

UVOĐENJE OPĆEG STVARNOPRAVNOG REŽIMA NA OBJEKTIMA LUČKE SUPRASTRUKTURE IZGRAĐENIM NA TEMELJU UGOVORA O KONCESIJI

LORIS RAK, dipl. iur.*
Doc. dr. sc. BISERKA RUKAVINA**
Mr. sc. OLGA JELČIĆ***

UDK 347.24:351.813.12
35.073.551:351.813.12
Izvorni znanstveni članak
Primljeno: 5.1.2015.
Prihvaćeno za tisak: 11.3.2015.

U tijeku rasprave o radnom materijalu nacрта prijedloga Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ponovo se aktualiziralo pitanje uspostave općeg stvarnopravnog režima na zgradama i drugim građevinama koje su izgrađene na pomorskom dobru na temelju koncesije. Iako navedena mogućnost postoji još od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 1997. godine, posebni zakoni koji su uređivali pomorsko dobro i morske luke ovaj institut nisu nikada razvijali. Autori u svom radu analiziraju razradu tog instituta i dosege njegove moguće primjene u odnosu na objekte lučke suprastrukture.

Ključne riječi: pomorsko dobro; morske luke; koncesije; stvarno pravo.

1. UVOD

Vlada Republike Hrvatske donijela je na svojoj sjednici održanoj 22. srpnja 2014. godine *Strategiju pomorskog razvitka i integralne pomorske politike Republike Hrvatske za razdoblje od 2014. do 2020. godine*. Ne ulazeći u dublju analizu ovog dokumenta, isti je nastao kao rezultat namjere Vlade Republike Hrvatske da "definira jasne pravce razvoja pomorstva kao jedne od najznačajnijih gospodarskih grana Republike Hrvatske, u cilju povećanja bruto domaćeg proizvoda, definiranja razvoja na načelima održivosti, promicanja kulture, sigurnosti i zaštite morskog okoliša". Iz Strategije je vidljivo da je u proteklih deset godina u lučki sektor Republika Hrvatska, što posredstvom međunarodnih financijskih institucija, što iz državnog proračuna Republike Hrvatske i vlastitih sredstva lučkih uprava, uložila više od 600 milijuna eura pa se postavlja pitanje opravdanosti daljnjeg ulaganja države bez prvotne specijalizacije pojedinih luka.

Tražena specijalizacija ne bi priječila gospodarskim subjektima koji imaju ili će steći valjanu koncesiju o gospodarskom korištenju luke da ubuduće razvijaju luku i u nekom drugom obliku, međutim, specijalizacija takve i takvih luka primarno će

* Loris Rak, dipl. iur., Pomorski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Studentska 2, 51000 Rijeka, e-mail: loris.rak@pfri.hr

** Doc. dr. sc. Biserka Rukavina, Pomorski fakultet Sveučilišta u Rijeci, Studentska 2, 51000 Rijeka, e-mail: biserka@pfri.hr

*** Mr. sc. Olga Jelčić, sutkinja Vrhovnog suda Republike Hrvatske (u mirovini)

biti u obavezi ovlaštenika koncesije, a ne lučke uprave, odnosno državnog proračuna Republike Hrvatske.

Kako je jedan od strateških ciljeva iskazanih u predmetnoj Strategiji i uspostaviti održivi rast i konkurentnost pomorskog gospodarstva i u području lučke infrastrukture i lučkih usluga, gdje je opredjeljenje Vlade Republike Hrvatske da smanji učešće u financiranju izgradnje novih luka, te tu obvezu prenese ovlaštenicima koncesije za gospodarsko korištenje luka, valja problematizirati kakav je legislativni okvir takvih mogućnosti Republika Hrvatska ostavila potencijalnim investitorima kroz koncesijski model. Naime, valja istaknuti da se lučke usluge ne pružaju samo na infrastrukturi, već i u lučkoj suprastrukturi gdje se odvijaju poslovni procesi koji sadržajno čine lučke usluge, poput skladištenja robe, manipulacije robom, punjenja i pražnjenja kontejnera i sl. Gradnja objekata lučke suprastrukture često predstavlja investicije znatne vrijednosti koje su neodvojivo povezane s izgradnjom ili gospodarskim korištenjem objekata lučke infrastrukture.

Stoga i glede tih objekata valja analizirati postojeći legislativni okvir, posebno u vrijeme kada je u tijeku rasprava o potrebi donošenja novog Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama koji na krovni način uređuje ova pitanja.

2. PRAVNA PRIRODA OBJEKATA LUČKE SUPRASTRUKTURE *DE LEGE LATA*

Lučku suprastrukturu čine građevine poput upravnih zgrada, skladišta, silosa, rezervoara koje su izgrađene na lučkom području morskih luka.¹ Iz objekata lučke suprastrukture isključeni su pojedinačni uređaji, strojevi, procesne instalacije, lučke dizalice i drugi proizvodi od kojih se sastoji postrojenje ili su samostalno ugrađeni u građevinu i služe tehnološkom procesu u luci, koji čine prekrcajnu opremu izvan pravnog režima kojem je podvrgnuta lučka suprastruktura.

Dakle, da bi pojedina građevina imala svojstvo lučke suprastrukture, sukladno Zakonu, mora biti izgrađena na lučkom području. Građevine koje su izgrađene izvan lučkog područja, iako možda služe obavljanju lučkih djelatnosti, neće imati to svojstvo. Upravo opisana okolnost u bitnome određuje pravni status lučke infrastrukture pa zahtjeva i daljnje obrazloženje pravne prirode lučkog područja.

Lučko područje, kako ga definira Zakon, jest područje morske luke, koje obuhvaća jedan ili više morskih i kopnenih prostora (lučki bazen), koje se koristi za obavljanje lučkih djelatnosti, a kojim upravlja lučka uprava, odnosno ovlaštenik koncesije, a granica lučkog područja je granica pomorskog dobra.²

Morsku luku Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine" broj 158/03, 141/06, 38/09 i 123/11 – *dalje*: ZPDML) definira kao morski, i s morem

¹ Članak 2. podstavak 8. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama ("Narodne novine" broj 158/03, 141/06, 38/09 i 123/11 – *dalje* ZPDML).

