

# Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada te neka sporna pitanja

---

Vitez Pandžić, Marijeta

Source / Izvornik: **Proceedings of 6th International Conference "Vallis Aurea" focus on  
reseach and innovation, 2018, 505 - 513**

Conference paper / Rad u zborniku

Publication status / Verzija rada: **Published version / Objavljena verzija rada (izdavačev  
PDF)**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:112:110870>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2025-01-29**



**VELEUČILIŠTE U POŽEGI**  
STUDIA SUPERIORA POSEGANA

Repository / Repozitorij:

[Repository of Polytechnic in Pozega - Polytechnic in  
Pozega Graduate Thesis Repository](#)



# PROCEDURE OF VALIDATION OF ILLEGALLY BUILT BUILDINGS AND SOME DISPUTABLE QUESTIONS

## POSTUPAK OZAKONJENJA NEZAKONITO IZGRAĐENIH ZGRADA TE NEKA SPORNA PITANJA

VITEZ PANDZIC, Marijeta

**Abstract:** *This paper presents previously valid laws relating to the regulation of the legalization of illegally built buildings. Further, the paper analyzes the procedure for the legalization of illegally built buildings in accordance with positive legal regulations. As there are some controversial issues in this process, the same will be emphasized, and in particular the conformity of procedural provisions of the Law on the Treatment of Illegally Built Buildings with the provisions of the General Administrative Procedure Act will be analyzed.*

**Key words:** *illegally built building, procedure of validation, administrative procedure*

**Sažetak:** *U radu se prikazuju prethodno važeći zakoni koji su se odnosili na regulaciju ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada. Nadalje se u radu analizira postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada sukladno pozitivnom zakonskom uređenju. Kako u ovome postupanju postoje određena sporna pitanja, ista će se istaknuti, a posebno će se analizirati usklađenost procesni odredbi Zakona o postupanju nezakonito izgrađenih zgrada sa odredbama Zakona o općem upravnom postupku.*

**Ključne riječi:** *nezakonito izgrađena zgrada, postupak ozakonjenja, upravni postupak*



**Author's data:** Marijeta Vitez Pandžić, univ.spec.admin.publ., v.pred., Veleučilište u Požegi, Vukovarska 17, Požega, mvitez@vup.hr

## 1. Uvod

Problematika nezakonito izgrađenih zgrada, kamen je spoticanja koji se hrvatskim društvom proteže više od pedesetak godina te je zakonodavac tijekom godina pokušavao način rješenja kako bi ovaj problem sveo na minimalne razine. Ipak, svaki pokušaj regulacije bio je parcijalne naravi jer je reguliranje bilo djelomično ili je pak sam postupak bio skup i složen.

Donošenjem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama 2012. godine, nastoji se postići ozakonjenje što većeg broja nezakonito izgrađenih zgrada odnosno reguliraju se uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada. U radu će se prikazati prethodno normativno uređenje predmetne tematike, objasniti će se posebni upravni postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada te će se procijeniti opravdanost odnosno neopravdanost upravo takvog posebnog postupovnog reguliranja u odnosu na pravila općeg upravnog postupka. U konačnici će se ukazati na prednosti i nedostatke ovoga Zakona, ali i naglasiti upitnost ozakonjenja nezakonitih radnji.

## 2. Pregled prethodnog normativnog uređenja nezakonito izgrađenih zgrada za područje Republike Hrvatske

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1] nije prvi zakon kojim se legaliziraju nezakonito izgrađene građevine na području Republike Hrvatske te se taj problem našim društvom proteže u posljednjih pedesetak godina. [2]

Može se reći da je opća legalizacija postojala samo u odnosu na zgrade izgrađene do 15. veljače 1968. godine i to od Zakona o izgradnji objekata, Narodne novine, 51/81, 12/82, 47/86, 54/86 – pročišćeni tekst, 18/87, 42/88, 29/89, 33/89 pa sve do kasnijih zakona i današnjeg pozitivno pravnog uređenja ove tematike. Za spomenute građevine izdavala su se različita uvjerenja pa nakon toga i dozvole, ovisno o tome da li se uzimalo da su takve zgrade izgrađene na temelju pravomoćne građevinske dozvole ili se istima priznavala i uporabljivost odnosno uporabna dozvola.

