

PRAVNO MIŠLJENJE
ODVJETNIČKOG DRUŠTVA MARČAN&PARTNERI d.o.o.

GRANICE POMORSKOG DOBRA U NOVOM VINODOLSKOM

1. UVOD

Vlada Republike Hrvatske je 1.6.2000. donijela Uredbu o određivanju granica pomorskog dobra na dijelu katastarske općine Novi (NN broj 56/00). Tom uredbom je određena granica pomorskog dobra za područje plaže ispred Hotela Lišanjski u Novom Vinodolskom (čl. 2 Uredbe). Radi provođenja te Uredbe izrađen je geodetski elaborat od društva GEODET PROJEKT d.o.o. Zagreb, klasa: 932-06/13-02/29, urbroj: 541-17-04/01.

Osim toga, Vlada Republike Hrvatske je 11.3.2010. donijela Uredbu o određivanju granica pomorskog dobra na dijelu katastarske općine Novi i katastarske općine Ledenice. Dakle, za utvrđivanje granice pomorskog dobra primjenjuju se dvije navedene uredbe.

Sukladno Pravilniku o evidentiranju i obilježavanju pomorskog dobra (Narodne Novine broj 29/05) potrebno je otpisati katastarske čestice koje ulaze u pojas pomorskog dobra iz postojećih zemljišnoknjižnih uložaka (čl. 19 Pravilnika). Zahtjev za otpisivanje podnosi nadležno državno odvjetništvo (u ovom slučaju Općinsko državno odvjetništvo u Crikvenici) na temelju popisa katastarskih čestica koji je sastavni dio geodetskog elaborata.

Katastarske čestice koje su obuhvaćene pomorskim dobrom u **k.o. Novi** su ove:

- k.č. br. 3735/14,
- k.č. br. 3740,
- k.č. br. 16529

Katastarske čestice koje su obuhvaćene pomorskim dobrom u k.o. Ledenice su ove:

- k.č. br. 3273/34
- k.č. br. 3273/40
- k.č. br. 4224
- k.č. br. 4226
- dio k.č. br. 3269/7
- dio k.č. br. 3269/12
- dio k.č. br. 3270/1
- dio k.č. br. 3270/2
- dio k.č. br. 3270/3
- dio k.č. br. 3270/4
- dio k.č. br. 3270/5
- dio k.č. br. 3270/6
- dio k.č. br. 3270/8
- dio k.č. br. 3271/1
- dio k.č. br. 3272/4
- dio k.č. br. 3273/8
- dio k.č. br. 3273/24
- dio k.č. br. 3276/1
- dio k.č. br. 3347/3
- dio k.č. br. 3347/150
- dio k.č. br. 4225

2. OBJEKT PUNTICA

U ugostiteljsko turističkom naselju Povile nalazi se zemljište uz Punticu i objekt. To se zemljište proteže kroz nekretnine k.č. 3269/3, 3269/12, 3269/13, 3268/14, k.o. Ledenice. Sam objekt leži na nekretnini k.č. br. 3269/12, k.o. Ledenice što se vidi iz katastarskog plana. Ta nekretnina je dijelom unutar granica pomorskog dobra. Prema tome ovdje je potrebno angažirati geodetskog vještaka koji će točno utvrditi granice pomorskog dobra pa ćemo nakon toga znati točan iznos kvadrature koji predstavlja to pomorsko dobro.

3. OBJEKT FORTUNA

Restoran i dvorište tog objekta nalaze se na nekretninama k.č. br. 4223/3, k.o. Ledenice, dok se sama luka nalazi na k.č. br. 4223/3, k.o. Ledenice.

U izvratku iz zemljišnih knjiga se vidi da se na nekretnini k.č. br. 4223/2 k.o. Ledenice vodio postupak utvrđivanja granica pomorskog dobra što znači da je i ta čestica dijelom obuhvaćena u pomorsko dobro. Ovo znači da je i za ovu česticu potrebno angažirati geodetskog vještaka koji će utvrditi gdje se ta granica nalazi, a kako bi saznali koji iznos kvadrature predstavlja pomorsko dobro.

4. OBJEKT PLAŽA

Za ovaj objekt bez provođenja katastarsko geodetskog vještačenja ne možemo utvrditi točne katastarske čestice. Ovo zato jer nije usklađeno zemljišnoknjižno stanje sa katastrom. Dakle, i za ovaj objekt je potrebno angažirati geodetskog vještaka kako bi utvrdio o kojem se katastarskim česticama radi. Nakon toga ćemo od nadležnog katastarskog ureda zatražiti identifikaciju na temelju koje bi dobili oznake nekretnina koje vrijede zemljišnim knjigama za taj objekt.