² Članak 2. podstavak 4. ZPDML-a.

neposredno povezani kopneni prostor, s izgrađenim i neizgrađenim obalama, lukobranima, uređajima, postrojenjima i drugim objektima namijenjenim za pristajanje, sidrenje i zaštitu brodova, jahti i brodica, ukrcaj i iskrcaj putnika i robe, uskladištenje i drugo manipuliranje robom, proizvodnju, oplemenjivanje i doradu robe te ostale gospodarske djelatnosti koje su s tim djelatnostima u međusobnoj ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi.³ Morske luke definirane su prvenstveno prostorno – kao morski i s morem neposredno povezani kopneni prostor – a potom i funkcionalno, odnosno prema njihovoj namjeni.

No, za određivanje pravnog statusa luka valja prvenstveno sagledati prostornu definiciju. More te kopneni prostor koji je u funkciji obavljanja lučkih djelatnosti predstavlja pomorsko dobro. Dapače, luka je u svom kopnenom dijelu *ex lege* pomorsko dobro pa se izvodi i zaključak da je lučko područje kao područje morske luke isključivo dio pomorskog dobra.

Prema svom obuhvatu, pomorsko dobro čine unutarnje morske vode i teritorijalno more, njihovo dno i podzemlje, te dio kopna koji je po svojoj prirodi namijenjen općoj upotrebi ili je proglašen takvim, kao i sve što je s tim dijelom kopna trajno spojeno na površini ili ispod nje. Dakle, pravni status pomorskog dobra nemaju samo more i kopneni prostor, već i sve što je s tim dijelom kopna trajno spojeno na površini ili ispod nje. Time je i na pomorskom dobru uspostavljeno načelo *superficies solo cedit* pa su i građevine koje su izgrađene na pomorskom dobru njegov sastavni dio.

Zaključno, kako su objekti lučke suprastrukture izgrađeni na lučkom području koje predstavlja dio pomorskog dobra, i ti sami objekti jesu pomorsko dobro te slijede pravnu sudbinu njegova pravnog statusa.

Pomorsko dobro definirano je kao opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, ima njezinu osobitu zaštitu, a upotrebljava se ili koristi pod uvjetima i na način propisan Zakonom. Definiranjem pomorskog dobra kao općeg dobra sve nekretnine u tom statusu, kao i zgrade na njima izgrađene, izuzete su iz općeg stvarnopravnog režima i podvrgnute posebnom stvarnopravnom režimu. Naime, opća dobra (*res communes omnium*) su stvari koje nisu sposobne biti objekti ničijih stvarnih prava, nego služe upotrebi svih fizičkih i pravnih osoba. Stvar može biti opće dobro kad zbog svojih naravnih osobina nije prikladna biti u vlasti nijedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno (*npr. more*), ali i kad to nije posljedica njezinih naravnih osobina, nego zbog toga što su joj zakonske norme uskratile sposobnost da bude predmetom stvarnih prava (*res extra commercium*). U drugom slučaju riječ je, dakle, o stvarima koje su podvrgnute posebnom stvarnopravnom režimu unatoč tomu što su po svojim osobinama prikladne biti u privatnoj pravnoj vlasti.⁴

³ Članak 2. podstavak 1. ZPDML-a.

⁴ Gavella, N. i dr., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 54.

Među stvarima koje po svojoj naravi zasigurno jesu prikladne biti u privatnoj pravnoj vlasti, ali im je ta mogućnost uskraćena pravnom normom, jesu i objekti lučke suprastrukture. Izgrađena skladišta, silosi i sl. predstavljaju u naravi zgrade koje se gospodarski iskorištavaju za obavljanje gospodarskih djelatnosti, poglavito lučkih, i u odnosu na titulare prava korištenja zasigurno svojim osobinama mogu biti njima podvrgnuti u privatnoj vlasti. Međutim, tu je mogućnost pravna norma posve isključila jer su one sagrađene na lučkom području koje predstavlja pomorsko dobro.

Da bi otklonio svaku mogućnost dvojbe glede pravne naravi tih objekata u odnosu na odvajanje zgrade od zemljišta putem koncesije i njeno uvođenje u opći stvarnogpravnog režim⁵, ZPDML izričito normira da se građevine i drugi objekti na pomorskom dobru koji su trajno povezani s pomorskim dobrom smatraju pripadnošću pomorskog dobra te da se na pomorskom dobru ne može stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi. Ovakvom eksplicitnom normom definitivno je isključena bilo kakva mogućnost stjecanja stvarnih prava na objektima.

Eventualne dvojbe oko rješavanja antinomije propisa koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava te propisa koji uređuju pomorsko dobro i morske luke, judikatura je riješila u korist potonjih⁶, time potvrdivši da nad zgradama izgrađenim na pomorskom dobru nije moguće steći stvarna prava.

3. MOGUĆNOST UVOĐENJA OPĆEG STVARNOPRAVNOG REŽIMA NA OBJEKTIMA LUČKE SUPRASTRUKTURE *DE LEGE FERENDA*

O mogućnosti uvođenja općeg stvarnogpravnog režima nad zgradama izgrađenim na pomorskom dobru na temelju koncesije već je podosta bilo rasprava u znanstvenoj i stručnoj javnosti. Ovu mogućnost otvorilo je donošenje Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 – *dalje*: ZV) koji je u odredbi o općim dobrima normirao da pravno nisu dijelovi općega dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore

⁵ Odredbom članka 3. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 – *dalje* ZV) propisano je da *pravno nisu dijelovi općega dobra one zgrade i druge građevine koje su na njemu izgrađene na temelju koncesije, pa one tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje*.

⁶ Vrhovni sud Republike Hrvatske, posl. br. Gzz-131/03 od 2. srpnja 2003. godine. Iz obrazloženja rješenja: "Odredbom st. 1. čl. 51. PZ propisano je da se na pomorskom dobru, kao *res extra commercium*, ne može stjecati ni pravo vlasništva ni drugo stvarno pravo po bilo kojoj osnovi, već da se ono može upotrebljavati, odnosno koristiti samo na temelju koncesije (čl. 51. st. 3. i čl. 59. st. 1. PZ). PZ, kao *lex specialis*, ne propisuje da zgrade i građevine koje su na pomorskom dobru izgrađene, bilo po osnovi koncesije bilo po osnovi prava građenja, pravno nisu dijelovi pomorskog dobra i da tvore zasebnu nekretninu. Suprotno tome, iz odredbe čl. 71. st. 2. i prijelaznih odredaba iz čl. 1038., 1039. i 1040. PZ proizlazi da su zgrade i građevine izgrađene na pomorskom dobru pripadnost pomorskog dobra."

zasebnu nekretninu dok koncesija traje⁷ kao i da nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu⁸. Time je zakonodavac omogućio da se institutom koncesije isključi načelo *superficies solo cedit* te da se zgrade izgrađene na općem dobru mogu izuzeti iz posebnog stvarnopravnog režima i podvrgnuti općem stvarnopravnom režimu za vrijeme dok koncesija traje. Ipak, još od 1997. godine do danas implementacija ove mogućnosti na pomorskom dobru nije bila moguća jer i tada važeći Pomorski zakonik ("Narodne novine" br. 17/94., 74/94. i 43/96.) i kasnije ZPDML izričito isključivao ovu mogućnost kogentnom normom⁹.