Zakonom o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje [3] bilo je uređeno izjednačavanje nezakonito izgrađene zgrade sa zakonito izgrađenom zgradom samo u odnosu na propise koji su uređivali područje prostornog uređenja, a ne i na propise koji su uređivali upravno područje gradnje. [4] Do navedenog izjednačavanja dolazilo se temeljem rješenja o zadržavanju objekta u prostoru (temeljem zahtjeva stranke ili po službenoj dužnosti). Što se tiče izjednačavanja i u odnosu na upravno područje gradnje, graditelj objekta za koji je doneseno rješenje o zadržavanju objekta u prostoru, morao je ishoditi odobrenje za gradnju (građevinsku dozvolu) prema zakonu koji je uređivao gradnju i to u roku od 5 godina od dana konačnosti rješenja o zadržavanju objekta u prostoru, no ovaj rok nije bio prekluzivan. U ovome postupku izdavanja odobrenja za gradnju, rješenje o zadržavanju objekta u prostoru zamjenjivalo je uvjerenje o uvjetima uređenja prostora, a na temelju odobrenja za građenje, graditelj objekta mogao je je objekt upisati u zemljišne knjige.

Do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji, Narodne novine 100/04 (izmijenjen Zakon o gradnji iz 2003.), legalizacija objekata izgrađenih bez akata o gradnji nakon 15. veljače 1968. godine, provodila se isključivo kroz naknadno izdavanje građevinske dozvole pri čemu je prethodilo izdavanje akata za provedbu prostornog plana. Spomenutim izmjenama Zakona, proširuje se predmet postupka za izdavanje građevinske dozvole na slučajeve kada je građenje započeto ili je građevina izgrađena bez odgovarajuće građevinske dozvole. U takvim slučajevima građevinska dozvola nije se mogla izdati, ako predmetna građevina nije bila u skladu s glavnim projektom priloženim uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. [4]

Zakonom o prostornom uređenju i gradnji iz 2007. godine [5] uvodi se razlikovanje akata na temelju kojih se može pristupiti građenju od akata koji se izdaju za građevine koje su već izgrađene u svrhu njihove legalizacije. Za same zgrade za koje se izdaje rješenje o uvjetima građenja (radi se o zgradama čija građevinska bruto površina nije veća od 400 m<sup>2</sup> te o zgradama za obavljanje isključivo poljoprivredne djelatnosti čija građevinska bruto površina nije veća od 600 m<sup>2</sup>) u svrhu njihove legalizacije, izdaje se rješenje o izvedenom stanju, a za građevine za čije se građenje izdaje potvrda glavnog projekta (potvrda glavnog projekta izdaje se za sve one građevine za koje se ne izdaje rješenje o uvjetima građenja i građevinska dozvola) u svrhu njihove legalizacije, izdaje se potvrda izvedenog stanja. Ostale građevine za koje se izdaje građevinska dozvola, uvjetno rečeno legaliziraju se kao i prethodno – naknadnim izdavanjem građevinske dozvole. [4]

Kako prethodnim Zakonom nije ostvarena željena svrha legalizacije nezakonito izgrađenih objekata, 2011. donosi se Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [6], no i ovaj Zakon nije pokazao uspješnost provođenja jer je postupak bio skup i kompliciran, posebno za zgrade izgrađene suprotno odredbama prostornog plana, a same mjerodavne službe nisu bile spremne za njegovo provođenje. [7] Akt za ozakonjenje nezakonito sagrađene zgrade bio je rješenje o izvedenom stanju, a njime su se mogle ozakoniti zgrade na zemljištu za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi te zgrade izgrađene suprotno prostornom planu.

