

# STVARI KAO OBJEKTI GRAĐANSKOPRAVNOG ODNOSA

---

**Smičić, Lorena**

**Undergraduate thesis / Završni rad**

**2021**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **Polytechnic in Pozega / Veleučilište u Požegi**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:112:909663>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-17**



**VELEUČILIŠTE U POŽEGI**  
STUDIA SUPERIORA POSEGANA

*Repository / Repozitorij:*

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



zir.nsk.hr



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

# VELEUČILIŠTE U POŽEGI



LORENA SMIČIĆ, 0253047930

**STVARI KAO OBJEKTI  
GRADNSKOPRAVNOG ODNOSA**

**ZAVRŠNI RAD**

Požega, 2021. godine.

VELEUČILIŠTE U POŽEGI

DRUŠTVENI ODJEL

PREDDIPLOMSKI STRUČNI STUDIJ UPRAVNI STUDIJ

**STVARI KAO OBJEKTI  
GRAĐANSKOPRAVNOG ODNOSA**

***ZAVRŠNI RAD***

IZ KOLEGIJA OSNOVE GRAĐANSKOG PRAVA I

MENTOR: Jasmina Mladenović, dipl.iur

STUDENT: Lorena Smičić

Matični broj studenta: 0253047930

Požega, 2021. godine

## SAŽETAK

Ovim završnim radom se teorijski i praktično obrađuje tema Stvari kao objekti građanskopravnog odnosa. Na početku rada će biti objašnjeni građanskopravni odnosi, zatim objekti građanskopravnog odnosa te pojam stvari. Nadalje će se spomenuti i podjela stvari s obzirom na različite kriterije. Također će se analizirati odnos između pojedinih stvari, te objasniti ukupost stvari, kao i novac i procjenjivost stvari. Pri samom kraju rada obradit će se tema završnog rada na praktičnim primjerima.

Ključne riječi: građanskopravni odnosi, objekti građanskopravnog odnosa, procjenjivost stvari

## SUMMARY

This final paper theoretically and practically deals with the topic of Things as objects of civil law relations. At the beginning of the paper, civil law relations will be explained, then the objects of civil law relations and the concept of things. Furthermore, the division of things according to different criteria will be mentioned. It will also analyze the relationship between individual things, and explain the totality of things, as well as money and the evaluability of things. At the very end of the paper, the topic of the final paper will be discussed on practical examples.

Keywords: civil law relations, object of civil law relations, appreciability of things

## SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
2. GRAĐANSKOPRAVNI ODNOSI I OBJEKTI.....	2
3. STVARI U GRAĐANSKOPRAVNOM ODNOSU .....	4
3.1. Pojam stvari .....	4
3.2. Dioba stvari.....	6
3.3 Novac i procjenjivost stvari .....	14
4. PRIMJERI AKATA HRVATSKIH JAVNIH TIJELA.....	18
5. ZAKLJUČAK .....	22
6. LITERATURA .....	24
7. POPIS KRATICA.....	25
8. POPIS PRILOGA .....	26

## 1. UVOD

Ovim završnim radom obrađuje se tema "Stvari kao objekti građanskopravnog odnosa". Objektom građanskopravnog odnosa mogu biti činidba, imovina, osobna neimovinska dobra te stvari.

Pojam stvari razlikuje se od znanosti do znanosti, od stajališta do stajališta, pa se tako i definicija koju je dalo građansko pravo razlikuje od ostalih grana prava i prirodnih znanosti. Pod stvarima se u građanskom pravu podrazumijevaju neki materijalni dijelovi prirode, koji su prostorno ograničeni i koji se mogu primijetiti osjetilima te koji postoje u sadašnjosti ili će doista nastati u budućnosti. Ta četiri elementa važna su kako bi se neka stvar mogla smatrati stvari u građanskopravnom odnosu jer se izostankom samo jednog od njih stvar više ne bi mogla smatrati objektom građanskopravnog odnosa. Stvari se kao objekti građanskopravnog odnosa mogu podijeliti prema različitim kriterijima kao što su kriterij prometnosti prema kojemu postoje stvari u prometu, izvan prometa, kao i stvari koje bi mogle biti objektima isto kao i stvari u prometu, ali im je iz određenih razloga ograničeno kretanje u prometu te kriterij prirodnih svojstava koji pak stvari dijeli na pokretne i nepokretne, zamjenjive i nezamjenjive, potrošne i nepotrošne te djeljive i nedjeljive.

Što se tiče građanskopravnog odnosa, on predstavlja neki društveni odnos koji je uređen pravnim pravilima građanskog prava, a da bi takav odnos uopće mogao nastati potrebno je da se u životu dogode neke određene činjenice. Takve činjenice se nazivaju pravnim činjenicama te su one odgovorne za nastanak, promjenu ili prestanak pravnog odnosa, a time i subjektivih prava.

U radu će se također spomenuti i definirati pojam novca, njegova bit i funkcija, kako općenito, tako i u građanskom pravu. Također će se spomenuti i uloga države u upravljanju novcem i novčanim sustavom. Što se tiče novca u građanskopravnom smislu građansko pravo je omogućilo da se stvari izraze u novčanom ekvivalentu putem pojma procjenjivosti pa tako dijeli stvari na procjenjive i neprocjenjive. Procjenjive stvari su one stvari čija se vrijednost može izraziti novčanim ekvivalentom dok su neprocjenjive one stvari čija se vrijednost ne može izraziti novčanim ekvivalentom.

## 2. GRAĐANSKOPRAVNI ODNOSI I OBJEKTI

Klarić i Vedriš (2014: 71) definiraju da su „objekti građanskopravnog odnosa stvari, činidbe, imovina i osobna neimovinska dobra povodom kojih pravni subjekti stupaju u te odnose“

Građansko pravo kao grana prava može se definirati u objektivnom smislu kao skup određenih pravnih pravila pomoću kojih se uređuju međusobni odnosi pravnih subjekata, a u koje oni ulaze povodom stvari, imovine, činidaba te osobnih neimovinskih dobara. (Klarić i Vedriš, 2014: 5)

Porijeklo građanskog prava je u rimskom pravu te mu i sam naziv potječe iz rimskog *ius civile*, što predstavlja prava tadašnjih (rimskih) građana. Ta prava omogućavala su svim slobodnim građanima slobodu raspolaganja samim pravima, kao i pravnu jednakost i to neovisno o spolu i njihovom porijeklu. Navedena razmišljanja o čovjeku kao samostalnom, slobodnom i odgovornom biću u vrijeme robovlasničkog društva potaknulo je na preuzimanje rimskog prava iz kojeg je proizašao sustav zvan *ius commune*, odnosno opće pravo, a neposredno i građansko pravo u suvremenom smislu. (Gavella et al., 2005: 5)

Sam građanskopravni odnos predstavlja jedno od najvažnijih pitanja građanskog prava te je određen kao onaj društveni odnos koji se uređuje pravnim pravilima građanskog prava. Građanskopravni odnos javlja se prvobitno kao faktični, materijalni društveni odnos, a kako bi taj materijalni društveni odnos uopće mogao nastati, u društvenom životu se moraju dogoditi određene činjenice. Za takve činjenice veže se sam postanak tog materijalnog društvenog odnosa. Kao primjer možemo navesti slučaj u kojem je prvo potrebno razbiti tuđi prozor kako bi se na temelju toga mogao zasnivati odnos odgovornosti za štetu. Takve činjenice se nazivaju i pravnim činjenicama. (Klarić i Vedriš, 2014: 24)

Klarić i Vedriš (2014: 25) navode: „Činjenice za koje pravo veže postanak, promjenu ili prestanak pravnog odnosa, a u vezi s tim postanak, prestanak ili promjenu subjektivnih prava nazivaju se pravnim činjenicama.“

Dakle, kao što je već naznačeno, objekti građanskopravnog odnosa su:

- stvari,
- činidba,
- imovina,
- osobna neimovinska dobra.

Simonetti (2009: 25) navodi kako su stvari oni tjelesni dijelovi prirode koji su različiti od ljudi (uključujući i prirodne sile), a koji služe svim pravnim i fizičkim osobama, odnosno pravnim subjektima kako bi zadovoljili svoje materijalne i duhovne potrebe, a pod uvjetom da prema zakonu i svojim prirodnim potrebama mogu pripadati, odnosno biti u vlasništvu određenih subjekata.

Činidba kao objekt građanskopravnog odnosa predstavlja svaku ljudsku radnju, koja može biti pozitivna ili negativna, a koju je dužnik dužan izvršiti vjerovniku na temelju određenog obveznog odnosa. (Klarić i Vedriš, 2014: 89)

Što se tiče imovine kao objekta građanskopravnog odnosa, ona se u pravnoj teoriji određuje kao skup subjektivnih imovinskih prava koja mogu pripadati nekom pravnom subjektu. Imovina se kao objekt građanskopravnog odnosa najviše ističe u pogledu nasljednog prava iz razloga što se sva imovina koja je ostala iza ostavitelja u trenutku njegove smrti prenosi na njegove nasljednike. (Perkušić, Ivančić-Kačer, Kasum, 2011: 811)

Osobna neimovinska dobra također mogu biti objektom pojedinog građanskopravnog odnosa. Zakonom o obveznim odnosima člankom 19. stavkom 1. (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) propisano je kako svaka pravna i fizička osoba ima pravo na zaštitu svojih prava osobnosti i to pod zakonom utvrđenim pretpostavkama. Pod ta prava Zakon o obveznim odnosima podrazumijeva pravo na život, slobodu, duševno i tjelesno zdravlje, dostojanstvo, ugled i čast, privatnost obiteljskog i osobnog života i slično (dalje u tekstu: sl.). Ukoliko je riječ o pravnoj osobi, ona također ima sva navedena prava odnosno ista prava osobnosti kao i fizička osoba, osim onih koja su vezana isključivo uz biološku bit fizičke osobe. Osobito, pravna osoba ima pravo na dobar glas, čast i ugled, ime, poslovnu tajnu i tako dalje (dalje u tekstu: itd.).



### 3. STVARI U GRAĐANSKOPRAVNOM ODNOSU

#### 3.1. Pojam stvari

Svaka znanost izučava stvari sa svog stajališta, pa se tako pojam stvari u građanskopravnom odnosu razlikuje od ostalih definicija stvari, kako u prirodnim znanostima, tako i u ostalim granama prava.