Mogućnost uvođenja općeg stvarnopravnog režima nad zgradama izgrađenim na pomorskom dobru na temelju koncesije uvijek se pojavljivala u raspravama prilikom najava o donošenju novog zakona koji bi uređivao pomorsko dobro i morske luke. Većina znanstvene i stručne javnosti, posebno u segmentu gospodarstva, isticala je očekivane pozitivne učinke uvođenja ove mogućnosti u legislativu.

Tako Marin piše da je pravna regulativa koncesioniranja pomorskog dobra ustanovljena Pomorskim zakonikom u praksi pokazala niz propusta, proturječnosti i nedostataka, što se posebice odnosi na mogućnost osnivanja hipoteke na objektima izgrađenima na pomorskom dobru. Neizvjestan položaj treće osobe – stjecatelja tih objekata na javnoj dražbi, još je više učinio neprihvatljivim takav način gospodarskog iskorištavanja pomorskog dobra, a uspješnost takvog iskorištavanja upravo bi i trebao biti cilj pravne regulative. Stoga je, bez sumnje, potrebno izmijeniti Pomorski zakonik u pravcu uklanjanja postojećih prepreka jasnim određivanjem da objekti izgrađeni na temelju koncesije na pomorskom dobru pravno nisu dijelovi pomorskog dobra, štiteći pri tome pomorsko dobro kao stvar na uporabi svih i stvar koja, kao opće dobro, nije sposobna biti predmetom prava vlasništva ni drugih stvarnih prava.¹⁰

Kundih navodi da je na tematskoj sjednici Odbora za pomorstvo Sabora Republike Hrvatske održanoj dana 29. travnja 1997. godine predloženo da je za objekte izgrađene na pomorskom dobru predložena mogućnost stjecanja prava vlasništva s određenim ograničenjima pa je i u prijedlogu novele Pomorskog zakonika iz 1998. godine među ostalim predloženo da dok traje koncesija objekti nadgradnje (suprastrukture) izgrađeni na pomorskom dobru pravno nisu dijelovi pomorskog dobra. Oni čine zasebnu nekretninu na kojoj se može u skladu sa zakonom i odlukom o koncesiji steći pravo vlasništva ili druga stvarna prava koja traju dok traje koncesija. Nastavlja da su takve izjave davali i dužnosnici nadležnog ministarstva u

⁷ Članak 3. stavak 4. ZV-a.

⁸ Članak 9. stavak 4. ZV-a.

⁹ Više supra, str. 4.

¹⁰ Marin, J., *Koncesija i pravo vlasništva na objektima izgrađenima na pomorskom dobru*, *Pravo u gospodarstvu*, vol. 37, 1998., str. 246.–257.

ime predlagatelja, no da su u donošenju ZPDML-a uveli rješenje koje je dijametralno suprotno prije predloženoj noveli Pomorskog zakonika.¹¹

Ova je mogućnost posebno privlačna kod objekata lučke suprastrukture pa je i njen izostanak posebno podvrgnut kritikama autora čiji je interes usmjeren na morske luke. Tako Batur navodi kako se može kazati da nemogućnost zasnivanja hipoteke na objektima izgrađenima na temelju koncesije, kao i nemogućnost stjecanja prava vlasništva na istima za vrijeme trajanja koncesije, uz potrebu donošenja i drugih jasnijih pravnih uređenja, predstavljaju ozbiljne prepreke za potencijalne investitore i financijske institucije u smislu njihovih ulaganja u lučke projekte u Republici Hrvatskoj, što se može i potvrditi činjenicom da gotovo i nije bilo ozbiljnijih privatnih ulaganja u hrvatskim lukama u posljednjih dvadeset godina¹².

Sagledavajući okolnost da u posljednjih dvadeset godina zaista i nije bilo ozbiljnijih privatnih investicija u lukama, već se ista financirala isključivo posredstvom međunarodnih financijskih institucija, iz državnog proračuna Republike Hrvatske i vlastitih sredstva lučkih uprava, o čemu svjedoči i uvodno analizirana Strategija pomorskog razvitka i integralne pomorske politike Republike Hrvatske za razdoblje od 2014. do 2020. godine, valja prihvatiti kritike da je uzrok tomu i nedostatak postojeće legislative. To stoga što postojećom legislativom prvenstveno nije moguće efikasno aktiviranje vrijedne imovine izgrađenih objekata, prvenstveno putem osnivanja založnog prava (hipoteke) na tim objektima, ali i raspolaganje putem ugovora o zakupu koji na pomorskom dobru pravno nisu dopušteni.

Investicije velike vrijednosti uglavnom prate financijske institucije koje se u takve projekte neće upuštati bez njima odgovarajućeg osiguranja. Neuspjeh instituta hipoteke na koncesiji kao pravu kroz postojeću legislativu nije potrebno posebno obrazlagati kada se uzme u obzir da on u praksi nikada nije zaživio. Također, financijskim institucijama je nedvojbeno bliže osiguranje kroz založno pravo na stvari, poglavito nekretnini, nego na samom pravu. Zbog svega toga niti ne čudi izostanak privatnih investicija u hrvatskim lukama.

Međutim, unatoč kontinuiranim raspravama o ovom pitanju koje traju još od 1997. godine, te unatoč nekoliko novela legislative koja uređuje ovo pitanje, mogućnost uvođenja općeg stvarnopravnog režima nad zgradama izgrađenim na pomorskom dobru na temelju koncesije nije unesena u legislativu. Ipak, nedvojbeno je da su ukazane prednosti ovog instituta permanentno prisutne u znanstvenoj, a posebno stručnoj javnosti.