Navedeni Zakon prestaje važiti stupanjem na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1] koji je donesen 27. srpnja 2012., a stupio je na snagu 6. kolovoza 2012. godine. Prema obrazloženju samog zakonodavca, svrha Zakona je otkloniti nedostatke i pravne praznine kao i nedoumice stvorene dotadašnjim Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te pomoći upravnim tijelima nadležnim za donošenje rješenja o izvedenom stanju po pitanju obračuna naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru te praćenja izvršenja istih. Svrha Zakona je također pomoći strankama da na jeftiniji način (u smislu plaćanja naknade za zadržavanje zgrada) legaliziraju svoje bespravno sagrađene objekte. Zakonom se također razdvaja rješenje o izvedenom stanju od obaveze plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa koji se prema ovome Zakonu plaćaju tek nakon izdavanja rješenja o izvedenom stanju. [7]

Ovim Zakonom uređuju se dakle, uvjeti, postupak i pravne posljedice uključivanja u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada te se izmjenama i dopunama ovoga Zakona iz 2013. godine osniva Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

### 3. Pozitivno reguliranje nezakonito izgrađenih zgrada

U skladu s čl. 2. st. 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1] nezakonito izgrađenom zgradom smatra se zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađene bez akta kojim se odobrava građenje, odnosno protivno tom aktu ista je vidljiva na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine (dalje: DOF5/2011), na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovima s gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) s ili bez krova, najmanje jedne etaže. Također se nezakonito izgrađenom zgradom smatra i zgrada, odnosno rekonstruirani dio postojeće zgrade izgrađen bez akta kojim se odobrava građenje odnosno protivno tom aktu, na kojoj su izvedeni najmanje grubi konstruktivni građevinski radovi (temelji sa zidovima, odnosno stupovi sa gredama i stropom ili krovnom konstrukcijom) sa ili bez krova, najmanje jedne etaže, koja nije nedvojbeno vidljiva na DOF5/2011 ako je vidljiva na drugoj digitalnoj ortofoto karti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja do 21. lipnja 2011. godine ili je do tog dana evidentirana na katastarskom planu ili drugoj službenoj kartografskoj podlozi, a o čemu tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina na zahtjev stranke izdaje uvjerenje.

Rješenje o izvedenom stanju je akt kojim se ozakonjuje nezakonito izgrađena zgrada, a postupak za donošenje istog pokreće se na zahtjev stranke. Prema čl. 17. st. 2. predmetnoga Zakona [1] stranka u postupku donošenja rješenja o izvedenom stanju je podnositelj zahtjeva za donošenje tog rješenja (u daljnjem tekstu: podnositelj zahtjeva), vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, vlasnik i nositelj drugih stvarnih prava na čestici zemljišta koja neposredno graniči sa česticom zemljišta na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada. Rješenje o izvedenom stanju donosi upravno tijelo jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave koje prema posebnom zakonu obavlja poslove izdavanja akata za provođenje dokumenata prostornog uređenja i građenja (dalje: nadležno upravno tijelo) na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada odnosno Agencija za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada u slučajevima koji su propisani posebnim zakonskim odredbama prema čl. 9 a st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Isprave, koje se prilažu uz zahtjev za izdavanje rješenja (zahtjev se podnosio do 30. lipnja 2013. godine, a izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, čl. 5. st. 2., rok za podnošenje zahtjeva je produžen do 30. lipnja 2018. godine) ovisne su o veličini i namjeni zgrade pa se prema tome razlikuju 4 kategorije zgrada. Ove kategorije zgrada koje se ozakonjuju, sukladno čl. 11. – 15. predmetnoga Zakona [1], jesu:

- zahtjevna zgrada,
- manje zahtjevna zgrada,
- jednostavna zgrada,

- pomoćna zgrada.

