

## Komentari Hrvatskog Telekoma d.d.

### na prijedlog Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o potvrdi i naknadi za pravo puta

#### I) Općenito

U prijedlogu Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o potvrdi i naknadi za pravo puta (u daljnjem tekstu: prijedlog Pravilnika) utvrđuju se dodatni kriteriji za izdavanje potvrde o pravu puta kojima se nameću još veće obveze infrastrukturnom operatoru vezano za pribavljanje dokaza o ispunjavanju zakonskih pretpostavki koje su postojale u trenutku stjecanja prava puta, ali i dodatnih pretpostavki koje je utvrdio Pravilnik. Pri tome se i dalje ne uvažava činjenice da osim vlasnika upisanih u zemljišne knjige, postoje i vlasnici nekretnina koji su vlasništvo stekli temeljem zakona (npr. RH je temeljem zakona stekla vlasništvo na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu, vodnom dobru i dr.; jedinice lokalne samouprave vlasnici su javnog dobra u općoj uporabi – nerazvrstane ceste, pločnici, trgovi, parkovi i druge zelene površine i sl.) ili temeljem odluke tijela vlasti (u postupku izvlaštenja) ili sudskom odlukom. Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV) za nekretnine stečene temeljem zakona, odluke tijela vlasti (upravne, sudske), nije određen način (modus) stjecanja upis u zemljišne knjige. Prema tome, vlasnik je stekao nekretnine iako njegovo vlasništvo nije upisano u zemljišne knjige i time učinjeno vidljivim trećima. Osim toga, prema pravilima zemljišnoknjižnog prava opće dobro ne mora biti upisano u zemljišne knjige.

Također je odredbama ZV primjena načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga odgođena za nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu do 15.1.2015. godine.

Stoga smatramo da navedene činjenice mora uvažiti i Pravilnik o pravu puta i prihvatiti i druge dokaze kojima se utvrđuje tko je vlasnik nekretnine osim izvotka iz zemljišnih knjiga.

#### II) Posebni komentari na pojedine odredbe prijedloga Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika

##### Članak 1.

Čl. 1. kojim se mijenja čl. 2. st. 4. Pravilnika predlažemo da glasi:

*«(4) Zahtjev za izdavanje potvrde o pravu puta za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu iz stavka 2. ovog članka, u pravilu se dostavlja Hrvatskoj agenciji za poštu i elektroničke komunikacije (u daljnjem tekstu: Agencija) ako je pribavljena pravomoćna dozvola za gradnju ili drugo odobrenje u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, ta ako je završena izgradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture, osim ako tijelo koje izdaje dozvole za gradnju ili druga odobrenja u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, prethodno ne zatraži predočenje potvrde o pravu puta kao dokaz prava korištenja nekretnine.*

##### Obrazloženje

Člankom 1. prijedloga Pravilnika mijenja se čl. 2. st. 4. Pravilnika tako da se određuje trenutak kada infrastrukturni operator može podnijeti zahtjev HAKOM-u za izdavanje potvrde o pravu puta. Budući da se podnošenje zahtjeva vremenski ograničava i veže za stjecanje pravomoćnih dozvola za gradnju, odnosno drugog odobrenja u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja te se postavlja i dodatni uvjet da je izgradnja završena, ovakva odredba je u koliziji s čl. 27. st. 6. ZEK. Navedenim zakonskim odredbama određeno je kada je zasnovano pravo puta (*«danom izdavanja te suglasnosti smatra se zasnovanim pravo puta na toj nekretnini ili općem dobru»*). Potvrda o pravu puta akt je deklaratorne naravi, pa se može izdati od onoga trenutka kada je pravo puta nastalo. Stoga ne vidimo razlog da se trenutak za podnošenje zahtjeva za izdavanja potvrde vremenski isključivo određuje mnogo kasnije nego što to ZEK određuje.