Nova prilika za oživotvorenjem ove mogućnosti otvorila se u postupku izrade nacрта prijedloga novoga Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama čija je rad-

¹¹ Kundih, B., *Hrvatsko pomorsko dobro u teoriji i praksi*, Hrvatski hidrografski institut, Split, 2005., str. 62.–63.

¹² Batur, T., *Pravni status morskih luka i lučka politika u Republici Hrvatskoj*, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, god. 47, 3/2010., str. 677.–692.

na verzija objavljena u sklopu javne rasprave u prosincu 2013. godine. Opredjeljenje za uvođenje ove mogućnosti iskazana je u polaznim osnovama i tezama za izradu nacrtu novog prijedloga Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama koje je donio ministar pomorstva, prometa i infrastrukture 20. ožujka 2013. godine, gdje je jedna od teza osnovnih odredbi novopredložene legislative upravo uvođenje navedene mogućnosti.

Nacrt prijedloga Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama od 17. prosinca 2013. godine¹³ zaista je u početku i sadržavao odredbe o uvođenju općeg stvarnopravnog režima nad zgradama izgrađenim na pomorskom dobru na temelju koncesije, no, nakon provedenog savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, iz izvješća¹⁴ je vidljivo da se od toga ubrzo odustalo. Naknadne verzije novih nacrtu prijedloga Zakona koje su se povremeno puštale iz resornog ministarstva takve odredbe više nisu sadržavale. Ostaje nepoznato zašto se od ovog instituta odustalo i koji su tome bili razlozi, ali valja ukazati na negativne posljedice takovog postupanja u izradi nove legislative, što ostaje odrednica u genezi procesa izmjene ovog konkretnog sektorskog propisa. Izmjene prvotno postavljenih prijedloga te odustajanje od početno postavljenih teza očito su bile prisutne i ranije pa se u tom dijelu pristup ovoj problematici nije mijenjao.¹⁵

4. MOGUĆI PROBLEMI U PRIMJENI INSTITUTA

Autori su imali priliku sudjelovati u razradi instituta vremenski ograničenog općeg stvarnopravnog režima na objektima izgrađenima na pomorskom dobru na temelju koncesije kroz savjetovanje predlagača u razradi ovog instituta u prijedlogu nove legislative. Iako su mnogi autori već prethodno isticali prednosti opisane mogućnosti, malo je bilo rasprava o njenoj implementaciji i pravnim posljedicama. Implementiranje ove mogućnosti u pravnu normu otvorilo je niz pitanja s kojima su se autori susreli te je otvorilo brojne probleme koje je trebalo anticipirati te posljedično ponuditi norme koje će urediti odnose njenih adresata. Ponajprije se ti problemi mogu ukazati na primjeni objekata lučke suprastrukture zbog tehnoloških procesa koji se u odnosu na njih u luci odvijaju.

Prije svega, a kako je već prethodno navedeno, pravna osnova za uvođenje općeg stvarnopravnog režima na objektima izgrađenim na pomorskom dobru na te-

¹³ http://www.mppi.hr/UserDocsImages/corr.ZPDML%2017%20%2012%20%202013%20%20OBRZL%209-1_14.pdf

¹⁴ http://www.mppi.hr/UserDocsImages/Obrazac%20izvjesca_o_provedenom_savjetovanju%20sa_zainteresiranom_javnoscju-zakon_o_pomorskom_dobru_i_morskim_lukama.pdf

¹⁵ tako i Vojković, G., *„Teško je očekivati da će ijedan kvalitetan i ozbiljni ulagač, a posebice strani poslovni sustavi – razmišljati o dugoročnim gospodarskim projektima koji uključuju pojas pomorskog dobra u zemlji gdje se prijedlozi izmjena veoma bitne zakonske regulacije malo puštaju u javnost, pa malo povlače, pa malo izmjenjuju strategije i onda opet sve to ispočetka”*, preuzeto iz Kundih, B., *ibid.* str. 64.

melju ugovora o koncesiji nalazi se u ZV-u, koji omogućuje iznimku od načela *superficies solo cedit* u odnosu na zgrade izrađene na općem dobru. Sve i kada se pristupi izmjenama ZPDML-a, radi ostvarivanja načela pravne sigurnosti valja novi institut razraditi u okviru ograničenja koja su postavljena općim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava. Dakle, valja iz odredbi ZV-a prvo razlučiti stječe li koncesionar uvijek pravo vlasništva nad zgradom koju izgradi na temelju ugovora o koncesiji, ili to pravo može steći samo ako je ugovorom o koncesiji ono izričito predviđeno. Postoji li mogućnost da davatelj koncesije na temelju ugovora o koncesiji odobri koncesionaru da izgradi zgradu, ali ne i da bude njen vlasnik?

Autori su mišljenja da postoje obje mogućnosti. ZV otvara mogućnost da se zgrada izgrađena na općem dobru na temelju koncesije izuzme iz posebnog stvarnopravnog režima. Pravna osnova za takvo izuzimanje jest koncesija. Dakle, opći stvarnopravni režim izvodi se iz ugovora o koncesiji kojim je davatelj koncesije koncesionaru dodijelio i pravo da zgradu ima u svom vlasništvu. Međutim, nema prepreke da davatelj koncesije koncesijom dodijeli samo pravo na izgradnju zgrade, ali bez prava koncesionara da istu ima u svom vlasništvu. U tom slučaju, načelo jedinstva zemljišta i zgrade i dalje će se primjenjivati, a koncesionar će zgradu moći gospodarski koristiti na temelju ugovora o koncesiji kao opće dobro. Naime, pravo je davatelja koncesije koji neposredno ili posredno ima *iure imperii* na općem dobru da odredi sadržaj i opseg prava koncesionara prema vlastitoj procjeni na koji način iskorištavati to opće dobro koje mu je povjereno na brigu. Koji će to sadržaj i opseg prava biti, ovisit će o procjeni davatelja koncesije koja će se u pravilu utvrđivati u pripremnim radnjama u postupku davanja koncesije, prije svega izradi Studije opravdanosti davanja koncesije, a potom iskazati u obavijesti o namjeri davanja koncesije i dokumentaciji za nadmetanje.¹⁶ To može, ali i ne mora biti pravo koncesionara da izgrađenu zgradu ima u svom vlasništvu.