„Pod stvarima u građanskopravnom smislu razumijevaju se materijalni dijelovi prirode, koji se mogu osjetilima primijetiti, koji su prostorno ograničeni i koji postoje u sadašnjosti, ili za njih postoje pretpostavke da će doista nastati u budućnosti.“

Ova četiri navedena elementa predstavljaju pojam stvari kao građanskopravnog objekta, što znači da se u slučaju izostanka samo jednog elementa stvar neće smatrati objektom građanskopravnog odnosa. Tako se u građanskopravnom smislu ne bi moglo smatrati da je otvoreno more stvar ili da je to pak slobodna atmosfera, Zemljina kugla ili nešto slično tome. S obzirom da se te stvari ne gledaju kao prostorno ograničene u pravnom smislu, one se ne javljaju kao objekt građanskopravnih odnosa. Iako, neke od njih ponekad i mogu biti objekti na primjer (dalje u tekstu: npr.) međunarodnog prava (Klarić i Vedriš, 2014:71).

Pojam stvari, pored ove pravne definicije, definiran je i zakonski i to Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u članku 2. stavku 2. (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) kojim se stvari definiraju kao tjelesni dijelovi prirode koji su različiti od ljudi, a služe ljudima za uporabu.

U međuvremenu, kako se tijekom povijesti nastavilo razvijati stvari, u Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je naknadno dodano da se stvarima smatra i sve ono što je s njima zakonom izjednačeno, a to se odnosi na određene vrste prava ili bilo što drugo. U odredbi iz stavka 6. članka 2. Zakona 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) navedeno je sljedeće: „...u takvu se to slučaju ubraja u pokretne stvari, a u nekretnine samo ako je spojeno s vlasništvom nepokretnih stvari, ili je njihov teret, ili je zakonom proglašeno nekretninom.“

Iz spomenutih odrebi, može se vidjeti da je 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) prihvatio diobu stvari još iz rimskog prava pa su stvari podijeljene na:

1. tjelesne (*res corporales*),
2. netjelesne stvari (*res incorporales*).

Naime, pravo za stvar u užem smislu smatra samo one prostorno odijeljene komade vanjske prirode koji su ljudima dostižni, odnosno tjelesne stvari. Isto tako, Rimljani su u početku stvarima smatrali samo tjelesne stvari, a kasnije se taj pojam proširio na sve ono što može pripadati nečijoj imovini, odnosno biti predmet pravnih odnosa. (Horvat, 2002: 159)

Kod netjelesnih stvari bi se u pravilu ubrajala sva imovinska prava, ali ne i pravo vlasništva, odnosno stvarna prava koja netko ima na tuđoj stvari, to jest (dalje u tekstu: tj.) pravo služnosti, založno pravo i sl., ili s druge strane obvezna prava, odnosno tražbine. (Klarić i Vedriš, 2014: 72)

Što se tiče prirodnih sila kao što su npr. sunčeva toplina, elektricitet i sl. Zakonom 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) člankom 2. stavkom 5. propisano je kako će se one smatrati stvarima samo ako su podložne ljudskoj vlasti.

Također je potrebno napomenuti kako čovjek u suvremenom pravu nije stvar, odnosno ne može biti pravni objekt, na što čvrsto ukazuje definicija stvari prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koja govori kako su stvari tjelesni dijelovi prirode koji su različiti od ljudi.

Gavella (2007: 70) kao jedan od kriterija sposobnosti da bi se neka stvar mogla smatrati predmetom stvarnog prava, također navodi i različitost od ljudi. Iako su se u prošlosti ljudi mogli smatrati stvarima (roboti), današnji pravni poretci isključuju mogućnost da čovjek bude objekt nečijih stvarnih prava, odnosno da se smatra stvari.

Isto tako, Klarić i Vedriš (2014:72) navode kako se, ne samo čovjek, nego i svi dijelovi čovječjeg tijela ne mogu smatrati stvarima u pravnom smislu. Tako se na primjer brkovi, brada ili ljudska kosa neće smatrati stvarima. To znači da bi se, u slučaju da netko odreže kosu ženi ili muškarcu, to smatralo povredom tijela, a ne oštećenjem stvari. S druge strane, ako je kosa već prije odrezana ona se smatra kao stvar u pravnom smislu. Također neki drugi dijelovi ljudskog tijela koji su uz pristanak čovjeka odvojeni od njegovog tijela za vrijeme čovjekova života, kao što je ljudska krv, smatraju se stvarima u pravnom smislu te isto tako mogu biti i u prometu, što se uglavnom događa putem darovanja.

Isto tako, postoje razne proteze koje ljudi mogu koristiti, a koje mogu biti trajno spojene s tijelom pa se ne smatraju stvarima ili se mogu skidati kao npr. naočale koje se pak smatraju stvarima.

Međutim, dovodi se u pitanje da li u pravnom smislu stvar može predstavljati čovječje truplo iz razloga što prestankom postojanja čovjeka on prestaje postojati i kao pravni subjekt. U današnjem svijetu, čovjek ne može predstavljati stvar jer se, za razliku od stvari prema kojima se postupa po načelu utiliteta tj. korisnosti, prema čovjeku postupa po načelu pijeteta odnosno poštovanja. Ipak, postoji iznimka u kojoj je dopušten ograničen promet truplima, a to može biti za potrebe medicine i anatomskih instituta (Klarić i Vedriš. 2014: 73).

Razlika između tjelesnih i netjelesnih stvari imala je u rimskom pravu važnost tako što su za obje skupine važili djelomično različiti propisi. Tako se samo na tjelesnim stvarima imao posjed i vlasništvo koje se stječe putem posjeda (npr. tradicijom). Kasnije tijekom vremena uvodi se i posjed prava (*iuris quasi possessio*), dakle posjed netjelesnih stvari (Horvat, 2002: 160).

### 3.2. Dioba stvari

Stvari se u pravu dijele prema različitim kriterijima, a samom klasifikacijom određuje se i mogućnost ostvarivanja i određenih prava na stvarima. Naime, ne mogu se ostvarivati jednaka prava na svim stvarima, jer nisu sve stvari jednake. Pravno gledano, različite stvari mogu biti podvrgnute različitim pravnim režimima, ali u istom pravnom poretku.

Osim opće (klasične) podjele, moguća je i specijalna klasifikacija stvari koja je, shodno tome, karakteristična baš za taj određeni pravni poredak. Dakle, stavljanjem stvari pod različite, odnosno posebne pravne režime, odražava se osnovna karakteristika društveno-gospodarskog sustava neke određene zajednice. (Klarić i Vedriš, 2014: 73)

Stvari se mogu podijeliti na sljedeći način:

1. dioba stvari po kriteriju prometnosti
  - a) stvari u prometu,
  - b) stvari ograničene u prometu,
  - c) stvari izvan prometa.
2. dioba stvari po kriteriju prirodnih svojstava
  - a) pokretne i nepokretne stvari
    1. kriterij prirodne kakvoće
    2. kriterij pertinencije
    3. kriterij posebnih ciljeva
  - b) zamjenjive i nezamjenjive stvari,

- c) potrošne i nepotrošne stvari,
- d) djeljive i nedjeljive stvari

#### 1. Dioba stvari po kriteriju prometnosti

Klarić i Vedriš (2014: 74) navode: „Sposobnost stvari da se pojave kao objekti subjektivnih prava i kao objekti pravnih poslova naziva se prometnom sposobnošću stvari.“

Prometna sposobnost stvari ne predstavlja isključivo prirodno svojstvo, već kombinaciju pravnih i prirodnih kvaliteta stvari. Ta kombinacija svojstava je izrazito važna jer bi se, u slučaju da prometna sposobnost ovisi isključivo o prirodnim kvalitetama stvari (uporabnoj vrijednosti, upotrebljivosti), u potpunosti isključila regulatorna uloga prava kad se radi o kolanju stvari u prometu. To bi dovelo do toga da npr. opojne droge, oružje, plemeniti metali i sl. kolaju prometom jednakom lakoćom kao što npr. kolaju dječje igračke.

Prometna sposobnost i prometna vrijednost se ne smiju miješati iz razloga što jedno predstavlja pravnu, a drugo ekonomsku kategoriju (Klarić i Vedriš, 2014: 74).

Stvari se po kriteriju prometnosti mogu podijeliti na sljedeće kategorije:

##### a) Stvari u prometu (*res in commercio*)

Sve stvari koje se nalaze u slobodnom prometu mogu u njemu i slobodno cirkulirati. S obzirom na svoje naravne osobine, kao i pozitivno pravno uređenje, stvari u prometu mogu bez posebnih ograničenja biti objektom prava vlasništva te drugih stvarnih prava. (Perkušić, Ivančić-Kačer, Kasum, 2011: 808)

Člankom 2. stavkom 1. Zakona 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) propisano je: “Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne.”

Objektima prava vlasništva i drugih stvarnih prava sposobne su biti sve stvari, osim onih kojima bi pojedine zakonske odredbe ili njihove naravne osobine onemogućavale pripadanje nekom pojedincu. (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 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, članak 3. stavak 1.).

Što se tiče naravnog kriterija sposobnosti stvari, člankom 5. stavkom 1. Zakona 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) određeno je kako to mora biti tjelesni dio prirode, pojedinačno određen, a koji je različit od ljudi i koji služi ljudima za

uporabu (članak 2. stavak 2.). S druge strane, ako se radi o pravnom kriteriju sposobnosti stvari tada se mora raditi isključivo o onim stvarima kojima pravni poredak nije oduzeo sposobnost da budu objekti prava vlasništva na temelju zakona (Perkušić, Ivančić-Kačer, Kasum, 2011: 808).

b) Stvari ograničene u prometu

Klarić i Vedriš (2014: 74) za stvari ograničene u prometu navode kako su to sve stvari koje bi mogle predstavljati objekt prava ili određenog pravnog posla isto kao i one stvari koje nisu u ograničenom prometu da im nije iz određenih razloga (gospodarskih, socijalnih, političkih, itd.) ograničeno njihovo prometno kretanje. Za promet takvim stvarima se u pravilu propisuje poseban režim prometa, a to podrazumijeva i razne zabrane, evidencije i odobrenja. Pod takve stvari smatraju se lijekovi, opojne droge, otrovi, eksplozivi itd.

c) Stvari izvan prometa (*res extra commercium*)

Nisu sve stvari sposobne biti objektom građanskopravnog odnosa. Naime postoje određene stvari koje je pravni poredak isključio iz pravnog prometa zbog njihovih naravnih osobina ili namjene. S obzirom da se takve stvari ne mogu pojaviti kao objekti prava vlasništva ili drugih stvarnih prava, one su izuzete iz građanskopravnog uređenja, a sam način korištenja i uporabe tih stvari uređen je javnopravnom normativom (Perkušić, Ivančić-Kačer, Kasum, 2011: 808).

