

Rješavanje imovinskopravnih odnosa za Integralni projekt zaštite Kaštelanskog zaljeva

Ante Štambuk

Ključne riječi

Integralni projekt zaštite Kaštelanskog zaljeva, imovinskopravni odnosi, propisi, kriteriji, zemljišne knjige, katastar

Key words

integrated Kaštela bay protection project, property-rights relations, regulations, criteria, land registers, land registry office

Mots clés

PAC - baie de Kaštela, droits de propriété, règlements, critères, cadastres, bureau cadastral

Ключевые слова

Интегральный проект защиты Каштеланского залива, имущественно юридические отношения, правила, критерии, поземельные книги, кадастар

Schlüsselworte

Integralprojekt des Schutzes des Golfs von Kaštela, vermögensrechtliche Verhältnisse, Vorschriften, Kriterien, Grundbücher, Kataster

A. Štambuk

Stručni rad

Rješavanje imovinskopravnih odnosa za Integralni projekt zaštite Kaštelanskog zaljeva

Opisuje se problematika rješavanja imovinskopravnih odnosa pri ostvarivanju Integralnog projekta zaštite Kaštelanskog zaljeva. Prikazana je sva složenost pravnih poslova koje je trebalo obaviti da bi se ispunili uvjeti za građevnu dozvolu i ostvarilo uvođenje u posjed. Pri tome je prostiranje Projekta tražilo uključivanje velikog broja subjekata s privatnim zahtjevima. Istaknuto je stečeno iskustvo dobro obavljeno posla na ovom Projektu koje je dragocjeno za buduće pothvate.

A. Štambuk

Professional paper

Resolution of property-rights issues at the Kaštela bay protection project

The problems encountered while solving property-rights issues during realization of the integrated Kaštela bay protection project are described. The full complexity of legal matters to be attended to in order to meet building permit requirements, and to take actual possession of land acquired, is presented. At that, the extent of the project engenders participation of great number of parties with private demands. The author emphasizes that the positive experience acquired on this project will prove quite valuable in the realization of future projects.

A. Štambuk

Ouvrage professionnel

Résolution des questions de droits de propriété sur le PAC - baie de Kaštela

Les problèmes rencontrés lors de résolution des droits de propriété sur le PAC - baie de Kaštela sont décrits. La pleine complexité des questions légales à résoudre afin de satisfaire aux exigences du permis de construire, et afin de prendre possession actuelle du terrain acquis, est présentée. En plus, l'étendue du projet entraîne la participation d'un grand nombre de parties avec demandes privées. L'auteur souligne que les expériences positives acquises sur ce projet s'avèreront très utiles dans la réalisation de projets futurs.

A. Штaмбук

Отраслевая работа

Имущественно юридические отношения по Проекту защиты Каштеланского залива

В работе описывается проблематика решения имущественно юридических отношений при осуществлении Интегрального проекта защиты Каштеланского залива. Показана вся сложность юридических дел, которые необходимо провести, чтобы были выполнены все условия для получения разрешения на строительство и было осуществлено введение во владение объектом. При том простирание Проекта требовало большого числа субъектов с частными требованиями. Подчёркнут приобретённый опыт хорошо осуществлённого дела на этом Проекте, являющийся драгоценным для будущих захватов.

A. Štambuk

Fachbericht

Lösung der vermögensrechtlichen Verhältnisse für das Projekt des Schutzes des Golfs von Kaštela

Man beschreibt die Problematik der Lösung von vermögensrechtlichen Verhältnissen bei der Realisierung des Integralprojekts des Schutzes des Golfs von Kaštela. Dargestellt ist die gesamte Vielschichtigkeit der Rechtsgeschäfte die man erledigen musste um die Bedingungen für die Baugenehmigung zu erfüllen und die Einführung in den Besitz zu erreichen. Dabei verlangte die Ausdehnung des Projekts die Eingliederung einer Vielzahl von Subjekten mit Privatansprüchen. Hervorgehoben ist die erworbene Erfahrung der gut erledigten Arbeit an diesem Projekt, die für zukünftige Unternehmen wertvoll ist.

Autor: Ante Štambuk, dipl. iur., EKO- Kaštelanski zaljev, Draženac 70, Split

1 Uvod

Integralni projekt zaštite Kaštelanskog zaljeva (EKO Projekt Kaštelanski zaljev) sastoji se od tri potprojekta:

- a) Kanalizacijski sustav Split-Solin
- b) Kanalizacijski sustav Kaštela-Trogir
- c) Vodoopskrbni sustav Split-Solin-Kaštela-Trogir.

Imovinskopravni aspekt ovoga velikog Projekta obuhvaća potpuno i nepotpuno izvlaštenje i privremeno zauzimanje zemljišta za više od 3600 čestica zemljišta. U naravi se potpuno izvlaštenje obavlja za sve nadzemne građevine, a ostvarenje prava služnosti (nepotpuno izvlaštenje i privremeno zauzimanje zemljišta radi osiguravanja radnog pojasa u vrijeme izvođenja radova) za polaganje svih vrsta kolektora i cjevovoda u duljini od približno 130 km.

Opsežnost ovog zadatka zahtijeva višegodišnji rad većeg broja specijaliziranih stručnjaka uz neprekidnu brigu za osiguravanje jedinstvenih načela izvlaštenja, planiranih rokova pripreme zemljišta za građenje te usklađivanje mnogobrojnih sudionika u ovim postupcima.