Daljnji problem ukazuje na raspolaganja zgradom u vlasništvu koncesionara. Pravo vlasništva najpotpunije je privatno pravo titulara u odnosu na stvar čiji je sadržaj u pravilu apsolutno određen. Međutim, u odnosu na zgrade u općem stvarnopravnom režimu koje su izgrađene na općem dobru, ali od njega pravno odvojene na temelju koncesije, to pravo je već *ex lege* ograničeno. Ograničenje postoji ne samo u vremenskom trajanju takovog prava, već i u sadržaju s obzirom na način nastanka. Naime, ugovorom o koncesiji ne daje se samo pravo koncesionaru da izgrađenu zgradu ima u svom vlasništvu, već se ugovor o koncesiji sklapa prvenstveno radi davanja prava na gospodarsko iskorištavanje lučkog područja. Pri tome se ugovorom određuju gospodarske djelatnosti, poglavito lučke ali i ostale gospodarske djelatnosti koje su s njima u ekonomskoj, prometnoj ili tehnološkoj svezi. Čini se logičnim da bi ograničenje u obavljanju djelatnosti na koje se koncesija odnosi trebalo odrediti i

¹⁶ Članak 12. i 13. Zakona o koncesijama ("Narodne novine" br. 143/12 – dalje: ZK).

u odnosu na objekte koji se na temelju te koncesije izgrade. Primjerice, ako se koncesionaru lučkih djelatnosti daje pravo na izgradnju građevine i pravo da tu građevinu ima u svom vlasništvu, onda ona mora biti u funkciji lučke suprastrukture (*npr. skladište ili silos*). Koncesionar ne bi trebao te objekte rabiti izvan dodijeljene mu koncesije, pozivajući se na apsolutnost prava vlasništva (*npr. skladište prenamijeniti u hotel ili poslovnu zgradu za djelatnosti koje nemaju veze s lučkim djelatnostima*). To korespondira i pravnom pravilu prema kojem se ne može na drugoga prenijeti više ili drukčije pravo od onoga što ga prenositelj sam ima.

S tim u svezi, autori su mišljenja da budući da se pravo vlasništva na zgradi stječe na temelju pravnog posla, odnosno ugovora o koncesiji, postoji široka mogućnost ograničenja u raspolaganju tom zgradom koja se može pravnim poslom determinirati. Pri tome jedino ograničenje koje nužno mora biti ugovoreno jest vremensko trajanje prava vlasništva ili drugih stvarnih prava jer ona mogu postojati samo dok traje ugovor o koncesiji. Njegovim prestankom dolazi do primjene načela *superficies solo cedit* pa zgrada postaje opće dobro čime se isključuje iz općeg stvarnopravnog režima pa *ex lege* prestaju sva stvarna prava na njoj koja su prethodno stečena.¹⁷ U odnosu na ostala ograničenja, ista su rezultat dispozicija ugovornih strana gdje obje na ista ograničenja dobrovoljno pristaju prilikom sklapanja ugovora o koncesiji.

Međutim, konfliktna situacija u odnosu na raspolaganja zgradom mogu nastati u odnosu na stjecatelja stvarnih prava na takvoj zgradi koje stjecatelj stječe od koncesionara. Stjecatelj može steći pravo vlasništva ili druga stvarna prava u slučaju raspolaganja zgradom od strane koncesionara putem pravnog posla, ali i na temelju druge pravne osnove (*npr. odlukom suda u postupku ovrhe, unovčenja u postupku stečaja i sl.*). Postavlja se pitanje odnose li se ograničenja uspostavljena ugovorom o koncesiji na stjecatelje stvarnih prava na zgradi?

Marin smatra da se čini besmislenim zahtijevati od eventualnog kupca tih objekata na javnoj dražbi da traži odobrenje od davatelja koncesije za uporabu i/ili korištenje tih objekata, što slijedi iz dva razloga: ponajprije, valja naglasiti da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima. Prema tome, tko god na bilo koji način, pa i putem javne dražbe, stekne pravo vlasništva na objektima na pomorskom dobru, vezan je istim ograničenjima toga prava kojima je bio vezan i ovlaštenik koncesije, pa se u odnosu na davatelja koncesije i u odnosu na zaštitu pomorskog dobra kao dobra od interesa za Republiku Hrvatsku, ništa bitno nije promijenilo. Druga važna činjenica je da se davatelj koncesije uvijek može obratiti ovlašteniku koncesije jer je ovaj dužan osigurati da treće osobe s kojima stupa u pravne odnose obzirom na dobivenu koncesiju ne upotrebljavaju i/ili koriste pomorsko dobro suprotno uvjetima pod kojima je ovlašteniku koncesije dana koncesija.¹⁸

¹⁷ tako i Marin, J., *ibid.* str. str. 246.–257.

¹⁸ tako i Marin, J., *ibid.* str. str. 246.–257.

Autori se djelomično mogu složiti s takvom tvrdnjom, a pogotovo kad je donešen novi Zakon o koncesijama ("Narodne novine" br. 143/12) koji propisuje obvezu davatelja koncesije pokrenuti postupak upisa u zemljišne knjige svih ugovora o koncesijama koji se odnose na nekretnine¹⁹. Ako je ugovor o koncesiji upisan, onda ostvarujući publicitetno načelo stjecatelj nekretnine, čak i ako nekretninu stječe na javnoj dražbi u postupku ovrhe, ima mogućnost uvida u ograničenja u raspolaganju zgradom koju namjerava steći. Sva ograničenja morala bi biti navedena u ugovoru o koncesiji koji je upisan u zemljišnoj knjizi, a time ne može biti nepoznat stjecatelju zgrade na kojoj je vlasništvo uspostavljeno na temelju tog ugovora. No, u suprotnom, teško je zanemariti načelo zaštite povjerenja u istinitost zemljišnih knjiga. Suvremeni pravni poredci štite povjerenje u pravnom prometu osoba koje postupaju u dobroj vjeri pa nastoje ukloniti ili ublažiti nepovoljne posljedice koje bi zbog neusklađivanja faktičkog stanja s pravnim mogle proizići za osobe koje su se u pravnom prometu pouzdale u publicitetno djelovanje upisa u zemljišne knjige, ali im je to dalo pogrešnu ili nepotpunu sliku o pravnom statusu te stvari.²⁰ Stoga autori smatraju da navedena ograničenja djeluju na stjecatelja samo ako je on znao ili mogao znati za ograničenja postavljena ugovorom o koncesiji. Pri tome valja naglasiti da se to odnosi samo na ona ograničenja koja se temelje na pravom poslu. Ograničenja propisana zakonom (*npr. trajanje stvarnih prava do isteka koncesije*), naravno, djeluju neovisno o povjerenju u istinitost podataka iz zemljišne knjige.