Važno je naglasiti da se bez obzira na kategorizaciju zgrade, sve zgrade ne mogu ozakoniti. Tako predmetni Zakon [1] u čl. 6. st. 1., 2. i 3. navodi što se sve ne može ozakoniti odnosno za što se ne može donijeti rješenje o izvedenom stanju.

Isprave koje se prilažu uz zahtjev za ishodaenje rješenja o izvedenom stanju, svojim sadržajem i cijenom ovise, dakle, o veličini zgrade koja se ozakonjuje te predmetni Zakon [1] od čl. 11. - 15. navodi koje su to sve isprave koje su potrebne da bi se ishodilo spomenuto rješenje. [8]

Nakon provedenog postupka, prema čl. 18. Zakona [1], rješenje o izvedenom stanju donijet će se za onu zgradu za koju:

- su zahtjevu za donošenje rješenja priloženi dokumenti propisani Zakonom,
- je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade, ako se ista podnosi uz zahtjev,
- je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, odnosno prvi obrok naknade u slučaju obročne otplate iste.

Izreka rješenja o izvedenom stanju za svaku zgradu ima svoje obvezne sastavne dijelove, kao i ostali sastavni dijelovi rješenja, a koji ovise o veličini i/ili namjeni same zgrade. Izreka rješenja o izvedenom stanju za svaku zgradu sadržavat će:

- utvrđenje da se zgrada ozakonjuje,
- oznaku jedne ili više katastarskih čestica na kojima je zgrada izgrađena, podatke o stupnju dovršenosti iste,
- podatke s obzirom na način smještaja na katastarskoj čestici/česticama
- te njenu zahtjevnost, namjenu zgrade, vanjsku veličinu zgrade, broj i vrstu etaža te funkcionalnih jedinica i oblik krova.

Izreka rješenja o izvedenom stanju za zahtjevnu zgradu pored navedenog sadržavat će također i:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- oznaku arhitektonske snimke,
- oznake izjava ovlaštenog arhitekta te ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektrotehnike i strojarstva da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti, bitni zahtjev sigurnosti u korištenju i bitni zahtjev zaštite od požara u slučajevima u kojima je to propisano Zakonom, ako se radi o dovršenoj zgradi, odnosno njezinom dijelu,
- te napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, sigurnosti u korištenju i zaštite od požara te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju rješenja.

Izreka rješenja o izvedenom stanju za manje zahtjevnu zgradu osim navedenih obligatornih dijelova, obvezno će sadržavati:

- oznaku geodetskog snimka, odnosno kopije katastarskog plana,
- snimke izvedenog stanja
- te napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

Razmatrajući izreku rješenja o izvedenom stanju za jednostavnu zgradu, sastavni dijelovi iste su:

- oznaka geodetskog snimka odnosno kopije katastarskog plana
- te napomena da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

Glede izreke rješenja o izvedenom stanju za pomoćnu zgradu, osim utvrđenih obligatornih dijelova, izreka obvezno sadrži i napomenu da ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja. [1]

U ovome dijelu rada važno je naglasiti, u skladu s čl. 24. predmetnog Zakona [1], da rješenje o izvedenom stanju, ovisno o veličini i/ili namjeni same zgrade, sadrži također i:

- za zahtjevnu zgradu - geodetski snimak, odnosno kopiju katastarskog plana i arhitektonskog snimka zgrade, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela,
- za manje zahtjevnu zgradu - geodetski snimak, odnosno kopiju katastarskog plana i snimku izvedenog stanja, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela,
- za jednostavnu zgradu - geodetski snimak, odnosno kopiju katastarskog plana, a što na njima i rješenju mora biti navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom nadležnog upravnog tijela

U slučajevima kada se za stranku donosi negativno rješenje, nadležno upravno tijelo donijet će rješenje o odbijanju zahtjeva kada podnositelj zahtjeva ne udovoljava zakonskim uvjetima za donošenje istoga te rješenje o odbacivanju zahtjeva kada se utvrdi da zahtjev nije podnesen pravovremeno.

