

Sabina Ambruš, dipl. iur.
HEP – ODS d.o.o., Elektroistra Pula
sabina.ambrus@hep.hr

Melissa Glazduri, dipl. iur.
HEP – ODS d.o.o., Elektroistra Pula
melissa.glazduri@hep.hr

Lea Išić, dipl.iur.
HEP – ODS d.o.o., Elektroistra Pula
lea.isic@hep.hr

ZAKONODAVNI I PRAVNI ASPEKTI POSLOVA VEZANIH UZ IZGRADNJU I STAVLJANJE U POGON ELEKTROENERGETSKE DISTRIBUTIVNE MREŽE

SAŽETAK

Prije same izgradnje i puštanja u pogon elektroenergetske distributivne mreže potrebno je pripremiti opsežnu dokumentaciju, pribaviti potrebne dozvole za gradnju i riješiti imovinskopravne odnose na trasi zahvata.

U ovom radu prikazana je pravna regulativa i opisani su poslovi koji prethode samoj izgradnji i puštanju u pogon elektroenergetskih građevina, s posebnim osvrtom na pravne praznine i nedorečenosti pozitivnih propisa kao i posljedice njihovih učestalih izmjena. Takvo faktičko stanje dovodi do pravne nesigurnosti, do lutanja u pokušaju pronalaza ispravnog i efikasnog načina postupanja u konkretnim slučajevima, a time i do posljedičnog vremenskog odugovlačenja pri pribavljanju potrebnih suglasnosti od strane različitih tijela i/ili vlasnika nekretnina preko kojih se namjerava izgraditi elektroenergetsko postrojenje, što sve skupa znatno otežava izgradnju moderne distributivne mreže u funkciji kupaca i distributera.

Na osnovi dosadašnjeg iskustva, u radu su posebno obrađeni problemi sa kojima se mogu susresti potencijalni graditelji elektroenergetskih distributivnih postrojenja u svakodnevnom obavljanju poslova, sa naglaskom na pitanja koja je potrebno sustavno zakonski urediti na drugačiji način i prijedlozima načina rješavanja pojedinih vrsta teško rješivih imovinskopравnih odnosa na trasi zahvata u okviru postojećih propisa.

Ključne riječi: Izgradnja, elektroenergetsko postrojenje, imovinskopравni odnos, dozvola, nekretnina

LEGISLATIVE AND LEGAL ASPECTS OF JOBS WHICH ARE CONNECTED WITH CONSTRUCTION AND PUTTING IN WORKING THE ELECTRO-DISTRIBUTIONAL NETWORK

SUMMARY

Before construction and starting up of an electric power distribution network, it is necessarily to prepare a comprehensive documentation, obtain required permissions for construction and resolve property relations on alignment grip.

In this paper it is presented the legal regulation and described jobs which precede the construction and starting up of electric power structures, with special review on the legal vacuum and vagueness of positive provisions as well as consequences of their frequent changes. Such facts lead to legal insecurity, to wandering in attempt to find the correct and efficient method of proceed in particular cases, and thereby and to time delay outcome in providing required permissions from different authorities and/or owners of the lands above which

electric power plant is planned to build, which all together significantly complicate the construction of a modern distribution network in the function of customers and distributor.

Based on a present experience, in this paper, in particular are analyzed the problems with whom the potential investors of electric power distribution networks may meet in everyday job performance, with emphasis on questions which necessarily have to be steadily legal regulate in a different way and proposals of methods in resolving of several hard solving property relations on alignment grip within effective regulations.

Key words: Construction, electric power plant, property relation, permission, real estate

1. UVOD

Gradnja elektroenergetskih objekata i njihovo puštanje u pogon je složen proces koji iziskuje velike napore svih sudionika u gradnji, ponajprije u prikupljanju potrebne dokumentacije za gradnju elektroenergetskih objekata, kao i u rješavanju složenih imovinskopravnih odnosa na trasi zahvata.

U posljednjih nekoliko godina donesen je velik broj zakonskih i podzakonskih propisa kojima je prvotni cilj bio ubrzati i olakšati postupke koji se odnose na ishodenje potrebnih dozvola za gradnju, kao i otkloniti ili barem smanjiti pravne praznine, izmijeniti nedorečene zakonske odredbe koje su omogućavale različito tumačenje. Promjene su bile nužne i zbog obveze Republike Hrvatske za usklađivanjem hrvatskog zakonodavstva sa zakonodavstvom Europske unije. Svaki novi zakon je bio bolji od onog prvotnog, ali ne i najbolji, prvenstveno iz razloga neusklađenosti sa ostalim zakonskim propisima koji reguliraju ovu materiju, ali i zbog nedorečenosti koje su izazvale stanovito nerazumijevanje pojedinih novih instituta, dvojbe o njihovoj primjeni u vezi s institutima iz ranije važećih propisa kao i dvojbe o primjeni starih instituta u okolnostima važenja novog Zakona.

U ovom referatu je najprije prikazana važeća zakonodavna regulativa po kojoj se u ovom trenutku odvija gradnja elektroenergetske infrastrukture, a polazište su odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, u daljnjem tekstu: "ZPUG"), Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja (NN 69/2009, u daljnjem tekstu: "ZOPIUG") i Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09, u daljnjem tekstu: "Pravilnik"), koji neposredno i na općenit način reguliraju i gradnju elektroenergetskih objekata. Ostali propisi koji se odnose na ovu materiju su: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 i njegove izmjene, u daljnjem tekstu: "ZV"), Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96 i njegove izmjene, u daljnjem tekstu: "ZZK") i Opći uvjeti za opskrbu električnom energijom (NN 14/06, u daljnjem tekstu: "Opći uvjeti") i dr.

U drugom dijelu referata osvrnut ćemo se na pojedine institute i situacije koje u ovom trenutku usporavaju izgradnju i u ELEKTROISTRI PULA izazivaju najviše nedoumica i problematičnih rješenja, a koje bi što skorije trebalo zakonski regulirati ili izmijeniti.

2. ZAKONODAVNA REGULATIVA

2.1. Građenje na temelju Zakona o prostornom uređenju gradnji

2.1.1. Novine iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji

Novim zakonom započela je reforma sustava prostornog uređenja i gradnje te počinju vrijediti nova pravila koja teže uređenju stanja na hrvatskom tržištu nekretnina.

Jedna od novosti koje donosi ZPUG jest *decentralizacija izdavanja akata* potrebnih za građenje i uporabu građevina te obavljanje drugih s tim povezanih poslova, na način da ove poslove, umjesto ureda državne uprave, obavljaju upravna tijela velikih gradova. Na području djelovanja ELEKTROISTRE PULA ova promjena se pozitivno odrazila jer se broj pozitivno riješenih zahtjeva za izdavanje akata za gradnju i uporabu građevina značajno povećao.

Značajnu novost čini i propisivanje slučajeva u kojima je obvezno donošenje urbanističkog plana uređenja (dalje: UPU), koji se sada donosi, osim za zaštićeno područje mora kako je to i ranije bilo propisano, i za neizgrađene dijelove i dijelove planirane za obnovu građevinskog područja naselja te za izdvojena građevinska područja izvan naselja. Na tim se područjima lokacijska dozvola, rješenje o

uvjetima građenja i rješenje o izvedenom stanju može izdati samo na temelju UPU-a koje je tek trebalo donositi, što je u ELEKTROISTRU PULA izazvalo daljnje zastoje u postupcima gradnje elektroenergetskih postrojenja.

