



ODREĐIVANJE POMORSKOG DOBRA

**Snježana Frković dipl. iur.,
zamjenica Glavnog državnog odvjetnika
RH**

Evo o čemu govorimo



Pomorsko dobro – opće dobro

- Pomorsko dobro uređuje Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama iz 2003.
- 1/3 teritorija RH
- more i dio kopna - **morska obala u širini najmanje 6 metara**, luke, nasipi, sprudovi, hridi, grebeni, plaže, rive, lukobrani, ušća rijeka koja se izljevaju u more, kanali, flora i fauna itd.
- preko 6000 km morske obale, kopna i otoka
- 1244 otoka, otočića, hridi i grebena

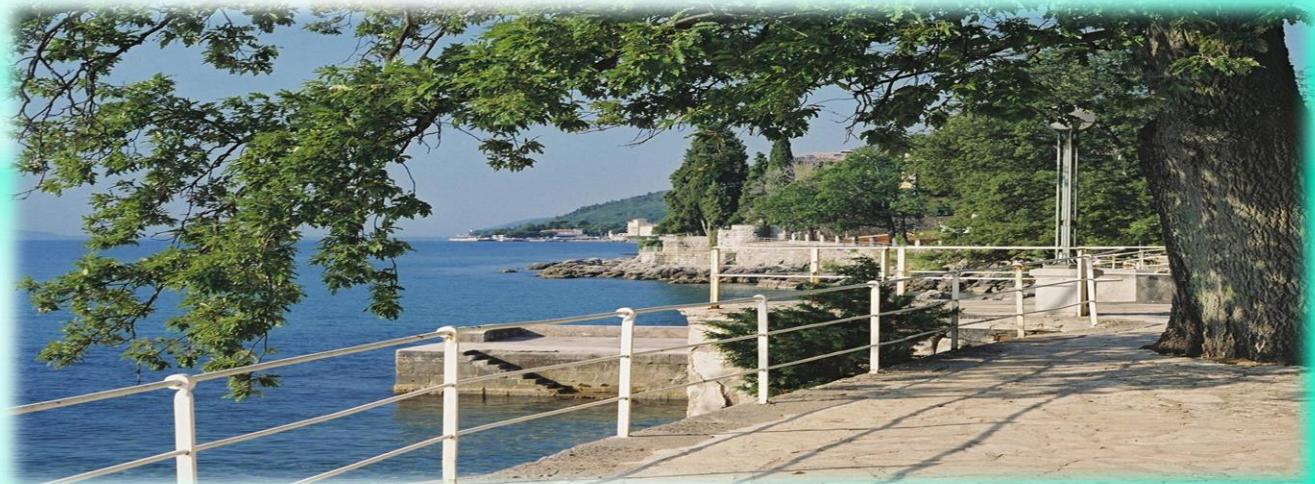


U provedbi ZPDML-a važno je znati:

- pomorsko dobro **određeno je zakonom**
- važi načelo jedinstvenosti nekretnine - objekti su pripadnost pomorskog dobra
- zabranjeno je stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava i to oduvijek - u važećem ZPDML - **izvan pravnog prometa**
- nositelj vlasti i upravitelj je Republika Hrvatska
- ako se ukine status PD - vlasnik nekretnine država
- pomorsko dobro je u općoj uporabi - korištenje samo na temelju ugovora o koncesiji i koncesijskog odobrenja
- evidencija o pomorskom dobru vodi se u zemljišnim knjigama pri općinskim sudovima
- nemoguće ozakonjenje zgrada



- granicu pomorskog dobra utvrđuje Povjerenstvo za granice Ministarstva, na prijedlog županijskog povjerenstva za granice - upravni postupak (po planu županije i zahtjevu)
- prijedlog za upis pomorskog dobra u zemljišnu knjigu na temelju rješenja o utvrđivanju granice podnosi nadležno državno odvjetništvo
- davanje koncesije uvjetovano je **prethodnim upisom granice** pomorskog dobra
- u praksi uspostavljena neka pravila - granica teče sjevernim rubom šetnice, južnim rubom ceste, rubovima starih kuća i zidova, visoke vegetacije itd. - situacije različite zbog raznih oblika prirode



