bitna pretpostavka stjecanja je neprekinut posjed stvari. Ako bi posjed bio prekinut, tada se ne bi moglo vrijeme potrebno za stjecanje nastaviti nakon prestanka razloga za prekid, već bi, stekne li nakon prekida osoba ponovno istu stvar u posjed, rok za dosjelost počeo teći iznova. Do prekida dosijedanja može doći iz faktičnih ili iz pravnih razloga. Gubitak samostalnog posjeda i prestanak poštenja kao jedne od pretpostavki stjecanja prava vlasništva dosjelošću predstavljaju faktične razloge. Prekid iz pravnih razloga može nastupiti ako posjednik stvari prizna tuđe pravo vlasništva ili ako bi vlasnik protiv posjednika podigao tužbu radi utvrđivanja, ostvarenja ili osiguravanja njegova prava vlasništva ili neku drugu radnju pred sudom ili drugim nadležnim

⁷⁹ Brežanski, J., Još o stjecanju vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij., 30. br.30, str.611. , 2009.

⁸⁰ Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Broj: Rev 2891/2018-3, od 9. ožujka 2021.

organom, u slučaju, dakako, da ta tužba za tužitelja proizvede pozitivan rezultat. Dakle, prekid posjeda znači i prestanak dosijedanja.⁸¹

S druge strane, kada je riječ o zastoju tijekom roka za dosjelost, tada će se vrijeme dosjelosti nakon prestanka zastoja, produžiti za onoliko vremena koliko je trajao zastoj, odnosno možemo reći da će vrijeme nastaviti teći nakon zastoja s time da se vrijeme trajanja zastoja neće uračunavati u rok dosjelosti.⁸²

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima što se tiče zastoja, jednako kao i kod prekida upućuje na odredbe Zakona o obveznim odnosima koje se odnose na zastoj roka zastare. Konkretno, zastara neće teći između bračnih drugova, roditelja i djece za vrijeme trajanja roditeljskog prava, štićenika i skrbnika tijekom trajanja skrbništva, i izvanbračnih drugova za vrijeme trajanja te zajednice, za vrijeme mobilizacije, ratne opasnosti ili rata.⁸³

9.6 Sposobnost stvari

U pravilu, one stvari koje mogu biti predmetom prava vlasništva, mogu se steći i dosjelošću. Ovdje razlikujemo opću i posebnu sposobnost stvari da bude predmet prava vlasništva. Ona stvar koja se ne može steći u vlasništvo, ne može se steći niti dosjelošću.⁸⁴ Prema ZV-u „nisu sposobni biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava oni dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih, kao što su to atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru, te morska obala (opća dobra)“⁸⁵

Pojedini posebni zakoni isključuju mogućnost stjecanja prava vlasništva pa tako i stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Tako, Zakon o vodama određuje: „Na javnom vodnom dobru druga osoba ne može steći pravo vlasništva niti drugo stvarno pravo, osim prava služnosti i prava građenja.,“⁸⁶

⁸¹ Gavella, o.c. str. 562.- 564.

⁸² Gavella, o.c., str. 564.

⁸³ ZOO, čl. 235.,236.

⁸⁴ Gavella, o.c., str.559.

⁸⁵ ZV, čl. 3. st. 2.

⁸⁶ Zakon o vodama, čl. 12. st.10.

Također navodi da „vode u tijelima površinskih i podzemnih voda ne mogu biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava.,”⁸⁷

9.7 Sposobnost stjecatelja

ZV u članku 159. stavku 1. spominje samo posjednika koji je sposoban biti vlasnikom stvari. Možemo, dakle, zaključiti da je na strani stjecatelja dovoljna opća pravna sposobnost. Pravna sposobnost definirana je kao „svojstvo pravnog subjekta biti nositeljem prava i obveza.“⁸⁸ Pravnu sposobnost fizičke osobe stječu već samim rođenjem⁸⁹, a pravne osobe osnivanjem.⁹⁰ Zaključno na navedeno, svaka fizička i pravna osoba sposobna je stjecati pravo vlasništva bilo kojim od načina stjecanja, pa tako i dosjelošću.