Postupak *izdavanja lokacijske dozvole* u potpunosti je izmijenjen - racionaliziran je i detaljnije uređen po uzoru na postupak izdavanja građevinske dozvole. Uveden je i jedan novi instrument, a to je *rješenje o uvjetima građenja* koji istodobno predstavlja instrument provođenja dokumenata prostornog uređenja, te akt na temelju kojega se smije pristupiti građenju određenih građevina. Iako je propisano da se isto izdaje i za građevine čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m² gdje bi pripadale i trafostanice, iz primjene ovog instituta koji bi ubrzao postupak pribavljanja potrebnih akata, izričito su čl. 2. toč. 47. ZPUG-a izuzete građevine elektroenergetike.

Prema novom Zakonu, građenju građevina ovisno o njihovoj vrsti, veličini i drugim značajkama može se pristupiti, osim na temelju spomenutog rješenja o uvjetima građenja, i na temelju *potvrde glavnog projekta i građevinske dozvole*. To za distributivnu mrežu konkretno znači da će se ista graditi pretežito na temelju potvrde glavnog projekta, za koju valja naglasiti da *više nije potrebno imati dokaz o riješenim imovinskopравnim odnosima prije podnošenja zahtjeva*, što je ubrzo dovelo do povećanja broja izdanih potvrda. S druge strane, obzirom da imovinskopравni odnosi moraju biti riješeni prije samog početka gradnje, a strukturu distributivne mreže karakterizira veliki broj nekretnina na kojima se gradi, a koje su u raznolikom vlasništvu ili pravnom režimu, uz još uvijek postojeće nesređeno stanje zemljišnih knjiga, nije realno očekivati značajnije skraćivanje rokova od planiranja do samog početka izgradnje.

Ipak, za izgradnju u tehnološkom smislu zahtjevnijih građevina, kao što je npr. elektroenergetsko postrojenje nazivnog napona 110 kV, potrebno je od Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva ishoditi lokacijsku, građevinsku i uporabnu dozvolu. Osim spomenutih dozvola, za izgradnju takvih postrojenja potrebni su i objedinjeni uvjeti zaštite okoliša.

U nastavku daje se tabelarni prikaz novih akata za gradnju, uporabu i legalizaciju izgrađenih građevina:

Tablica I. Novi akti za gradnju, uporabu i legalizaciju izgrađenih građevina

GRAĐEVINE	Lokacijska dozvola	Akt za građenje	Akt za uporabu	Akt za legalizaciju izgrađene građevine
- zgrade 400m ² - zgrade poljop. namj. 600m ²	Ne	Rješenje o uvjetima građenja	Završno izvješće nadzornog inženjera	Rješenje o izvedenom stanju
Sve građevine osim za koje se izdaje: - rješenje o uvjetima građenja, - građevinska dozvola - ili se grade bez akta	Da	Potvrda glavnog projekta	Uporabna dozvola	Potvrda izvedenog stanja
Građevine određene posebnom Uredbom	Da	Građevinska dozvola	Uporabna dozvola	Građevinska dozvola

Zakonom se ujedno uvodi i više novih imovinskopравnih instrumenata kao što su zabrana građenja, obveza prodaje zemljišta, predaja zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, pravo prvokupa, ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta i urbana komasacija, koji neminovno uključuju i HEP. Obzirom da je cjelokupna nepokretna imovina u vlasništvu HEP-a d.d., a ELEKTROISTRA PULA, kao i ostala distribucijska područja unutar HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., nema ovlaštenja (punomoć) za raspolaganje (otuđenje) nekretnina, predvidivi su vremenski zastoji i u ovom dijelu procesa.

Uloga idejnog projekta novim je Zakonom promijenjena, tako da on više nije sastavni dio načelne dozvole već je dio lokacijske dozvole i rješenja o uvjetima građenja. Glavni projekt preuzima ulogu i izvedbenog projekta za zgrade koje se grade na temelju rješenja o uvjetima građenja.

Prema Zakonu, evidentiranje građevine u katastarskom operatu od strane područnog ureda Državne geodetske uprave provodi se ukoliko je za građevinu izdana uporabna dozvola, završno izvješće nadzornog inženjera, potvrda o izvedenom stanju, odnosno potvrda nadležnog upravnog tijela da se za građevinu ne izdaje uporabna dozvola niti drugi navedeni akti. Posebna pogodnost je da je, pod uvjetima iz čl. 333. ZPUG, moguć upis u katastarski operat i onih građevina koje nemaju uporabnu dozvolu ali

imaju uvjerenje o uporabi, o čemu će biti kasnije riječi. Uvjet za takvo evidentiranje je da je već formirana građevna (katastarska) čestica za građevinu koja se evidentira.

Zakon više ne omogućuje upis u zemljišne knjige građevine izgrađene bez građevinske i uporabne dozvole, odnosno, drugog odgovarajućeg akta upravne vlasti, kao što je to omogućavao Zakon o gradnji. Međutim, isti je zakon s druge strane propisao mogućnost da vlasnici građevina izgrađenih između 1991.g. i 2007.g. mogu zatražiti i dobiti samo uvjerenje o uporabi uz predodžbu građevinske dozvole. Mogućnost dobivanja akta o uporabi objekta pod povoljnijim uvjetima, posebno je važna i za HEP ako je riječ o nekretnini koja se ne koristi u poslovne svrhe, a namjerava se dati u zakup da bi se tu obavljala trgovačka djelatnost, jer se osim udovoljavanja tehničkim uvjetima, za izdavanje rješenja za obavljanje djelatnosti sada traži da poslovni prostori imaju i uporabnu dozvolu. Isto vrijedi i u slučaju prodaje neposlovne imovine HEP-a po tržišnoj cijeni, jer postojanje akta o uporabi zasigurno povećava tržišnu vrijednost nekretnine. Mogućnost dobivanja akta o uporabi objekta pod povoljnijim uvjetima je svakako najvažnija kada se radi o poslovnoj imovini (trafostanice, rasklopišta i dr.) koja je predmet sve češćih i strožih inspekcijskih nadzora.

Stoga, posebnu pozornost u ovom referatu obratit ćemo pogodnostima koje su uređene u prijelaznim i završnim odredbama ZOPG, među kojima je možda najvažnija ona iz čl. 333.

2.1.2. Posebno o uvjerenju za uporabu iz čl. 333. ZPUG

Pogodnost koja je uvedena u čl. 333. ZPUG koji je stupio na snagu 1. listopada 2007. godine omogućava dobivanje uvjerenja za uporabu, koje je *trajna, a ne privremena zamjena za uporabnu dozvolu* koju je u praksi dosta teško ishoditi.

Nadležno upravno tijelo će izdati uvjerenje za uporabu pod uvjetom da je objekt građen temeljem građevinske dozvole koja je izdana u razdoblju od 20. lipnja 1991. pa do 1. listopada 2007. g., da je izgrađen u skladu s građevnom dozvolom u odnosu na vanjske gabarite (nadzemni i podzemni dio, smještaj građevine na građevnoj čestici, i postojanje građevne čestice), da je dovršenost građevine u skladu s dozvolom (izvana mora imati fasadu i biti priključena na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, iznutra mora biti dovršena do razine dostatne za utvrđivanje namjene), da je namjena u skladu s građevinskom dozvolom, da u svezi s građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije ili nije riječ o objektu za koji je dozvolu izdalo Ministarstvo.

Realnost je ELEKTROISTRE, a vjerujemo i ostalih distribucijskih područja HEP-a, da je mnogo objekata izgrađeno bez uporabne dozvole, na koju bi se još jako dugo trebalo čekati, a često se neće moći ishoditi iz više formalnopravnih, tehničkih ili drugih razloga. Kada se usporede klasični uvjeti za izdavanje uporabne dozvole, od niza svih mogućih atesta pa do prilaznih cesta i sličnog s uvjetima iz čl. 333. Zakona, nameće se zaključak da je to ogromna pogodnost koja u primjeni može značajno olakšati i ubrzati proces sanacije stanja imovine HEP-a. Stoga, u ELEKTROISTRI PULA se pokrenula inicijativa usmjerena ka maksimalnom iskorištavanju ove zakonske mogućnosti te je tijekom 2008. i 2009. g. zatraženo izdavanje značajnog broja uvjerenja za uporabu, od kojih većina je do sada i pozitivno riješena.