Također, u postupku ishođenja akata temeljem kojih se gradi EKI, infrastrukturni operator mora predočiti dokaz o riješenim imovinskopравnim odnosima tj. postojanju pravnog temelja koji mu omogućava građenje na tuđoj nekretnini. Pravo puta je jedan od mogućih pravnih temelja korištenja tuđih nekretnina ili općeg dobra za gradnju EKI, koji je uređen ZEK-om kao posebnim propisom. Potvrda o pravu puta dokument je (deklaratorni akt) kojim se infrastrukturni operator može legitimirati prilikom stjecanja akata temeljem kojih se gradi EKI, određenih Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, tj. infrastrukturni operator mora dokazati da ima uređene odnose s vlasnikom nekretnine/upraviteljem općeg dobra radi gradnje EKI.

Nadalje, za vlasnika nekretnine, upravitelja općeg dobra pravo na naknadu sukladno odredbama Pravilnika nastaje od onoga trenutka kada je potvrda izdana. Na ovaj način vlasnici nekretnina/upravitelji općeg dobra bili bi zaknuti za naknadu za pravo puta za ono razdoblje u kojem infrastrukturni operator koristi njihovu nekretninu jer gradi svoju infrastrukturu na njegovoj nekretnini, a to su nekretnine koje su opće dobro ili javno dobro (u vlasništvu RH, jedinica lokalne i područne samouprave) sukladno odredbi čl. 2. st. 2. Pravilnika, u vezi s čl. 27. st. 4. ZEK-a.

## **Članak 2.**

U čl. 2. kojim se dopunjava čl. 3. st. 1. Pravilnika predlažemo dodati točku c) koja glasi:

*«c) U slučaju iz točke b) ovog stavka, potvrde o pravu puta izdat će se svakom infrastrukturnom operatoru, a visina naknade za pravo puta odredit će se sukladno broju cijevi kabelske kanalizacije koje su u vlasništvu pojedinog infrastrukturnog operatora i veličini (promjeru) cijevi kabelske kanalizacije, te površini zemljišta koja je određena kao širina rova za cijevi koje pripadaju pojedinom infrastrukturnom operatoru. Ako nema sporazuma između infrastrukturnih operatora o vlasništvu na cijevima, a ne može se sa sigurnošću utvrditi koliko cijevi pripada kojem infrastrukturnom operatoru i koju površinu rova zauzimaju, smatrat će se da imaju suvlasničke udjele na cijevima u jednakim omjerima, te će svaki od njih plaćati naknadu za pravo puta sukladno tim omjerima.»*

## **Obrazloženje**

U praksi su mogući slučajevi da dva ili više infrastrukturnih operatora imaju svoje cijevi kabelske kanalizacije položene u istoj trasi. Smatramo da svaki od operatora mora dobiti potvrdu o pravu puta, jer svaki od njih ima pravo koristiti opće dobro ili nekretninu u vlasništvu temeljem prava puta za EKI koja se nalazi na tim nekretninama. Iz toga proizlazi i pravo na zaštitu od ometanja prava puta sukladno čl. 28. st. 3. i čl. 119. st. 1. t. 8. ZEK.

Naknadu za pravo puta plaća svaki od infrastrukturnih operatora sukladno površini koju zauzimaju cijevi svakog od njih.

Predlažemo da se detaljnije razradi način podnošenja zahtjeva, izdavanje potvrde i plaćanje naknade za pravo puta vlasnicima nekretnina i upraviteljima općeg dobra u slučajevima kada postoji više infrastrukturnih operatora u jednoj trasi/koridoru.

## **Članak 3.**

U čl. 3. kojim se mijenja čl. 3. st. 3. iza riječi na početku rečenice: «Ako» treba dodati riječ: «izgrađena».