U ovome članku osvrnut ćemo se na temeljne značajke i zanimljivosti koje su pratile ovaj zadatak počevši od 1999. do danas, a definitivni zaključci i sažetak svega učinjenog bit će mogući tek nakon dovršetka cjelokupnog Projekta, pa je zato naglasak više na opisima događaja nego dubljoj i sublimiranoj analizi, uz konačnu poruku subjektima čiji je dosadašnji rad uzrokovao niz nedoumica i zastoja u realizaciji ovako prostorno složenog projekta.

U odnosu na završen Kanalizacijski sustav Split - Solin i Vodoopskrbni sustav Split-Solin-Kaštela-Trogir, držimo nužnim istaknuti najočitije probleme koji su se pojavljivali u okviru rješavanja imovinskopravnih poslova, prije i u tijeku same izgradnje.

2 Komunikacije s javnošću

U I. etapi izvođenja radova na području podmorskog ispusta u Stobreču u okviru Kanalizacijskog sustava Split-Solin, dio građana Stobreča intenzivno je na razne pa i vrlo opasne načine ometao izvođenje radova, što je uzrokovalo višemjesečno zakašnjenje zbog nemogućnosti ulaska u posjed gradilišta na moru. Investitor je imao velike dodatne troškove zbog zastoja radova i plaćanja zaštitarske službe koja je osiguravala gradilište.

EKO Agencija, međutim, do danas nije primila primjerak presude Europskog suda za ljudska prava u Strasbourgu kojim je odbijeno traženje dijela stanovnika Stobreča. Prema do sada poznatim podacima, presuda nema značaj koji bi bio izravan temelj za traženje naknade od

osoba koje su ometale izvođenje radova, već EKO Agencija svoje traženje zasniva na temelju utvrđenih okolnosti konkretnoga dugotrajnog ometanja radova koje su registrirali MUP i drugi relevantni subjekti. Prema tim je činjenicama podnesen odštetni zahtjev protiv registriranih osoba koje su ometale radove, ali se u ovome trenutku ne može prosuđivati o ishodu sudskog spora.

Međutim, bitna je činjenica da je na nivou svih odgovornih institucija konačno definiran postupak koji omogućava aktivnu zaštitu izgradnje građevina od državnog interesa na području mora kao javnog dobra. Ne bi se moglo reći da je to ostvareno jednostavno i uz opću suglasnost svih sudionika.

Posebno treba istaknuti da stvaranje raznih neprofitnih udruga koje imaju svrhu organizirati protivljenje dijela stanovnika takvim i srodnim projektima djelomično zamagljuje odgovornost pojedinaca, a često pristrano prikazuje cjelokupno činjenično i pravno stanje pojedinog projekta ili građevine, što može znatno i nepotrebno povećati tenzije pri izgradnji i uzrokovati dodatne štete iz raznih osnova.

Pri izgradnji kanalizacijskih sustava, na žalost, javno obavještavanje građana o namjeravanoj gradnji često ne uspijeva uspostaviti "prijateljsko okruženje" jer svatko želi smjestiti otpad "izvan svog dvorišta", pa je u budućnosti potrebno promišljenije i upornije prezentirati planirane zahvate dugoročnim vizijama i pokazatelj razvoja i zaštite okoliša, ali i uz učinkovitiju zaštitu javnog interesa pri izgradnji takvih sustava.

3 Ostvarenja i zapreke u imovinskopravnim poslovima

Kanalizacijski sustav Split-Solin i Vodoopskrbni sustav Split-Solin-Kaštela-Trogir su završeni. Izgradnja ovih sustava obuhvatila je više od 2000 čestica zemljišta, sve odreda položene na užim gradskim područjima gradova Splita, Solina, Kaštela i Trogira. Radi se dakle o zemljištu koje je u naravi skupo, intenzivno izgrađeno zemljište i pod izraženom aktivnom skrbi i privatnih vlasnika i posjednika, tvrtki iz gospodarskog i javnog sektora te samih gradova.

Na rješavanju ovog vrlo opsežnog i složenog posla u EKO Agenciji radili su neprekidno dva pravna stručnjaka i dva do pet vanjskih pravnih zastupnika (imovinskopravnih stručnjaka), ovisno o intenzitetu pojedinih etapa pripreme zemljišta i samog građenja. Također je neprekidno angažirano četiri do pet imovinskopravnih stručnjaka u županijskim uredima za imovinskopravne poslove te šest stalnih sudskih vještaka za graditeljstvo i poljoprivredu koji su izrađivali procjene za čitavo obuhvaćeno zemljište, građevinske poboljšice i kulture.

U svakom slučaju valja istaknuti da je u vršnoj etapi radova trebalo koordinirati rad približno 25 stručnih i pomoćnih osoba kako bi se osigurala potrebna dinamika rješavanja imovinsko pravnih poslova da se ne bi ugrozio plan izgradnje spomenutih sustava.

Vlasnici zemljišta tijekom izvlaštenja uložili su tridesetak žalbi protiv prvostupanjskih rješenja o utvrđivanju visine naknade za izvlašteno zemljište, od čega je znatan dio još u rješavanju. Za realizaciju Projekta bitno je da se ovi sporovi vode nakon izgradnje sustava, odnosno da nisu radi njih prekinuti ili zaustavljeni radovi, čime bi nastali veliki dodatni troškovi i štete raznih vrsta.

Može se ocijeniti da je broj izjavljenih žalbi u odnosu na broj postupaka i zemljišnih čestica značajan i da je uloženi veliki napor da se najveći broj izvlaštenja ostvari nagodbama sa strankama - vlasnicima zemljišta.

