

Broj odluke: GŽ-270/2023-5, **Datum odluke:** 03.12.2024., **Područje:** Obvezno pravo, **Sud:** Županijski sudovi, **Grad:** Zagreb, **Poveznica:** <https://informator.hr/sentences/naknada-za-oduzeto-zemljiste-zastara>

Sentenca

NAKNADA ZA ODUZETO ZEMLJIŠTE - ZASTARA

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.

U prvostupanjskom postupku je utvrđeno da je dio predmetne nekretnine, površine 33 m2 kat. čest. 6912/68 K.O. Vodice samovlasno oduzet od strane tuženika, te da isti nakon provedbe rješenja Z-14460/17 predstavlja cestu-nerazvrstanu cestu, a da tužiteljima nije isplaćena nikakva naknada za oduzimanje njihove nekretnine. Budući je došlo do faktičnog izvlaštenja dijela predmetne nekretnine tužiteljima, te da bi tuženik kao novi vlasnik, bio u obvezi tužiteljima isplatiti naknadu za izvlašteno zemljište, koje prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke dipl. ing. Anti Bašiću iznosi 28.300,00 kuna.

Prvostupanjski sud odbija prigovor zastare tražbine tužitelja istaknut po tuženiku kao neosnovan smatrajući da su tužitelji svoje saznanje da više ne mogu zahtijevati vraćanje nekretnine stekli 2019. godine od strane geometra koji ih je obavijestio da njihova nekretnina više ne iznosi 840 m2 već 807 m2.

Drugostupanjski sud Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga navedenih u žalbi, na žalbene navode ističe:

Odredbom čl. 131. st. 1. Zakona o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, koji je stupio na snagu dana 28. srpnja 2011., 18/13, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14, dalje ZC), propisano je da ceste koje se na dan stupanja na snagu toga Zakona koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, postaju nerazvrstane ceste. Stavkom 2. istog članka propisano je da će se postojeći upisi u zemljišnim knjigama nerazvrstanih cesta iz stavka 1. ovoga članka u vlasništvu jedinice lokalne samouprave zamijenit po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave. Stavkom 3. istog članka propisano je da se nerazvrstane ceste iz stavka 1. ovoga članka koje nisu upisane u zemljišnim knjigama ili u tim knjigama nije upisano njihovo stvarno stanje, upisuju u zemljišne knjige po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista koji nakon evidentiranja nerazvrstane ceste, odnosno njezinog stvarnog stanja u katastru, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar. Stavkom 4. istog članka propisano je da se nerazvrstane ceste iz stavka 1. ovoga članka koje nisu evidentirane u katastru ili u katastru nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju u katastru na temelju odgovarajućeg geodetskog elaborata kojim je snimljeno izvedeno stanje, a kojega pribavlja i tijelu nadležnom za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima iz članka 107. ovoga Zakona, dok je stavkom 5. istog članka propisano da se nerazvrstane ceste iz stavka 4. ovoga članka upisuju u zemljišne knjige sukladno stavku 3. ovoga članka.

Tuženik je u tijeku postupka osporavao tužiteljima pravo na naknadu za oduzeto zemljište, međutim, na te navode valja reći da sukladno odredbi čl. 129. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 73/00, 114/01, 141/06 i 146/08 – dalje: ZVDSP), odnosi prijašnjeg vlasnika i

osobe čija su prava na odnosnoj stvari prestala zbog stjecanja prava vlasništva na temelju zakona, prosuđuju se po obveznopравnim pravima, ako nije što posebnim zakonom određeno.

Te odnose prijašnjeg i novog vlasnika ne propisuju odredbe ZC, međutim, treba navesti da sukladno načelu zaštite prava vlasništva iz čl. 50. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine broj 85/10 – pročišćeni tekst) pravo vlasništva u interesu RH, a građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstane ceste je od interesa za RH sukladno čl. 105. st. 1. ZC, može se oduzeti samo uz naknadu tržišne vrijednosti.

Tužitelji u tijeku postupka nisu ni osporavali da je dio njihove nekretnine po zakonu danom stupanja na snagu ZC 28. srpnja 2011. godine postala vlasništvo tuženika kao dio nerazvrstane ceste, već samo potražuju naknadu za oduzeti dio nekretnine.

Glede pitanja zastare potraživanja ovaj sud upućuje na praksu Europskog suda za ljudska prava s obzirom na to da je zastara način ograničenja prava na pristup sudu, te razmatrajući da li je u slučaju primjene propisa o zastari došlo do povrede prava na pristup treba uzeti u obzir slijedeće: pravo na pristup sudu ne smije biti ograničeno u opsegu i na način koji umanjuje samu bit tog prava, ograničenje (odnosno, primjena propisa o zastari) mora težiti legitimnom cilju, i mora biti postignuta ravnoteža između cilja kojem se teži i upotrijebljenih sredstava (razmjernost). Pri ocjeni razmjernosti, a koja je najčešće u praksi presuda za konačni zaključak o tome da li je došlo do povrede prava, čimbenici koji se uzimaju u obzir u okolnostima konkretnog predmeta su, primjerice, je li zastarni rok bi prekratak, predvidivost primjene – i to uzimajući u obzir mjerodavno pravo i praksu te konkretne okolnosti predmeta. Primjena propisa o zastari mora biti takva da se može uzeti u obzir različite okolnosti pojedinog slučaja uključujući i subjektivne momente, što znači da treba postojati mogućnost određene fleksibilnosti, a ne samo kruti formalizam.

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.

Iz iskaza tužitelja (list 132 spisa) a koji je dat na ročištu održanom dana 6. listopada 2022. godine jasno proizlazi da je cesta asfaltirana "prije nekih pet-šest godina", a što znači 2016. ili 2017. godine, te jednom prilikom kada su došli 2016. godine na nekretninu, da su tamo zatekli radnike koji su postavljali rasvjetne stupove, žičana ograda je bila pomaknuta te mašine, bageri su bili na terenu, a iz čega onda jasno proizlazi da još 2016. ili 2017. godine su vršeni radovi na dovršetku ceste, pa kako je tužba podnesena 2019. godine, tada svakako nije istekao opći zastarni rok od pet godina iz čl. 225. ZOO.