

Ivan Belaj, mag. iur., Veleučilište Lavoslav Ružička u Vukovaru

## OD RIMSKOGA *SUPERFICIES*A DO PRAVA GRAĐENJA

**Sažetak:** U radu se proučavaju ustanove rimskoga *superficies*a i suvremenoga prava građenja. Pravo građenja nesumnjivo ima podrijetlo u rimskom *superficiesu* koji je omogućavao imati određena prava na zgradi izgrađenoj na tuđem zemljištu. I pravo građenja omogućuje izgradnju zgrade na tuđem zemljištu s tom razlikom što je njega moguće osnovati i na vlastitom zemljištu u vlastitu korist. Rimski je *superficies* prvotno imao obveznopravni karakter, a u kasnijoj je fazi poprimio stvarnopravne elemente. Između *superficies*a i prava građenja postoje određene sličnosti i razlike koje se proučavaju u radu. Pravo građenja je ipak različita ustanova u odnosu na *superficies*. Proučavanje rimskoga *superficies*a i njegova usporedba s pravom građenja značajna je zbog otkrivanja uzroka i potrebe nastanka prava građenja kao ustanove koja nije postojala u rimskom pravu.

**Ključne riječi:** *superficies*, pravo građenja, *superficies solo cedit*, superficijarno pravo

### 1. UVOD

Kako bi se bolje razumjeli razlozi i smisao postojanja prava građenja i sličnih ustanova u suvremenim stvarnopravnim uređenjima, potrebno je proučiti genezu rimskopravne ustanove *superficies*a kao najstariju u Europi koja omogućuje imati određena prava na zgradi izgrađenoj na tuđem zemljištu.<sup>1</sup>

*Superficies*<sup>2</sup> se najčešće definira kao nasljeđivo i otuđivo pravo korištenja zgrade podignute na tuđem zemljištu.<sup>3</sup> Tome treba dodati i činjenicu da je *superficies* bio naplatno pravo. Romac<sup>4</sup> pak razlikuje pojam *superficies*a u širem i užem smislu. U širem smislu *superficies* je sve ono što je spojeno sa zemljištem, bilo da iz njega raste, bilo da je na njemu sagrađeno. U užem smislu *superficies* je stvarno pravo na tuđoj stvari, a sastoji se od uživanja zgrade podignute na tuđem zemljištu uz plaćanje godišnje naknade (*pensio, solarium*).

*Superficies* je nastao iz potrebe da se zbog velikog porasta stanovništva Rima omogući osoba-ma bez vlasništva zemljišta korištenje tuđeg zemljišta za vlastite stambene ili druge potrebe. *Superficies* se najprije razvijao kao obveznopravni odnos kroz zakup ili kupoprodaju prava korište-

1 O odnosu rimske pravne tradicije i hrvatskoga stvarnog prava vidjeti Petrak, M.: „Rimska pravna tradicija i hrvatsko stvarno pravo“, Zbornik Pravnoga fakulteta u Zagrebu, br. 5/2002., str. 1045. – 1060.

2 Naziv *superficies* dolazi od latinskih riječi *super* – gore, iznad, na i *facies* – vanjski oblik, površina.

3 Vidjeti Horvat, M.: „Rimsko pravo“, Zagreb, 2002., str. 234.; Romac, A.: „Rimsko pravo“, Zagreb, 2002., str. 222.; Boras, M. – Marge-tić, L.: „Rimsko pravo“, Rijeka, 1998., str. 225.

4 Romac, A.: „Rječnik rimskoga prava“, Zagreb, 1989., str. 345.

nja zemljišta, ali je kasnije sve više poprimao obilježja stvarnoga prava kroz stvarnopravne oblike zaštite vlasništva zgrade.

Iz rimskoga se *superficies*a razvilo superficijarno pravo i pravo građenja. Superficijarno pravo je ograničeno stvarno pravo imati vlastitu zgradu na tuđem zemljištu, koja je pravno odvojena od zemljišta, ali zajedno s njime čini jednu nekretninu. Superficijarno pravo postoji na jednom jedinstvenom zemljištu tako da je različit vlasnik zemljišta u odnosu na vlasnika zgrade izgrađene na tom istom zemljištu. Na tome jedinstvenome zemljištu postoje dva pravno odvojena vlasničkopravna režima, jedan na zemljištu, a drugi na zgradi podignutoj na tome zemljištu. Superficijarno pravo danas postoji npr. u Italiji i Francuskoj. Nositelj superficijarnog prava vlasnik je zgrade izgrađene na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta zadržava vlasništvo na tome zemljištu.