Stvari koje zbog svojih osobina ne mogu biti vlasništvo neke fizičke ili pravne osobe nazivaju se opća dobra. U tu kategoriju ulaze one stvari koje su dostupne svima pod jednakim uvjetima (morska obala, voda u moru, rijekama, jezerima, atmosferski zrak itd.). U slučaju da se na nekom općem dobru izgradi nekakva zgrada ili slična građevina (temeljem koncesije), takva građevina će se smatrati zasebnom nekretninom, odnosno zasebnom stvari, a ne dijelom tog općeg dobra na kojem je izgrađena.

Republika Hrvatska upravlja općim dobrima, vodi brigu o njima te snosi odgovornost (Klarić i Vedriš, 2014: 75).

## 2. Dioba stvari po kriteriju prirodnih svojstava (pokretne i nepokretne)

### a) Pokretne i nepokretne stvari

„Pokretne su one stvari koje mogu mijenjati položaj u prostoru, a da se pritom ne uništi njihova bit (supstanca), odnosno da se time ne promijeni njihova struktura.“ (Klarić i Vedriš, 2014: 75)

Gavella (2007: 78) navodi kako je jedan on najvažnijih obilježja neke pokretnine njena premjestivost. Pokretnina je posebnim razgraničenjem odvojena od ostalog materijalnog svijeta na način da se ona smatra zasebno stvari u skladu sa shvaćanjima iz uobičajenog života (pravnog prometa).

Određene pokretne stvari mogu se u pravnom smislu smatrati nepokretnima u slučaju da čine pripadak nekoj nepokretnoj stvari ili ih pak zakon izjednačuje s nekretninama. Ukoliko postoji sumnja da je nešto pokretna ili nepokretna stvar, uzima se da je ona pokretna. (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, članak 2. stavak 1. i 7.).

„Nekretnina (nepokretna stvar) je stvar koju se ne može premještati s jednog mjesta na drugo bez povrede njezine biti (supstance).“ (Gavella et, al. 2009: 79)

Osim spomenute definicije nekretnine po kojoj ona odgovara onom što bi se inače moglo smatrati nekretninom, pravo zbog svojih posebnih ciljeva smatra kako nije dovoljno da se nekretninom smatra samo ona stvar koja predstavlja nekretninu po svojoj prirodi pa se pojam nekretnine često širi, odnosno obuhvaća i one stvari koje se inače smatraju pokretninama po prirodi. Iz tog se razloga, kako bi se odgovorilo na pitanje da li je neka stvar nekretnina, osim kriterija prirodne kakvoće, u obzir uzimaju još dva kriterija – kriterij pertinencije i kriterij posebnih ciljeva (Klarić i Vedriš, 2014: 76).

#### 1. Kriterij prirodne kakvoće

Nekretninama se prema ovom kriteriju smatraju ponajprije čestice zemljišne površine, odnosno zemljište, ali i sve ono što može biti trajno spojeno sa tim zemljištem (mehanički, organski, ispod površine zemlje ili na samoj površini).

S obzirom na to, navode kako se nekretninom smatra:

- Zemljišna čestica kao i sve ono što je s tom česticom trajno spojeno bilo na zemljinoj površini ili ispod nje. U slučaju da postoji više zemljišnih čestica upisanih u isti

zemljišnoknjižni uložak one će pravno predstavljati jedno zemljišnoknjižno tijelo, odnosno jednu nekretninu. U tu kategoriju ulaze sva drveća, trava, plodovi te ostale uporabljive stvari koje na toj zemlji nastaju sve dok se ne odvoje od tog zemljišta (Klarić i Vedriš, 2014: 76).

- Zgrade i druge građevine koje su izgrađene na površini te zemlje te ispod ili iznad nje, a s namjerom da tamo ostanu trajno. Tu osim poslovnih i stambenih zgrada, kao i drugih građevina spadaju i bazeni, podrumi, bunari i sl. (Klarić i Vedriš, 2014: 76)  
Međutim, 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) navodi kako se dijelovima zemljišta pak neće smatrati one zgrade ili bilo što drugo što je s tim zemljištem spojeno samo zbog neke prolazne svrhe. Pod tim se smatraju nekakve barake, kiosci, izložbeni paviljoni itd. Isto tako, s obzirom na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dijelom zemljišta ne smatraju se ni one građevine koje su fizički spojene sa zemljištem, ali su sa pravne strane odvojene od njega nekim stvarnim pravom koje ovlašćuje nositelja da na nečijem zemljištu ima nekakvu zgradu ili kakvu drugu građevinu koja je u njegovom vlasništvu.
- Sve ono ugrađeno u nekretnine, dograđeno i nadograđeno, odnosno na neki drugi način s njom spojeno trajno, sve do trenutka dok se ne odvoji. Pod tim se podrazumijevaju razne instalacije kao što su plinske, vodovodne ili telefonske (Klarić i Vedriš, 2014: 76).

„Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe.” (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). Također, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima navodi kako učinak takve zabilježbe prestaje brisanjem ili protekom pet godina od upisa te da će rok zastati u slučaju stečajnog ili ovršnog postupka.

## 2. Kriterij pertinencije

Prema ovom kriteriju se nekretninom smatra i ona stvar koja je pokretna po svojim prirodnim fizičkim svojstvima. Naime, pertinencija predstavlja pripadak nekoj drugoj stvari. U slučaju da pertinenciju čini neka pokretna stvar, ona će se smatrati nekretninom po namjeni ukoliko služi nekakvim gospodarskim svrhama nekretnine, kao što je npr. stoka, gnojivo,

sjeme, strojevi i sl. koji se koriste u poljoprivrednoj proizvodnji. Isto tako pripadkom se smatraju određene poslovne zgrade, strojevi te i slični uređaji koji trajno služe svrsi zgrade namijenjene obrtnoj ili proizvodnoj djelatnosti (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, članak 7. stavak 4.).

### 3. Kriterij posebnih ciljeva

S obzirom na kriterij posebnih ciljeva nekretninom se može smatrati i neka pokretna stvar ako je tako zakonom određeno. U prošlosti su se, u ranije važećim propisima, nekretninama smatrali i pomorski brodovi, dok se danas smatraju isključivo pokretnim stvarima (uključujući i brodove u izgradnji) sukladno članku 208. Pomorskog zakonika (NN 181/04, 76/07, 146/08, 61/11, 56/13, 26/15, 17/19). Ista odredba donesena je i za zrakoplove i to u Zakonu o obveznim i stvarnopravnim odnosima u zračnom prometu (NN 132/98, 63/08, 134/09, 94/13) prema kojoj je pravni režim za zrakoplove (kao i brodove) vrlo sličan pravnom režimu za nepokretne stvari (Klarić i Vedriš, 2014: 77).

Važnost diobe na pokretne i nepokretne stvari takva je da postoje razni pravni režimi u pogledu stjecanja vlasništva te ostalih stvarnih prava. Naime, pokretnine se ne upisuju u zemljišnu knjigu kao što je to slučaj kod nekretnina i stvarnih prava na njima. Što se tiče ugovora, kod ugovora za pokretnine u pravilu se ne zahtijeva pisani oblik, dok se kod nekretnina takav oblik redovito propisuje. O navedenim i ostalim razlikama pokretnih i nepokretnih stvari vodi se računa i u ovršnom i u sudskom postupku (Klarić i Vedriš, 2014: 77).

#### b) Zamjenjive i nezamjenjive stvari

Horvat (2002: 164) navodi kako se u zamjenjive stvari ubrajaju sve one stvari kod kojih nije bitan njihov individualitet, već se one u prometu uglavnom određuju na temelju količine određene robe ili roda te je moguće svaku jednaku količinu istovrsnih stvari zamijeniti drugom jednakom količinom. Takve se stvari još zovu i generičke stvari, a u njih spadaju npr. žito, ječam, jaja, sol, ulje itd.

„Nezamjenjive stvari su one koje u prometu dolaze kao strogo određena pojedinost, individualnost.” (Klarić i Vedriš, 2014: 78)

Ovakve se stvari određuju pojedinačno te se još nazivaju i *species*, a predstavljaju neke stvari koje su određene kao npr. određena modna kreacija, umjetnička slika i sl. U rimskom pravu u tu kategoriju ulazili su i robovi. Ako se u nekom konkretnom slučaju



postavlja pitanje da li se radi o zamjenjivim ili nezamjenjivim stvarima ne uzimaju se uvijek objektivni i apsolutni kriteriji kao odlučujući, nego se u obzir može uzimati i volja subjekata. Pa tako stranke mogu, za određenu stvar koja se inače smatra zamjenjivom, odlučiti da se u određenom slučaju smatra nezamjenjivom i obratno. Stvari kao ulje, žito i sol se u pravilu smatraju zamjenjivim stvarima, ali netko može kupiti baš tu određenu bačvu ulja ili soli kao *species*. Isto tako, postoje stvari koje su inače nezamjenjive kao npr. određena majica ili haljina koje kupcu odgovaraju, ali postoje slučajevi kada određene udruge/skupine odluče naručiti 100 majica određene veličine i kvalitete. U tom slučaju bit će riječ o generičkoj kupnji (Horvat, 2002: 164-165).

Važnost ovakve diobe izrazito dolazi do izražaja u slučaju propasti neke stvari. Naime, ako dužnik ima obvezu predati neku određenu stvar, odnosno *species*, a stvar propadne iz nekih određenih okolnosti za koje on ne odgovara, tada se takva obveza gasi. Međutim, ako stvar propadne iz razloga za koje on odgovara, odnosno njegovom krivnjom, tada se takva obveza pretvara u odgovornost za štetu (Klarić i Vedriš, 2014: 78).

#### c) Potrošne i nepotrošne stvari

Potrošne stvari su one stvari koje će se s prvom jednokratnom uporabom uništiti ili će im se vidljivo smanjiti supstancija. S druge strane, nepotrošne stvari su one koje se neće uništiti prvom uporabom, niti će im se vidljivo smanjiti supstancija.