Glede postupka tužbi kod upravnih sudova, a kasnije nakon izmjena Zakona o izvlaštenju kod Županijskih sudova ohrabrujući je podatak da je samo za cca 1,2% čestica zemljišta vođen postupak pred ovim sudovima što znači da je određivanje realne tržišne naknade za otkup zemljišta, pravo služnosti i privremeno izvlaštenje bilo primjereno stvarnoj vrijednosti zemljišta. Ovo ujedno znači da je posebno kod velikih izduljenih objekata potrebno u investicijskim programima predvidjeti stvarno potrebno razdoblje za rješavanje imovinsko pravnih poslova kao i financijska sredstva za naknadu budući da je nastupilo razdoblje intenzivne zaštite prava vlasništva građana, a i utjecaj javnosti na zakonit i pravičan rad svih subjekata u postupcima izvlaštenja je bitno pojačan.

Kako je još prisutan ostatak starih shvaćanja da se imovinskopravna priprema gradilišta mora izvesti "preko noći" i uz najmanja ili potpuno neosigurana sredstva za tu svrhu (ovo je dosta naglašeno kod jedinica lokalne samouprave čije su potrebe znatno veće od mogućnosti), pri usvajanju svakoga investicijskog programa u takvim projektima (a i općenito) valja pažljivo predvidjeti potrebno vrijeme i sredstva za ove poslove, kako ne bi došlo do nepotrebnih troškova raznih vrsta u slučaju zastoja radova pošto su preuranjeno provedeni postupci javnog nadmetanja i izabrani izvođači radova, a posebno ako se radi o stranim izvođačima.

Kao veliki napredak u EKO Projektu može se navesti činjenica da su imovinskopravni stručnjaci sudjelovali u dogovoru s projektantima kao "recenzenti" svih projektiranih trasa kolektora i cjevovoda, kako bi se omogućilo što manje oštećenje pojedinih zemljišnih parcela i time pojeftinilo i bitno racionalizirao postupak izvlaštenja potrebnog zemljišta.

Čvrsta svakodnevna suradnja projektanata i tehničkih stručnjaka investitora i izvođača radova, s jedne strane,

te imovinskopravnih stručnjaka, s druge strane, zalog su učinkovitog rješavanja i najsloženijih pravno - tehničkih zahvata na pojedinim gradilištima odnosno građevinama.

4 Nejasnoće propisa i kriterija

Iz iskustva dugogodišnjeg rada na rješavanju imovinskopravnih odnosa pri izgradnji velikoga broja cesta, a posebno iz prakse pri realizaciji EKO Projekta, upozorava se na nekoliko bitnih značajki pri takvim prostorno izduljenim objektima (ceste, vodoopskrba, odvodnja, elektrovodovi, telefoni, plinovodi i dr.) koje treba temeljito i stručno proučiti i u nekim dijelovima zakonski racionalnije i svrsishodnije normirati.

Nije sporno da je kod građevina kod kojih se zemljište stječe potpunim otkupom (ceste i sl.) do sada napravljeno više zakonskih intervencija koje omogućuju učinkovitiji postupak izvlaštenja odnosno stupanja investitora u posjed planiranoga potrebnog zemljišta.

Pri građenju na temelju ishodenog prava služnosti zemljišta i privremenog raspolaganja (zakupa) pokazuje se bitnim da se Zakonom o izvlaštenju omogućilo da se provođenjem prethodnog postupka izvlaštenja pred županijskim uredima za imovinskopravne poslove vodi postupak zaključivanja nagodbi s vlasnicima nekretnina i zaključuju nagodbe o naknadi, koje se kasnije formaliziraju rješanjem o izvlaštenju, jer postupak u Uredu državne uprave jamči niz prednosti u odnosu na "privatne" pregovore između investitora i vlasnika nekretnina.

Prvenstveni razlog za ovo stajalište jest u činjenici da su kriteriji za utvrđivanje smanjene vrijednosti zemljišta zbog polaganja raznih cijevi, instalacija i slično u njoj vrlo neodređeni i gotovo je nemoguće osigurati jedinstven pristup pri rješavanju takvih imovinskopravnih predmeta ako se ova etapa postupka ne vodi u spomenutim uredima državne uprave. Ovo je pak posebno važno budući da se čitav EKO Projekt gradi na zemljištu unutar četiri grada sa skupim i velikim dijelom izgrađenim zemljištem kuda se protežu trase kolektora.

Problematika stanja prostorno - planske dokumentacije i njegove primjene pri procjeni vrijednosti zemljišta, pitanje zaštitnih pojasa prometnica, posebna gledišta poreznih uprava o određivanju *zoninga* cijena zemljišta po kriterijima koji su ponajprije fiskalni, a ne u smislu navedenih kriterija i propisa, pitanje naknada za bespravno sagrađene građevine s obzirom na kratke rokove planirane izgradnje, lokalni propisi o uporabi javnih površina, neusklađenost katastarskih podloga sa stvarnim stanjem, ilegalno izgrađene podzemne instalacije i građevine, moguće vrste uporabe i površine iskoristivosti pojedinih parcela i još niz problema nižeg reda, pitanja su koja sudski vještak pri utvrđivanju smanjene vrijednosti mora imati stalno na umu dok utvrđuje naknadu za ustanovljeno

pravo služnosti budući da se ovim režimom građenja uopće ne dira u vlasništvo zemljišta.