Hrvatsko zakonodavstvo propisuje određene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na nekretninama stranih osoba na području Republike Hrvatske.

Te pretpostavke odnose se na stjecanje prava vlasništva na temelju nasljeđivanja pa strane osobe mogu pod uvjetom uzajamnosti na taj način stjecati pravo vlasništva.⁹¹ Kada se radi o stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla tada je uz uvjet uzajamnosti potrebna i suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.⁹² ZV u svojim odredbama ništa ne propisuje u odnosu na stjecanje prava vlasništva stranih osoba na temelju zakona pa tako i dosjelošću.

9.8 Stjecanje izvanrednom dosjelošću

Specifičnost izvanredne dosjelosti leži u tome što posjednik nekretnine može steći pravo vlasništva nad njom iako njegov posjed nema sve kvalitete koje su inače potrebne kako bi se stvar stekla dosjelošću. No, ono što ipak u svakome slučaju mora postojati je pošten posjed.

⁸⁷ Zakon o vodama, čl. 8. st. 2.

⁸⁸ Klarić, P., Vedriš, M., Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 33.

⁸⁹ Nekada iznimno može ju imati začeto, a nerođeno dijete, sukladno izreci nasciturus pro iam nato habetur, quotiens de commodis eius agitur (začeto dijete smatra se kao da je već rođeno, ako su u pitanju njegovi probici)

⁹⁰ Klarić, Vedriš, o.c., str. 35.

⁹¹ ZV, čl. 356. st. 1.

⁹² ZV, čl. 356. st. 2.

⁹³Međutim, iz tog razloga što posjed ima samo jednu od potrebne tri kvalitete, vrijeme koje treba proteći da bi se stvar stekla je duže od onoga koje je potrebno za redovitu dosjelost. Konkretno, to vrijeme će za pokretnine biti deset godina, a za nekretnine dvadeset godina.⁹⁴ Ako bi se takvom vrstom dosjelošću stjecala stvar za koju je propisano da je potrebno izvanredno vrijeme dosjelošću, tada će to vrijeme za pokretnine iznositi dvadeset, a za nekretnine četrdeset godina.⁹⁵

Vrijeme potrebno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću počinje teći stupanjem u samostalni posjed stvari, a završava istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost.⁹⁶ U vrijeme posjedovanja računa se i vrijeme u kojem su stjecateljevi prednici bili u neprekidnom posjedu stvari.⁹⁷ Sljednici stjecatelja mogu biti univerzalni ili singularni sukcesori i njihov posjed može biti kvalificiran ili barem pošten.⁹⁸

No, tu postoje određeni izuzeci:

- Kada se posjedniku čiji je posjed pošten uračunava vrijeme za koje je njegov prednik posjedovao stvar kao kvalificirani posjednik tada se pravo vlasništva stječe istekom još onoliko vremena koliko je potrebno da poštenu posjednik stekne stvar dosjelošću
- Kada se kvalificiranom posjedniku uračunava vrijeme u kojem je njegov prednik stvar posjedovao pošteno, vlasništvo će steći dosjelošću protekom još onoliko vremena koliko je potrebno da poštenu posjednik stekne stvar dosjelošću, osim ako stvar već nije stekao time što su ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću ispunjenjem onoliko vremena potrebnog za stjecanje vlasništva kvalificiranog posjednika.⁹⁹

Izvanrednom dosjelošću, uračunavanjem vremena prednika može se steći vlasništvo stvari u dva slučaja: 1. kad posjednik ima samo pošten posjed, a njegov je prednik imao kvalificirani posjed¹⁰⁰ i 2. kada posjednik ima kvalificirani posjed, a njegov je prednik imao samo pošten posjed.¹⁰¹ U drugo navedenom slučaju, doći će do jedne specifičnosti što se tiče rokova dosijedanja. Naime, tada će trenutnome posjedniku teći dva roka dosijedanja: rok za redovnu dosjelost i rok za izvanrednu dosjelost. Rok za redovnu dosjelost teći će iz razloga što ima pošten, istinit i zakonit posjed od trenutka stjecanja posjeda, a rok za izvanrednu dosjelost

⁹³ Gavella, o.c., str. 564.