S objektivnog i realnog stajališta sve su stvari potrošne jer se svakim korištenjem stvar troši, odnosno umanjuje. Kao primjer možemo navesti kuću koja bi se sa pravnog stajališta smatrala nepotrošnom stvari, ali bi se se sa gospodarskog pak smatrala potrošnom iz razloga što se svakom uporabom kuća pomalo troši tj. propada.

Međutim, potrošnost se ne može poistovjetiti sa zamjenjivošću jer ne moraju sve potrošne stvari biti i zamjenjive. Kao primjer ovdje možemo navesti rođendansku tortu koja je potrošna stvar, ali nezamjenjiva (Klarić i Vedriš, 2014: 79).

„Dioba na potrošne i nepotrošne stvari važna je kod onih prava (npr. uzufrukta) ili ugovora (npr. posudbe) gdje neka stvar nakon upotrebe ili nakon određenog vremena mora biti vraćena, i zato mora u pravilu biti nepotrošna.” (Horvat, 2002: 165).

#### d) Djeljive i nedjeljive stvari

Sve stvari s obzirom na prirodna svojstva u pravilu mogu biti podijeljene do svojih najsitnijih dijelova. Međutim, prema ekonomsko-socijalnim kriterijima takvu podjelu nije

moguće provesti baš na svim stvarima iz razloga što bi se fizičkom diobom pojedine stvari potpuno uništile i izgubile svoju funkciju.

Prema tome dijeljive su one stvari koje se mogu rastaviti, odnosno podijeliti na više istovrsnih dijelova bez da im se pri tome nerazmjerno umanja vrijednost ili uništi njihova bit (npr. kolač, čokolada). S druge strane, nedjeljive će biti one stvari kojima bi se takvom podjelom bitno utjecalo na njihovu vrijednost te prvobitnu bit. Takve stvari su npr. žive životinje, automobil, mobitel i sl. (Horvat, 2002: 164).

Postoji više načina podjele stvari, a to su:

a) Fizička dioba – koristi se uglavnom kod pokretnih stvari, a podrazumijeva da se stvari mogu razdijeliti na više dijelova mehaničkim putem. Npr, čokolada se može razlomiti na više dijelova, kolač prerezati itd.

b) Geometrijska dioba – ovakva dioba se u pravilu primjenjuje na zemljištima. Koristi se tako da se ravnim crtama označi površina tog zemljišta te se zemljište dijeli na više čestica, odnosno parcela. Budući da se na zemljištu može naći i nekakva zgrada kao nekretnina, dovodi se u pitanje njena dioba. Naime, naš pravni sustav preuzeo je načelo *superficies cedit solo* prema kojem vlasnik zgrade, odnosno nekretnine na tom zemljištu i vlasnik samog zemljišta ne mogu biti dvije različite osobe, nego će pak sve ono što je na tom zemljištu izgrađeno i s njim trajno spojeno nužno postati i vlasništvo onoga čije je to zemljište. Međutim, postoji iznimka po kojoj je moguće pravno odvojiti zgradu od zemljišta ukoliko se to obavi po pravilima, odnosno načelima stvarnopravnog uređenja te ako se nakon toga na odgovarajući način upiše u zemljišnu knjigu.

Zakonom 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) u članku 2. stavku 3. propisano je kako jednu nekretninu čini zemljište zajedno sa zgradom i svim ostalim što je s tim zemljištem trajno povezano što znači da stvarna prava koja postoje na tom zemljištu postoje i na svemu što je s njim trajno spojeno.

c) Civilna dioba – predstavlja diobu po vrijednosti. Ovakva dioba koristi se u slučaju kad se radi o nekakvoj nedjeljivoj stvari koju treba podijeliti (npr. automobil, životinja, dijamant, itd.). S obzirom da se ne može fizički niti geometrijski podijeliti, takva se stvar može prodati, a cijena podijeliti.

d) Idealna dioba – svaku stvar je moguće pravno podijeliti na idealne dijelove, neovisno da li je ona fizički djeljiva ili ne. Takva dioba obavlja se računski i to u određenom

razmjeru prema cijeloj stvari, a to se u pravilu prikazuje razlomcima (1/4, 1/6 itd.) (Klarić i Vedriš, 2014: 80-81).

#### e) Ukupnost stvari

Klarić i Vedriš (2014: 87) definiraju „Pod ukupnošću stvari razumijeva se zbroj fizički samostalnih i međusobno koordiniranih stvari koje su ujedinjene zajedničkom gospodarskom svrhom, a u prometu se javljaju pod zajedničkim nazivom.” Također se naziva i skupnom stvari.

Najbolji primjer kojim se može prikazati ukupnost stvari je npr. knjižnica ili skladište odjeće. Kada se govori o ukupnosti stvari ne postoji odnos glavnih i sporednih stvari. Stvari se naime nalaze u istom odnosu, a isto tako su i samostalne u fizičkom smislu. U pravu je poznato da pojedine stvari mogu bit objektom pravnih odnosa, kao i subjektivnih prava. Međutim, postavlja se pitanje može li takav objekt predstavljati i skupna stvar. Prema općem građanskom zakoniku, kao i Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 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), u slučaju skupne stvari kao objekta pravnog odnosa objekt neće predstavljati skupna stvar u cjelini, već pojedina stvar koja čini tu skupinu. Dakle, skupna stvar predstavlja ustvari skraćenicu na temelju koje više stvari može kolati prometom pod istim nazivom u isto vrijeme.

Posebna kategorija koja se javlja kod ukupnosti stvari naziva se komplementarne stvari. „To je skup fizički samostalnih stvari koje predstavljaju takvu cjelinu u kojoj pomanjkanje samo jedne stvari onemogućuje pravilnu i normalnu uporabu cjeline, npr. šah, par cipela, par rukavica, igraće karte.”

### 3.3 Novac i procjenjivost stvari

Novac predstavlja sredstvo koje je tijekom povijesti natjeralo ljude na mnoge promjene i razvijanje, kako zbog ostvarenja kupovne moći tako i zbog sve veće potrebe i želje za lakšim, boljim i lagodnijim životom. Razvojem gospodarstva kao i samog društva rasla je i potreba za novcem pa je tako novac kroz povijest često mijenjao svoj oblik, značaj i samu funkciju.

U početku novac nije niti postojao niti je bilo potrebe za njegovim postojanjem jer je svaka kućna zajednica u to vrijeme proizvodila sve ono što je jednoj zajednici bilo potrebno za pristojan život. Iz tog razloga nije bilo potrebe ni za kakvom razmjenom dobara. Kasnije se

pak, sa sve većim razvojem društva i gospodarstva, javila potreba za razmjenom dobara između zajednica. Takva razmjena naime nije obuhvaćala novac, nego razmjenu robe za robu, a obavljala se na način da se roba nije kategorizirala po klasičnim kriterijima vrijednosti robe nego se roba procjenjivala više “od oka”.

Nadalje, razvojem takve naturalne razmjene dobara doprinijelo je i razvoju društvene podjele rada te ona postaje sve prihvaćenija u društvu. Pojedini predmeti koji su bili najpoželjniji u društvu i koji su se najčešće koristili u razmjeni dobara postaju opća sredstva razmjene. Iz tog razloga, takvi se predmeti smatraju prvim i najprimitivijim novcem. Isto tako, ti najomiljeniji predmeti, koji su uživali “opću pripravnost prijema” razvili su se potom u naturalni novac iz kojeg se kasnije razvio i moderni novac. (Tomašević, 2004: 57-58).

Osnovna, odnosno bitna funkcija novca je da novac služi kao opće sredstvo razmjene dobara i usluga te se, sukladno tome, novcem kao sredstvom opće razmjene u pravilu vrše sva plaćanja. Naime, postoje brojne definicije novca kao i samo shvaćanje novca sa različitih stajališta brojnih autora, međutim Tomašević (2004: 62) dolazi do zaključka kako je bit novca ustvari vrlo složena, a sastoji se u tome da je novac „opće sredstvo razmjene i plaćanja i mjerilo objektivne ili tržišne vrijednosti dobara i usluga, koje je redovno priznato od države kao zakonsko sredstvo plaćanja i čija je ekonomska i socijalna svrha da stalno ostane u prometu.”

S obzirom da se novac razvojem gospodarstva sve više razvijao, pojavila se potreba i da se taj novac pravno, odnosno zakonski zaštiti iz razloga što je njegovim razvojem rasla i njegova zlouporaba. U početku je to značilo zaštitu od strane hramova, a kasnije pak državnog autoriteta. Naime, preuzimanje novca od strane države značilo je da „onog trenutka kad država preuzme brigu o novcu, bez obzira na njezinu veličinu, izvršen je prijelaz sa “slučajnog” novca, koji se prima prema vlastitom uvjerenju, na novac koji se mora primiti.” Na taj način država preuzima potpuni autoritet nad tim novcem te ostvaruje moć kojom sili građanstvo da taj isti novac prihvati i koristi na cijelom državnom teritoriju kao punovrijedan, ali isto tako i jamči kvalitetu tog novca.

S pojavom suvremenih oblika država pojavljuje se i novčani odnosno, monetarni sustav kojim se svi novčani poslovi stavljaju pod kontrolu države. Time se pak omogućilo da država postane jedini ovlašten izdavatelj novca, neovisno da li taj novac izdaje sama, ili to prepušta određenim bankama. Takav način funkcioniranja doveo je do ukidanja raznovrsnosti novca, kao i njegovog oblika te samih izdavača novca što je bio slučaj u srednjem vijeku. Naime, u srednjem vijeku izdavačem novca mogao se smatrati svatko tko je u svom posjedu

imao zlato i mogao ga pretvoriti u novac. To su uglavnom bili trgovci, trgovačka društva, bankari, knezovi i sl.

Kada se dogodio prijelaz na papirni novac, došlo je do odvajanja novca od materijalizirane podloge te je na taj način izgubio ovisnost o svijetu iz kojeg potječe. Iako se izgubila ta direktna veza i dalje postoji indirektna veza koja mu služi kao temeljna razvojna poluga (Mileta, 1993: 7-8).

Tomašević (2004: 96) navodi: „Prva je dakle zadaća države kao regulatora formalne strane novčanog sustava da zakonom odredi i proklamira što je zakonsko sredstvo plaćanja, a kod valuta vezanih na jedan objektivni standard, i materijalni sadržaj.”