Optimalna rješenja iz Zakona o javnim cestama (NN 180/04) o stjecanju (izvlaštenju) potrebnog zemljišta za izgradnju cesta moraju biti uključena u pravila pri izgradnji svih izduljenih infrastrukturnih sustava koji se rade u (javnom) interesu društva, odnosno svih građana.

Ugradnja odredbe u Zakonu o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03) o utvrđivanju državnog interesa za izgradnju komunalnih građevina, bitan je napredak glede uklanjanja složenog i sporog postupka ishoda državnog interesa kad se radi o sustavima gradnja kojih već po posebnim propisima nije od državnog interesa. Dosljedna primjena ovog propisa pri izgradnji omogućiti će znatnu racionalizaciju u dinamici rekonstrukcije i izgradnje ovih građevina koje su bitne za kvalitetu življenja na pojedinom prostoru ili naselju.

Dakle, manjim izmjenama i dopunama Zakona o gradnji i Zakona o izvlaštenju omogućilo bi se mnogo brže vođenje postupka izvlaštenja zemljišta i predaja zemljišta izvođaču radova, te i omogućavanje zaštite investitora i izvođača radova pri samom izvođenju radova, čime bi se stvorile pretpostavke da i domaći graditelji imaju zakonske uvjete koji omogućuju ravnopravnu utakmicu s graditeljima iz EU, čemu težimo u svim segmentima društva i rada.

Ocjenjujemo da novi Zakon o obveznim odnosima ne utječe bitno na proces i brzinu građenja građevina koje su predmet ovoga rada.

Posebno još jednom valja istaknuti da bi ostvarene koridore prava služnosti iznad sagrađenih infrastrukturnih građevina pod zemljom trebalo provesti zorno u katastrima zemljišta, a ne u katastrima vodova (koji ne funkcioniraju), kako bi se ove skupe građevine bolje zaštitile i učinile poznatim prilikom svake transakcije posjeda ili vlasništva zemljišta koje je obuhvaćeno pravom služnosti.

Samo na taj način svaki potencijalni kupac i graditelj može pravodobno i trenutačno vidjeti stanje stvarne mogućnosti korištenja zemljištem na kojem namjerava poduzimati bilo kakve aktivnosti.

5 Stanje u zemljišnim knjigama i katastarsko stanje nekretnina

Stanje evidencije vlasništva i posjeda u sudskim je zemljišnim knjigama odnosno katastrima problem pri takvim prostorno izduljenim građevinama. Činjenica jest da se u posljednje vrijeme ulaže dosta napora za ažuriranje ovih evidencija. Međutim, učinak je vrlo različit od jednog do drugog grada. Ovom prigodom ne bismo ulazili u genezu nastanka tih razlika, ali su one stvarnost u kojoj treba djelovati.

Kod EKO Projekta glede vlasničkog stanja čestica zemljišta bitna je olakšica da se velikom većinom radi o stjecanju upisa prava služnosti na nekretninama bez diranja u njihovo vlasništvo.

Izrada kvalitetnih elaborata izvlaštenja te elaborata nepotpunog i privremenog izvlaštenja temelj je bržeg, jednostavnijeg i učinkovitijega rješavanja imovinskopravnih poslova. Pri tome je mjestimično gotovo nerješiv problem neusklađenosti sudskih i katastarskih evidencija, a nema izgleda za skoro rješavanje ovog problema, barem ne u rokovima koji su određeni za izgradnju EKO Projekta.

Nepostojanje kvalitetnog katastra vodova i instalacija te činjenica da se pojas prava služnosti radi zaštite izgrađenih cjevovoda i kolektora ne može službeno unijeti u katastarske evidencije, bitno snižava stupanj stvarne zaštite izgrađenih građevina ove vrste s obzirom na sve življi promet nekretnina i izgradnju svih vrsta građevina, čak i mimo prostornih planova i pravila struke.

Budući da kvalitetno konačno sređeno ustrojavanje i vođenje katastarskog usklađivanja nije za sada realno sagledivo, kao jedina zaštita preostaje pravodobna uknjižba prava služnosti u zemljišnim knjigama općinskih sudova (iz kojih se evidencija, međutim, ima znatno skućeniji uvid u protezanje cjelovitog koridora u kojem je položen pojedini kolektor).

Nakon okončanja postupka usklađivanja podataka o vlasništvu zemljišta u katastarskim evidencijama, donekle će se olakšati vođenje imovinskopravnih postupaka, ali osnovno pitanje ostaje ažuriranje zemljišno-knjižnog (vlasničkog) stanja radi mogućnosti bržeg vođenja postupaka izvlaštenja.

Posebnu teškoću pričinjavaju pojedinačne i *ad hoc* mjere zaoštavanja prava zastupanja odsutnih i nepoznatih osoba u imovinskim postupcima, što ponekad u doslovnom smislu može zaustaviti čitave projekte od državnog značaja, iako se nešto elastičnijim pravnim pristupom može osigurati kvalitetna pohrana sredstava pripadajućih naknada i samo zastupanje interesa odsutnog odnosno nepoznatog pojedinca - vlasnika.

Činjenica jest da se pri gradnji takvih skupih sustava, koji se uz to grade i zajmovima stranih banaka, ukazuje potrebnim donijeti pravila koja će investitora zaštititi od gubitaka ili nepotrebnih troškova koji nastaju zbog tromog ili neadekvatnog rješavanja pitanja usklađivanja katastarskih i sudskih podloga i evidencija. Posebno to vrijedi za predviđeni složeni postupak rješavanja ovjeravanja geodetskih elaborata za izvlaštenje glede propisa o noveliranju (uređivanju) katastarskih međa i usklađivanja podataka o vlasništvu i posjedu pojedine čestice, koji upravni postupci, kada bi se doslovno provodili,

moгу učiniti upitnim bilo kakav dinamički plan građevna građevina poput ovih iz EKO Projekta.