U nastavku daje se tabelarni prikaz akata potrebnih za legalizaciju uporabljivosti izgrađenih građevina, ovisno o vremenu izgradnje:

Tablica II. Akti potrebni za legalizaciju uporabljivosti izgrađenih građevina

GRAĐEVINA IZGRAĐENA	AKT ZA LEGALIZACIJU UPORABLJIVOSTI
Bez akta nadležnog tijela do 15. veljače 1968.	Uvjerenje katastarskog ureda, odnosno, Uvjerenje tijela graditeljstva
Na temelju građevinske dozvole izdane do 19. lipnja 1991.	Građevinska dozvola (pravomoćna) i potvrda građevinske inspekcije
Na temelju građevinske dozvole izdane do 1. listopada 2007.	Uvjerenje za uporabu

2.2. Građenje na temelju Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja

Nedugo nakon stupanja na snagu ZPUG-a, donesen je i Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja, ZOPiUG, koji je stupio na snagu 25. lipnja 2009.g. u sklopu provedbe vladinih antirecesijskih mjera, kojem je svrha omogućiti gradnju građevina temeljem jednog akta (rješenja za građenje), umjesto izdavanja dosadašnja dva akta gradnje (lokacijske dozvole i potvrde glavnog projekta). Rok za izdavanje rješenja za građenje je znatno kraći nego do sada, samo 45 dana. Namjera

zakonodavca bila je potaknuti trenutno posustala izravna ulaganja u područje gradnje. Navedeni zakon uvodno u članku 1. ističe kako se tim zakonom, u svrhu poticanja ulaganja u područje gradnje do 31. prosinca 2010. godine, dakle privremeno, uređuje gradnja, izdavanje akata za gradnju, uporaba i uklanjanje građevina za koje se prema ZPUG izdaje lokacijska dozvola i potvrda glavnog projekta, te provođenje upravnog i inspekcijskog nadzora u svezi s tim. Donošenje samog zakona zakonodavac zapravo smatra samo „pilot-projektom“, koji ukoliko se pokaže ostvarivim, posljedično iziskuje promjene i u samom ZPUG i još 17 zakona koji se odnose na graditeljstvo.

Zahtjevu za donošenje rješenja za građenje prilažu se tri primjerka glavnog projekta, pisano izvješće o kontroli glavnog projekta (ako je potrebna), dokaz da investitor ima pravo graditi na građevinskoj čestici i elaborate o geotehničkim i drugim istražnim radovima te tehnološke, prometne i druge elaborate, (ako su podaci iz tih elaborata poslužili za izradu glavnog projekta).

Prema objašnjenju nadležnog ministarstva, pojam građenja obuhvaća i pojam rekonstrukcije postojeće građevine (čl. 7. st. 1. al. 3., čl. 11. st. 2. al. 1. i čl. 13. al. 1). te se zakon, osim na građenje novih građevina, *odnosi i na rekonstrukciju postojećih građevina* za koje se prema ZPUG-u izdaje lokacijska dozvola i potvrda glavnog projekta.⁽⁵⁾

Investitor do dana početka gradnje mora imati elaborat iskolčenja građevine, parcelacijski elaborat, te izvedbeni projekt. Građevina će se moći rabiti tek po konačnosti uporabne dozvole.

Ako koja od stranaka pokrene upravni spor i investitor bude prisiljen pričekati pravomoćnost rješenja za građenje, tada investitor od takve stranke ima pravo tražiti naknadu obične štete i izmakle koristi, ako se utvrdi da je ta stranka zlorabila svoje pravo pokretanja upravnog spora.

Provedba Zakona traži od svih ministarstava i javnopravnih tijela te tijela jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave striktno pridržavanje navedenog Zakona i poštivanje svih rokova, jer nepridržavanje samo jednog tijela onemogućuje izdavanje dozvola u roku od 45 dana. U tu svrhu su propisane i kaznene odredbe ukoliko sudionici u građenju, uporabi, održavanju i uklanjanju građevina za koje se izdaje rješenje za građenje ne postupaju na propisane načine. Tako, pravna osoba s javnom ovlasti, ako na zahtjev projektanta, odnosno investitora, posebne uvjete za građenje građevine prikazane u idejnom projektu ne utvrdi ili zahtjev za njihovo utvrđivanje ne odbije u roku od 8 dana od dana primitka urednog zahtjeva, odgovara prekršajno novčanom kaznom od 20.000,00 kuna, a odgovorna osoba u pravnoj osobi kaznit će se za isti prekršaj u iznosu od 2.000,00 kuna, što se sve odnosi i na HEP.

ZOPiUG-om nije stavljen izvan snage ZPUG niti je njime onemogućeno izdavanje lokacijskih dozvola i potvrda glavnog projekta. ZPUG primjenjuje se i nakon stupanja na snagu novog ZOPiUG-a, te se lokacijske dozvole i potvrde glavnog projekta izdaju u svim slučajevima u kojima je to za investitora povoljnije, tj. u slučajevima u kojima to investitor zatraži.

Zakon se ne odnosi na građevine za koje investitor ne raspolaže dokazom da ima pravo graditi u smislu ZOPiUG, na građevine koje se namjeravaju graditi u zaštićenom području prirode i na građevine čije je građenje započeto bez odgovarajućeg akta nadležnog tijela, odnosno građevine koje su izgrađene bez tog akta (čl. 1. st. 2.). Za građenje odnosno „legalizaciju“ tih građevina i dalje se primjenjuje ZPUG i izdaje se lokacijska dozvola i potvrda glavnog projekta, odnosno potvrda izvedenog stanja.

Zakon se ne odnosi ni na postupke započete po odredbama ZPUG-a do stupanja na snagu ZOPiUG, koji se, prema odredbi čl. 45., moraju dovršiti po odredbama tog zakona. Zakon se ne odnosi ni na izdavanje potvrde glavnog projekta za građenje građevine za koju je do dana stupanja na snagu ZOPiUG izdana lokacijska dozvola, niti na izdavanje potvrde izmjene i/ili dopune glavnog projekta koji je potvrđen na temelju ZPUG-a (čl. 46.). U tim slučajevima za građenje građevine za koju je izdana lokacijska dozvola izdaje se potvrda glavnog projekta na temelju ZPUG-a te se na temelju tog Zakona rješavaju zahtjevi za izdavanje potvrde izmjene i/ili dopune glavnog projekta koji je potvrđen po tom Zakonu.

Iako je u ELEKTROISTRI ovaj Zakon dočekan kao spasonosan i revolucionaran, nakon analize i proteka primjerenog vremena ispostavilo se da, osim što uvodi nove obveze pod prijetnjom novčanih kazni (izdavanje posebnih uvjeta za građenje u roku od 8 dana), isti je gotovo neprimjenjiv za potrebe izgradnje elektroenergetske mreže. Naime, objekt energetske infrastrukture kao zasebna, individualno određena stvar, nije izgrađen samo na jednom zemljištu, jednoj nekretnini, nego se može protezati čak kilometrima na vrlo velikom broju nekretnina, odnosno zemljišnoknjižnih čestica. Ta su zemljišta, u pravilu, u vlasništvu vrlo velikog broja pravnih i fizičkih subjekata, a često su i u izvanvlasničkom režimu, tj. u režimu općeg dobra (npr. pomorsko dobro). U tim uvjetima je praktički nemoguće udovoljiti zahtjevu prilaganja „dokaza da investitor ima pravo graditi na građevnoj čestici“ u onom obliku koji je propisan ZOPiUG-om (ugovor o stjecanju prava služnosti, o korištenju cestovnog zemljišta ili sl.).