⁹⁴ ZV, čl. 159. st. 3.

⁹⁵ ZV, čl. 159. st. 4.

⁹⁶ ZV, čl. 160. st. 1.

⁹⁷ ZV, čl. 160. st. 2.

⁹⁸ Gavella, o.c., str. 564.

⁹⁹ Gavella, o.c., str. 566.

¹⁰⁰ ZV, čl. 160. st. 4.

¹⁰¹ ZV, čl. 160. st. 5.

teče na temelju uračunavanja prednikovog poštenog posjeda. Posjednik će u tom slučaju steći pravo vlasništva na temelju one dosjelogosti čiji rok prije istekne.¹⁰²

| | Redovita dosjelogost | Izvanredna dosjelogost |
|--------------------|---|--|
| Kvalitete posjeda | Pošten, istinit, zakonit | Pošten |
| Redovito vrijeme | Za pokretnine: 3 godine Za nekretnine: 10 godina | Za pokretnine: 10 godina Za nekretnine: 20 godina |
| Izvanredno vrijeme | Za pokretnine: 6 godina Za nekretnine: 20 godina | Za pokretnine: 20 godina Za nekretnine: 40 godina |

Tablica 1. Prikaz vrsta dosjelogosti i rokova koji moraju proteći da bi došlo do stjecanja

9.9 Stjecanje suvlasništva na nekretnini dosjelošću

Općenito ona stvar koja se ne može steći u vlasništvo, ne može se steći niti dosjelošću. „To treba posebno naglasiti zbog toga što ne može biti predmet prava vlasništva sve što bi moglo biti predmetom posjeda. Tako je npr. moguće posjedovati jednu sobu, ali predmet prava vlasništva može biti samo cijela nekretnina.,¹⁰³ Kod suvlasništva, prema čl. 37. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, svaki suvlasnik je vlasnik onoga idealnoga dijela stvari koji odgovara njegovu suvlasničkom dijelu, pa u vidu tog dijela ima sve ovlasti kakve pripadaju vlasniku.

Što se tiče stjecanja prava vlasništva dosjelošću, nije propisano ništa što se tiče stjecanja prava vlasništva na suvlasničkom dijelu. No, čl. 37. st. 3. ZV propisuje da se idealni dio stvari smatra samostalnom stvari. Suvlasnici su samostalni posjednici, te posjeduju stvar kao da su njezini vlasnici pa stoga u tome smislu nema zapreke za stjecanje prava vlasništva suvlasničkog dijela nekretnine dosjelošću.¹⁰⁴ S druge strane, moguće je stjecanje prava vlasništva dosjelošću i na točno određenom dijelu nekretnine (realni dio) iako takva nekretnina nije upisana u zemljišne

¹⁰² Brežanski, J., Dosjelogost kao način stjecanja stvarnih prava, str. 540.

¹⁰³ Gavella, o.c., str. 559

¹⁰⁴ Šagovac A., Stjecanje dosjelošću suvlasništva na nekretnini i vlasništva na dijelu nekretnine, Informator: 6609, 2020., str. 18.

knjige, pa će tužitelj biti ovlašten na temelju presude kojom se prihvaća takav zahtjev tražiti parcelaciju tog zemljišta. „Sukladno članku 160. ZPU-a, može se parcelirati izgrađeno građevinsko zemljište i postati pojedinačna samostalna zemljišna (katastarska) čestica sukladno zakonu. U protivnome ne može dio građevinske čestice postati samostalna stvar, kao pojedinačna nekretnina - posebna zemljišna čestica i biti objekt prava vlasništva. Kada je predmet konkretne parnice utvrđenje stjecanja prava vlasništva dijela postojeće izgrađene građevinske čestice, sud će, ako još nema parcelacijskog elaborata, kao prethodno pitanje raspraviti i utvrditi odlučnu činjenicu može li se utuženi dio građevinske čestice parcelirati u samostalnu parcelu ili pripisati drugoj parceli. Na to pitanje u sudskom postupku mjerodavno može odgovoriti sudski vještak geodet. Parcelacijski elaborat mora potvrditi nadležno tijelo. U protivnom nije moguće usvojiti tužbeni zahtjev na utvrđenje prava vlasništva dijela predmetne građevinske čestice, jer samo parcelacijom novoformirana katastarska čestica može postati samostalna stvar i objekt prava vlasništva, a ne i individualizirani dio zemljišne čestice bez parcelacije. Kada je u pitanju izgrađeno građevinsko zemljište, tužbeni zahtjev u parničnom postupku obuhvaća utvrđenje prava vlasništva novoformirane katastarske čestice na temelju ovjerenog geodetskog elaborata koji se smatra sastavnim dijelom izreke presude i ovlast tužitelja zahtijevati na temelju presude, nakon njezine pravomoćnosti, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na novoformiranoj katastarskoj čestici, na svoje ime uz istovremeno brisanje prijašnjeg vlasnika.“¹⁰⁵