6 Ugovori za ostvarenje EKO Projekta

U proteklih osam godina rada na EKO Projektu izrađeno je i zaključeno, uvijek u skupnomu radu svih struka u EKO Agenciji, mnogo ugovora iz područja projektiranja, izgradnje, imovinskopravnih odnosa, geodezije, financijskih revizija, stručnog nadzora, tehničkih revizija, osiguranja, zaštitarskih usluga, konzervatorskih usluga, filma, novinarstva, posebnih primopredaja izgrađenih građevina investitoru i dr.

Najkraće iskazano zaključeni su osnovni ugovori i njihovi dodaci po vrstama:

projektiranje i izrada tendera	41 ugovor
građenje	53 ugovora
stručni nadzor	28 ugovora
imovinsko pravni odnosi	60 ugovora
dobava opreme	6 ugovora
financijska revizija	8 ugovora
geodetske usluge i elaborati	16 ugovora
konzervatorske usluge	14 ugovora
zaštitarske usluge	3 ugovora
geoistražni radovi	1 ugovor
usluge fakulteta	4 ugovora sa
	42 dodatka
ugovori s gradovima, tehničkim revidentima, novinarima, snimateljima, konzultantima, oceanografske usluge i dr.	50 ugovora

Za ono što se gradilo sredstvima Svjetske banke za obnovu i razvoj (IBRD) i Europske banke za obnovu i razvoj (EBRD) uvijek je ishođena prethodna suglasnost za svu natječajnu dokumentaciju kao i za same ugovore o građenju odnosno projektiranju i stručnom nadzoru, njihovim dodacima.

Kako je baš u ovome razdoblju došlo do intenzivnog jačanja primjene Zakona o javnoj nabavi koji je ovo područje normirao znatno drukčije nego u prijašnjem razdoblju, promjenom tih propisa komplicirali su se postupci javnog nadmetanja i izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Pružanje imovinskopravnih stručnih usluga vanjskih suradnika od strane vrsnih poznavatelja ovoga pravnog područja nije jednostavno osigurati doslovnom primjenom Uredbe o postupku nabave, radova i usluga male vrijednosti, a pogotovo ne po sustavu javnog nadmetanja, pa je bilo potrebno pažljivo rješavati dileme i suprotnosti između želja za stručnom uslugom i zakonskih norma. No očito je da za ovako dugotrajne imovinskopravne poslove treba predvidjeti zakonsku mogućnost da investitor može osigurati najbolje raspoložive stručnjake za

trajanja čitavog projekta budući da godina dana, što je vremenska osnova u Zakonu o javnoj nabavi, nije nikakvo relevantno razdoblje značajno za višegodišnje projekte.

Valja, kao vrlo pozitivan rezultat, istaknuti da se od svih ugovora koji su zaključeni i realizirani u EKO Projektu vodi samo jedan spor pred Izabranim sudištem pri Hrvatskoj gospodarskoj komori u Zagrebu.

Držimo da treba navesti (iako to pripada poslovanju u skladu s propisima) da je za sve do sada sagrađeno EKO Agencija ishodila pravomoćne uporabne dozvole, a za sve čestice zemljišta koje su obuhvaćene Projektom, podneseni su zahtjevi za uknjižbu prava vlasništva odnosno služnosti i velik je broj tih zahtjeva već proveden u zemljišnim knjigama nadležnih sudova, a podneseni su i zahtjevi za upis u katastar za ono što je sagrađeno nadzemno.

Nesumnjivo jest da će u procesu globalizacije i jačeg angažiranja stranih stručnjaka i izvođača, trebati dodatno usavršiti domaće pravne stručnjake poslijediplomskim studijima da bi lakše i bolje vladali propisima međunarodnih pravila građenja, uvjetima banaka u odobravanju i financiranju projekata, poslovima osiguranja u graditeljstvu te proširili poznavanje garancija i jamstava za dobro izvršenje poslova, vođenje sudskih i arbitražnih postupaka osobito kod inozemnih sudova i ostale složene poslove u cjelokupnom procesu izgradnje.

I pokraj jake graditeljske aktivnosti u Hrvatskoj, u ovome trenutku na ovome važnom zadatku nema pravih aktivnosti iako su poslijediplomski studiji organizirani za niz djelatnosti koje vjerojatno imaju manje značenje za cjelokupno gospodarstvo.

7 Upravljanje Projektom

Od osnutka EKO Agencije do sada su održane 73 sjednice Upravnog vijeća Agencije. Na svakoj se sjednici uglavnom raspravljalo o 12 do 20 točaka dnevnoga reda, a u načelu se za sve točke stručni materijal prilaže uz poziv, što svjedoči da Upravno vijeće uistinu upravlja Projektom i nadzire sve njegove segmente. Sastav Upravnog vijeća kroz cijelo je razdoblje realizacije Projekta vrlo kvalificiran jer ga sačinjavaju većinom čelne osobe osnivača EKO Agencije (Vlada Republike Hrvatske, Splitsko-dalmatinska županija, Hrvatske vode, gradovi Split, Solin, Kaštela, Trogir, Vodovod i kanalizacija d.o.o. Split te HBOR).