Stoga smatramo da se pogodnosti ZOPIUG mogu uspješno koristiti samo kod izgradnje pojedinačnih trafostanica, bez pripadajuće mreže, odnosno kada je planirana gradnja na samo jednoj čestici te je relativno lako riješiti imovinskoppravne odnose prije podnošenja zahtjeva za izdavanje akta za gradnju. U tom smislu, kao sugestija nadležnim službama i projektantima u HEP-u predlažemo da se projektna dokumentacija podijeli na dio koji se odnosi na trafostanicu i dio za ostalu pripadnu mrežu, na način da se za trafostanicu ishodi rješenje za građenje temeljem ZOPIUG-a, a za mrežu potvrda glavnog projekta temeljem ZPUG-a.

2.3. Građenje na temelju Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima – izgradnja priključaka

Elektroenergetski objekti koji ne podliježu pravilima ZPUG-a ili ZOPIUG-a jesu priključci. Priključci su definirani točkom 29. članka 2. i člankom 5. Općih uvjeta kao „sklop električnih vodova i uređaja visokog, srednjeg ili niskog napona uključivo i obračunsko mjerno mjesto (OMM) kojim se građevina priključuje na mrežu“.

Izgradnja priključaka regulirana je člankom 2. toč. 2. Pravilnika kojim je propisano da se „priključak kojim se postojeća građevina priključuje na infrastrukturne instalacije (niskonaponsku električnu i telekomunikacijsku mrežu, vodovod, kanalizaciju, plinovod, toplovod, kabelsku televiziju) može graditi bez akata kojima se odobrava građenje i lokacijske dozvole.

Posebnost ovih građevina očituje se i u njihovom statusu, odnosno okolnošću da, za razliku od ostale elektroenergetske infrastrukture (NN i SN mreža) čije se postavljanje smatra od interesa za Republiku Hrvatsku, ZV u čl.108. propisuje da se izgradnja priključaka smatra isključivo privatnim interesom te da se provodi isključivo prema odredbama o osnivanju služnosti vodova i drugih uređaja odlukom suda. Kao posljedica takvog zakonskog određenja, isključena je mogućnost osnivanja služnosti odlukom tijela vlasti u postupku izvlaštenja u situaciji kada nije moguće sporazumom riješiti imovinskoppravna pitanja na trasi zahvata. Člankom 15. Općih uvjeta ublažavaju se posljedice takvog zakonskog rješenja obzirom da je istim predviđeno da: „kupac ili proizvođač koji se namjerava priključiti na mrežu dužan je operatoru prijenosnog sustava ili operatoru distribucijskog sustava dati pravo služnosti na dijelu nekretnine u svojem vlasništvu i omogućiti nesmetanu izgradnju i održavanje priključka“. Ali time se ne rješava situacija kada se priključak mora izvesti na nekretnini koja nije u vlasništvo kupca koji traži priključenje.

Moguće rješenje ove situacije je sudski postupak u kojem sud donosi odluku o osnivanju služnosti. Tako, čl. 225. ZV-a predviđa da „sud će svojom odlukom osnovati na tuđoj nekretnini služnost vodova i drugih uređaja (električnih, kanalizacijskih, plinovodnih, vodovodnih, toplinskih, telekomunikacijskih i dr.)“ ako su ispunjene sljedeće pretpostavke:

- da je *vlasnik nekretnine* do koje nema nikakve ili nema prikladne veze s dobavljačem stvari, energije ili usluge koja se dostavlja tim vodovima i drugim uređajima postavio zahtjev sudu za osnivanjem služnosti,
- da je korist od postavljanja tih vodova i uređaja veća od štete na poslužnoj nekretnini,
- da vlasnik povlasne nekretnine plati punu novčanu naknadu vlasniku poslužne nekretnine za sve što će trpjeti i biti oštećen, a koja ne može biti manja od one na koju bi imao pravo da se provodi izvlaštenje.

Valja naglasiti da zahtjev sudu za osnivanjem služnosti radi izgradnje priključka može postaviti *isključivo budući kupac* a ne i distributer, pa se u tom smislu trebalo i (pismeno) obavijestiti budućeg kupca koji zahtjeva izgradnju priključka i priključenje.

Jedan od problema novijeg datuma iz područja izgradnje priključaka u ELEKTROISTRI PULA je i dvojbeno tumačenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o razgraničenju priključaka od pripadajuće niskonaponske mreže. Naime, prema tumačenju Ministarstva, kada investitor gradi priključak za kupca čija se građevina treba "spojiti" na već postojeću niskonaponsku mrežu investitora, radi se o rekonstrukciji postojeće niskonaponske mreže za koju je potrebno ishoditi lokacijsku dozvolu, a nakon toga i potvrdu glavnog projekta, sve sukladno čl. 209. st.4. ZPUG-a.⁽⁶⁾ Mišljenja smo da takvo tumačenje nije sukladno definiciji jednostavnih građevina iz Pravilnika, da je suprotno i odgovarajućim odredbama ZV-a, kao i definiciji priključka iz Općih uvjeta. Isto onemogućava uspješno, pravovremeno i efikasno ishođenje ugovora o služnosti u situacijama kada se služnost treba tražiti od Republike Hrvatske ili drugih javnopravnih subjekata. Zbog toga se umjesto toga u tim situacijama pribjegava pronalaženju novog (često složenijeg i skupljeg) tehničkog rješenja priključenja, tj. pronalaženju nekretnina u vlasništvu fizičkih osoba sa kojima će biti moguće sporazumno riješiti imovinskoppravne odnose.

3. PROVEDBA UKNJIŽBE STVARNIH PRAVA, UPIS GRAĐEVINE U ZEMLJIŠNE KNJIGE I EVIDENTIRANJE GRAĐEVINE U KATASTARSKOM OPERATU

3.1. Provedba uknjižbe stvarnih prava

U postupku rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretninama na kojima se planira izgradnja energetskih objekata dolazi do sklapanja velikog broja ugovora kojima se stječu određena stvarna prava. Najveći broj se odnosi na ugovore o pravu služnosti, potom su to ugovori o kupoprodaji, ali i ugovori o pravu građenja i o korištenju cestovnog zemljišta. Slijedi njihova provedba u zemljišnim knjigama općinskih sudova na čijem se području nalazi nekretnina, a sve radi uknjižbe prava vlasništva, služnosti ili prava građenja.

U praksi ELEKTROISTRE nailazimo na brojne neočekivane probleme koji se javljaju prilikom same uknjižbe ugovora u zemljišnim knjigama, a to su primjerice potreba utvrđivanja istovjetnosti osobe potpisnika ugovora i osobe upisane u zemljišnim knjigama u situaciji kada se ti podaci prema ocjeni suda ne podudaraju u potpunosti, zapreke kod polaganja sudskog pologa za osobe nepoznatog boravišta temeljem donesenog rješenja o nepotpunom izvlaštenju kada sud naknadno ustanovi da je vlasnik nekretnine preminuo, potreba sklapanja dodatnih ugovora radi navodnih manjkavosti u odgovarajućim punomoćima za zastupanje za sklapanje ugovora i dr. Naime, možemo reći da ne postoji ujednačena praksa zemljišnoknjižnih sudova glede tumačenja pojedinih odredaba zakona koje primjenjuju, te se stoga svakim danom susrećemo sa novim i različitim stajalištima zemljišnoknjižnih sudova, što unosi dodatnu nesigurnost u pravni promet nekretnina.