...ali nije sve tako idilično



*U praksi veliki problemi u provedbi
ZPDML-a*

UZROCI PROBLEMA NA PD

slaba evidencija ovog
statusa u katastru i zemljišnoj
knjizi (oduvijek)

nikad nije sistemski određivana
granica PD

+
sporo utvrđivanje granice u praksi
(kriteriji nedostatni)

kronična podnormiranost u
svim zakonima + ZPDML

sporna postupanja
nadležnih tijela
+
nedostatni inspekcijski nadzor

propust zakonodavca da uredi pravne
posljedice ukidanja režima DV i pretvorbe

nema upravitelja



POSLEDICE

- nerazumijevanje instituta pomorskog dobra u praksi
- tisuće nevaljanih upisa prava vlasništva
- sporo evidentiranje pomorskog dobra u zemljišnoj knjizi
- usporeno koncesioniranje
- prodaja nekretnina koje su po zakonu pomorsko dobro ali taj status nije upisan u zemljišnoj knjizi
- spora provedba upisa pomorskog dobra u zemljišnoj knjizi
- otežana pravna zaštita
- različita postupanja prilikom utvrđivanja granice i dodjele prava (koncesije i koncesijskog odobrenja)
- neujednačeno postupanje županija, općina i gradova te lučkih uprava u istoj situaciji
- manipuliranje koncesijskim odobrenjima
- pravni i faktični nered (uzurpacije, devastacije, nezakonita gradnja)
- različita (pa i sporna) postupanja javnopravnih (upravnih) tijela
- različita praksa sudovaali ujednačavanje

Stavovi sudova - VSRH i dr.



- pomorsko dobro **određeno je zakonom!!!**
- nitko se ne može pozivati na zaštitu povjerenja u zemljišnu knjigu kad je u pitanju nekretnina koja je pomorsko dobro
- ugovor o kupoprodaji - ništetan
- odluka o utvrđivanju granice pomorskog dobra je deklaratorna, a ne konstitutivna
- dopuštena je zabilježba upravnog postupka utvrđivanja granice
- formalno upisani vlasnik nekretnine na pomorskom dobru (npr. unutar luke, na plaži itd.), ne može tražiti predaju u posjed, jer je nekretnina, neovisno o upisu, u režimu pomorskog dobra
- društvo nastalo pretvorbom nije steklo vlasništvo na nekretnini na PD iako je ta nekretnina ili ulaganje procijenjeno u vrijednost kapitala
- nitko se ne može pozivati na pravo zadržanja na pomorskom dobru
- ne može se ozakoniti zgrada izgrađena na pomorskom dobru iako ovaj status zemljišta nije upisan u zemljišnoj knjizi

Kako prepoznati i odrediti PD

- prije svega pročitajte definiciju!!
- **očevid** (položaj, oblik, izgled i namjena nekretnine u prostoru)
- uvid u zemljišnu knjigu, dokumentaciju iz katastra (kultura, povijest nastanka čestice, cijepanja i dr.)
- pomorsko dobro se ne određuje nego **utvrđuje**

upis:

na temelju rješenja o granici (upravni postupak)

na temelju presude (parnični postupak)

na temelju neposredne primjene zakona (prijedlog ODO)