#### **4. Izdvojene prednosti i nedostaci pozitivnog reguliranja nezakonito izgrađenih zgrada**

Donošenje Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1] u velikom dijelu stručne javnosti, izazvalo je negativnu reakciju premda ovaj problem postoji u našem društvu već pedesetak godina. Primjerice arhitekti, građevinari i urbanisti izražavali su nezadovoljstvo zbog činjenice što se donošenjem rješenja o izvedenom stanju negiraju prostorni planovi, između ostalog dovedeni su u pitanje sigurnost tako ozakonjenih zgrada te higijenski i zdravstveni uvjeti istih zgrada, djelomično se ozakonjuje gradnja izvan područja građevinskih zemljišta, a pravници su posebice isticali spornost odredbe prema kojoj se ne uvjetuje dokazivanje pravnog interesa, ali i općenito da se zapravo ovim Zakonom [1] ozakonjuju nezakonite radnje.

Naprijed u radu je prikazano da je do donošenja Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1], postojalo nekoliko pokušaja ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada, međutim ovi pokušaji nisu doveli do značajnijeg uspjeha, a cilj upravo ovoga Zakona [1] bio je suzbijanje nezakonite gradnje te uređenje stanja koje je izazvano nezakonitom gradnjom. Temeljna prednost ovoga Zakona [1], očituje se u činjenici da su istim postavljeni pravni temelji za sprječavanje buduće bespravne gradnje. Posljedice legalizacije koje se odražavaju primjenom ovoga Zakona, značajne

su u gospodarskom [9] i pravnom smislu gdje su pravne posljedice ozakonjenja regulirane od čl. 32. – 37. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1]. Jedna od najbitnijih pravnih posljedica odnosi se na odredbu prema kojoj se zgrada ili dio zgrade, za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju, smatra u smislu posebnog zakona zgradom za koju je izdana građevinska i uporabna dozvola. [1] Prednost ovoga Zakona [1] također se konkretno očituje u činjenici da je rješenje o izvedenom stanju jedini akt kojim se regulira nezakonito izgrađena zgrada, a ovisno o zahtjevnosti zgrade uz zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju prilažu se potrebne isprave za takve kategorije zgrada. Kako se radi o jednoj vrsti upravnog akta, radi se o jednostavnijoj i bržoj provedbi upravnog postupanja i rješavanja nezakonite gradnje. Uzimajući u obzir upravo širi kontekst problema nezakonite gradnje [9], donošenjem rješenja o izvedenom stanju poduzet je prvi korak ka rješavanju toga problema.

## **5. Usklađenost posebnog postupovnog normativnog uređenja s odredbama Zakona o općem upravnom postupku**

„Upravni postupak skup je postupovnih pravila kojima je propisan način postupanja upravnih tijela kada primjenom materijalnih propisa na konkretno činjenično stanje u upravnoj stvari odlučuju o pravima, obvezama ili pravnim interesima pojedinih osoba. Dakle, upravna tijela vode upravni postupak kada u nekoj upravnoj stvari jednostrano i autoritativno odlučuju o konkretnom pravu, obvezi ili pravnom interesu neke osobe.“ [10] Prema tome, odluka u upravnom postupku rezultat je međudjelovanja odredbi Zakona o općem upravnom postupku (dalje ZUP) [11] te materijalnih zakona, drugih propisa i općih akata na konkretno činjenično stanje kada se radi o općoj pravnoj regulaciji upravnog postupanja.