Daljnji mogući problem jest odnos raspolaganja zgradom stjecatelja u odnosu na sadržaj prava koncesionara iz ostalih odredbi ugovora o koncesiji. Naime, na temelju ugovora o koncesiji koncesionar stječe pravo da u cijelosti ili djelomično isključi opću upotrebu pomorskog dobra radi njegovog gospodarskog korištenja. Navedeno pravo pretpostavlja posjedovnu vlast nad područjem u koncesiji na temelju koje koncesionar može druge isključiti iz posjeda područja u koncesiji. No, što ako se na tom području nalazi zgrada u općem stvarnopravnom režimu u vlasništvu druge osobe? Neovisno o opsegu stvarnih prava na zgradi, stjecatelj može biti onemogućen u njenom gospodarskom korištenju jer se nalazi na području koje je isključeno iz opće upotrebe. Opisana je situacija posebno moguća kod objekata lučke suprastrukture. Tako npr. koncesionar lučkih djelatnosti u pravilu ograđuje područje na kojem obavlja djelatnost. Ako je ujedno na tom području koncesionar izgradio zgradu koja je u općem stvarnopravnom režimu pa je nad njom npr. preneseno pravo vlasništva na treću osobu u postupku namirenja tražbine hipotekarnog vjerovnika, kako će stjecatelj moći koristiti tu zgradu ako nema k njoj pristup? Isto tako, često tehnološki procesi lučkih djelatnosti zahtijevaju manipulaciju robom i izvan zgrade, a koje područje jest lučko područje koje se može gospodarski koristiti

¹⁹ Članak 66. ZK-a.

²⁰ Gavella, N. i dr., *ibid.* str. 26.

samo na temelju koncesije. Stoga proizlazi da bi stjecatelj zgrade bio onemogućen u efikasnom gospodarskom iskorištavanju stečene zgrade ako ujedno nema pravo na gospodarsko iskorištavanje koncesioniranog područja.

Nužno je zato omogućiti stjecatelju zgrade ulazak u koncesijski odnos između davatelja koncesije i koncesionara od kojeg je stjecatelj stekao vlasništvo na zgradi. To je moguće sklapanjem ugovora o potkoncesiji kojim bi se uredilo gospodarsko korištenje lučkog područja u dijelu koji je nužan za raspolaganje zgradom nad kojom je stečeno pravo vlasništva. Kako se u konkretnom slučaju radi o ugovoru o potkoncesiji, on ima već zakonom uspostavljeno vremensko trajanje te ne može trajati dulje od ugovora o koncesiji za koji je vezan. Time bi se na valjani način uspostavila mogućnost efikasnog iskorištavanja zgrade putem stjecatelja, a unutar pravnog okvira koji uređuje gospodarsko korištenje lučkog područja.

Nadalje, daljnji mogući problem jest i zaštita prava stjecatelja u odnosu na predviđivo vrijeme trajanja općeg stvarnopravnog režima na zgradi. Već je prethodno navedeno da objekt ne čini pomorsko dobro dok koncesija traje. Prestankom koncesije ponovo se uspostavlja načelo jedinstva zemljišta i zgrade pa zgrada dijeli pravnu sudbinu zemljišta. U slučaju objekata lučke suprastrukture, kako je zemljište lučko područje u posebnom stvarnopravnom režimu, to i na tim objektima prestaju sva stvarna prava. Stoga se opravdano postavlja pitanje pravne sigurnosti stjecatelja zgrade u odnosu na očekivano trajanje stvarnih prava na toj zgradi. Naime, stjecatelj nije ugovorna strana ugovora o koncesiji i ne može utjecati na vrijeme njegova trajanja. Ugovor o koncesiji može svaka strana jednostrano raskinuti pa se otvara pitanje zaštite stjecatelja u odnosu na njegova prava na nekretnini, budući da prestankom ugovora o koncesiji prestaju i sva prava stjecatelja na nekretnini jer ona postoje samo dok koncesija traje. Ako se stjecatelju zgrade ne bi pružila pravna zaštita u pogledu očekivanog trajanja njegova prava koje će mu omogućiti gospodarsko iskorištavanje zgrade, tada se uopće nitko niti ne bi upuštao u pravni posao njena stjecanja. Nitko ne bi našao pravni, a prvenstveno ekonomski interes kupiti zgradu ako nema sigurnosti da će biti njen vlasnik i gospodarski je iskorištavati u određenom vremenskom razdoblju. Posljedično tomu, ako ne bi postojao interes za stjecanje zgrade zbog pravne nesigurnosti stjecatelja, ne bi postojao niti interes za stjecanjem založnog prava na zgradi jer se tražbina osigurana takvim založnim pravom ne bi mogla namiriti uslijed nepostojanja interesa za založenom nekretninom. A ako ne bi postojao niti interes za osnivanjem založnog prava na nekretnini, onda i sam institut uopće ne bi imao smisla.

Stoga je nužno omogućiti stjecatelju zaštitu njegovih prava u slučaju prestanka ugovora o koncesiji. Pri tome valja uzeti u obzir iz kojih razloga ugovor o koncesiji prestaje. U zaštiti interesa Republike Hrvatske koji je uspostavljen na cjelokupnom pomorskom dobru, uključujući i lučko područje, ugovor o koncesiji se uvijek može raskinuti kada to zahtijeva javni interes. Utvrđivanje javnog interesa odlukom

Hrvatskog sabora temelj je raskida ugovora o koncesiji²¹ zbog čega koncesionar ima pravo na naknadu štete. U tom slučaju nema prepreke da se to pravo posebnom normom proširi i na stjecatelje vlasništva zgrade koja je izgrađena i nad kojom je uspostavljen opći stvarnopravni režim upravo ugovorom o koncesiji. Ovdje se radi o opravdanom oduzimanju stečenih prava u javnom interesu uz odgovarajuću naknadu zbog gubitka prava.