Navedene tvrdnje o stjecanju vlasništva dosjelošću na suvlasničkom dijelu nekretnine možemo potkrijepiti i sudskom praksom.

Vrhovni sud Republike Hrvatske je na revizijsko pitanje: „Može li se dosjelošću steći pravo vlasništva suvlasničkog dijela nekretnine?“ odgovorio da je „u rješenju ovog suda broj Gzz-1/07-2 od 7. veljače 2007. izraženo pravno shvaćanje da se dosjelošću može steći i suvlasnički idealni dio nekretnine. Prema navedenom shvaćanju za stjecanje suvlasništva ne postoje posebne pravne osnove (titulusi) različite od onih na temelju kojih se stječe pravo vlasništva. Prema odredbi čl. 37. st. 3. ZV u pravnom prometu uzima se da je idealni dio stvari samostalna stvar; sve što je određeno za stvar vrijedi i za idealne dijelove, ako nije što posebno propisano. Za stjecanje prava suvlasništva dosjelošću nije ništa posebno propisano što bi se odnosilo samo na suvlasništvo, dakle, vrijede i odredbe o stjecanju prava vlasništva dosjelošću

¹⁰⁵ Šagovac, o.c. str. 19.

10. STJECANJE VLASNIŠTVA DOSJELOŠĆU NA NEKRETNINAMA U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU

Jedno od često postavljenih pitanja u vezi s ustanovom dosjelogosti tiče se stjecanja prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu.

Problematiku čini pitanje je li moguće stjecanje vlasništva na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu, te ako je, pod kojim pretpostavkama.

Od 1945. godine do danas u Republici Hrvatskoj možemo vlasnički sustav promatrati kao dvije različite cjeline. Jedna se veže uz prisilni prijenos brojnih nekretnina u društveno vlasništvo uz koji se povezuju izgrađene nekretnine pravno odvojene od zemljišta u društvenom vlasništvu, a drugi sustav je vezan uz uspostavljanje privatnog vlasništva po različitim osnovama na nekretninama u društvenom vlasništvu.

U tadašnjoj FNRJ i SFRJ (od 1945.-1990.) postojala su dva vlasnička sustava : dominantni sustav društvenog vlasništva i pravno ograničen sustav privatnog vlasništva. Prijenos prava na nekretninama koje su bile u sustavu društvenog vlasništva obavljao se na temelju pravnih poslova ili odlukama nadležnih tijela ili prijenosom nekretnina koje su bile prenesene u društveno vlasništvo u društvena sredstva društvenopravnih osoba. Postojao je i prijenos nekretnina u društvenom vlasništvu i u privatno vlasništvo no to je bilo u ograničenoj mjeri i odnosilo se uglavnom na stanove koji su se gradili za tržište, na poljoprivredno zemljište i to u manjoj mjeri, te u maloj mjeri na šume i šumsko zemljište. Između društvenopravnih osoba prijenos prava na nekretninama odvijao se i izvanknjižno i to uglavnom na temelju pravnih poslova bez upisa u zemljišne knjige. Upravo ovakav način postupanja doveo je danas do mnogobrojnih problema oko utvrđenja stvarnog nositelja prava vlasništva. U praksi to znači da je prilikom utvrđivanja nositelja prava vlasništva potrebno poznavati i sustav društvenog vlasništva te način prijenosa nekretnina u tom sustavu.¹⁰⁶