Pravo građenja je ustanova našeg stvarnopravnog uređenja. Uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u nastavku ZV).<sup>5</sup> Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.<sup>6</sup> Iz definicije prava građenja vidljivo je da se nesumnjivo radi o stvarnom pravu, dok je *superficies*, što će u daljnjem tekstu biti izloženo, isprva imao obveznopravni karakter, a tek u kasnijoj fazi razvitka poprima stvarnopravne elemente tako da se može smatrati određenom vrstom stvarnoga prava. *Superficies* može postojati isključivo na tuđem zemljištu dok pravo građenja može postojati osim na tuđem i na vlastitom zemljištu i to u vlastitu korist. Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.<sup>7</sup> Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.<sup>8</sup> Kao što je vidljivo kod prava građenja postoje dvije nekretnine (zemljišta). Prva je nekretnina zemljište opterećeno pravom građenja, a druga je nekretnina samo pravo građenja koje je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Ovdje se radi o svojevrsnoj fikciji koja omogućuje održavanje načela pravnoga jedinstva nekretnine (*superficies solo cedit*), kao temeljnoga načela našega stvarnopravnoga uređenja, i kod prava građenja. Nasuprot tome, kod rimskoga *superficies*a postoji samo jedna nekretnina (zemljište) koje je u vlasništvu jednoga subjekta dok vlasništvo zgrade podignute na tom zemljištu pripada drugom subjektu. To su samo neke razlike između rimskoga *superficies*a i našega prava građenja, a cilj je ovoga rada ukazati ne samo na sve razlike nego i na sličnosti ovih ustanova jer je nesumnjivo kako je korijen prava građenja u rimskom *superficiesu*.

Načelo *superficies solo cedit*, odnosno pravnoga jedinstva nekretnine ili kraće jedinstvenosti nekretnine, kako se naziva u našem stvarnom pravu, na prvi je pogled u suprotnosti i sa *superficiesom* i s pravom građenja. U nastavku se pokušava odrediti dosege ovoga načela, kako u odnosu prema *superficiesu*, tako i u odnosu prema pravu građenja.

5 Narodne novine, br. 91/1996., 64/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2002., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012.

6 Čl. 280. st. 1. ZV.

7 Čl. 280. st. 2. ZV.

8 Čl. 280. st. 3. ZV.

## 2. NAČELO SUPERFICIES SOLO CEDIT

### 2. 1. NAČELO SUPERFICIES SOLO CEDIT U RIMSKOM PRAVU

Načelo *superficies solo cedit* izvorno je nastalo u rimskom pravu, a prvi put je formulirano u Gajevim Institucijama. *Superficies solo cedit* znači građevina slijedi pravnu sudbinu zemljišta. Dakle, sve što se izgradi, posije ili posadi na površini ili ispod površine zemljišta postaje vlasništvo vlasnika zemljišta. Smisao ovoga načela bila je u rimskom pravu izražena i kroz različite drukčije izričaje, ovisno o vremenu nastanka i izvoru (autoru).<sup>9</sup> Zgrada i zemljište predstavljaju neraskidivo jedinstvo. Građevine se sastoje od zemljišta i zgrade.<sup>10</sup>

Različita su shvaćanja o tome jesu li već u rimskom pravu postojala odstupanja od načela *superficies solo cedit*. Po jednom shvaćanju postojala su odstupanja od izvornoga poimanja načela *superficies solo cedit* kod nastajanja prava vlasništva na zajedničkom zemljištu *gens* na kojem je postojalo zajedničko vlasništvo.<sup>11</sup> Nasuprot tome, po drugom stajalištu u rimskom pravu nisu postojala odstupanja od ovoga načela jer se ono odnosilo samo na zemljište u privatnom vlasništvu što se ne može uspoređivati s osnivanjem prava vlasništva na zajedničkom zemljištu *gens*.<sup>12</sup>

Zanimljivo je kako se rimsko načelo *superficies solo cedit* izrijekom spominjalo i u zakonodavnoj proceduri Sabora Republike Hrvatske, točnije u obrazloženju Konačnog prijedloga Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz srpnja 1996. godine.<sup>13</sup>

### 2. 2. NAČELO PRAVNOGA JEDINSTVA NEKRETNINE U HRVATSKOM STVARNOPRAVNOM UREĐENJU

Načelo pravnoga jedinstva nekretnine (jedinstvenosti nekretnine) uređuje čl. 9. ZV-a. Tako pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje. Kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje. Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.

Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu; isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu

9 Npr. *Aedificatum solo cedit* – građevina prati sudbinu zemljišta (Sec. Gaius, Inst. 2,73); *Aedificia solo cohaerent* – zgrade pripadaju zemljištu (Venuleius – D. 43,24,10); *Ius soli sequitur aedificium* – građevina slijedi pravnu sudbinu zemljišta (Paulus – D. 13,7,21); *Solo cedere solent ea quae aedificantur aut serantur* – zemljištu obično pripada sve što se na njemu zida ili sije (Gaius – D. 41,1,9,1); *Quod solo inaedificatur, solo cedit* – što se na zemljištu izgradi dijeli sudbinu zemljišta (Sec. Just. Inst. 2,1,33).

