



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



**GRAD VARAŽDIN**  
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

## GRADONAČELNIK

KLASA: 740-03/23-01/6  
URBROJ:2186/01-05-05/2-25-22  
Varaždin, 10. travnja 2025.

**STANOING d.o.o u stečaju**  
**Trgovački sud u Varaždinu**  
**Broj St-326/2023**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Slavica Orehovec**

**PREDMET: NAKNADA** za čk.br. 17015/1 upisana u zk.ul.8134 k.o.331325 Varaždin, Jalkovečka ulica, dječje igralište sa 269 m<sup>2</sup>, čk.br. 17014 upisana u zk.ul.8133 k.o.331325 Varaždin, Jalkovečka ulica, put sa 180 m<sup>2</sup>, čk.br. 17013 upisana u zk.ul.8132 k.o.331325 Varaždin, Jalkovečka ulica, cesta sa 745 m<sup>2</sup>

- ***Očitovanje izlučnog vjerovnika, daje se***

Poštovani,

U odnosu na ponudu za otkup nekretnina dajemo slijedeće očitovanje:

Članak 98. Zakona o cestama („Narodne novine“ broj 84/2011., 18/2013., 22/2013., 54/2013., 148/2013., 92/2014., 110/2019., 144/2021., 114/2022., 04/23 i 133/23, dalje: Zakon o cestama) daje definiciju nerazvrstane ceste, a odredba članka 101. Zakona o cestama propisuje da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Nerazvrstana cesta se ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja radi građenja građevina sukladno odluci izvršnog tijela jedinice lokalne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. Članak 102. Zakona o cestama pak navodi da se nerazvrstana cesta upisuje u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Jednako tako, odredbom članka 105. Zakona o cestama propisano je da je građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstane ceste od interesa za Republiku Hrvatsku. Na postupak izvlaštenja nekretnina radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstanih cesta primjenjuju se propisi o izvlaštenju, ako Zakonom o cestama nije drukčije propisano.

Kad se radi o oduzimanju zemljišta na kojem je izgrađena cesta bez provođenja propisanog postupka izvlaštenja te oduzimanja posjeda po nekoj drugoj pravnoj osnovi, tada pitanje naknade za to zemljište i zastare potraživanja te naknade treba promatrati kroz prizmu dospijuća obveze za naknadu propisane pravilima obveznog prava. Da bi osoba koja potražuje naknadu za zemljište na kojem je izgrađena cesta mogla zahtijevati naknadu za zemljište koje

joj je oduzeto izvan zakonom predviđenog postupka, potrebno je utvrditi je li takva tražbina dospjela. Naime, samo se za dospjelu tražbinu može tražiti njezina isplata. Također, pravo vlasnika za naknadu za oduzetu nekretninu ne može zastarjeti sve dok vlasnik može zahtijevati njezin povrat, dakle, ako bi vlasnik nekretnine osnovano mogao tražiti vlasničkopravnom tužbom povrat nekretnine od osobe koja posjeduje tu nekretninu. Kada je riječ o izgrađenoj cesti, tada je riječ o situaciji gdje vlasnik zemljišta ne može više tražiti povrat te nekretnine ili njezina dijela na kojem je izgrađena cesta, bilo da se radi o javnoj, bilo o nerazvrstanoj cesti. Slijedom toga, izgradnjom ceste došlo je do situacije da se ne može tražiti povrat takve nekretnine u posjed vlasnika zemljišta na kojem je izgrađena, i tada dopijeva i zahtjev za naknadu za oduzeto zemljište na kojem je izgrađena cesta i od tada počinje i teći rok za naknadu štete zbog oduzetog zemljišta, pa od tada počinje teći i zastarni rok za potraživanje naknade štete.

Odredbama Zakona o cestama propisan je postupak prema kojem će se nekretnine na kojima je već izgrađena javna ili nerazvrstana cesta upisati kao javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne samouprave. Takva situacija, promjene upisa nositelja prava vlasništva otvara pitanja oko naknade vlasnicima zemljišta čije upisano pravo prestaje u slučajevima kad oduzimanju zemljišta nije prethodio postupak eksproprijacije, izvlaštenja niti neki drugi zakonom propisani postupak. Naime, ako je postupak izvlaštenja proveden, naknada je ili isplaćena ili je utvrđen rok u kojemu je trebala biti isplaćena, pa je nositelj prava na naknadu nije potraživao, no u svakom slučaju pitanje naknade i njezina dopijeca je riješeno. **Sudska praksa, koji primjer dostavljamo, zauzela je stajalište da potraživanje naknade za oduzeto zemljište bez zakonom propisanog postupka (izvlaštenja) zastarijeva u općem zastarnom roku od pet godina,** ali pitanje je od kojeg dana taj rok teče. Ističemo da **kada se na određenoj nekretnini izgradi cesta, tada nekretnina izgradnjom ceste gubi onu uporabnu vrijednost kakvu je imala prije i vlasnik od izgradnje ceste na njegovoj nekretnini ne može tražiti povrat nekretnine, već tada dopijeva zahtjev za naknadu zbog nezakonito oduzete nekretnine.**