S obzirom na to da priprema radnih materijala za sjednicu Upravnog vijeća traži rad najstručnijih djelatnika EKO Agencije od nekoliko dana za svaku sjednicu, proizlazi da je dio stručnjaka u Agenciji do sada uložio gotovo godinu dana rada u pripremi stručnih materijala za sjednice vijeća.

Udio pravnik u ovome dijelu poslovanja EKO Agencije jest značajan jer treba osigurati da svi materijali budu usklađeni s propisima te da svi zaključci i odluke budu kvalitetni i unificirani kako stručna politika realizacije Projekta ne bi došla u pitanje. Pri tome bitnim ocjenjujemo ostvareni svakodnevni zajednički rad tehničke i pravne struke, jer se u ovome Projektu ti poslovi maksimalno isprepleću od početka pa sve do samog završetka Projekta.

Za provedbu ovog Projekta, a i općenito sličnih projekata, posebno ocjenjujemo najpovoljniji organizacijski oblik neprofitne stručne Agencije s kvalitetnim sustavom upravljanja koji onemogućava jednostavne majorizacije u odlučivanju. Skupina stručnjaka koji djeluju neovisno (koliko je to najviše moguće) i nemogućnost prelijevanja planiranih financijskih sredstava za Projekt u bilo koje druge aktivnosti ili gradnju, jamstvo je da će se projektirano izgraditi u skladu s investicijskim programom i predviđenim tehničkim rješenjima, čime se postiže najpovoljnija i namjenska upotreba planiranih sredstava.

Agencije mogu uz to lako preuzimati i druge investicije gradskog ili šireg značaja budući da su njezini stručnjaci usavršeni ponajprije za investicije i izgradnju kao glavno zanimanje, a ne da se ovako složeni projekti miješaju s drugim djelatnostima pojedinih tvrtki (investitora, osnivača i dr.), što onemogućava transparentan rad i trošenje namjenskih sredstava za sam Projekt, a slabi i odgovornost takvog investitora s obzirom na njegove raznovrsne interese i djelatnosti.

8 Preostali imovinskopravni poslovi

Kanalizacijski sustav Kaštela-Trogir sadrži vrlo duge kolektore odvodnje u duljini otprilike 50 km. Svi se ti kolektori grade podzemno što uvjetuje da se na cijeloj duljini treba prije početka rada regulirati pravo služnosti s vlasnicima zemljišta. Budući da su predviđeni rokovi od isporuke projektne dokumentacije do početka radova kratki (ishođenje građevne dozvole i postupak izbora najpovoljnijeg ponuđača), imovinsko-pravnoj službi nameće se iznimno zahtjevan ritam rješavanja izvlaštenja potrebnog zemljišta.

Prema sadašnjim podacima ovaj kanalizacijski sustav obuhvaća oko 1.600 čestica zemljišta. Kada se zna da se uglavnom radi o zemljištu unutar užih gradskih područja gdje je osobito osjetljivo svako zahvaćanje u zemljište i u građevinskom smislu i posebno zbog okolnosti da se vlasnici odnosno posjednici zemljišta u gradovima posebno brinu o iskorištavanju tog (skupog) zemljišta, pa je utjecaj javnosti - građana presudan na ozračje u kojem se pribavlja zemljište odnosno izvodi gradnja; to više što je pri izgradnji fekalne kanalizacije još vrlo prisutna psihologija "neću to u mojem dvorištu".

Glede samog tijeka rješavanja imovinskopravnih odnosa očekuje se približno isti postotak vlasnika s kojima će se eventualno voditi sporovi pri izvlaštenju od oko 1,5 do 2% čest. zem., što ne bi trebalo utjecati na planiranu dinamiku izgradnje cjelokupnog sustava.

9 Troškovi izvlaštenja zemljišta

Poslovi izvlaštenja zemljišta započeli su 1999. i traju do danas. Opće je poznato i realno da je u ovome razdoblju došlo do značajnijeg povećanja cijene zemljišta u pravnom prometu i da se to odražava i na visine naknada pri postupku izvlaštenja. Ocjenjujemo bitnim što su poslovi pribavljanja zemljišta za Kanalizacijski sustav Split-Solin i Vodoopskrbni sustav Split-Solin-Kaštela-Trogir uglavnom odrađeni prije znatnijega skoka cijena nekretnina i time je ostvarena znatna ušteda u ovome dijelu Projekta. Općenito se može reći da je vrijednost - cijena zemljišta u minulom razdoblju izvođenja Projekta porasla od 100% do 150%.

Za Kanalizacijski sustav Split-Solin plaćeno je za naknade potpunog i nepotpunog izvlaštenja zemljišta približno 30.300.000,00 kuna, a za Vodoopskrbni sustav Split-Solin-Kaštela-Trogir oko 27.800.000,00 kuna. Za Kanalizacijski sustav Kaštela-Trogir rješavanje imovinsko pravnih odnosa je u tijeku, ali je radi iznesenih razloga sigurno da će troškovi biti veći nego za Kanalizacijski sustav Split-Solin.

Treba napomenuti da se za pravo služnosti, ovisno o stupnju umanjena vrijednosti zemljišta koje je obuhvaćeno pravom služnosti naknada, priznaje u rasponu od 15% do 30% vrijednosti zemljišta obuhvaćenog pojasom prava služnosti.