3.2. Evidentiranje građevine u katastarskom operatu u prijelaznom razdoblju

Evidentiranje građevine u katastarskom operatu uređeno je odredbama članka 268. ZPUG-a, a slučajevi u kojima je propisan izuzetak od tog pravila, a koje ima u vidu odredba stavka 1., istog članka ZPUG-a propisani su (prijelaznim i završnim) odredbama članka 330. do 333. tog Zakona.

Tako, *građevina izgrađena do 15. veljače 1968. godine* smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela. O vremenu evidentiranja takve građevine uvjerenje izdaje katastarski ured, ako posjeduje takav podatak, odnosno, uvjerenje o vremenu građenja građevine izdaje nadležno upravno tijelo (od 1. siječnja 2008. je to upravno tijelo županije, velikog grada, odnosno grada sjedišta županije). – Čl.330.

Za građevinu izgrađenu na temelju građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog do 19. lipnja 1991. godine ne izdaje se uporabna dozvola. Takva se građevina upisuje u katastarski operat ako je uz zahtjev priložena pravomoćna građevinska dozvola i potvrda da u vezi s tom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije – Čl. 331.

Kao što smo naveli, *za građevinu izgrađenu na temelju građevinske dozvole izdane od 20. lipnja 1991. godine do 1. listopada 2007.*, umjesto uporabne dozvole nadležno upravno tijelo izdaje uvjerenje za uporabu, ako je udovoljeno citiranim uvjetima. Takva se građevina upisuje u katastarski operat ako je uz zahtjev priložena uporabna dozvola ili spomenuto uvjerenje. – Čl. 333.

3.3. Upis građevine u zemljišne knjige u prijelaznom razdoblju

Upis građevine u zemljišne knjige u prijelaznom razdoblju uređen je odredbama članka 326. ZPUG-a. Ovisno o tome kada je taj upis započet, a u slučaju kada je upis započet nakon stupanja na snagu ZPUG-a, ovisno o tome kada je građevina koja se upisuje evidentirana u katastarskom operatu. razlikuju se sljedeće situacije:

3.3.1. Upis započet do stupanja na snagu ZPUG-a (do 1. Listopada 2007.)

U slučaju da je upis započet do stupanja na snagu ZPUG-a (do 1. Listopada 2007) na upis se primjenjuju odredbe članka 141. Zakona o građenju (u daljnjem tekstu: „ZOG“) te nadležni zemljišnoknjižni sudovi upisuju građevine na temelju dostavljenog prijavnog lista, kopije katastarskoga plana i pravomoćnog rješenja područnog ureda za katastar, te upisuju odgovarajuću vrstu zabilježbe ako uz prijavni list nije priložena građevinska i/ili uporabna dozvola, (osim u slučaju upisa građevine za koju se ista ne izdaje, u kojem se slučaju prilaže druga odgovarajuća propisana isprava i ne stavlja zabilježba da nije priložena građevinska i/ili uporabna dozvola).

3.3.2. Upis započet nakon stupanja na snagu ZPUG-a

3.3.2.1. Upis građevine evidentirane u katastarskom operatu prije 1. listopada 2007.

Na upis građevine evidentirane u katastarskom operatu prije 1. listopada 2007. a započetom nakon stupanja na snagu ZPUG-a, prema odredbi članka 326. st. 3. toga Zakona, primjenjuju se odredbe članka 268., 330. do 333. ZPUG-a te uz prijavni list moraju biti dostavljene i sve odgovarajuće isprave propisane navedenim odredbama ZPUG-a. U suprotnom, tj. bez odgovarajućih propisanih isprava neće biti dopušten upis građevine u zemljišne knjige, prijavni listovi bit će odbačeni i vraćeni nadležnim uredima za katastar zajedno sa sudskim rješenjem o odbacivanju.

3.3.2.2. Upis građevine evidentirane u katastarskom operatu nakon 1. listopada 2007.

Na upis u zemljišne knjige građevine evidentirane u katastarskom operatu nakon 1. listopada 2007 a započetom nakon stupanja na snagu ZPUG-a, ne primjenjuju se odredbe članka 268., 330. do 333. ZPUG-a, pa se upis građevine u zemljišne knjige u tom slučaju obavlja samo na temelju isprava propisanih odredbom članka 66. stavka 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru zemljišta, tj na temelju prijavnog lista, kopije katastarskoga plana i pravomoćnog rješenja o upisu građevine u katastarski operat.

4. POSEBNI REŽIMI GRADNJE - IZGRADNJA ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE NA NEKRETNINAMA KOJE NISU U PRIVATNOM VLASNIŠTVU

Obzirom na sve suženiji izbor lokacija za izgradnju elektroenergetskih objekata, a poglavito trafostanica, zbog sve većeg broja fizičkih i pravnih osoba koje zbog bojazni od mogućih štetnih posljedica ne dozvoljavaju gradnju trafostanice na njihovom zemljištu, primorani smo pronalaziti druge moguće lokacije, što u praksi predstavlja problem kako zbog posebnog pravnog režima određenih dobara (kao što su javne i nerazvrstane ceste, javne površine i dr.) tako i zbog velikog broja nesređenih vlasničkih stanja u zemljišnim knjigama.

U nastavku dajemo prikaz gradnje elektroenergetske infrastrukture na javnim cestama, na nerazvrstanim cestama ili javnim površinama, u sklopu stambeno/poslovnih objekata ili na nekretninama u društvenom vlasništvu, kao najčešće primjere problematične gradnje.

4.1. Izgradnja elektroenergetskih objekata na cestovnom zemljištu – pravni režim javnih cesta

Do donošenja izmjena i dopuna Zakona o javnim cestama (N.N. 153/09), Zakon o javnim cestama (N.N. 180/04., 82/06., 138/06., 146/08., 152/08., 38/09. i 124/09., dalje: ZJC), u čl. 2. normirao je pravni status javnih cesta kao opća dobra, tako da se na njima nije moglo stjecati pravo vlasništva niti druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi.

Prema tom uređenju, općim dobrom je postala i sva elektroenergetska infrastruktura koja je izgrađena prilikom gradnje javne ceste na ili izvan cestovnog zemljišta, uslijed čega je s jedne strane njeno održavanje i korištenje padalo na teret osoba ovlaštenih za održavanje ceste, a s druge strane nije omogućavalo HEP-u, kao tvrtki koja je registrirana, specijalizirana i opremljena za učinkovito obavljanje poslova održavanja, da istu preuzme, održava ili koristi za potrebe napajanja i drugih kupaca šireg područja (osim napajanja samih objekata izgrađenih na cestovnom zemljištu).

ZJC nije uređivao niti mogućnost naknadne izgradnje infrastrukturnih (elektroenergetskih) objekata unutar cestovnog zemljišta, što je za HEP predstavljalo veliki problem. Praksa je premostila ovu situaciju na način da se gradnja ipak odvijala te da su se u tu svrhu sklapali ugovori o korištenju cestovnog zemljišta, koji su zapravo zakonom bili predviđeni isključivo za izgradnju na cestovnom zemljištu vezanu za obavljanje pratećih djelatnosti (ugostiteljstvo, trgovina, benzinske postaje, servisi i dr.) a ne i za izgradnju infrastrukture. Ugovore su sklapale s jedne strane HEP-ove tvrtke kao korisnici cestovnog zemljišta, te Hrvatske autoceste d.o.o., Hrvatske ceste d.o.o., Županijske uprave za ceste i upravno tijelo Grada Zagreba za poslove građenja i odražavanja županijskih i lokalnih cesta, odnosno koncesionari, s druge strane. Iako su se takvi ugovori u postupku pribavljanja dokumentacije za gradnju smatrali dokazom o riješenim imovinsko-pravnim odnosima, isti nisu omogućavali upis tog prava u zemljišne knjige u korist HEP-a.