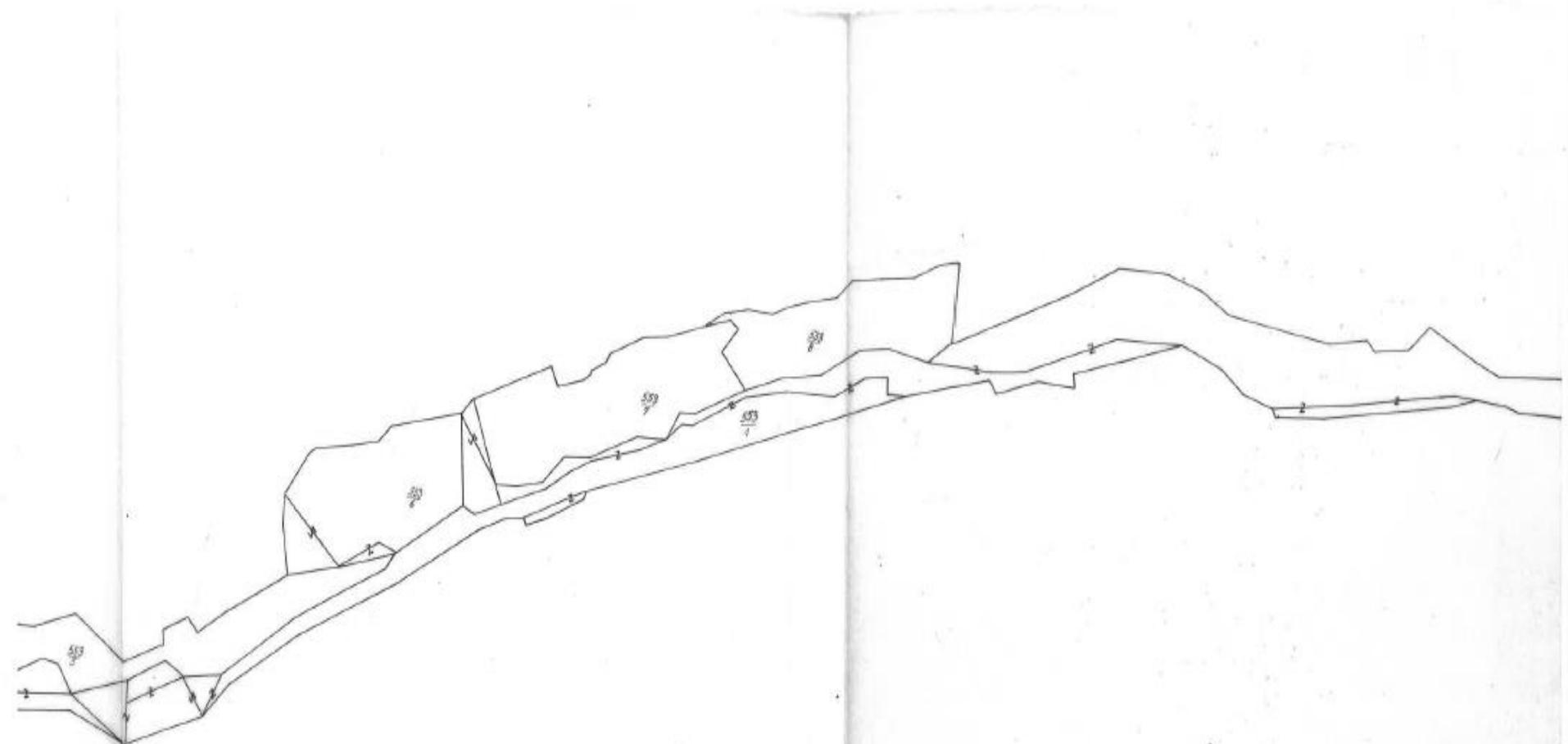






Katastarske općine i veze listova





ADRANSKO MORE



Posjedovni list broj 6462

Stanje podataka na dan 02.12.2013

Upisane osobe

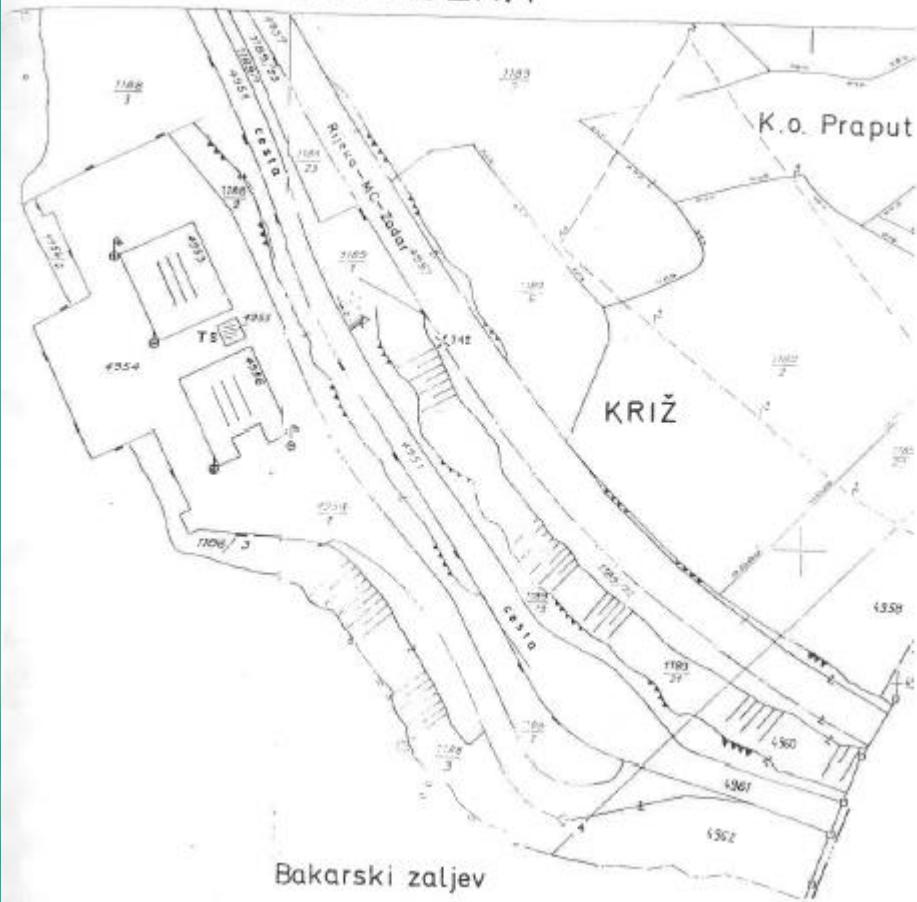
DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe
1/1	GRAD SPLIT, SPLIT, OBALA KNEZA BRANIMIRA 17