Drugi je slučaj kada do prestanka ugovora o koncesiji dođe uslijed jednostranog raskida ugovora o koncesiji. Ugovor o koncesiji može jednostrano raskinuti davatelj koncesije zbog neispunjavanja ugovornih odredbi koncesionara propisanih zakonom, ali i samim ugovorom o koncesiji. Koncesiju može jednostrano raskinuti i koncesionar u skladu s općim odredbama obveznog prava. U tim slučajevima nije moguće uspostaviti obvezu davatelja koncesije prema stjecatelju za naknadu štete. Naime, ne čini se ispravim da davatelj koncesije zbog zaštite prava stjecatelja ne može raskinuti ugovorni odnos s koncesionarom kada on ne ispunjava svoje obveze, poput npr. plaćanja naknade za koncesiju. S druge strane, jednostrani raskid ugovora o koncesiji od strane koncesionara često će biti uzrokovan njegovom nemogućnošću da ispunjava obveze iz ugovora, npr. uslijed nemogućnosti plaćanja naknade za koncesiju, pa se ne čini dostatnim u zaštiti stjecateljevog prava uspostaviti samo odgovornost koncesionara stjecatelju za naknadu štete kada ju ovaj neće biti u mogućnosti naknaditi. Dapače, u slučaju stjecanja zgrade izvan pravnog posla s koncesionarom (npr. putem javne dražbe u ovršnom postupku) nameće se problem izostanka pravne osnove odgovornosti koncesionara prema stjecatelju jer ne postoji ugovorna osnova niti izvanugovorne okolnosti za koje bi propisi obveznog prava pretpostavljali nastanak izvanugovorne odgovornosti za štetu.

Stoga se u cilju zaštite prava stjecatelja na zgradi u slučaju sporazumnog ili jednostranog raskida ugovora o koncesiji nameće kao logično rješenje stupanje stjecatelja u ugovorni odnos koncesije prema davatelju koncesije prema uvjetima koji su bili uspostavljeni ugovorom o koncesiji koji je sporazumno ili jednostrano raskinut. Ovakva bi mogućnost s jedne strane zaštitila pravni položaj stjecatelja zgrade, a s druge strane davatelju koncesije omogućila nastavak koncesijskog odnosa pod istim uvjetima pod kojima je koncesija dana. Naravno, možda koncesijski odnos s punim opsegom prava i obveza i izvan onog nužnog dijela za korištenje zgrade nije od ekonomskog interesa stjecatelja, no ne treba smetnuti s uma poseban režim ovog instituta. Stjecateljeva prava valja pravnom normom *de lege ferenda* svakako zaštititi, ali i uravnotežiti s pravom davatelja koncesije da *iure imperii* odlučuje o obuhvatu, vrsti i predmetu koncesije. Čini se neprimjernim u ostvarivanju pravne zaštite stjecatelja zgrade prisiljavati davatelja koncesije na izmjenu koncesijskog odnosa samo radi nužnog dijela za korištenje zgrade, lišavajući ga prava da kroz politiku konce-

²¹ Članak 46. ZK-a.

sija sveobuhvatno upravlja lučkim područjem. Razina zaštite prava stjecatelja kroz stupanje u koncesijski odnos s davateljem koncesije prema uvjetima iz raskinutog ugovora o koncesiji stoga se čini možda ne optimalnom, ali zasigurno adekvatnom razinom zaštite stjecateljevih prava koja će, unaprijed znajući za postavljene uvjete, prema mišljenju autora gospodarstvo moći prihvatiti.

5. PREDLOŽENA RJEŠENJA U NACRTU PRIJEDLOGA ZAKONA IZ PROSINCA 2014. GODINE

Razmatrajući navedene probleme u primjeni općeg stvarnopravnog režima na objektima izgrađenim na lučkom području, kao pomorskom dobru, na temelju koncesije dok ona traje, vidljivo je da iste nije moguće urediti samo na razini odredbe ZV-a i ugovornih odredbi ugovora o koncesiji. Pukim brisanjem odredbe članka 5. ZPDML-a omogućila bi se primjena ovog instituta neposrednom primjenom ZV-a, no ostaje otvoreno pitanje bi li navedeno bilo dostatno da institut zaživi u praksi. Bi li se ovaj institut mogao praktički primijeniti ostavljajući rješenje za prethodno navedene probleme ugovornim stranama kroz odredbe ugovora o koncesiji?

Iako u svakom slučaju ovaj institut zahtijeva od ugovornih strana ugovora o koncesiji posebnu pažnju prilikom stipuliranja ugovornih odredbi, nesumnjivo da bez njegove razrade u sektorskom zakonodavstvu ne bi mogao razriješiti sve probleme koje bi pokušaj njegove primjene mogao izazvati. U tom smislu nužno je institut razraditi kroz zakonsku normu, poglavito u dijelu zaštite prava i reguliranja odnosa stjecatelja zgrade prema davatelju koncesije, budući da isti nemaju neporedan ugovorni odnos. Ponuđena rješenja u Nacrtu prijedloga Zakona iz prosinca 2013. godine sagledavaju problem novog instituta i po mišljenju autora cjelovito i zaokruženo nude pravne norme koje uređuju stjecanje, raspolaganje i prestanak stvarnih prava nad objektima izgrađenim na pomorskom dobru na temelju koncesije. Te se norme mogu neposredno primijeniti na ugovorne odnose na temelju ugovora o koncesiji u morskim lukama bez nužne potrebe za njihovom dodatnom razradom u posebnom dijelu koji uređuje morske luke.

Predložena rješenja u Nacrtu prijedloga Zakona iz prosinca 2013. godine predviđaju mogućnost iznimke od načela *superficie solo cedit* u odnosu na zgrade izgrađene na pomorskom dobru na temelju ugovora o koncesiji kojim se koncesionaru daje pravo da na pomorskom dobru ima takvu zgradu u svome vlasništvu. Dakle, predloženo rješenje ne ostavlja dvojbe da pravo koncesionaru da na pomorskom dobru ima zgradu u svom vlasništvu mora biti posebno ugovoreno. Sama okolnost da koncesionar ima pravo izgraditi zgradu ne pretpostavlja i da je koncesionar njen vlasnik, već mu to pravo mora biti posebno dodijeljeno.