## **Članak 4.**

Smatramo da dodavanje točke c) u čl. 3. st. 4. Pravilnika nema nikakvog opravdanja. Također, nije jasno koji bi to dokaz bio da je suglasnost ishođena u postupku izdavanja dozvole za građenje ili drugih odobrenja u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno prostorno uređenje i gradnja, kao niti koje tijelo bi takav dokaz davalo. Ovo smatramo samo dodatnim opterećivanjem infrastrukturnog operatora koje nema nikakvog opravdanja. Naime, ako je upravitelj općeg dobra, RH ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dala infrastrukturnom operatoru na korištenje opće dobro ili javno dobro u vlasništvu tih javnopravnih subjekata radi gradnje EKI, a što proizlazi iz čl. 27. st. 3. i 4. ZEK, tada nije potrebno još dodatno dokazivati da je takva suglasnost dana u postupku ishođenja akata temeljem kojih se EKI gradi.

## **Članak 5.**

U točki a) predlažemo izmjenu druge rečenice tako da glasi:

*«Ako izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura nema uporabnu dozvolu, dovoljnim dokazom smatrat će se dokazi određeni odredbama čl. 330.-333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, odnosno potvrda o prihvaćanju elaborata za katastar vodova ili geodetska snimku.»*

U točki b) predlažemo da se iza riječi: «*sastavni dio građevinske dozvole*» dodaju riječi: «*ili geodetski elaborat za katastar vodova*».

#### **Obrazloženje:**

Odredbama čl. 330.-333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (ZPUG) propisano je da se za građevine koje su izgrađene prije 19.6.1991. godine ne izdaje uporabna dozvola, a da se za građevine izgrađene na temelju građevinske dozvole nakon tog datuma, pa do stupanja ZPUG na snagu 1.10.2007. godine, na zahtjev investitora, odnosno vlasnika građevine izdaje uvjerenje za uporabu. Za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnog tijela izdanog do 19.6.1991. godine ne izdaje se uporabna dozvola (čl. 331/1 ZPUG). Takva građevina upisuje se 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. 331/2 ZPUG).

Građevina izgrađena do 15.2.1968. godine smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole, odnosno drugoga odgovarajućeg akta nadležnoga upravnog tijela (čl. 330/1 ZPUG) i za takvu građevinu se ne izdaje uporabna dozvola (čl. 330/5).

Umjesto uporabne dozvole nadležno upravno tijelo na zahtjev investitora odnosno vlasnika građevine izdaje uvjerenje za uporabu kojim se utvrđuje da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom u pogledu vanjskih gabarita i namjene (čl. 333/1 ZPUG).

Slijedom navedenog, podzakonskim propisima ne može se tražiti od infrastrukturnog operatora više dokaza o postojanju pretpostavki za stjecanje prava puta nego što to određuje ZEK, a isto tako ne može se tražiti dokaz za koji ZPUG, kao opći propis iz područja gradnje, izriječno određuje da se ne izdaje (kogentne odredbe čl. 330. – 333. ZPUG).

#### **Članak 6.**

U točki a) predlažemo da se brišu riječi: «*(dokumentaciju investicijske izgradnje: građevinski dnevnik, završno izvješće nadzornog inženjera, zapisnik o kontroli kvalitete, ugovor o gradnji)*», a umjesto toga stoje riječi: «*(npr. dokumentaciju investicijske izgradnje: građevinski dnevnik, završno izvješće nadzornog inženjera, zapisnik o kontroli kvalitete, ugovor o gradnji, geodetska snimka, potvrda o prihvaćanju elaborata za katastar vodova)*».

#### **Obrazloženje:**

U točki a) određeno je da je dokaz taksativno nabrojana dokumentacija investicijske izgradnje. Ako infrastrukturni operator nema građevinsku dozvolu za određenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu, jer je ona primjerice uništena tijekom Domovinskog rata ili izgubljena, malo je vjerojatno da će infrastrukturni operator u takvim slučajevima imati svu taksativno navedenu dokumentaciju investicijske izgradnje. Stoga predlažemo da se primjerice navede da infrastrukturni operator može kao dokaz priložiti navedenu dokumentaciju investicijske izgrade, ali isto tako da dokaz može biti i geodetska snimka i potvrda o prihvaćanju elaborata za katastar vodova.