Što se tiče novca u građanskom pravu, on predstavlja mjerilo vrijednosti pomoću kojeg se objekti građanskopravnih odnosa izražavaju u njihovom novčanom ekvivalentu. Prema tome, novac predstavlja prvorazredni instrument prometa.

Pod pojmom cijene podrazumijeva se vrijednost stvari izražene u novčanom obliku, a građansko pravo je, mogućnost pojedinih stvari da se svedu na novčani ekvivalent, izrazio pomoću pojma procjenjivosti. (Klarić i Vedriš, 2014: 88).

Klarić i Vedriš (2014: 88) definiraju: „Procjenjive (*res aestimabiles*) su one stvari čija se vrijednost može izraziti novčanim ekvivalentom.”

„Neprocjenjive (*res inaestimabiles*) su pak stvari koje se ne mogu svesti na novčani ekvivalent, kao npr. pramen kose, gruda zemlje i sl.”

Procjenjivost do izražaja dolazi u brojnim pravnim situacijama, a najvažnija je pak prilikom utvrđivanja vrijednosti pojedine stvari u imovinskoj masi pravne osobe.

Građansko pravo, s obzirom na procjenjivost stvari razlikuje tri vrste cijena:

- a) Redovita cijena (*pretium ordinarium*) – predstavlja običnu, normalnu prometnu vrijednost. Naziva se još i tržišnom vrijednosti, a procjenjuje se po objektivnom kriteriju koji promet daje.
- b) Izvanredna cijena (*pretium extraordinarium*) predstavlja subjektivnu vrijednost neke stvari koja se pak može procijeniti objektivnim mjerilima. Ovakva vrijednost se dobiva na način da se prilikom procjene u obzir uzimaju posebne okolnosti korisnika stvari, a to znači interes korisnika prema toj stvari, ali i vezu koju ta stvar ima s drugim stvarima.
- c) Afekcijska cijena (*pretium affectionis*) – predstavlja posebnu subjektivnu vrijednost neke stvari koja se, za razliku od izvanredne, ne može procijeniti objektivnim mjerilima. Ovdje se kod procjene u obzir uzima samo vrijednost koju ta stvar ima za određeni subject, neovisno o prometnoj vrijednosti i njenoj vezi s drugima.

Ovakva podjela cijena najizraženija je kod odgovornosti za štetu, tj. kod naknade štete (Klarić i Vedriš, 2014: 88-89).

#### 4. PRIMJERI AKATA HRVATSKIH JAVNIH TIJELA

U sudskoj praksi se mogu pronaći razni akti koji se tiču stvari kao objekata građanskopravnog odnosa. Jedan od primjera je slučaj vođen pri Županijskom sudu u Varaždinu. U ovom primjeru objekt građanskopravnog odnosa je stan, odnosno nekretnina koja se sukladno građanskom pravu smatra stvari prema kriteriju prirodnih svojstava, koji stvari dijeli na pokretne i nepokretne. Naime, Županijski sud odbio je žalbu predlagatelja kao neosnovanu te je potvrdio rješenje koje je donio Općinski građanski sud u Zagrebu. U obrazloženju se navodi kako je prvostupanjskim rješenjem odbijen prigovor predlagatelja kao neosnovan te je potvrđeno rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta tog istog suda. Protiv tog prvostupanjskog rješenja predlagatelj je podnio pravodobnu žalbu i to s prijedlogom da se navedeno rješenje preinači na način da se odobri upis prava vlasništva na nekretnini na njegovo ime koje je zatražio u prijedlogu. Međutim, žalba se smatra neosnovanom jer je podnesena bez izričitog pozivanja na zakonske žalbene razloge. Nadalje, Zakonom o zemljišnim knjigama (NN 63/19) u članku 45. propisano je kako je dopušteno zahtijevati upis u zemljišnu knjigu samo protiv one osobe koja je u tom trenutku u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik tog zemljišta ili prava, u vezi kojeg se upis zahtjeva, ili koja bar bude kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik). U konkretnom slučaju u vrijeme podnošenja prijedloga za upis u zemljišnoj knjizi je kao vlasnik nekretnine bila upisana neka druga osoba, a ne ona protiv koje je predlagatelj zatražio upis te je iz tog razloga prvostupanjski sud dobro odlučio odbijanjem prijedloga za uknjižbu, kao i podnesene žalbe jer pobijanim rješenjem nije počinjena bitna povreda odredaba zemljišnoknjižnog postupka iz članka 354. točke 11. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19) kako je navedeno u žalbi jer su navedeni razlozi odbijanja prijedloga jasni i neproturječni s obzirom na stanje u zemljišnoj knjizi u trenutku kada je zaprimljen prijedlog za upisom. Isto tako, nije počinjena niti jedna druga bitna povreda na koju žalbeni sudi pazi po službenoj dužnosti temeljem članka 365. stavka 2. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19) u svezi sa člankom 99. stavkom 2. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19). Također, člankom 46. stavkom 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19) propisano je kako u slučaju da su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega samo ako uspije dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika

do sebe. U ovom slučaju, iako je predlagatelj u svom prijedlogu kao temelj imao rješenje o nasljeđivanju od 27. veljače 2017. iz kojeg je vidljivo da je predmetni stan kao izvanknjižno vlasništvo iza pokojne naslijedio njen sin te kupoprodajni ugovor od 26. svibnja 2017. kojim taj stan prodaje predlagatelju, u trenutku podnošenja prijedloga za upis (koji je podnesen 16. lipnja 2020.) u zemljišnoj knjizi je već kao vlasnik bila upisana druga osoba i to temeljem istog rješenja o nasljeđivanju te ugovora o kupoprodaji sklopljenog sa sinom pokojne 14. svibnja 2018. Prijedlog za upis te druge osobe podnesen je 19. veljače 2020. iz čega se može zaključiti da je prvostupanjski sud pravilno ocijenio da postoje zapreke za upis temeljem članka 116. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19) kojim je određeno da je prilikom odlučivanja o prijedlogu mjerodavno stanje kakvo je u trenutku zaprimanja tog prijedloga, te članka 117. stavka 1. kojim je propisano da će sud odobriti upis, nakon pregleda prijedloga za upis i priloga, ako iz zemljišne knjige nije vidljivo postojanje zapreka tom upisu. Županijski sud odbija žalbu kao neosnovanu te potvrđuje rješenje zemljišnoknjižnog suca i nalaže brisanje zabilježbe žalbe. (Gž Zk-588/2021-2 od 20. srpnja 2021.)

Idući primjer iz sudske prakse je ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: RH). Sukladno članku 2. stavku 3. Zakona 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) nekretninom se smatraju sve čestice zemljine površine, kao i sve ono što je s tim zemljištem trajno spojeno bilo na površini ili ispod nje, a nekretnina se smatra stvari u građanskopravnom odnosu. Naime, ugovor je sklopljen između jedinice lokalne samouprave kao pravne osobe te fizičke osobe. Temeljem članka 57. stavka 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19) jedinice lokalne samouprave, odnosno Grad Zagreb imaju pravo sklapati ugovore o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države s fizičkim ili pravnim osobama na njihov zahtjev i to s onim korisnicima kojima je ugovor za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države istekao, a koji su u mirom posjedu zemljišta. U ovom slučaju to je jedinica lokalne samouprave koja na privremeno korištenje daje poljoprivredno zemljište u vlasništvu RH i to korisniku koji je već u posjedu navedenog zemljišta. Naime, korisnik je prethodno sklopio ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH u ime RH zastupane po ravnateljici Agencije za poljoprivredno zemljište na rok od pet godina te je i dalje u mirnom posjedu istog. Također, utvrđeno je kako je navedeni ugovor istekao te da je korisnik podmirio sve obveze iz ugovora kao i one s osnove javnih davanja te da se protiv njega ne vodi postupak zbog predaje u posjed državnog poljoprivrednog zemljišta, točnije da ne postoje nikakve zapreke za



sklapanje novog ugovora. Budući da se radi o dotadašnjem privremenom korisniku, jedinica lokalne samouprave ovlaštena je sklopiti ugovor o privremenom korištenju kako je propisano u članku 57. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19) te ona daje korisniku poljoprivredno zemljište na privremeno korištenje u roku od dvije godine, odnosno do sklapanja ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta ili drugog oblika raspolaganja zemljištem sukladno Zakonu. (Općina SPS, br. 2178/23-01-18-5 od 10. kolovoza 2020.)

Još jedan primjer je i Odluka o pristupanju prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera. Ovdje se kao objekt građanskopravnog odnosa također pojavljuje nekretnina, točnije poljoprivredno zemljište koje predstavlja stvar u građanskom pravu, a koje se nalazi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Člankom 35. stavkom 2. Zakona 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) propisano je kako stvarima koje se nalaze u vlasništvu RH upravlja, raspolože i koristi se Vlada RH ili neko drugo ovlašteno tijelo, a da ovlasti za korištenje, upravljanje i raspolaganje stvarima koje se nalaze u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja su određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, ukoliko nije drugačije određeno posebnim zakonom. Nadalje, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) u članku 48. stavku 3. propisano je da gradonačelnik, općinski načelnik odnosno župan nadzire rad te usmjerava djelovanje upravnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prilikom obavljanja poslova iz samoupravnog djelokruga te u članku 35. stavku 2. istog Zakona propisano je da predstavničko tijelo donosi odluke i druge opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U ovom slučaju kao predstavničko tijelo pojavljuje se Općinsko vijeće Općine Plitvička Jezera. Naime, Općinsko vijeće donijelo je na 24. redovnoj sjednici održanoj 21.10.2020. godine Odluku o pristupanju prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera kojom se započinje postupak prodaje nekretnine. Navedena nekretnina predstavlja poljoprivredno zemljište (oranicu) čija je početna cijena određena od strane ovlaštenog sudskog vještaka prema Elaboratu utvrđivanja tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, a iznosi 39.332,78 kn. U odluci se navodi kako će se prodaja obavljati putem javnog natječaj koji će biti objavljen u Narodnim novinama te na internetskoj stranici Općine Plitvička Jezera. Također su određeni i uvjeti natječaja i prodaje u kojima se navodi kako se prodaja obavlja prema načelu viđeno-kupljeno te da nisu dopušteni naknadi prigovori kupca, zatim da

odabrani ponuditelj mora platiti kupoprodajnu cijenu u roku od 30 dana, jednokratno i da će u slučaju prekoračenja tog roka morati platiti zatezne kamate. Određeno je i da kupac snosi sve troškove vezane za prodaju kao i porez na promet itd. Što se tiče ponude, navedeno je da ona mora sadržavati iduće: ime i prezime/naziv tvrtke, OIB, adresu; oznaku nekretnine; iznos cijene; dokaz o uplati jamčevine te broj računa kao i da se podnose u roku od 10 dana od dana objave javnog natječaja, a odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinsko vijeće u roku od 60 dana od dana zatvaranja natječaja. Nadalje se navodi kako će temeljem ove Odluke općinski načelnik raspisati javni natječaj za prodaju spomenute nekretnine te da Odluka stupa na snagu osmi dan od dana donošenja, a objavljuje se u Službenom glasniku Općine Plitvička Jezera. (Općinsko vijeće Općine Plitvička Jezera, br. 2125/11-02-20-02 od 21. listopada 2020)