No, u pojedinim upravnim područjima, može se primjenjivati posebna pravna regulacija upravnog postupanja što dovodi do posebnih upravnih postupaka, a to je i slučaj s postupovnim odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1]. Čl. 3. st. 1. ZUP-a uređuje mogućnost da se pojedina upravna područja mogu urediti drukčije nego što je to sadržano u odredbama istoga. Pri tome regulira i uvjete takvoga odstupanja:

1. pojedina pitanja mogu se isključivo zakonom urediti drukčije (dakle niti jedan drugi propis nižeg hijerarhijskog ranga ne može doći u obzir),
2. postojanje nužnosti takvoga postupanja (odstupanja) u pojedinim upravnim područjima,
3. postupanje u pojedinim upravnim područjima ne smije biti protivno temeljnim odredbama i svrsi ZUP-a.

U ovome dijelu rada, primjenom analitičke metode želi se provjeriti i usklađenost ovog posebnog zakonskog uređenja sa općim upravnim postupkom odnosno odredbama ZUP-a [11].

U provođenju posebnog upravnog postupka ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada u skladu sa Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, sljedeće su odredbe kojima se odstupa od procedure propisane važećim ZUP-om [11]:

- dostava rješenja o izvedenom stanju (čl. 8. st. 4. i 5.),



- postupak i uvjeti donošenja rješenja o izvedenom stanju (čl. 16., 18. – 20.),
- stranka u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju (čl. 17.),
- sadržaj rješenja o izvedenom stanju (čl. 23.).

S obzirom na navedeno, u ovome Zakonu [1] određene postupovne mogu se smatrati prednostima istoga jer pridonose djelotvornosti i općenito efikasnosti posebnog upravnog postupanja, dok se ostale posebnosti postupanja prepoznaju kao nedostaci iz razloga što je njima učinjena nepotrebna prilagodba odredbi općeg upravnog postupka. Takva nepotrebna prilagodba odnosi se prvotno na određivanje stranke u postupku izdavanja rješenja o izvedenom stanju jer je zakonodavac učinio nepotrebno definiranje i prilagodbu iz razloga što je trenutno važećim Zakonom o općem upravnom postupku [11] čl. 4. st. 1. regulirano: „Stranka u upravnom postupku je fizička ili pravna osoba na zahtjev koje je pokrenut postupak, protiv koje se vodi postupak ili koja radi zaštite svojih prava ili pravnih interesa ima pravo sudjelovati u postupku.“ Time je nepotrebno Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1] zasebno reguliran pojam stranke jer isto nije bilo nužno za ovo posebno upravno područje. Također, i ovdje se daje mogućnost strankama samo uvid u spis radi izjašnjenja i to pozivom putem javne objave na oglasnoj ploči nadležnog tijela (čl. 17. st. 3.). Međutim, važećim Zakonom o općem upravnom postupku čl. 52. [11], određena su prava i dužnosti stranke u upravnom postupku koja su puno šira od samoga izjašnjenja koje regulira predmetni Zakon [1] čime se ograničavaju prava stranke u upravnom postupku.

Isto tako nepotrebno su prilagođene i odredbe koje se odnose na dostavu rješenja o izvedenom stanju (čl. 8. st. 4. i 5.) jer se istim člankom regulira dostava javnom objavom putem oglasne ploče strankama koje se nisu odazvale pozivu za uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Važećim Zakona o općem upravnom postupku [11] čl. 85. st. 1. regulirano je: „Dostava se obavlja osobno naslovljenoj osobi kad od obavljanja dostave počinje teći rok koji se ne može produžiti ili kad je takva dostava propisana (osobna dostava)“, a sukladno čl. 9. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama [1], protiv rješenja o izvedenom stanju te protiv rješenja kojim se odbija ili odbacuje zahtjev za donošenje toga rješenja, dopuštena je žalba o kojoj odlučuje nadležno Ministarstvo. Kako žalbu mogu izjaviti sve stranke iz postupka, nužno je i svim strankama iz postupka obaviti osobnu dostavu u skladu s pravilima općeg upravnog postupka pošto je i sam rok za žalbu prekluzivan i neproduživ sukladno citiranoj odredbi Zakona o općem upravnom postupku [11].