#### **Članak 7.**

U stavku 2. predlažemo da se iza riječi: «*da istu dopuni*» dodaju riječi: «*uz navođenje nedostataka u predanoj dokumentaciji*».

U stavku 4. predlažemo da se rok od 8 dana produlji na rok od 15 dana.

#### **Obrazloženje:**

Infrastrukturni operator mora znati koje je točno nedostatke HAKOM utvrdio u nepotpunoj dokumentaciji i što infrastrukturni operator mora ispraviti da bi mogao dobiti potvrdu o pravu puta. Ako HAKOM točno ne navede u čemu se sastaje nedostaci, infrastrukturni operator ne zna što treba ispraviti, pa se postupak ishođenja potvrde o pravu puta može izuzetno odugovlačiti, a što bi se u konačnici moglo smatrati i šikaniranjem infrastrukturnog operatora. HAKOM kao tijelo s javnim ovlastima dužno je poštivati temeljna načela u odnosu sa strankama, pa je slijedom toga dužno podučiti neuku stranku (infrastrukturnog operatora) o nedostacima u zahtjevu za izdavanje potvrde o pravu puta. Osim toga, na ovakvo postupanje je HAKOM obavezan i po odredbi članka 73. Zakona o općem upravnom postupku, kojim je propisano da će službena osoba zaključkom upozoriti stranku na činjenicu da njezin podnesak sadrži kakav nedostatak koji onemogućuje postupanje po podnesku odnosno ako je podnesak

nerazumljiv ili nepotpun. Spomenuti zakon HAKOM je dužan primijeniti u upravnim stvarima na pitanja koja nisu uređena ZEK-om, sukladno odredbi članka 18. stavka 8. ZEK-a.

Rok od 8 dana za dostavu izvornika potvrde o pravu puta vlasniku nekretnine, odnosno upravitelju općeg dobra smatramo prekratkim.

### **Članak 11.**

Stavak 4. koji se predlaže dodati u čl. 8. Pravilnika smatramo da bi trebao glasiti:

*«Ako infrastrukturni operator svojom krivnjom prestane plaćati naknadu za pravo puta ili ne započne plaćati naknadu u roku od 30 dana od dana kada je potvrda o pravu puta uredno dostavljena vlasniku nekretnine, odnosno upravitelju općeg ili javnog dobra, Agencija će nakon provedenog postupka utvrđivanja razloga neplaćanja naknade za pravo puta sukladno izdanoj potvrdi o pravu puta, brisati potvrdu o pravu puta iz evidencije. Brisanjem potvrde o pravu puta iz evidencije Agencije smatrat će se da je infrastrukturni operator izgubio pravo puta o čemu će Agencija izvijestiti infrastrukturnog operatora.»*

### **Obrazloženje**

Zasnivanje prava puta određeno je odredbama ZEK, pa to pravo nastaje za infrastrukturnog operatora u času davanja suglasnosti vlasnika nekretnine ili upravitelja općeg dobra (čl. 27. ZEK), odnosno ako su ispunjene pretpostavke iz čl. 28. st. 1., pravo puta nastalo je za infrastrukturnog operatora u trenutku stupanja ZEK-a na snagu. Budući da potvrda o pravu puta nije konstitutivni akt (akt kojim pravo nastaje za njegovog stjecatelja), nego se radi o deklaratornom aktu (akt kojim se samo konstatira da već postoji određeno pravo stjecatelja), prestanak prava puta ne može biti vezan samo za činjenicu da je izostalo plaćanje naknade utvrđene potvrdom o pravu puta, a da se pri tome ne utvrde razlozi izostanka plaćanja naknade. Stoga smatramo da na strani infrastrukturnog operatora mora postojati krivnja za prestanak plaćanja naknade ili za nezapočinjanje plaćanja naknade u primjerenom roku od 30 dana od dana kada je vlasnik nekretnine primio izvornik potvrde o pravu puta, a što bi bilo i u skladu s čl. 4 st. 5. Pravilnika (čl. 7. prijedloga Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o potvrdi i naknadi za pravo puta).