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m ²
		13942/4	77	TRSTENIK	OBALA	338
		13942/5	77	TRSTENIK	CESTA	724
		13942/6	79	TRSTENIK	CESTA	551
		13943/1	78	RADOŠEVAC	STEPENIŠTE	134
		13943/1	78	RADOŠEVAC	OBALA	4.154
		13943/3	78	TRSTENIK	NEPLODNO	132
		13943/4	78	TRSTENIK	NEPLODNO	13
		13943/5	78	RADOŠEVAC	CESTA	305
		13943/6	78	RADOŠEVAC	CESTA	170
		13943/7	79	RADOŠEVAC	CESTA	62
		13943/8	79	RADOŠEVAC	OBALA	10
		13943/9	79	RADOŠEVAC	CESTA	96
		13943/10	78	RADOŠEVAC	CESTA	39
		13943/11	78	RADOŠEVAC	CESTA	630
		13943/12	78	RADOŠEVAC	CESTA	9
		13943/13	78	RADOŠEVAC	CESTA	611
		13943/14	78	RADOŠEVAC	UREĐENO ZEMLJIŠTE	693
		13943/15	78	RADOŠEVAC	KUĆA (DIO)	24
		13943/15	78	RADOŠEVAC	ZGRADA (DIO)	60
		13943/15	78	RADOŠEVAC	UREĐENO ZEMLJIŠTE	678

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1:1000

S.O. RIJEKA



A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (krać. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina čali hvati m ²	Primjedbe
1.	1188/2	NEPLODNO		779
2.	1188/3	NEPLODNO	95,6	
3.	1188/5	NEPLODNO		62
4.	1188/6	NEPLODNO		11
5.	4953	NEPLODNO-ZGRADA		281
6.	4954/1	NEPLODNO-OBALA		2720
7.	4954/2	NEPLODNO-OBALA		34
8.	4954/3	NEPLODNO-OBALA		14
9.	4955	NEPLODNO-TAFOSTANICA		16
10.	4956	NEPLODNO-ZGRADA		247
UKUPNO:			95,6	4169

KONCESIJE

RH ŽUPANIJE

OPĆINE I GRADOVI
(samo za posebnu uporabu)

LUČKE UPRAVE
(za lučke djelatnosti
u javnim lukama)

Koncesijska odobrenja - općine i gradovi

Koncesije - ZPDML + Uredba o postupku davanja koncesije na pomorskom dobru + Uredba o uvjetima za dodjelu koncesije za obavljanje lučkih djelatnosti + Uredba o postupku dodjele koncesije i načinu određivanja granice za luke posebne namjene



Mali otoci

- **ne može se prodati cijeli otok!!!!**
- ZPDML + Zakon o otocima
- nema prodaje malih otoka (samo zemljište bez PD)
- možda su neki otočići cijeli PD
- **otočići** - nema prodaje prve i druge čestice do mora ako se prethodno ne utvrди granica - u suprotnom ništetnost
(mali povremeno nastanjeni i nenastanjeni otočići)



Novine

- u tijeku je izrada novog zakona
- bolja definicija PD, jasniji kriteriji za utvrđivanje granica
- brže brisanje nevaljanih upisa iz pretvorbe - razrješavanje spornih situacija
- propisivanje jasnih kriterija za ocjenu zatečenih upisa prava vlasništva na PD (koji su valjani, a koji nisu)
- nasipi - legalizacija nasipa + u djelu se skida status PD, preostali dio + PD na kopnu iza nasipa = vlasništvo RH - stjecanje vlasništva na takvoj nekretnini za vlasnike izgrađenih objekata (i ozakonjenje)
- dodjela većeg broja koncesija na zahtjev (kampovi, hoteli, kad PD čini funkcionalnu cjelinu) **i dr.**
- vjerojatno liberalizacija - produžavanje roka koncesije, prijenosa, zalaganja (ZK)



Zaključno

- Pripazite ako posredujete u prodaji nekretnina koje leže blizu mora, bez obzira na upis u zemljišnoj knjizi!!!
- Pročitajte zakonsku definiciju PD i sudsku praksu!
- Očekujemo se da će novi zakon o pomorskom dobru potpunije i transparentnije urediti PD, razriješiti otvorena pitanja i dvojbe u praksi, omogućiti brže utvrđivanje i evidentiranje granice i statusa, kvalitetnije i fleksibilnije koncesioniranje, zaštitu i cjelovito upravljanje.

Klasa optimist →



HVALA NA PAŽNJI!!!!