Izmjenama i dopunama ZJC (N.N. 153/09) uvodi se uspostava drugačijeg pravnog režima javnih cesta, te iste sada postaju javno dobro u općoj uporabi, izvan pravnog prometa, na kojem se ne može

stjecati pravo vlasništva niti druga stvarna prava, ali se zato može steći *pravo služnosti i pravo građenja radi izgradnje komunalnih, vodnogospodarskih i energetskih građevina* kao i građevina elektroničkih komunikacija, dok je posebno pravo korištenja cestovnog zemljišta i nadalje namijenjeno za obavljanje pratećih djelatnosti. Zakonom se ujedno uređuje i obveza preuzimanja na održavanje i upravljanje već izgrađene infrastrukture na i izvan cestovnog zemljišta, uz određivanje rokova za takvo preuzimanje.

Tako, novi čl. 24. a. ZJC (čl. 7. izmjena i dopuna ZJC-a) propisuje da kada ovlašteni subjekti (Hrvatske autoceste d.o.o.; Hrvatske ceste d.o.o.; koncesionar; Županijska uprava za ceste, odnosno upravno tijelo Grada Zagreba) u sklopu javne ceste izgrade i elektroenergetsku infrastrukturu na ili izvan cestovnog zemljišta, a namijenjenu isključivo ili djelomično za potrebe javne ceste, istu neće održavati već ju preuzimaju na održavanje i upravljanje osobe koje su na temelju posebnog zakona ili odluke nadležnog tijela zadužene za njihovo održavanje i upravljanje (HEP), a sve u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti uporabne dozvole. U pogledu ranije izgrađenih javnih cesta i pripadajuće infrastrukture, osobe koje su dužne održavati energetske i druge građevine izgrađene na ili izvan cestovnog zemljišta (HEP) za koje je do stupanja na snagu novoga Zakona izdana uporabna dozvola, dužne su preuzeti na održavanje i upravljanje energetske i druge građevine u roku od jedne godine od dana stupanja Zakona na snagu (čl. 20.). Kada ovlaštene osobe na ili izvan cestovnog zemljišta imaju potrebu graditi svoju infrastrukturu koja nije za potrebe javne ceste, ovisno o potrebi sklopiti će se ili ugovor o pravu građenja ili ugovor o pravu služnosti.

Na području ELEKTROISTRE PULA tek predstoji primjena ove zakonske novele u pogledu izgrađenog dijela brze ceste „Istarski Ipsilon“ koju je temeljem koncesije izgradila tvrtka „Bina – Istra“. U trenutku pisanja ovog rada održani su preliminarni sastanci radi dogovora oko pripreme dokumentacije i dinamike preuzimanja.

4.2. Izgradnja elektroenergetskih objekata na nekretninama kojima upravljaju gradovi i općine – pravni režim nerazvrstanih cesta i javnih površina

Postoje određene nekretnine koje nemaju jasan status a sve učestalija je potreba za gradnjom elektroenergetske infrastrukture upravo na njima, poglavito u naseljima, a sve radi izbjegavanja umanjenja vrijednosti građevinskih čestica u vlasništvu fizičkih i pravnih osoba. Radi se o javnim površinama, naročito javno zelenim površinama, pješačkim stazama, pješačkim zonama, trgovima, parkovima, igralištima, javno prometnim površinama i dijelovima cesta koje prolaze kroz naselje, a ne spadaju u definiciju razvrstanih cesta. Sve navedene nekretnine u pravilu su upisane u zemljišnim knjigama ili kao opće dobro u nevlasničkom režimu ili kao javno dobro u općoj upotrebi. Ne postoji propis koji bi jasno određivao njihov status, a i u postojećoj literaturi postoje oprečna stajališta.

Bez obzira da li se radi o općim dobrima ili o javnim dobrima u općoj uporabi, njima bi trebala upravljati Republika Hrvatska (čl. 3. st. 3.ZV), međutim, iz mnogobrojnih odredaba posebnog zakona, (Zakona o komunalnom gospodarstvu, dalje: „ZKG“), proizlazi iznimka za takve nekretnine koja ih stavlja u ingerenciju jedinica lokalne samouprave. S druge strane bilo bi potpuno nesvrhsishodno da o nekretninama i dobrima takve vrste, apsolutno lokalnog značenja, skrbi Republika Hrvatska.

Kada se radi o potrebi izgradnje trafostanice na takvom zemljištu, trebao bi se provesti postupak promjene i ukidanja statusa općeg ili javnog dobra, a koji se može izvršiti samo u istom postupku i na isti način kako se i određuje i ustanovljava. Problem kod javnih površina i nerazvrstanih cesta je da takav postupak nije normiran, jer su te površine nastale još u doba društvenog vlasništva ili su nastale autonomnom gradnjom općina i gradova (novoizgrađene javne površine i nerazvrstane ceste), sukladno odredbama ZKG (čl. 30. st. 1. ZKG).

U praksi, na području djelovanja ELEKTROISTRE PULA, u slučaju da se kao najprikladnija lokacija za izgradnju trafostanice odredi nekretnina koja je evidentirana kao nerazvrstana cesta ili javna površina i koja je po svom statusu opće ili javno dobro, ishoduje se od grada, odnosno, općine, odluka o isključenju takve nekretnine iz tog statusa, uz prethodnu suglasnost Općinskog državnog odvjetništva ili Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, kako bi se daljnja raspolaganja takvom nekretninom mogla vršiti prema općim pravilima koja vrijede za nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Takvu praksu podržavaju i sudovi, koji provode uknjižbe pravnih poslova sklopljenih na ovaj način ali nedostatak takvog rješenja je njegova dugotrajnost.

Bitno praktično pitanje je i mogućnost građenja objekata i uređaja energetske infrastrukture (zračne ili kabelaške mreže) na zemljištu koje je javno ili opće dobro kada nije potrebno izdvajanje iz tog statusa, ako se u obzir uzme da se nad tim dobrima ne može imati nikakva stvarna prava pa tako niti pravo služnosti. Prema sadašnjem zakonskom rješenju objekti i uređaji energetske infrastrukture na nerazvrstanoj cesti ili javnoj površini mogli bi se graditi isključivo na osnovi koncesije (čl. 11.-14. ZKG) ili temeljem posebnih zakona u okviru namjene, kao što je davanje u zakup za potrebe obavljanja ugoditeljskih ili drugih djelatnosti.

Praksa na području Istarske županije je išla drugim putem pa se i u tim slučajevima sklapaju ugovori o stjecanju prava služnosti, uz suglasnost nadležnog Općinskog državnog odvjetništva ili bez nje. Praksa sudova u pogledu provedbe takvih ugovora u zemljišnim knjigama je različita i varira od općinskog suda do općinskog suda, od toga da pojedini sudovi provode upis služnosti i na takvom dobru, dok drugi odbijaju provedbu.

Valja spomenuti noviju pojavu u svezi nekretnina koje su u vlasništvu gradova i općina ili kojima iste upravljaju. Nekoliko gradova na području Istarske županije donijelo je odluku o osnivanju prava služnosti kojom se propisuje (osim određivanja iznosa jednokratne naknade za služnost) i godišnja naknada za vrijeme trajanja služnosti na rok od najviše 10 godina. Gradovi su postavili i dodatni uvjet da samoinicijativno ukinu osnovanu služnost ako ona izgubi razumnu svrhu ili zbog privođenja zemljišta svrsi kao i u slučaju potrebe usklađenja sa važećim dokumentima prostornog uređenja, time da korisnik prava služnosti ima obvezu da na svoj teret izmjesti postojeće vodove.