5. ZAKLJUČAK:

Pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku. Građevine i drugi objekti na pomorsko dobro smatraju se dijelom pomorskog dobra. Na tom se dobru ne može stjecati pravo vlasništva niti druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi.

Ukoliko se dio nekretnine nalazi unutar pomorskog dobra, tada vlasnik te nekretnine ima pravo na naknadu troškova za takvu građevinu koja je izgrađena na tom pomorskom dobru. To vrijedi samo u slučaju ako je dobivena koncesija za korištenje nekretnine (čl. 29 st. 2 Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama). No, ako netko izgradi nešto na pomorskom dobru, bez koncesije, dužan je o svome trošku to otkloniti i vratiti pomorsko dobro u prijašnje stanje (čl. 33 st. 3 Zakona).

Dakle, u ovom slučaju za sada su sporne ove čestice:

- k.č. br. 3269/12, k.o. Ledenice
- k.č. br. 4223/3, k.o. Ledenice
- k.č. br. 4223/2 k.o. Ledenice

Nakon što se provede geodetsko katastarsko mjerenje, saznat ćemo preostale katastarske čestice koje ulaze u pomorsko dobro.

Kada je to mjerenje napravi, postoje dvije opcije koje bi se mogle primijeniti.

1. OPCIJA JE POKRETANJE SUDSKOG POSTUPKA RADI UTVRĐIVANJA NAKNADE ZA KORIŠTENJE OBJEKATA KOJI SE NALAZE NA POMORSKOM DOBRU:

Za postupak je važno utvrditi kada su objekti koji se nalaze na pomorskom dobru izgrađeni. Ovo zato jer pomorsko dobro postoji na temelju zakona što bi dalje značilo da iako nije upisano u zemljišne knjige, ono postoji i stvara pravne učinke za sve osobe. Sam zakon (Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama) je stupio na snagu 7.10.2003. pa ukoliko su objekti izgrađeni prije donošenja toga zakona, imali bi argument koji bi išao u našu korist. Ovdje napominjemo da je godina izgradnje objekta činjenica koju mi možemo istaknuti u sudskom postupku, ali je konačna odluka na Sudu koje je neovisno i nepristrano tijelo na kojeg mi ne možemo utjecati.

Prema tome, ako se utvrdi da je pomorsko dobro tek naknadno proglašeno na tim česticama u vlasništvu društva HOTELI NOVI d.d. u stečaju, možemo pokrenuti sudski postupak u kojem bi se tražila naknada za građenje i ulaganje u objekte. Na koncu, u slučaju pokretanja sudskog postupka potrebno je, ponovno napominjemo, angažirati geodetskog vještaka koji bi točno utvrdio granice i površine nekretnine koje ulaze u pomorsko dobro i one dijelove nekretnine koje se nalaze izvan tih granica.

To bi također bila osnova za eventualno formiranje novih čestica (onih dijelova izvan pomorskog dobra) koje bi ostale u vlasništvu društva HOTELI NOVI d.d. u stečaju. Dakle, nakon provedbe katastarsko geodetskog vještačenja, možemo pokrenuti i postupak pred nadležnim uredom za katastar nekretnina u kojem bi se formirale nove katastarske čestice koje bi ostale u vlasništvu i posjedu društva HOTELI NOVI d.d. u stečaju.

2. OPCIJA BI BILA DA SE OBJEKTI KOJE SE NALAZE NA POMORSKOM DOBRU PRODAJU TREĆIM OSOBAMA KAO INVESTICIJU ILI POD NEKIM SLIČNIM NAZIVOM:

Ovo znači da se ugovorom o kupoprodaji ne bi steklo pravo vlasništvo nad tim objektima, već bi se prenijela investicija, odnosno izvršeno ulaganje za određenu cijenu, a što bi sve predstavljalo u osnovi naknadu za daljnje korištenje tih objekata od strane kupca. Bit je u tome da je pomorsko dobro izvan pravnog prometa i ne može biti predmet kupoprodaje kojim će se prenositi pravo vlasništva nad tim dobrom. Stoga se u suštini ne bi prenijelo vlasništvo već bi osoba putem kupljenog objekta dalje koristila te nekretnine koje su izgrađene na pomorskom dobru, no bila svjesna da nije vlasnik i da se može steći vlasništvo.

6.4.2020.

Odvjetničko društvo Marčan & Partneri d.o.o.

Odvjetničko društvo
Marčan & Partneri d.o.o.
Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 2
51000 Rijeka