

Primijeno: 28.10.2016.	
Klasifikacijska oznaka	(Org. jed.)
415-0116-0109	
Jedinični broj	Pratno Vrijed
2198133-40-16-1	

Subject: Rješavanje imovinsko pravnih odnosa sa HT-om

From: Sanja Gligić Rubes <s.gligic.rubes@gmail.com>

Date: 27.10.2016. 16:29

To: "grad-otocac@gs.t-com.hr" <grad-otocac@gs.t-com.hr>, "info@opcina-postira.hr" <info@opcina-postira.hr>, Gordana Maržić <opcina.kolan@opckolan.teloud.hr>, "opcina.orle@zg.ht.hr" <opcina.orle@zg.ht.hr>, "nives.ernoic@varazdinske-toplice.hr" <nives.ernoic@varazdinske-toplice.hr>, "nacelnik@pucisca.hr" <nacelnik@pucisca.hr>, "sonja.gluvakovic@orahovica.hr" <sonja.gluvakovic@orahovica.hr>, "stipe.karmelic@opcinabol.hr" <stipe.karmelic@opcinabol.hr>, "drazen.pavlovic1@sk.t-com.hr" <drazen.pavlovic1@sk.t-com.hr>, Melanija Turčinov Rameša <melanija.t.ramesa@murter.hr>, Petar Anibalović <panibalovic@gmail.com>

Poštovani gradonačelnici i načelnici,

U prijašnjoj korespondenciji upoznala sam Vas sa činjenicom da je HT bez ikakvog obrazloženja i valjanog razloga odustao od sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti sa JLS prema kojima bi naknada bila određena u iznosu od 6 kn/m² za EKI mrežu uključujući i tri godine unatrag za one godine na koje se ne odnosi zastara.

Da bi se sklopio ugovor sa takvim jediničnim cijenama trebalo je u početku pregovarati sa HT-om i ukazivati im da su jedinične cijene sukladne Pravilniku o potvrdi i naknadi za pravo puta, međutim da ugovor sadrži mnoge nepovoljne odredbe za JLS, te da ne mogu sugerirati (grado)načelnicima da sklope takve ugovore. Uslijedilo je revidiranje takvih ugovora, ispuštene su mnoge štetne odredbe za JLS, te su neke JLS takve ugovore i potpisale i ostvarile naknadu.

Kada je dalje trebalo uslijediti sklapanje ugovora sa JLS HT je promijenio dotadašnju praksu, te je ustajao na štetnim odredbama ugovora, prekinuo svaku suradnju i mogućnost pregovora sa nama odvjetnicima koji zastupamo JLS, te je ponudena naknada od 6kn/m² samo za one nekretnine koje su u vlasništvu JLS, dok naknadu za nekretnine kojima JLS upravlja i nije vlasnik 1/1 HT ne želi ništa platiti. HT je tada počeo uvoditi termine knjižno i vanknjižno vlasništvo, a sve kako bi mogao u potpunosti izbjeći obvezu plaćanja za one čestice koje nisu u vlasništvu, odnosno pod upravom JLS i kao takve upisane u zemljišne knjige. Takvoj praksi sam se protivila uz obrazloženje da HT iznajmljuje kablove drugim operatorima po istoj cijeni neovisno da li se kablovi nalaze u knjižnom ili vanknjižnom vlasništvu JLS. Jasno je o kakvim se nejednakim mjerilima radi, a sve na štetu JLS.

Uslijedio je period od više mjeseci u kojima smo ustajali na "starim" uvjetima, međutim HT je ostao kod svoga, te Vam je ponuđeno sklapanje ugovora prema kojima ne biste ostvarili naknadu dovoljnu da kupite mobilni uređaj uz ugovornu obvezu, a kamoli da JLS kojom upravljate bude pravično i u skladu sa zakonom obeštećen.

Mišljenje našeg ureda je od početka bilo da nije odlučno da li je JLS upisana na nekretninama kojima upravlja (nerazvrstane ceste, putevi, parkovi..) već je odlučno da li faktično upravlja nekretninama. HT takav stav očekivano nije prihvaćao i uvjetovao je naknadu samo za nekretnine pod upravom JLS.

Zbog neslaganja sa takvim stavom uputili smo dopis HAKOM-u koji je u ovakvim situacijama dužan davati mišljenje i uskoro dobili mišljenje koje je potvrdilo stav našeg ureda, a koje Vam mišljenje dostavljam u prilogu ovog maila.

Moram Vas uputiti da je problem oko sređivanja imovinskopravnih odnosa sa HT-om moguće riješiti na dva načina, pri tome je teško sugerirati koji je od ovih za Vas bolji.

Imovinskopravni odnosi sa HT-om mogu se riješiti izdavanjem Potvrde o pravu puta, te sklapanjem ugovora o pravu služnosti sa HT-om.

Kao što iz mišljenja HAKOM-a proizlazi, ukoliko mi to zahtijevamo, HAKOM će izdati Potvrdu o pravu puta ne samo za čestice pod upravom JLS-a, već i za one čestice koje u zemljišnim knjigama nisu tako upisane, ali u naravi JLS njima upravlja. Naknada se određuje prema kategorijama određenima u Pravilniku o potvrdi i naknadi za pravo puta što znači da ćete na godišnjoj razini ostvariti oko 20 % veću naknadu nego što je to HT nudio na početku (6kn/m²) za sve nekretnine neovisno od upisa u zemljišne knjige.

Dugoročno prednost moramo dati izdavanju Potvrde o pravu puta ne samo što se godišnje naknade tiče, već i glede činjenice da HT nema mogućnost uknjižiti služnost na nekretninama pod upravom JLS koju mogućnost ima sklapanjem ugovora o služnosti.

Nedostatak jest što kod ugovora o služnosti HT daje naknadu i za prethodne godine. Međutim, HT daje naknadu samo za čestice koje su u zemljišnim knjigama uknjižene, dok ne daje naknadu za neuknjižene čestice. Opcija sklapanja ugovora o pravu služnosti ima smisla ukoliko ste odlučni riješiti trenutno zemljišnoknjižno stanje i uknjižite se na nekretnine kojima upravljate. Procedura uknjižbe nije komplicirana kako se to na prvu čini i ne bi trebala trajati previše dugo, pogotovo iz razloga što će sudovi na vašem području vjerojatno požuriti postupanje uknjižbe svjesni hitnosti i važnosti postupanja.

Što se tiče ostvarivanja naknade za prethodne godine u slučaju izdavanja Potvrde o pravu puta trebalo bi pokrenuti parnični postupak na sudu. Ishod tog postupka je neizvjestan jer do sada ne postoji sudska praksa iz koje bi proizlazilo koliki je zastrani rok u slučaju izdavanja Potvrde o pravu puta, tj. da li imate pravo na prethodne godine. Zatražili smo od HAKOM-a mišljenje glede zastare, ali se HAKOM od davanja takvog mišljenja ogradio.

Svrha ovog dopisa jest da Vas upoznam sa tijekom postupka, kao i da Vas upoznam sa mogućim opcijama glede rješavanja imovinskopravnih odnosa sa HT-om.

Ukoliko ste već sada spremni opredijeliti se za jednu od opcija molim da me izvijestite, ukoliko imate dodatna pitanja slobodno me kontaktirajte.

S poštovanjem,
Sanja Gligić Rubes, odvjetnica
098879585

Poslano s mogeg iPada

— Attachments: —

Stručno mišljenje HAKOMA u vezi prava puta.pdf

126 KB