## 5. ZAKLJUČAK

Građanskopravni odnos predstavlja jedno od najvažnijih pitanja u građanskom pravu, a određen je kao onaj društveni odnos koji se uređuje pravnim pravilima građanskog prava. Takav se odnos javlja prvotno kao faktični, materijalni odnos, a kako bi takav odnos uopće mogao nastati moraju se u životu dogoditi određene činjenice koje se pak nazivaju pravnim činjenicama. Takve činjenice odgovorne su za nastanak, promjenu i prestanak, ne samo pravnog odnosa nego i subjektivnih prava. Što se tiče objekata građanskopravnog odnosa oni se dijele na stvari, činidbu, imovinu te osobna neimovinska dobra. Stvari kao objekti građanskopravnog odnosa predstavljaju oni materijalni dijelovi prirode koji se mogu primijetiti osjetilima te koji su ograničeni, a koji postoje u sadašnjosti ili pak postoji mogućnost njihovog nastanka u budućnosti. Ta četiri elementa smatraju se ključnima da bi se neka stvar mogla smatrati objektom nekog građanskopravnog odnosa.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima stvari definira kao tjelesne dijelove prirode koji služe ljudima na uporabu, ali su različiti od ljudi. Također je dodano da se stvarima smatra sve ono što je zakonom s njima izjednačeno, kao što su neke vrste prava ili bilo što drugo. Budući da nisu sve stvari iste, ne mogu se ni ostvarivati jednaka prava na svim stvarima. Iz tog se razloga stvari moraju klasificirati, odnosno podijeliti prema različitim kriterijima.

Prvi kriterij predstavlja kriterij prometnosti po kojem se stvari mogu podijeliti na stvari u prometu što znači da se stvari nalaze u slobodnom prometu i mogu u njemu slobodno cirkulirati, zatim stvari izvan prometa koje ne mogu biti objektom građanskopravnog odnosa jer ih je pravni poredak zbog određenih naravnih osobina ili namjene isključio iz pravnog prometa te stvari ograničene u prometu koje bi mogle biti objektima isto kao i stvari u prometu, ali im je iz određenih razloga, bilo političkih, socijalnih ili gospodarskih, ograničeno kretanje u prometu. Idući je kriterij prirodnih svojstava koji stvari dijeli na pokretne i nepokretne. Pokretne su one stvari koje mogu mijenjati svoj položaj u prostoru bez da im se promijeni bit ili struktura, dok su nepokretne stvari one kojima bi se promjenom položaja bitno povrijedila njena bit, odnosno struktura. Iduća podjela stvari je na zamjenjive i nezamjenjive. Zamjenjive stvari predstavljaju one stvari kod kojih nije bitna individualnost već se u prometu određuju prema količini određene robe ili roda te se takve stvari mogu zamijeniti drugom jednakom količinom. S druge strane nezamjenjive stvari u prometu dolaze kao stroga individualnost te se takve stvari ne mogu zamijeniti nekom drugom stvari. Stvari se još mogu podijeliti na potrošne i nepotrošne te djeljive i nedjeljive. Ove dvije kategorije

odnose se na prirodna svojstva stvari po kojima se potrošne stvari svakom uporabom troše, a nepotrošne ne troše ili se pak neke stvari, kao što su djeljive, mogu rastaviti do svojih najsitnijih dijelova i zadržati svoju bit, dok kod nedeljivih stvari to nije moguće.

## 6. LITERATURA

1. Gavella, N. (2007) *Stvarno pravo*. 2. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb: Narodne novine
2. Gavella, N. et al. (2005) *Građansko pravo i pripadnost Hrvatskog pravnog poretka u kontinentalnoeuropskom pravnom krugu: teorijske osnove građanskog prava*. Zagreb: Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu.
3. Horvat, M. (2002) *Rimsko pravo*. Zagreb: Pravni fakultet Zagreb
4. Klarić, P.; Vedriš M., (2014) *Građansko pravo*. 14. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb: Narodne Novine
5. Mileta, V. (1993) *Novčarstvo I*. Zagreb: Školska knjiga
6. Perkušić, A., Ivančić-Kačer, B., Kasum, F. (2011) Javne športske građevine kao predmet (objekt) građansko pravnog odnosa: neka otvorena pitanja. U: Bačić, A., ur. *Zbornik Pravnog fakulteta u Splitu*, Split: Pravni fakultet u Splitu, str. 803.-826.
7. Simonetti, P. (2009) *Prava na nekretninama*. Rijeka: Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci.
8. Tomašević, J. (2004) *Novac i kredit*. Zagreb: Dom i svijet
9. Zakon o obveznim odnosima. (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
10. 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)
11. Županijski sud u Varaždinu, br. 24 Gž Zk-588/2021-2 od 20. srpnja 2021.
12. Općinsko vijeće Općine Plitvička Jezera, br. 2125/11-02-20-02 od 21. listopada 2020.
13. Općina Staro Petrovo Selo, br. 2178/23-01-18-5 od 10. kolovoza 2018.

## 7. POPIS KRATICA

itd.- i tako dalje

npr.- na primjer

RH-Republika Hrvatska

sl.-slično

tj.- to jest

## 8. POPIS PRILOGA

1. Rješenje Županijskog suda u Varaždinu u zemljišnoknjižnom predmetu
2. Ugovor o privremenom korištenju zemljišta
3. Odluka o pristupanju prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera

Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 24 Gž Zk-588/2021-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Županijski sud u Varaždinu po sutkinji Nadi Krnjak kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja V. Š., OIB:... iz R., zastupanog po punomoćniku Đ. V., odvjetniku u R. protiv protustranke H. J., OIB:... iz Z., radi uknjižbe prava vlasništva, povodom žalbe predlagatelja izjavljene protiv rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj: Z-37272/2020 ozn.Z-25432/2020 od 30. rujna 2020., dana 20. srpnja 2021.

r i j e š i o j e

I. Žalba predlagatelja odbija se kao neosnovana i potvrđuje rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Z-37272/2020 ozn.Z-25432/2020 od 30. rujna 2020.

II. Nalaže se brisanje zabilježbe žalbe u z.k. ulošku 101087 k.o. V. N..

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem zemljišnoknjižni sudac odbio je prigovor predlagatelja kao neosnovan i potvrdio rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta istoga suda poslovni broj: Z-25432/2020 od 7. kolovoza 2020. (točka I izreke), te odredio zabilježbu odbijenog prigovora u zk. ulošku 101087 k.o. V. N. (točka II izreke).

2. Protiv tog rješenja pravodobnu žalbu podnio je predlagatelj bez izričitog pozivanja na zakonske žalbene razloge s prijedlogom da se prvostupanjsko rješenje preinači tako da se odobri upis prava vlasništva na nekretnini iz prijedloga na njegovo ime.

3. Žalba nije osnovana.

4. Prvostupanjski je sud odbio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u korist predlagatelja uz prethodno brisanje toga prava sa imena protustranke H. J. na stanu označenom kao etažno vlasništvo E-77 u stambenoj zgradi sagrađenoj na čestici broj 6310 upisanoj u z.k. ulošku 101087 k.o. V. N. jer je uvidom u zemljišnu knjigu utvrđeno da nije udovoljeno pretpostavci o knjižnom predniku obzirom da je kao nositelj knjižnog prava upisana K. K., a ne H. J. koji je predmetni stan prodao predlagatelju V. Š. kupoprodajnim ugovorom od 26. svibnja 2017.



5. Predlagatelj u žalbi navodi da se u konkretnom slučaju radi o dvostrukoj prodaji iste nekretnine obzirom da je protustranka H. J. predmetni stan naslijeđen po majci J. J. kao izvanknjižno vlasništvo naknadno prodao i K. K. ugovorom od 14. svibnja 2018. koja se i uknjižila kao vlasnica. Smatra da je ovaj predmet sud trebao spojiti sa ranijim predmetom u kojem je također odbijen sa prijedlogom za upis iz razloga što nije priložio rješenje o nasljeđivanju iza pokojne J. J..

6. Pobjanim rješenjem nije počinjena žalbom istaknuta bitna povreda odredaba zemljišnoknjižnog postupka iz čl. 354.st.2. toč.11. Zakona o parničnom postupku (NN. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07-odluka US RH, 84/08, 96/08-odluka US RH, 123/08-ispravak, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 - odluka US RH, 70/19 – dalje: ZPP) jer su razlozi odbijanja prijedloga jasni i neproturječni u odnosu na stanje zemljišne knjige u trenutku zaprimanja prijedloga, a nije počinjena niti bilo koja druga bitna povreda na koju žalbeni sud temeljem čl. 365.st.2. ZPP u svezi sa čl. 99.st.2. Zakona o zemljišnim knjigama ( Narodne novine br. 63/2019, dalje: ZZK) pazi po službenoj dužnosti.

7. Odredbom čl. 45 ZZK propisano je da su upisi dopušteni samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik). Navedeno pravilo vrijedi za sve zemljišnoknjižne upise. Prema odredbi članka 46.st.1. ZZK ako su zemljište ili neko knjižno pravo preneseni izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnoga prednika do sebe.

7.1. Temelj predloženog upisa je Rješenje o nasljeđivanju iza pokojne J. J. od 27. veljače 2017. iz kojeg proizlazi da je predmetni stan kao izvanknjižno vlasništvo naslijedio njezin sin H. J. i kupoprodajni ugovor od 26. svibnja 2017. kojim H. J. predmetni stan prodaje predlagatelju V. Š..