Takav odnos prema objektima energetske infrastrukture višestruko je štetan. Sa gledišta budućeg kupca (građana dotičnih gradova) enormni troškovi tako određene služnosti nepotrebno terete troškove izgradnje njegovog priključka, a sve sukladno Pravilniku o naknadi za priključenje na elektroenergetsku mrežu i za povećanje priključne snage (N.N. 28/06). S druge strane gradnja elektroenergetskih objekata ogromna je investicija čiji je planirani vijek trajanja razmjerno dug, te se stoga i služnost u pravilu osniva u korist objekata na vrijeme dok isti budu postojali, odnosno trajno, a ne na određeni vremenski rok. Institut služnosti na teret jedne nekretnine u korist objekta polazi od pretpostavke potrebe djelomičnog ograničenja prava koja proizlaze iz vlasništva, a radi opravdane potrebe korisnika služnosti, čija je djelatnost zakonom normirana kao interes za Republiku Hrvatsku, a sve dok takva potreba postoji. Kako ZV i Zakon o izvlaštenju ne govore o vremenskom ograničenju osnivanja služnosti, već samo o pravičnoj novčanoj naknadi za umanjenje vrijednosti zemljišta, smatrali smo da su odredbe takvih odluka ne samo nepovoljne već i suprotne zakonu. Stoga smo pristupili pregovaranju oko izmjena takvih odluka, što je rezultiralo odgovarajućom izmjenom odluke jednog grada, dok se ostali gradovi nisu još očitovali. Zauzet je stav da se neće pristupiti potpisu takvih ugovora, a u slučaju potrebe, kao način rješavanja imovinskopravnih odnosa (ukoliko se radi o nekretninama koje su uknjižene kao vlasništvo grada), određeno je pokretanje postupka nepotpunog izvlaštenja. Ako se radi o nekretninama u ne vlasničkom statusu javnog ili općeg dobra, rješenja nema.

Sve gore navedeno ukazuje da bi svakako bilo potrebno zakonski precizno urediti i regulirati postupak izdvajanja iz statusa javnog ili općeg dobra ovakvih nekretnina, kao i pitanje postavljanja objekata i uređaja infrastrukture na općim i javnim dobrima kojima upravljaju gradovi i općine, analogno rješenju iz nedavno donesenog Zakona o izmjenama i dopunama ZJC. Moguće je i rješenje kako je predviđeno u Zakonu o elektroničnim komunikacijama (N.N. 73/08) kojim je definirano da investitor mreže ima pravo puta kao "pravo pristupa, postavljanja, korištenja, popravljivanja i održavanja elektroničke komunikacijske mreže i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, što obuhvaća i kabelsku kanalizaciju, kao i druga s tim povezana prava koja čine teret na nekretnini na kojoj je izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema. Upravitelji općeg dobra ili vlasnici nekretnine obvezni su trpjeti pravo puta i suzdržati se od bilo kakve radnje kojom bi se na bilo koji način ometalo ostvarivanje tog prava" (čl. 2./1/41 ZEK-a).

4.3. Elektroenergetske građevine u sklopu višestambenih zgrada

U gusto naseljenim mjestima, zbog pomanjkanja alternativnih solucija, česta je pojava lociranja trafostanica unutar višestambene građevine. Izgradnja građevina posebne namjene unutar zgrade, drugačije od osnovne namjene same zgrade, danas nije više nepoznanica, te se u pravilu rješava kupoprodajnim ugovorom etažnog dijela zgrade ili ugovorom o pravu građenja, koji se po etažiranju zgrade i ishođenja potrebnih dozvola o uporabljivosti, uredno uknjižuju kao imovina HEP-a. No to, u prošlosti nije bilo moguće, tako da danas na području ELEKTROISTRA PULA ima na desetke takvih starijih trafostanica za koje nije riješen imovinskopravni status. Situaciju komplicira činjenica da su neke izgrađene istovremeno kada i sama zgrada, što je povoljnija pravna pozicija, dok su druge interpolirane u već ranije izgrađen objekt, najčešće u prostorijama koje su prije toga služile za zajedničku uporabu stanara. Okolnost da su gotovo sve trafostanice na tim lokacijama izgrađene temeljem nekog akta ili odobrenja tada nadležnih institucija ne umanjuje problem dokazivanja vlasništva i/ili njihove uknjižbe kao posebnog dijela zgrade. Kao posljedica toga pojavljuju se zahtjevi stanara usmjereni ili na iseljenje iz tih prostora ili na plaćanje najamnine po tržišnoj cijeni. Trenutno se pred općinskim sudovima na području djelovanja ELEKTROISTRE PULA vodi velik broj parnica sa neizvjesnim ishodom.

Jedan od mogućih rješenja, ali samo za situaciju kada je do dana stupanja na snagu ZV-a, tj. do 01. 01. 1997. o trošku HEP-a provedena faktička prenamjena zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u drugu samostalnu prostoriju (trafostanicu), na temelju odobrenja koje je nadležna vlast dala u granicama svoje ovlasti na takvo imovinskopravno raspolaganje, je sudsko dokazivanje (tužbom/protutužbom)

da je time, sukladno čl. 372. st. 1. i 373. ZV, stečeno pravo vlasništva prenamijenjenih prostorija kao posebnog dijela nekretnine, zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine. Za prenamjene učinjene nakon tog datuma takvo što nije moguće (čl. 156. st. 1. ZV).

Za trafostanice koje su izgrađene istovremeno kada i stambena zgrada, pravo raspolaganja (po analogiji i pravo upravljanja, kao i pravo korištenja) na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu stečeno na temelju prijašnjih propisa, pretvara se u vlasništvo posebnog dijela nekretnine od stupanja na snagu ZV-a, tj. od 01. 01. 1997. To znači da HEP, kao nositelj prava raspolaganja (prava upravljanja i prava korištenja) na posebnom dijelu zgrade postaje vlasnikom tog posebnog dijela prema odredbama ZV-a, (čl. 370. st. 1., 2. i 3. ZV), a sve to uz uvjet postojanja valjane dokumentacije, pokretanja takve tužbe i uspješnog okončanja.

4.4. Nekretnine kao „društveno vlasništvo“

Zbog velikog broja neriješenih predmeta, zatrpanosti zemljišnoknjižnih sudova, sporova između države i jedinica lokalne samouprave, u praksi je dosta učestala pojava da se nekretnine za koje treba riješiti imovinskopravne odnose u zemljišnim knjigama vode kao društveno vlasništvo. U takvim slučajevima, a sve u cilju što bržeg rješavanja pitanja otkupa zemljišta i prava služnosti za izgradnju objekata, ELEKTROISTRA PULA se samoinicijativno obraća upravnim tijelima gradova, općina ili županije sa zahtjevom za izdavanje Uvjerenja o namjeni tog zemljišta, a koje služi u identifikaciji potencijalnog vlasnika nekretnine, a kasnije i kao isprava za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige. Naime, prema Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 90/92) i Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (NN 90/92) pravni slijednici bivših općina imaju pravo preuzeti one nekretnine (izgrađeno građevinsko zemljište, izgrađeno zemljište i neizgrađeno građevinsko zemljište) koje su se na dan 16.10.1990.g. i 23.07.1991.g. nalazile unutar granica građevinskog područja, sukladno tada važećim dokumentima prostornog uređenja. Nakon što se o tome obavijesti subjekt koji ima pravo na uknjižbu i isti izvrši uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist (što je dugotrajan proces), pristupa se rješavanju imovinskopravnih odnosa sa zemljišnoknjižnim vlasnikom nekretnine.