### **III) Prijedlog izmjena i dopuna odredaba Pravilnika koje smatramo da bi trebalo unijeti u Pravilnik osim već navedenog pod točkama I. i II.**

U članku 3. stavak 2. važećeg Pravilnika predlažemo da se točka e) mijenja tako da glasi:

*«Ovjerene izvratke iz zemljišnih knjiga čestica na kojima je izgrađena elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema, ne starije od šezdeset (60) dana od dana podnošenja zahtjeva ili izvratke iz EOP zemljišnih knjiga (e-izvadak) ovjerene od ovlaštenog geodete. Za nekretnine i građevine koje nisu upisane u zemljišne knjige a u naravi su nerazvrstane ceste i javne ceste, infrastrukturni operator može svome zahtjevu za potvrdu o pravu puta priložiti katastarske podatke (posjedovni list) ovjerene od ovlaštenog geodete, ne starije od šezdeset (60) dana.»*

### **Obrazloženje**

Zakonom o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 153/09) određeno je da se zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga neće primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2015. godine, ako se njima stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je taj Zakon stupio na snagu (čl. 388. st. 5. ZV).

Iz navedene zakonske odredbe vidljivo je da zakonodavac priznaje da su zemljišne knjige i dalje nesređene i da se zbog toga do 1.1.2015. godine odgađa primjena načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje: *»(6) Iznimno od odredbe stavka 5. ovoga članka zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga primjenjuje se od 1. siječnja 2007. na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga kao i na nekretnine koje su prema posebnim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama unesene u Bazu zemljišnih podataka.«*

Slijedom toga ne može se tražiti da samo ovjereni izvadak iz zemljišne knjige bude relevantan podatak o vlasniku nekretnine, nego je potrebno uvažiti i gore navedene odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Nadalje, nerazvrstane ceste i javne ceste su nekretnine koje u velikoj mjeri nisu upisane u zemljišnim knjigama, ali o njima postoje točni podaci u katastru nekretnina. U zemljišnim knjigama te nekretnine vode se još uvijek na fizičkim ili pravnim osobama koje su bile vlasnici zemljišta prije izgradnje ceste. U pravilu se radi o bivšim

vlasnicima koji su obeštećeni u postupku izvlaštenja, ali nije izvršena promjena u zemljišnim knjigama iako je nekretnina temeljem pravomoćnog rješenja o izvlaštenju postala društveno vlasništvo (do 1990. godine), vlasništvo stjecatelja nekretnine (RH, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) ili opće dobro. Upis u zemljišne knjige za izvlaštene nekretnine nije konstitutivne naravi, nego deklaratorne, jer se za stjecanja vlasništva temeljem odluke tijela vlasti ne traži kao način (modus) stjecanja upis u zemljišne knjige. Vlasništvo na tim vrstama nekretnina je poznato i nema bojazni da bi iste mogle biti u vlasništvu nekih drugih subjekata. Stoga nema nikakvog razloga da se ne prihvati za te vrste nekretnina podatke iz katastra nekretnina, kao vjerodostojni dokaz kome treba plaćati naknadu za pravo puta.

Predlažemo da se u prijedlogu Pravilnika na kraju doda **novi članak 12.** (predloženi čl. 12. postao bi članak 13.) koji glasi:

*«Svi postupci započeti prije stupanja na snagu ovog Pravilnika, dovršit će se po odredbama koje su važile u trenutku predaje zahtjeva.»*