Od 1945. do 1953. godine kao forma državnog vlasništva uspostavljena je općenarodna imovina na temelju Ustava FNRJ od 31. siječnja 1946. kojim je ukinuto privatno vlasništvo na velikom broju sredstava za proizvodnju te na velikim posjedima poljoprivrednog zemljišta te šuma i šumskog zemljišta. Nakon tog razdoblja nakon uvođenja samoupravljanja u tadašnjim društvenim privrednim poduzećima i s proširenjem radničkog samoupravljanja na temelju Ustavnog zakona o

¹⁰⁶ Simonetti, P., Prava na nekretninama, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009., uvod

osnovama društvenog i političkog uređenja FNRJ i saveznim organima vlasti od 13. siječnja 1953. dolazi do postupne transformacije državnog vlasništva i općenarodne imovine u društveno vlasništvo. Društvenopravnim osobama pripadalo je pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja na nekreninama u društvenom vlasništvu. Ta prava su i predmet pretvorbe u pravo vlasništva njihovih nositelja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.¹⁰⁷

Nekretnine koje su bile u režimu društvenog vlasništva mogle su se otuđiti pravnim poslom ili odlukom nadležnog tijela i za prijenos su vrijedila pravila izričito propisana zakonom. Nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu nisu mogle prijeći u privatno vlasništvo na temelju dosjelošti, ali nekretnine koje su bile u privatnom vlasništvu mogle su dosjedanjem prijeći u društveno vlasništvo. Za to stjecanje vrijedile su opće zakonske pretpostavke pod kojima se stječe pravo vlasništva dosjelošću i to zbog toga što društveno vlasništvo nije bilo u inferiornom položaju prema privatnom vlasništvu. Te pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću u razdoblju od 1945. do 1. rujna 1980. bile su određene pravilima iz Općeg građanskog zakona i sudskom praksom koja je djelomično promijenila ta pravila. Te su se promjene odnosile na skraćenje vremena potrebnog za dosjelošt tako što je skraćeno vrijeme od trideset odnosno četrdeset godina na dvadeset godina bez obzira na to je li posjed zakonit.¹⁰⁸ Bilo je dovoljno da posjed pošten. Ta praksa utjecala je na određenje ustanove dosjelošti u Zakonu o osnovnim vlasničkopravnim odnosima koji je stupio na snagu 1. rujna 1980. i bio je na snazi do 1. siječnja 1997. godine kada je stupio na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.¹⁰⁹

Za stjecanje prava društvenog vlasništva nekretnina dosjelošću vrijedile su opće pretpostavke koje je za dosjelošt propisivao OGZ¹¹⁰ i to :

- a) podobnost stvari da bude objekt prava vlasništva
- b) sposobnost posjednika za stjecanje prava vlasništva
- c) efektivan i neprekinut posjed
- d) kvalificiran posjed i
- e) protek vremena određen zakonom.

Kada su ispunjene pretpostavke za stjecanje prava na nekretninama dosjelošću tada je ona društvenopravna osoba koja je ostvarila pretpostavke za stjecanje dosjelošću stekla pravo

¹⁰⁷ Simonetti, o. c., str. 15. i 19.

¹⁰⁸ Načelno mišljenje Proširene opće sjednice Saveznog vrhovnog suda od 4. travnja 1960. godine

¹⁰⁹ Simonetti, o. c., str. 258. i 263.

¹¹⁰ OGZ, paragraf 1460.

korištenja ili raspolaganja. To stjecanje društvenog vlasništva na nekretninama koje su bile u privatnom vlasništvu podudara se s protekom vremena koje je bilo određeno za dosjelost i društvenopravna osoba koja je bila ispunila sve pretpostavke za stjecanje dosjelošću koje su bile propisane zakonom time je postala nositelj prava korištenja ili raspolaganja koje se vezalo uz društveno vlasništvo.¹¹¹