Analogno gore navedenom, u praksi nailazimo i na nekretnine koje su u zemljišnim knjigama uknjižene u korist nepostojećih zadruga, nekadašnjih nestalih društvenih poduzeća, tvrtki koje više ne postoje, bilo da je nad njima proveden postupak likvidacije ili stečaja ili da taj postupak nije uopće proveden. U slučajevima kada se radi o nekretnini koja je uknjižena u korist nekadašnjih društvenih poduzeća, a ista nije procijenjena postupkom pretvorbe i nije ušla u temeljni kapital, odnosno ne može se utvrditi u čijem su vlasništvu (o čemu treba pribaviti potrebnu opsežnu dokumentaciju), pribavlja se Uvjerenje o namjeni, te sukladno čl. 362. st. 3. ZV (po kojem se smatra da su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari iz društvenoga vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu, a tko tvrdi suprotno treba to dokazati), nadležno općinsko državno odvjetništvo vrši uknjižbu prava vlasništva u korist Republike Hrvatske.

5. ZAKLJUČAK

Možemo konstatirati da trenutno važeća zakonodavna regulativa po kojoj se odvija izgradnja elektroenergetske distributivne mreže nije adekvatna i potpuna, što značajno otežava izgradnju moderne infrastrukture u funkciji kupaca i distributera.

S druge strane, pogodnosti koje su trenutno na snazi valjalo bi koristiti u tu svrhu, a to su prvenstveno pogodnosti iz ZPUG-a, koji omogućava izdavanje potrebnih akata za gradnju iako imovinskopravni odnosi nisu u cijelosti riješeni i povlaštenu legalizaciju uporabljivosti već izgrađenih postrojenja, kao i pogodnosti iz ZOPIUG-a koji značajno pojednostavljuje postupak i skraćuje rokove za izdavanje akata za gradnju, pod uvjetom da su imovinskopravni odnosi cjelovito riješeni. U ovim uvjetima sama se nameće potreba za razdvajanje projektne dokumentacije na dio koji se odnosi na trafostanicu i na dio za ostalu pripadnu mrežu na način da se za prvu ishodi rješenje za građenje temeljem ZOPIUG-a, a za mrežu potvrda glavnog projekta temeljem ZPUG-a.

Za priključke je karakterističan izostanak zakonom deklarirani interes Republike Hrvatske za njihovu izgradnju u situaciji kada nije moguće sa vlasnikom nekretnina sporazumno riješiti služnost. Jedino moguće rješenje, sudski postupak u kojem sud, na prijedlog budućeg kupca, donosi odluku o osnivanju služnosti, nije adekvatno zastupljeno u praksi te bi valjalo sustavno informirati potencijalne buduće kupce da vlastitim angažmanom u tom pravcu mogu značajno utjecati na troškove i rokove priključenja.

Poseban problem predstavlja nepostojanje ujednačene prakse zemljišnoknjižnih sudova glede tumačenja pojedinih zakonskih odredaba koje primjenjuju, te je svakim danom sve teže uspješno odgovoriti različitim i oprečnim zahtjevima i stajalištima zemljišnoknjižnih sudova, što unosi dodatnu težinu u radu na sređivanju zemljišnoknjižnih podataka o imovini HEP-a. Ali evidentiranje građevine u katastarskom operatu i upis građevine u zemljišne knjige je postala neodgodiva obveza te bi trebalo uložiti dodatni napor kako bi se evidentiranje izvršilo koristeći sve pogodnosti predviđene za prijelazno razdoblje.

Nedavne izmjene i dopune ZJC uvode uspostavu režima javnog dobra u općoj uporabi za javne ceste na kojem se ne može stjecati pravo vlasništva niti drugo stvarno pravo, ali se zato može steći pravo služnosti i pravo građenja infrastrukture, što će dodatno doprinijeti lakšoj izgradnji energetske mreže i sređivanju postojećeg nedefiniranog faktičnog stanja elektroenergetskih postrojenja izgrađenih na javnim cestama.

Analogno zakonskom rješenju predviđenom za javne ceste, bilo bi potrebno zakonski precizno urediti i postupak izdvajanja iz statusa javnog ili općeg dobra nerazvrstanih cesta i javnih površina, kao i pitanje postavljanja objekata i uređaja infrastrukture na općim i javnim dobrima kojima upravljaju gradovi i općine, jer ove situacije trenutno predstavljaju pravnu prazninu.

Zadatak HEP-a bi trebao biti i inicirati izmjene Zakona o energiji kojima bi se omogućilo stupanje u posjed i započinjanje radova i prije pravomoćnosti akata kojima se odobrava izvlaštenje, kao i zakonsko određivanje presumpcije služnosti u korist distributera na način da investitor energetske mreže ima zakonsko pravo puta kao "pravo pristupa, postavljanja, korištenja, popravljanja i održavanja energetske mreže, analogno odredbama Zakona o elektroničkim komunikacijama.

Status elektroenergetskih građevina izgrađenih u sklopu višestambenih zgrada u vrijeme društvenog vlasništva a sve do uvođenja režima etažiranja zgrada i posebnih dijelova zgrada je potpuno neuređen. Mogućnost sređivanja tog statusa u okviru postojeće zakonske regulative je vrlo upitna te se kao jedino rješenje nameće potreba donošenja posebnog zakona.

Gradnji postrojenja na nekretninama koje se još uvijek vode kao „društveno vlasništvo“ prethodi iznimno zahtjevan postupak pronalaženja potencijalnog titulara vlasništva i njegova uspješna uknjižba. Sve do potpunog sređivanja takvih zemljišnoknjižnih podataka HEP bi trebao izbjegavati gradnju na tim nekretninama.

LITERATURA

- [1] Zakon o prostornom uređenju i gradnji – ZPUG (NN 76/07)
- [2] Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja - ZOPiUG (NN 69/2009)
- [3] Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - ZV (NN 91/96 i kasnije izmjene)
- [4] Zakon o zemljišnim knjigama - ZZK (NN 91/96 i kasnije izmjene)
- [5] Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08)
- [6] Opći uvjeti za opskrbu električnom energijom (NN 14/06)
- [7] Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09)
- [8] Objašnjenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 360-01/07-01/205 od 19.11. 2007. o primjeni Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- [9] Objašnjenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 361-01/07-01/118, 5. 11.2007. o primjeni Zakona o prostornom uređenju i gradnji u postupcima izdavanja rješenje za obavljanje djelatnosti
- [10] Objašnjenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 360-01/09-04/16, od 3. 7. 2009. o primjeni Zakona o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja
- [11] Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa: 350-01/09-02/179 od 8.5.2009
- [12] Justina Bajt, „Stvarnopravno uređenje glede infrastrukturnih objekata u Republici Hrvatskoj“ Zbornik PFZ 59, (2-3), Zagreb, Hrvatska, 2009, str. 371-419
- [13] Dario Đerđa, „Komunalne djelatnosti i pravo vlasništva na građevinskim objektima komunalne infrastrukture, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, v. 27, br. 1, str. 211-239 (ožujak 2006)
- [14] Jakob Nakic, Aleksandar Puh, „Nekretnine“, „Evidentiranje javnih cesta (Problemi iz prakse)“ Novi Informator, Zagreb, 2006

- [15] Jadranko Jug, „Nekretnine u pravnom prometu“, „Pravni status općih dobara“, Inženjerski biro, prosinac 2004.
- [16] Jadranko Jug, „Stjecanje i uknjižba prava vlasništva na nekretninama bivših društvenih poduzeća“, Inženjerski biro d.d., 2007
- [17] Mario Jelušić, „Javno vlasništvo u pravnom sustavu Republike Hrvatske“ Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 46, 1/2009., str. 151.-165.