Ostalim posebnim odredbama kojima se na specifičan način uređuju pojedina pitanja postupka (čl. 16., 18. - 20. te čl. 23.), doprinosi se djelotvornosti postupka i ostvarivanju prava stranke u istome.

## 6. Zaključak

Problematika nezakonito izgrađenih zgrada u pravnom sustavu Republike Hrvatske ima svoj povijesni kontekst prema kojemu prethodni regulatorni okvir nije pružio odgovarajuće odredbe za ozakonjenje većeg broja dotada nezakonito izgrađenih zgrada. No, ova problematika znatno je šireg značenja jer se postavlja pitanje uopće mogućnosti gradnje na nezakonit način s obzirom da postoji dugogodišnja tradicija

izdavanja dozvola za gradnju i uporabu za različite vrste građevina i radova na ovim prostorima. Postavlja se pitanje kako su se uopće u jednom uređenom pravnom sustavu mogle dogoditi tolike nezakonitosti odnosno konkretno toliko veliki broj nezakonito izgrađenih zgrada, a godinama egzistira i tijelo građevinskog inspektorata. Uvodeći reda u takvo kaotično i prvenstveno nezakonito stanje, zakonodavac je posegnuo za mogućnošću ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada sukladno definiranim pretpostavkama kako bi se na što lakši način uvelo zakonito stanje te pri tome i država, ali i lokalne jedinice imale financijske koristi bez obzira na značajne kritike stručne javnosti koje su uslijedile na takvo reguliranje.

U ovome radu prikazane su postupovne odredbe i pretpostavke donošenja rješenja o izvedenom stanju te posljedice koje proizlaze za stranku donošenjem istoga rješenja. Također su naglašene prednosti i nedostaci ovakvoga reguliranja i cilj samoga zakonodavca u reguliranju ovoga područja.

U posljednjem dijelu rada prikazane su i posebne postupovne odredbe predmetnoga Zakona koje nisu u skladu s odredbama ZUP-a, a koje se posebice odnose na stranku i dostavu te na ovome mjestu želi se dati preporuka, s obzirom na prethodno argumentirano, o potrebi usklađenja ovih posebnih postupovnih odredbi s odredbama ZUP-a čime bi se uvelike pridonijelo pravnoj sigurnosti stranke.

## 7. Literatura

- [1] Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine, 86/12, 143/13, 65/17
- [2] Britvić Vetma, B. & Stančić Vidrač, E. (2015.). Postupak ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade, *Zbornik radova Veleučilišta u Šibeniku*, No. 1-2/2015., (srpanj, 2015.) str. 149. – 164., ISSN 1846 6699
- [3] Zakonom o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje, Narodne novine, 33/92
- [4] Bienenfeld, J. et al (2013.). *Legalizacija i gradnja*, Novi informator d.o.o., ISBN 978-953-7812-50-8, Zagreb
- [5] Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Narodne novine, 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12
- [6] Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, Narodne novine, 90/11
- [7] Britvić Vetma, B. (2013.). Ozakonjenje bespravno sagrađenih zgrada, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, (1991), v. 34, br. 1, (travanj, 2013.), str. 115. - 138., ISSN 1330-349X
- [8] Bienenfeld, J. et al (2013.). *Aktualnosti u području nekretnina – 2013.*, Novi informator d.o.o., ISBN 978-953-7812-38-6, Zagreb
- [9] Britvić Vetma, B. (2015.). Sporna pitanja u ozakonjenju bespravno sagrađenih zgrada u Republici Hrvatskoj, *Sveske za javno pravo*, godište 6, vol. 21., Sarajevo, septembar 2015., str. 44. - 56., ISSN 2233-0925
- [10] Đerđa, D. (2012.). *Osnove upravnog prava Europske unije*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, ISBN 978-953-6597-82-6, Rijeka
- [11] Zakon o općem upravnom postupku, Narodne novine, 47/09