Nadalje, predloženo rješenje propisuje sve uglavke koji takav ugovor mora posebno imati, uz ostale uglavke koje sadrži svaki drugi ugovor o koncesiji. Tako je

propisano da ugovor o koncesiji kojim se koncesionaru daje pravo da na pomorskom dobru ima zgradu u svome vlasništvu, uz ostale uglavke o ugovoru o koncesiji, mora sadržavati i odredbe da pravo vlasništva na zgradi traje do prestanka koncesije, rok u kojemu koncesionar mora započeti i dovršiti izgradnju zgrade, izjavu davatelja koncesije o pravu koncesionara na upis prava vlasništva na zgradi u zemljišnu knjigu uz zabilježbu roka odnosno uvjeta trajanja vlasništva te mogućnost sklapanja ugovora o potkoncesiji u slučaju raspolaganja vlasništvom na zgradi od strane koncesionara.²² Upravo odredba o nužnosti ugovaranja uglavka o mogućnosti sklapanja ugovora o potkoncesiji nužno ukazuje na svijest o problemu efikasnog iskorištavanja zgrade na koncesioniranom području. Stoga Nacrt prijedloga Zakona predviđa i da je uz ugovor o raspolaganju zgradom koncesionar sa stjecateljem dužan sklopiti i ugovor o potkoncesiji sukladno odredbama tog Zakona i propisa koji uređuju koncesije, radi gospodarskog korištenja pomorskog dobra u dijelu koliko je potrebno za korištenje zgrade. Takva potkoncesija prestaje prestankom prava vlasništva stjecatelja/potkoncesionara na zgradi.

Glede problema zaštite prava stjecatelja zgrade u odnosu na trajanje ugovora o koncesiji, predloženo rješenje Nacrta prijedloga Zakona na adekvatan način uravnotežuje zaštitu stjecateljevih prava i prava davatelja koncesije da *iure imperii* gospodari pomorskim dobrom. Predloženo rješenje predviđa da pravo vlasništva stjecatelja na zgradi traje tok traje ugovor o koncesiji, a može prestati i prije isteka roka na koji je koncesija dana na temelju sporazuma koncesionara i stjecatelja zgrade, ukidanja, poništavanja ili oglašavanja ništavom odluke o davanju koncesije nakon sklapanja ugovora o koncesiji ili raskida ugovora o koncesiji zbog javnog interesa u skladu s propisima koji uređuju koncesije te raskidom ugovora o potkoncesiji sklopljenog između koncesionara i stjecatelja. Predloženo rješenje taksativno navodi razloge prijevremenog prestanka općeg stvarnopravnog režima na zgradi pridonoseći pravnoj sigurnosti stjecatelja da izvan navedenih slučajeva njegovo pravo je u određenom vremenu zaštićeno, odnosno da u slučaju prestanka koncesije zbog javnog interesa ima pravo na naknadu štete. S druge pak strane, u slučaju sporazumnog ili jednostranog raskida ugovora sklopljenog između davatelja koncesije i koncesionara, pravo vlasništva stjecatelja na zgradi ne prestaje odnosno ono traje do isteka roka na koji je koncesija bila dana, određenog u ugovoru o prijenosu vlasništva zgrade na stjecatelja, a prava i obveze iz tog ugovora prelaze na novog koncesionara. Iako predloženo rješenje djelomično odstupa od načela iz ZV-a da opći stvarnopravni režim na zgradi traje dok traje koncesija, ne može se pobjeći od cilja ove predložene odredbe koja štiti prava stjecatelja zgrade.

Predviđanje dodatne mogućnosti da stjecatelj zgrade uđe u koncesijski odnos s davateljem koncesije, u Nacrtu prijedloga Zakona nije izričito navedena, vjerojatno

²² Članak 13. Nacrta prijedloga Zakona iz prosinca 2013. godine.

zbog ograničavajućih odredbi o bitnim izmjenama ugovora o koncesiji. No, *de lege ferenda*, ovu mogućnost ne bi trebalo zanemariti i valja razmotriti mogućnost njena uvođenja.

6. ZAKLJUČAK

Analizirajući mogućnost uvođenja općeg stvarnogpravnog režima na zgradama izgrađenim na pomorskom dobru, uočena je kompleksnost ovog instituta te ukazano na moguće probleme koji mogu nastati njegovom primjenom. Možda su opisani mogući problemi ujedno i predstavljali prepreku predlagaču sektorskog zakonodavstva koje uređuje pomorsko dobro i morske luke da omogući ovaj institut na pomorskom dobru, unatoč učestalim pozivima stručne javnosti koji kontinuirano traju već skoro puna dva desetljeća. Međutim, uočeni problemi nisu nesavladivi, što ukazuju i pojedina predložena rješenja u nacrtima sektorskog zakonodavstva. Sigurno i da same zakonske norme neće biti dostatne da anticipiraju moguće probleme i ponude rješenja u dugotrajnim pravnim odnosima koji nastaju na temelju ugovora o koncesiji. Zbog toga će primjena ovog instituta zahtijevati i priličan angažman samih ugovornih strana u izradi kompleksnih ugovora o koncesiji. No, sve to čini se zanemarujućim u odnosu na prednosti koje ovaj institut može ostvariti. U svjetlu navoda iz Strategije pomorskog razvitka i integralne pomorske politike Republike Hrvatske za razdoblje od 2014. do 2020. godine nužno je omogućiti i olakšati investicije u hrvatske luke, a time i koncesionarima omogućiti efikasnije aktiviranje vrijedne imovine koju stvaraju. Ne postoji opravdani razlog zašto tu novonastalu vrijednost izuzeti iz imovine koncesionara dok traje koncesija kad bi njenim zalaganjem koncesionari mogli dobiti pristup sredstvima financijskih institucija koje bi takav oblik osiguranja tražbine, uz efikasni pravni okvir namirenja njene vrijednosti, zasigurno zadovoljio. Potrebno je samo malo napora u njegovoj razradi i primjeni. Autori se nadaju da predlagatelj na kraju ipak neće odustati od mogućnosti njegova uvođenja te očekuju da bi konačni prijedlog Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama imao otvorenu ovu mogućnost.

Summary:

**ESTABLISHING A PROPERTY RIGHTS LEGAL REGIME ON PORT
FACILITIES SUPERSTRUCTURE BUILT ON THE BASIS
OF CONCESSION CONTRACTS**

The discussion on the working paper of the draft proposals of the new Maritime Domain and Seaports Act repeatedly revives the question of establishing a property rights legal regime to buildings and other structures that were built in the maritime domain on the basis of a concession. While the above possibility has existed since the entry into force of Ownership and Other Property Rights Act, 1997, special laws regulating the maritime domain and sea ports never developed this institute. The authors in this paper analyze the development of the institute and the scope of its possible applications in relation to the objects of port superstructure.

Keywords: maritime domain; sea ports; concessions; property law.