Obzirom na praksu Vrhovnog suda RH, zastarni rok za potraživanje naknade za oduzetu nekretninu zbog izgradnje ceste u slučajevima kad oduzimanje nekretnine nije rezultat zakonom propisanog postupka (Grad ne provodi ovim postupkom izvlaštenje), ne računa se od upisa nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama u smislu Zakona o cestama, kao javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne samouprave, kad se radi o nerazvrstanoj cesti, već od trenutka kada upisani vlasnik više nije mogao zahtijevati povrat takve nekretnine.

I zato ponovno navodimo kako je činjenica da se nekretnina ne oduzima sada, kada se Grad Varaždin namjerava upisati kao vlasnik iste nekretnine, ta nekretnina de iure nije u vlasništvu tvrtke Stanoing od trenutka kada je na njoj izgrađena nerazvrstana cesta, jer vlasnik takve nekretnine nije mogla, a ni danas po samom zakonu **ne može** biti fizička ili pravna osoba, pa bi se upisom Grada Varaždina kao vlasnika samo izjednačilo stanje u zemljišnim knjigama sa stvarnim stanjem, a sve u skladu sa zakonom. Upisom u zemljišne knjige činjenica da je nekretnina nerazvrstana cesta, ona se ne proglašava tek sada takvom cestom, ona to po zakonu stvarno jeste od kada su za to ispunjeni zakonom predviđeni uvjeti.

Naknadu je bilo moguće potraživati u roku od 5 godina od dana kada je nekretnina stvarno oduzeta, odnosno na njoj izgrađena cesta.

Slijedom svega naprijed navedenog, i sami navodite kako nije sporno da su predmetne čestice nerazvrstane ceste no ono što jest sporno je novčana naknada koju bi Grad Varaždin bio dužan platiti. No, ovim putem se pozivamo na zastaru koja prema odredbama članka 225. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23) iznosi 5 godina a koji rok je već davno protekao jer je općepoznata činjenica kako je cesta (i ostale nekretnine) izvedena prije više od 20 godina.



Molimo stoga Naslov da u interesu građana koji tamo žive, dakle da u javnom interesu omoguće da se provede zakonom propisani postupak i da se izvrši upis javnog dobra koji upis je ISKLJUČIVO deklaratorne naravi budući da su se za to ispunile pretpostavke.

Upisom u zemljišne knjige činjenica da je nekretnina koja je upisana kao vlasništvo STANOING-a nerazvrstana cesta, ona se ne proglašava takvom cestom, ona to po zakonu stvarno jeste od kada su za to ispunjeni zakonom predviđeni uvjeti.

Tome u prilog govori citirana najnovija sudska praksa, konkretno Presuda Županijskog suda Zagreb Gž-270/2023-5 od 03.12.2024. godine a koja je utemeljena na pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske: „*Ovaj sud upućuje na pravno shvaćanje koje je zauzeto na drugoj sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanoj dana 27. svibnja 2024. godine iz kojeg proizlazi da zahtjev za isplatu naknade za zemljište koje je oduzeto bez zakonom predviđenog postupka (radi izgradnje prometnice), zastarjeva u općem zastarnom roku iz čl. 225. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 – dalje: ZOO), s tim da zastara počinje teći od onog trenutka kada tužitelj kao prijašnji vlasnik objektivno više nije mogao s uspjehom zahtijevati vraćanje i predaju te nekretnine u posjed, što je zapravo trenutak izgradnje ceste i završetak radova.*“

Nesporno je i da navedene čestice ne smiju biti predmetom prodaje kao ni da bilo koja fizička ili pravna osoba ne može sukladno zakonskim odredbama steći vlasništvo istih bez obzira na trenutni upis vlasništva jer njihov status jasno definira Zakon o cestama.

Kako je izgledno da eventualni spor u vezi naknade ne može imati uspjeha u smislu plaćanja bilo kakve naknade prema zahtjevu vjerovnika u stečajnom postupku zbog zastare i nesporne činjenice da se doista radi o javnom dobru to Vas molimo za daljnje postupanje u što bržem razrješenu nastale situacije.

S poštovanjem,



O tome obavijest:

1. Trgovački sud u Varaždinu, Predmet broj St-326/2023