7.2. Iz stanja zemljišne knjige proizlazi da je u trenutku zaprimanja prijedloga za upis 16. lipnja 2020. predmetni stan uknjižen kao vlasništvo K. K. i to temeljem rješenja o nasljeđivanju iza pokojne J. J. od 27. veljače 2017. i ugovora o kupoprodaji od 14. svibnja 2018. sklopljenim sa H. J.. Prijedlog za upis K. K. zaprimljen je 19. veljače 2020. pod poslovnim brojem Z-9020/2020.

7.3. Iz prethodno izloženog proizlazi pravilnom ocjena prvostupanjskog suda o postojanju zapreka za upis u smislu odredbe čl. 116. i 117. ZZK. pri čemu okolnost da je predlagatelj već prethodno također odbijen za prijedlogom zbog nedostatka odgovarajućih isprava ne može rezultirati drugačijom odlukom pa predlagatelju u zaštiti njegovih prava obzirom da se radi o dvostrukoj prodaji iste nekretnine ostaje mogućnost podnošenja tužbe u smislu odredbe čl.125. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 ).

8. Iz navedenih razloga valjalo je temeljem čl. 149. st. 3. ZZK žalbu odbiti kao neosnovanu, potvrditi rješenje zemljišnoknjižnog suca i naložiti brisanje zabilježbe žalbe.

U Varaždinu 20. srpnja 2021.

Sutkinja

Nada Krnjak

Izvor: Sudska praksa VSRH, URL

-----Na temelju članka 100. stavak 2. u vezi članka 57. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine broj 20/2018), REPUBLIKA HRVATSKA, OIB:52634238587, kao davatelj poljoprivrednog zemljišta na privremeno korištenje (u daljnjem tekstu: Davatelj)-----

-----  
-----  
-----MIBPG:037224, kao privremeni korisnik (u daljnjem tekstu: Korisnik)-----

-----sklopili su dana 10.08.2018. godine-----

----- **U G O V O R** -----

-----o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta-----  
-----u vlasništvu Republike Hrvatske broj 12/18-----

----- **Članak 1.** -----

-----Ugovorne strane suglasno utvrđuju da:-----

-----1. na temelju članka 57. i članka 100. stavak 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine broj 20/2018), Općina Staro Petrovo Selo može sklopiti ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države s fizičkim ili pravnim osobama na njihov zahtjev i to s dosadašnjim korisnicima kojima su istekli ugovori za poljoprivredno zemljište u vlasništvu države na području Općine Staro Petrovo Selo, i koji su u mimom posjedu istog te da općinski načelnik kao zakonski zastupnik Općine Staro Petrovo Selo sklapa Ugovore o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u ime Republike Hrvatske.-----

-----2. je 25.04.2013. sklopljen Ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (KLASA:945-01/13-01/148, URBROJ:370-13-55) između Republike Hrvatske zastupane po ravnateljici Agencije za poljoprivredno zemljište dr.sc. Smiljane Goreta Ban, kao davatelja poljoprivrednog zemljišta na korištenje i [redacted] [redacted], kao privremenog korisnika, na rok do pet (5) godina za poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, na području Općine Staro Petrovo Selo u k.o. Komarnica, ukupne površine 14,3537 ha, čestica i površine pobliže označenih u članku 2. ovog Ugovora, po cijeni godišnje naknade za korištenje od 6.746,24 kuna,-----

-----3. je Korisnik u posjedu poljoprivrednog zemljišta danog u zakup po Ugovoru o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (KLASA:945-01/13-01/148, URBROJ:370-13-55) te da je i dalje u mimom posjedu istog,-----

-----4. je Ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (KLASA:945-01/13-01/148, URBROJ:370-13-55) istekao te da je Korisnik podmirio sve dospjele obveze po osnovi Ugovora o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (KLASA:945-01/13-01/148, URBROJ:370-13-55) kao i sve obveze s osnove javnih davanja, te se protiv Korisnika ne vodi postupak zbog predaje u posjed državnog poljoprivrednog zemljišta.-----

----- **Članak 2.** -----

-----U odnosu na utvrđenje u članku 1. ovog Ugovora o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ugovor),-----

Davatelj daje, a Korisnik prima na privremeno korištenje poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Staro Petrovo Selo, a koje je prema posjedovnim listovima Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Slavonski Brod, Odjel za katastar Nova Gradišta označeno kao:-----

Katastarska općina	K.č.br.	Kultura	Površina (ha)
Komarnica	1003/1	Oranica	6, 85 37
Komarnica	Dio 1563	Oranica	7, 50 00
UKUPNO			14, 3537

-----**Članak 3.**-----

-----Poljoprivredno zemljište poblize označeno u članku 2. ovog Ugovora daje se na privremeno korištenje na rok od 2 (dvije) godine, odnosno do sklapanja ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta ili drugog oblika raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.-----

-----**Članak 4.**-----

-----Korisnik se obvezuje plaćati godišnju naknadu za privremeno korištenje poljoprivrednog zemljišta poblize označenog u članku 2. ovog Ugovora u iznosu od 6.746,24 kuna (slovima: šestisućasedamstotinačetdesetšestkunadvadesetčetirilipe kuna).-----

-----Korisnik je u obvezi za razdoblje od 25.04.2018. do 10.08.2018. godine, platiti razmjerni dio naknade za privremeno korištenje poljoprivrednog zemljišta, u iznosu od 1.978,43 kuna, te naknadu za prvu godinu privremenog korištenja poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 6.746,24 kuna, odnosno ukupan iznos od 8.724,67 kuna, u roku od 15 dana od dana sklapanja ovog Ugovora.-----

-----Naknadu za drugu godinu privremenog korištenja poljoprivrednog zemljišta Korisnik je obvezan platiti do 31. prosinca 2019. godine.-----

-----Na iznos naknade koji nije plaćen u roku, plaća se zakonska zatezna kamata.-----

-----Naknada se plaća kao zajednički prihod državnog, županijskog i općinskog proračuna i uplaćuje se na žiro račun Davatelja HR5610010051741864410, broj modela „HR67“, a u polje „poziv na broj primatelja“ OIB Korisnika i broj ugovora 12/18, s naznakom: „Prihod od zakupa i privremenog korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države te zakupa za ribnjake“.-----

-----**Članak 5.**-----

-----Naknada iz članka 4. ovog Ugovora, revalorizirat će se sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.-----

-----**Članak 6.**-----

-----Ugovorne strane su suglasne da se poljoprivredno zemljište poblize označeno u članku 2. ovog Ugovora, koristi isključivo za namjenu utvrđenu kulturom zemljišta.-----

-----Namjena zemljišta ne smije se promijeniti bez suglasnosti Davatelja.-----

-----Zemljište dano na privremeno korištenje Korisnik ne smije davati na korištenje trećoj osobi, prenijeti prava i obveze iz ovog Ugovora na drugu osobu, niti bez suglasnosti Davatelja podizati višegodišnje nasade, postavljati građevine gospodarske namjene, pomoćne uređaje i objekte za iskorištavanje zemljišta.-----

**Članak 7.**

-----Korisnik se obvezuje:-----  
 -----koristiti predmetno poljoprivredno zemljište u vlasništvu države sukladno ovom Ugovoru i odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu,-----  
 -----plaćati godišnju naknadu za privremeno korištenje poljoprivrednog zemljišta do roka predviđenog ovim Ugovorom,-----  
 -----plaćati sve naknade i doprinose koji proizlaze s osnova korištenja predmetnog zemljišta,-----  
 -----Korisnik je dužan primjenjivati mjere održavanja, zaštite i korištenja poljoprivrednog zemljišta sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu, a po isteku roka korištenja ukloniti sve biljne ostatke prethodne kulture.-----

**Članak 8.**

-----Ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske prestaje protekom roka iz članka 3. ovog Ugovora.-----  
 -----Protekom roka iz članka 3. ovog Ugovora, Korisnik je dužan predmetno zemljište predati u posjed Davatelju.-----

**Članak 9.**

-----Korisnik može odustati od ovog Ugovora.-----  
 -----Ukoliko dođe do odustanka od ovog Ugovora prije isteka roka iz članka 3. ovog Ugovora, Korisnik je dužan predati u posjed poljoprivredno zemljište Davatelju sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu te nema pravo na bilo kakvo potraživanje s osnova povrata uplaćene naknade za korištenje poljoprivrednog zemljišta, eventualnih ulaganja, naknade štete, prema Davatelju.-----

**Članak 10.**

-----Ugovor o privremenom korištenju raskida se danom sklapanja ugovora u zakupu poljoprivrednog zemljišta ili drugog oblika raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu.-----  
 -----Ugovor o zakupu raskida se ako poljoprivredno zemljište dano na privremeno korištenje prestane biti poljoprivredno zbog promjene namjene ili ako se zemljište koristi suprotno odredbama ovoga ugovora ili Zakona o poljoprivrednom zemljištu.-----  
 -----Ugovor o privremenom korištenju raskida se ako Korisnik:-----  
 -----ne plati naknadu za privremeno korištenje za svaku godinu privremenog korištenja u rokovima određenim ovim Ugovorom, osim u slučaju više sile ili drugih nepredviđenih okolnosti koje nisu krivnja zakupnika,-----  
 -----ne koristi poljoprivredno zemljište u vlasništvu države kao dobar gospodar,-----  
 -----obrađuje poljoprivredno zemljište suprotno odredbama ovog Ugovora,-----  
 -----daje zemljište u na korištenje trećoj osobi ili prenese prava i obveze na treću osobu bez suglasnosti Davatelja,-----  
 -----bez odobrenja Davatelja izvrši investicijske radove na poljoprivrednom zemljištu koji prelaze granice uobičajenoga gospodarenja ili promijeni način korištenja poljoprivrednog zemljišta,-----  
 -----obavlja aktivnosti suprotno propisima o zaštiti prirode ili radnje koje imaju negativan utjecaj na bogatstvo ili stanje prirodnog područja te ako na bilo koji način ugrožava opstanak

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

prirodnih vrijednosti.

-----ako nakon otvaranja stečajnog postupka Korisnik kao stečajni dužnik ne nastavi korištenje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

-----Ugovor se smatra raskinutim danom dostave obavijesti o raskidu Korisniku sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu. U obavijesti će se odrediti rok u kojem zakupnik ima pravo skinuti usjeve, odnosno plodove. U slučaju raskida Ugovora, Korisnik nema pravo na razmjerno umanjenje plaćene naknade.