Za pravodobno i učinkovito rješavanje imovinskopravnih odnosa u prethodnoj fazi postupka izvlaštenja, odnosno kada se pregovara o visini naknade, dakle u razdoblju prije konačnog postupka izvlaštenja, bitno je osigurati pravovremenu isplatu dogovorenih naknada za otkupljeno zemljište ili pravo služnosti, jer vlasnici zemljišta vrlo brzo uvide radi li se o ozbiljnom investitoru u kojeg se može imati povjerenja pri zaključivanju nagodbe o naknadi (za izvlaštenje), što bitno mijenja pristup stranaka - vlasnika zemljišta pri pokušaju zaključivanja svih vrsta nagodbi.

10 Usporedba rješavanja imovinskopravnih poslova sa cestovnim projektima

Usporedba rada na rješavanju imovinskopravnih odnosa pri izgradnji cesta i EKO Projekta daje zanimljive pokazatelje. Naime, pri izgradnji cesta apsolutno preteže otkup zemljišta (potpuno izvlaštenje), a najveći dio zemljišta prolazi kroz neizgrađene predjele (izvan naselja).

Zbog toga je glavni problem pri otkupu potrebnog zemljišta visina cijene zemljišta uz već klasično loše stanje zemljišno-knjižnih i katastarskih podloga s djelomično potpuno neusklađenim podacima o vlasništvu i posjedu zemljišta. Veliki problem kod cesta predstavljalo je (pogotovo donedavno) zemljište koje je u vlasništvu Hrvatskih šuma zbog posebne složenosti postupaka izvlaštenja.

Kod EKO Projekta, budući da otkup obuhvaća samo otprilike 10% čestica zemljišta, a pravo služnosti i privremenog zakupa oko 90%, glavni problem je pitanje kriterija i mjerila po kojima se utvrđuje visina naknade za smanjenu vrijednost zemljišta pri utvrđivanju prava služnosti i realna procjena cijene zakupa potrebnog zemljišta. Da bi se to osiguralo, u prvoj etapi Projekta intenzivno se radilo na razradi svih mogućih kombinacija polaganja kolektora i cjevovoda na pojedinim parcelama, kako bi se ustanovilo što točniji parametri za procjene umanjene vrijednosti zemljišta.

Bitan je uvjet pri tome da sudski vještaci - procjenitelji tijekom izgradnje Projekta budu trajno u istome sastavu jer to omogućava jedinstvenu primjenu postignutih kriterija i ujednačenost pri procjenjivanju vrijednosti zemljišta i naknada u svim oblicima izvlaštenja.

Posebna je teškoća bila i okolnost da na ovome području nije kroz dulje razdoblje bilo izgradnje značajnijih građevina ove vrste koje bi se gradile po sustavu prava služnosti, pa nije bilo moguće uspoređivanje ni verifikacija raznih pokazatelja ulaznih podataka u sustav procjena kao ni provjera primijenjenih obračuna. Zato postignute spoznaje u ovome području građenja mogu biti valjani putokaz kod svih budućih srodnih projekata.

Konačno, tijekom radova na Projektu vrlo su intenzivirani pravna regulativa i konkretne mjere na utvrđivanju i zaštiti pomorskog dobra, te shodno tome i problematiki odobravanja koncesija na tom dobru kad se radi o nekomercijalnim koncesijama, koje su od općeg značenja i dobra. Međutim, nedorečenost propisa o utvrđivanju granica pomorskog dobra i pravnog tretmana zemljišta obuhvaćenim pomorskim dobrom, što je donekle i razumljivo za ovu početnu etapu zaštite tog dobra nakon dugotrajnog uništavanja obalnog pojasa, mogu biti kočnica u daljnjoj realizaciji srodnih projekata ako se uočene nelogičnosti i nedorečenosti u ovome pravnom području brzo ne usklade i ne riješe.

U svakom slučaju, postupci cijepanja čestica zemljišta po pojedinim obuhvaćenim česticama s granicom pomorskog dobra ne mogu se rješavati *ad hoc* metodama "angažiranjem" pojedinih investitora budući da to u potpunosti blokira pojedinu izgradnju, već te postupke treba rješavati država ili jedinica lokalne samouprave, ponajprije iz sredstava ostvarenih koncesijskim nakna-

dama i to za čitavo područje obale, makar se cjelokupni posao odvijao kroz nekoliko cjelovitih etapa.

Prvenstveno se pokazuje potrebnim bolje razgraničiti nadležnost tijela za izdavanje koncesija na pomorskome dobru za koncesije posebne upotrebe, sustavno i hitno utvrđivanje granice pomorskog dobra na čitavoj obali te nelogičnosti u propisanom postupku kojim se ostvaruje upis pomorskog dobra u zemljišnim knjigama nadležnih sudova.

11 Zaključak

U dosadašnjem tijeku ostvarivanja Projekta uspješno je obavljen golemi posao na rješavanju imovinsko pravnih poslova. Zakašnjenja u dinamici radova u početnoj etapi Projekta prouzrokovala je tadašnja odredba Zakona o gradnji po kojoj su kao uvjet za izdavanje građevnih dozvola trebali biti prethodno riješeni imovinsko pravni odnosi na svim česticama zemljišta na kojima se proteže ovaj prostorno vrlo razveden projekt.

Nakon izmjena i dopuna Zakona o gradnji ovi poslovi nisu više uzrokovali nikakva zakašnjenja u planiranoj dinamici izvođenja radova.