No, ta praksa bila je vezana za određeno razdoblje i to do donošenja Ustava SFRJ 21. veljače 1974. . I do tada je sudska praksa potvrđivala stajalište da je moguće analognom primjenom pranih pravila iz ustanove dosjelogosti stjecati pravo korištenja na nekretninama u društvenom vlasništvu između društvenopravnih osoba. Ta je praksa izmijenjena odlukom tadašnje zajedničke sjednice Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda i vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina 7. svibnja 1981. kojom je odlučeno da se u odnosima između društvenopravnih osoba ustanova dosjelogosti ne primjenjuje. To stajalište obrazloženo je tako što se navodi da je društveno vlasništvo negacija privatnog vlasništva, a pravo raspolaganja društvenopravne osobe nije njeno subjektivno pravo na stvari u društvenom vlasništvu, već instrument za stavljanje u promet stvari u društvenom vlasništvu.¹¹²

No, kada razmatramo mogućnost stjecanja prava vlasništva nekretnina dosjelošću i to onih nekretnina koje su bile društveno vlasništvo tada je u razdoblju do 1980. godine i do stupanja na snagu Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima to bilo nemoguće i to na temelju pravila tadašnjeg društvenog uređenja koje nije dopuštalo da se prijenos društvenog vlasništva na nekretninama izvrši putem ustanove dosjelogosti u privatno vlasništvo.¹¹³

Donošenjem ovog Zakona to je bilo i jasno propisano tako što nije bilo moguće dosjelošću steći pravo vlasništva na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu.¹¹⁴ ZV-om ta se pravila mijenjaju i taj Zakon izričito je propisivao da se u vrijeme potrebno za dosjelost računa i vrijeme posjedovanja prije 8.listopada 1991. godine.¹¹⁵ U praksi je to značilo da se može steći pravo vlasništva dosjelošću i na nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu, jer se u odnosu na njih računa vrijeme dosijedanja koje se mora ispuniti kao jedna od pretpostavki za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske ta je odredba proglašena

¹¹¹ Simonetti, o. c., str. 264. i 270.

¹¹² Simonetti, o. c., str. 272.

¹¹³ Simonetti, o.c., str. 273.

¹¹⁴ Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Narodne novine (53/91), čl. 29.

¹¹⁵ ZV, čl.388. st.4. (NN 91/96)

neustavnom i ukinuta je ¹¹⁶, pa je zakonodavac izmijenio tu odredbu tako što je propisano da se u vrijeme potrebno za stjecanje vlasništva dosjelošću ne računa i vrijeme posjedovanja prije 8. listopada 1991. U praksi sudova primjenjivala se ta odredba sve do odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske koji je u predmetu broj Rev-291/14-2 od 17. travnja 2018. zauzeo sljedeće shvaćanje:

„Kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na stvarima koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu treba u vrijeme dosjelogosti računati i vrijeme prije 8. listopada 1991., ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekla na temelju odredbe čl. 388. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (...), nego na temelju drugih odredaba tog Zakona.

Rizik bilo kakve greške koju su počinila državna tijela, mora snositi država i ne smiju se ispravljati na teret pojedinca koji je stekao pravo vlasništva dosjelošću na temelju zakonske odredbe koju je Ustavni sud RH naknadno ukinuo, posebice u onom slučaju kada ne postoji drugi suprotstavljeni privatni interes trećih osoba.“

Ta odluka VSRH donesena je nakon odluka Europskog suda za ljudska prava koji je izrazio takva shvaćanja u predmetima Trgo protiv Hrvatske - Zahtjev br.35298/04 od 11. lipnja 2009.; Radomilja i drugi protiv Hrvatske - zahtjev br. 37685/10 od 28. lipnja 2016.; Jakeljić protiv Hrvatske - zahtjev br. 22768/12 od 28. lipnja 2016. pa je, revizijski sud odstupio od svog ranijeg shvaćanja o mogućnosti stjecanja prava vlasništva dosjelošću na nekretninama koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu.

¹¹⁶ Odluka broj U-I-58/1997 od 17. studenog 1999.

11. ZAKLJUČAK

Dosjelost predstavlja jedan od ključnih instituta stvarnog prava, on ima dugu povijest i duboke korijene u pravnim sustavima diljem svijeta, uključujući i hrvatski pravni sustav.