-----Po raskidu Ugovora Korisnik je dužan predati u posjed poljoprivredno zemljište sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

#### -----Članak 11.-----

-----Korisnik, potpisom ovog Ugovora jamči Davatelju da je, zaključno s danom sklapanja ovog Ugovora, podmirio sve obveze s osnova korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države i svih javnih davanja, te da se protiv njega ne vodi postupak zbog predaje u posjed poljoprivrednog zemljišta.

#### -----Članak 12.-----

-----Ugovorne strane su suglasne da ovaj Ugovor ima snagu ovršne javnobilježničke isprave u skladu s odredbom članka 54. Zakona o javnom bilježništvu, te je Korisnik suglasan da Davatelj može na temelju njega neposredno provesti prisilnu ovrhu na njegovoj cjelokupnoj imovini, kao i na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke, ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa, radi naplate naknade za korištenje poljoprivrednog zemljišta iz članka 4. ovog Ugovora po njenom dospijeću, kao i svih ostalih potraživanja iz ovog Ugovora.

-----Korisnik izričito izjavljuje da je suglasan da sva dospjela, a nepodmirena potraživanja iz ovog Ugovora, Davatelj kao vjerovnik namiri, bez daljnjih pitanja ili odobrenja, neposredno putem prisilne ovrhe na njegovoj cjelokupnoj imovini, kao i na njegovim računima i novčanim sredstvima kod bilo koje banke, ili drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa, u svoju korist na temelju ovog Ugovora kao ovršne isprave.

-----Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će javni bilježnik nakon dospjeća naknade za korištenje poljoprivrednog zemljišta te svih ostalih novčanih tražbina Davatelja koje bi ovaj imao prema Korisniku temeljem ovog Ugovora, izdati potvrdu ovršnosti ovog akta. Dospjeće novčanih tražbina Davatelj dokazuje na način da javnom bilježniku dostavi izjavu Općine Saro Petrovo Selo o tome, a koja izjava mora biti potpisana i potpis ovjeren od strane javnog bilježnika.

#### -----Članak 13.-----

-----Ugovorne strane su suglasne i izjavljuju da se na temelju ovog Ugovora može, poradi ostvarenja dužnih činidbi, nakon dospelosti obveza, neposredno provesti ovrha i to izvođenjem Korisnika iz posjeda poljoprivrednog zemljišta поближе označenog u članku 2. Ovog Ugovora ako Korisnik ne postupi sukladno odredbama članka 8. stavak 2., 9. stavak 2. ovog Ugovora odnosno ako se Ugovor raskine sukladno odredbama članku 10. ovog Ugovora.

#### -----Članak 14.-----

-----Ugovorne strane će međusobne sporove rješavati mirnim putem, a ukoliko to nije moguće za slučaj spora ugovaraju se nadležnost stvarno i mjesno nadležnog suda.

-----**Članak 15.**-----

-----Na sve odnose između ugovornih strana koji nisu riješeni ovim Ugovorom podredno će se primjenjivati odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Zakona o obveznim odnosima i drugih propisa Republike Hrvatske.-----

-----**Članak 16.**-----

-----Javnobilježničke troškove u svezi ovog Ugovora snosi Korisnik.-----

-----**Članak 17.**-----

-----Ovaj Ugovor je sklopljen u četiri (4) istovjetna primjerka, od kojih Davatelj zadržava jedan (1) primjerak, Korisnik dva (2) primjerka i jedan (1) javni bilježnik.-----

-----**Članak 18.**-----

-----Ugovorne strane preuzimaju prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.-----

KLASA:320-02/18-01/23  
URBROJ:2178/23-01-18-5

Korisnik:

████████████████████  
████████████████████

Za Davatelja:  
OPĆINSKI NAČELNIK

████████████████████  
████████████████████

Do



REPUBLIKA HRVATSKA  
Javni bilježnik

Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 5

Poslovni broj: OV-7034/2018

Ja, javni bilježnik [REDACTED], Nova Gradiška, Trg kralja Tomislava 5, potvrđujem da su stranke:

[REDACTED] 110, STARO PETROVO SELO, Kralja Dmitra Zvonimira 7, kao načelnik OPĆINA STARO PETROVO SELO, OIB 96159475831, Staro Petrovo Selo, Trg Kralja Tomislava 2, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 112769588 PP Nova Gradiška, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u rezultate izbora za općinskog načelnika Općine Staro Petrovo Selo, Klasa: 013-01/17-01/10, Urbroj: 2178/23-01-17-2 od dana 05.06.2017., kao davatelj

[REDACTED], čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 105347372 PP Nova Gradiška, kao korisnik

podnijele prednju privatnu ispravu: Ugovor o privremenom korištenju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH broj 12/18 od 10.08.2018. godine na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudionicima pravnog posla sam ispravu pročitao te ih upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionici izjavljuju da prihvaćaju pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njih i da to odgovara njihovoj volji.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 10,00 kn. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u iznosu od 250,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 62,50 kn.

Nova Gradiška, 04.10.2018.



Javni bilježnik  
[REDACTED]



### Prilog 3

Na temelju članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19), članka 35. stavak 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 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), te članka 22. Statuta Općine Plitvička Jezera („Službeni glasnik Općine Plitvička“ broj 3/18 i 8/18 i Službeni glasnik Općine Plitvička Jezera br. 2/19 i 3/20) Općinsko vijeće Općine Plitvička Jezera na 24. redovnoj sjednici održanoj 21.10.2020. godine, donijelo je

#### ODLUKU

#### o pristupanju prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera

##### Članak 1.

Odlukom o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Plitvička Jezera (u daljnjem tekstu: Odluka) pokreće se postupak prodaje nekretnine u vlasništvu Općine Plitvička Jezera i to:

- kao k.č. br. 929, poljoprivredno zemljište u naravi oranica, ukupne površine 5.366 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 3145 k.o. Korenica
- po početnoj cijeni od 39.332,78 kn.

##### Članak 2.

Početna cijena za prodaju nekretnina iz članka 1. ove Odluke utvrđena je prema Elaboratu utvrđivanja tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta izrađenog od strane ovlaštenog sudskog vještaka iz područja arhitekture graditeljstva i procjene nekretnina Ante Pašalića, dipl.ing.arh.

##### Članak 3.

Prodaja nekretnina vrši se putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda. Uvjeti natječaja i prodaje:

- Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno – kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca,
- Odabrani ponuditelj je dužan platiti kupoprodajnu cijenu jednokratno, u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora. U slučaju prekoračenja tog roka, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti i pripadajuće zakonske zatezne kamate koje se obračunavaju od dana dospijeca do dana plaćanja. Općina može raskinuti ugovor kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine.
- Porez na promet nekretnina i ostale troškove vezane za kupnju i prijenos vlasništva snosi kupac,
- Kupac je dužan sa općinskim načelnikom sklopiti Ugovor o prodaji nekretnina u roku od 30 dana od dana prijema Odluke o prodaji nekretnina,
- Ponuditelj je dužan platiti jamčevinu u visini od 10% početne cijene prodaje u korist Proračuna Općine Plitvička Jezera na račun naveden u javnom natječaju, a dokaz o uplaćenju jamčevini se prilaže ponudi. Uplaćena jamčevina uračunava se u ukupan

iznos kupoprodajne cijene. Ponuditeljima čija ponuda neće biti prihvaćena kao najpovoljnija, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od dana 2 izbora najpovoljnije ponude, bez prava na kamatu. Odabranom ponuditelju se neće vratiti uplaćena jamčevina ukoliko ne zaključi kupoprodajni ugovor s Općinom u propisanom roku.

Ponuda mora sadržavati:

- ime i prezime / naziv tvrtke, OIB , adresu natjecatelja
- oznaku nekretnine
- iznos ponuđene cijene
- dokaz o uplati jamčevine
- broj računa na koji će se vraćati jamčevina.

#### Članak 4.

Ponude se podnose u roku od 10 (deset) dana od dana objave Javnog natječaja.

#### Članak 5.

Ponude se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom „Ponuda za natječaj – prodaja nekretnine – ne otvaraj“. Ponude se dostavljaju poštom preporučeno ili se predaju u Jedinstveni upravni odjel Općine Plitvička Jezera u roku iz članka 4. ove Odluke.

#### Članak 6.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće u roku od 60 dana od dana zaključenja natječaja.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

#### Članak 7.

Općina će tabularnu ispravu potrebnu za upis vlasništva kupcu izdati nakon plaćene kupoprodajne cijene.

#### Članak 8.

Na temelju ove Odluke općinski načelnik će raspisati javni natječaj za prodaju navedenih nekretnina. Postupak javnog natječaja i otvaranje primljenih ponuda provesti će Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Plitvička Jezera (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

U Povjerenstvo se imenuju:

1. Ante Bionda, predsjednik Općinskog vijeća, predsjednik Povjerenstva,
2. Tomislav Užarević, član Općinskog vijeća, član Povjerenstva,
3. Ana Karaula, službenica Jedinstvenog upravnog odjela, član Povjerenstva.

Administrativne poslove za Povjerenstvo izvršit će Jedinstveni upravni odjel Općine Plitvička Jezera.

#### Članak 9.

Javni natječaj objavit će se u „Narodnim novinama“ i na internetskoj stranici Općine Plitvička Jezera, [www.plitvicka-jezera.hr](http://www.plitvicka-jezera.hr).

#### Članak 10.

Općinsko vijeće zadržava pravo odustajanja od prodaje nekretnine u vlasništvu Općine, poništenja javnog natječaja uz povrat uplaćene jamčevine kao i odbijanja ponuda, u svako doba do potpisivanja ugovora bez posebnog obrazloženja ponuditeljima, a da pri tome ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima.

#### Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a objavit će se u Službenom glasniku Općine Plitvička Jezera.

KLASA: 940-04/20-01/01  
URBROJ: 2125/11-03-20-02  
Korenica, 21.10.2020. godine

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PLITVIČKA JEZERA

Predsjednik Općinskog vijeća  
Ante Bionda v.r.

Izvor: Općinsko vijeće Općine Plitvička Jezera, br. 2125/11-02-20-02 od 21. listopada 2020.

## IZJAVA O AUTORSTVU RADA

Ja, **Lorena Smičić**, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog rada pod naslovom **Stvari kao objekti građanskopravnog odnosa** te da u navedenom radu nisu na nedozvoljen način korišteni dijelovi tuđih radova.

U Požegi, 20. rujna 2021.

Lorena Smičić

Lorena Smičić