Uz dodatne moguće manje izmjene i dopune Zakona o gradnji i Zakona o izvlaštenju može se omogućiti optimalno racionalan postupak ishođenja građevnih dozvola i izvlaštenja na trajnim osnovama, što je bitno radi planiranja realnih rokova za obavljanje ovih poslova u sklopu cjelokupnih aktivnosti u građenju uopće.

Iskustva iz rada na EKO Projektu Kaštelanski zaljev u ovom području dragocjena su. Ostvareni su visoki pravni standardi u svim etapama od samog početka rada na Projektu pa sve do ishođenja pravomoćnih uporabnih dozvola za sve sagrađene građevine.

Iz toga slijedi važan zaključak da formiranje trajnih specijaliziranih stručnih timova (pravne, tehničke i ekonomske struke) u agencijskim ili sličnim oblicima organizacije uz uporno svladavanje svih zadaća koje nameće stalna kontrola Svjetske i Europske banke koji sufinanciraju projekte u Republici Hrvatskoj i rad sa stranim izvođačima uopće predstavlja dugoročno ulaganje u domaću pamet u ovom važnom području gospodarstva.

Uz to nema nikakvih zapreka da se elastičnom organizacijom i načinom upravljanja ti stručni timovi uključe u sve strateške, državne, županijske i gradske projekte čija se realizacija može bitno ubrzati i održati na visokoj stručnoj razini. Time bi se ostvarili uvjeti koji će nastati u skorom otvaranju hrvatskog graditeljstva prema inozemnom tržištu, a posebno nakon ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju.

LITERATURA

- [1] Andročec, V.; Ivančić, B.: *EKO-Kaštelanski zaljev*, Građevinar 55 (2003) 7, 377-381
- [2] Tedeschi, S.: *Zaštita priobalnog mora Splita, Solina, Kaštela i Trogira*, Građevinar 55 (2003) 8, 443-448
- [3] Ivančić, B.: *Iskustva iz rada na Projektu EKO-Kaštelanski zaljev*, Građevinar 55 (2003) 9, 507-512
- [4] Čaljkušić, Z.: *Poboljšanje i dogradnja vodoopskrbnog sustava Split-Solin-Kaštela-Trogir*, Građevinar 55 (2003) 10, 569-574
- [5] Ravlić, N.: *Optimizacija projekta prve etape kanalizacijskog sustava Split/Solin*, Građevinar 55 (2003) 12, 713-722
- [6] Čatlak, Z.: *Izgradnja prve etape kanalizacijskog sustava Split-Solin*, Građevinar 56 (2004) 1, 1-10
- [7] Lakoš, P.: *Izvedba hidrotehničkog tunela Stupe*, Građevinar 56 (2004) 2, 61-68
- [8] Bojanić, D.: *Proračun koncentracije eksplozivnih plinova u kanalizacijskom tunelu Stupe*, Građevinar 56 (2004) 3, 127-133
- [9] Ravlić, N.; Čatlak, Z.: *Kanalizacijski sustav Split/Solin – od ideje do realizacije*, Građevinar 56 (2004) 4, 191-197
- [10] Reić, P.: *Kanalizacijski sustav Kaštela-Trogir*, Građevinar 56 (2004) 5, 259-265
- [11] Mihelčić, D.; Lalić, R.: *Vodoopskrbni sustav Split-Solin-Kaštela-Trogir*, Građevinar 56 (2004) 6, 329-339
- [12] Reić, N.: *Sustav daljinskog nadzora i upravljanja u Projektu EKO-Kaštelanski zaljev*, Građevinar 56 (2004) 7, 399-408

Reagiranj

GRANIČNA NOSIVOST PLITKIH TEMELJA NA STIJENSKOJ MASI (3)

GRAĐEVINAR 58 (2006) 5, 367-377

Doc. dr. sc. Džemaludin Kalajdžisalihović

POGREŠNO OBJAVLJEN IZVORNI TEKST MOJEG REAGIRANJA

U stručnom časopisu GRAĐEVINAR br. 8/2006. objavljeno je na stranici 663. moje reagiranje na članak „Granična nosivost plitkih temelja na stijenskoj masi“ (GRAĐEVINAR 58 (2006) 5, 367-377) autora prof. dr.sc. Predraga Miševića, dipl. ing. građ. i Danijele Števančić, dipl. ing. građ.

U drugom odlomku odozgo objavljen je tekst reagiranja koji ne odgovara izvornom tekstu mojeg reagiranja.

Objavljeni tekst reagiranja navodi:

„Iako je naslov članka jasno određivao njegov sadržaj, upravo se iz samog sadržaja članka vidi da autori nisu određivali graničnu nosivost temeljenog tla (stijenske mase) ispod plitkih temelja.“

Izvorni tekst mojeg reagiranja navodi:

„Iako je naslov članka jasno određivao njegov sadržaj, upravo se iz samog sadržaja članka vidi da autori članka nisu određivali graničnu nosivost plitkih temelja na

stijenskoj masi, nego su određivali graničnu nosivost temeljnog tla (stijenske mase) ispod plitkih temelja.“

S obzirom da objavljeni tekst reagiranja čini moje reagiranje besmislenim i proturječnim, uljudno molim da se ova pogreška ispravi i da se autore članka pravovremeno obavijesti o izvornom tekstu mojeg reagiranja kako ne bi ispravno (i s pravom) zaključili da je moje reagiranje u objavljenom tekstu besmisleno i proturječno.

Isprika Uredništva!

Ispričavamo se doc.dr. sc. Dž. Kalajdžisalihoviću na pogrešci do koje je došlo prepisivanjem teksta njegovog prvog reagiranja.

Uredništvo