Hrvatsko pravno uređenje pridaje veliku važnost dosjelošću kao načinu stjecanja vlasništva, pri čemu se ono zasniva na dugotrajnom i mirnom posjedovanju nekretnine, u skladu s propisima o stjecanju prava vlasništva dosjelošću. Dosjelost, kao način stjecanja vlasništva na temelju dugotrajnog i mirnog posjedovanja, odražava temeljno načelo da vlasništvo ne bi smjelo ostati neriješeno ili neiskorišteno kroz duži vremenski period. Time se osigurava pravna sigurnost i stabilnost vlasničkih odnosa.

Dosjelost omogućava da osoba koja je nekretninu posjedovala kroz zakonom propisano razdoblje, uz ispunjenje svih zakonskih uvjeta, postane zakoniti vlasnik te nekretnine. U skladu s time, stjecanje prava vlasništva dosjelošću priznaje se kao valjani način stjecanja prava vlasništva. Posljedica toga je da dosjelošću stečeno pravo vlasništva uživa jednaku pravnu zaštitu kao i vlasništvo stečeno drugim pravnim osnovama, iako je ovaj institut usmjeren na zaštitu privatnih interesa posjednika. Upravo zbog naglašene zaštite privatnih u odnosu na opće društvene interese, institut dosjelošću razvijao se kasnije u odnosu na klasične načine stjecanja vlasništva.

Kroz analizu sudske prakse, u Republici Hrvatskoj, pokazano je kako se dosjelost koristi kao alat za ispravljanje nepravilnosti u zemljišnim knjigama, kao i za zaštitu stvarnih korisnika zemljišta. Stoga, iako postoje određeni izazovi i dileme vezane uz primjenu dosjelošću, jasno je da ovaj institut ostaje nezamjenjiv u sustavu stvarnog prava. On omogućuje da se vlasnička prava prilagode stvarnim okolnostima, osiguravajući pritom kontinuitet i sigurnost u vlasničkim odnosima. U konačnici, stjecanje prava vlasništva dosjelošću nije samo pravni mehanizam, već i odraz društvenih vrijednosti koje teže poštivanju dugotrajnog posjedovanja i stabilnosti pravnih odnosa.

Nadam se da će daljnje reforme i pravna praksa nastaviti usavršavati ovaj institut, čineći ga još efikasnijim alatom za zaštitu i regulaciju vlasničkih prava u hrvatskom pravnom sustavu.

12. LITERATURA

Članci

1. Brežanski, Jasna, Dosjelost kao način stjecanja stvarnih prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 1999., br. 20., str. 529.-552.
2. Brežanski, Jasna, Još o stjecanju vlasništva dosjelošću na nekretninama u društvenom vlasništvu, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2009., br. 30., str. 601-628
3. Ivančić-Kačer, Blanka., Jedno specifično ograničenje prava vlasništva, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, br. 53., 2016., str. 299.-320.
4. Simonetti, Petar, Prelazak nekretnina u društveno vlasništvo protekom vremena, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 28, br. 1, (2007)
5. Šagovac, Antun, Stjecanje dosjelošću suvlasništva na nekretnini i vlasništva na dijelu nekretnine, Informator: 6609, 2020., str. 18.-20.

Knjige

6. Gavella, Nikola, Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007.
7. Horvat, Marijan, Petrak, Marko, Rimsko pravo, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2020.
8. Klarić, Petar; Vedriš, Martin, Osnove imovinskog prava, Narodne novine, Zagreb, 2014.
9. Simonetti, Petar, Prava na nekretninama, Pravni fakultet sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009.

Sudska praksa

10. Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj Rev-x 1086/14-2 od 14. prosinca 2016.
11. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj Rev 2891/2018-3 od 9. ožujka 2021.
12. Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-I-58/1997 od 17. studenog 1999.
13. Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj Rev 2271/12-3 od 28. svibnja 2013.

Zakoni

14. Opći građanski zakonik
15. Ustav Republike Hrvatske, NN 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14
16. Zakon o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. Travnja 1941. godine, NN 73/91
17. Zakon o obveznim odnosima, NN 35/05, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23
18. Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Službeni list SFRJ br. 6/1980, 36/1990, NN 53/1991, 91/1996
19. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17

Internet poveznice

20. Ius-info, Hrvoje Kačer, poveznica: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/200-godina-ogz-a-9497>