10 *Aedes ex duobus rebus constant ex solo et superficie* (Iavolenus – D. 41,3,23,pr), Stojčević, D. – Romac, A.: „*Dicta et regulae iuris*“, Beograd, 1984., str. 56.

11 Puhan, I.: „*Superficies solo cedit*“, Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada, III tom, Beograd, 1978., str. 231.

12 Simonetti, P.: „Građenje na tuđem zemljištu“, Sarajevo, 1982., str. 40.

13 Vidjeti Petrak, M.: „Rimsko pravo kao pozitivno pravo u Republici Hrvatskoj“, Hrvatska pravna revija, br. 10/2006., str. 2.

osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu.<sup>14</sup> Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe. Učinak te zabilježbe traje dok ona ne bude izbrisana, s time da taj učinak i bez brisanja prestaje protekom pet godina od upisa, ali tijekom toga roka zastaje za vrijeme stečajnoga i ovršnog postupka. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Čl. 366. ZV propisuje da od dana njegovoga stupanja na snagu u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti nekretnine, ako posebnim zakonom nije što drugo određeno. Od dana stupanja na snagu ZV-a pravni poslovi koji su suprotni načelu jedinstvenosti nekretnine ne proizvode pravne učinke. Kad dvostrano ili jednostrano obvezni ugovor ne proizvodi pravne učinke zbog suprotnosti načelu jedinstvenosti nekretnine, svaka ugovorna strana, a i treći u čiju je korist ugovor sklopljen, ima pravo zahtijevati pravednu izmjenju ugovora kojom bi se taj nedostatak uklonio.

Od nekretnine zgrade i druge građevine koje su trajno izgrađene na zemljištu mogu biti pravno odvojene samo na temelju prava građenja, prava stvarne služnosti koja ovlašćuje imati dio zgrade na poslužnoj nekretnini ili na temelju koncesije osnovane na zakonu.

### 3. SUPERFICIES U RIMSKOM PRAVU

#### 3. 1. GENEZA SUPERFICIESA U RIMSKOM PRAVU

Razvoj *superficies*a obilježen je različitim fazama.<sup>15</sup> O nastanku *superficies*a postoji malo izvornih tekstova. Možda se začecima *superficies*a mogu smatrati *tabernae* koje spominje Tit Livije u djelu *Ab urbe condita*.<sup>16</sup> *Tabernae* su predstavljale male trgovine (poslovne prostote) podignute oko Foruma ustupljene trgovcima i bankarima radi obavljanja poslova. U klasičnom razdoblju o postojanju *superficies*a svjedoče dva dokumenta.<sup>17</sup> Prvi dokument potječe iz 193. godine, a pronađen je 1777. godine. U njemu se navode mogućnost građenja na tuđem zemljištu, plaćanje *solariuma* i nasljedivost toga prava što govori u prilog tomu da se radi o superficijarnom pravu iako se u tom dokumentu izričito ne spominje naziv *superficies*. Drugi dokument sadrži odluku grada Puteola o oslobađanju jednog građanina plaćanja *solariuma* do kraja života za zgradu izgrađenu na javnom zemljištu pod uvjetom da zgrada nakon njegove smrti pripadne u vlasništvo grada. Ni u ovom se dokumentu izričito ne spominje *superficies* iako se može zaključiti kako se radi o superficijarnom pravu jer je zgrada izgrađena na tuđem zemljištu, postojala je obveza plaćanja *solariuma* i nasljedivost zgrade.

<sup>14</sup> Vidjeti Simonetti, P.: „Pravno jedinstvo i pravni dualitet nekretnine (I. dio)“, Hrvatska pravna revija, br. 1/2008., str. 13.-25.; Simonetti, P.: „Pravno jedinstvo i pravni dualitet nekretnine (II. dio)“, Hrvatska pravna revija, br. 2/2008., str. 7.-19.; Simonetti, P.: „Pravno jedinstvo nekretnine“, Zbornik radova 10. međunarodnog savjetovanja „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Neum, 22., 23. i 24. lipnja 2012., Mostar, 2012., str. 7.-23.

<sup>15</sup> Vidjeti Simonetti, P.: „Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja“, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/2012., str. 3.-35.; Simonetti, P.: „Rimski *superficies* i pravne ustanove koje prethode hrvatskom pravu građenja“, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/1999., str. 15.-62.; Knežić Popović, D.: „Počeci razvoja *superficies*a“, Godišnjak Pravnoga fakulteta u Sarajevu, XXIX, 1981., Sarajevo, 1982., str. 241.-261.

<sup>16</sup> Schmidt, A.: „*Das Recht der Superficies*“, Zeitschrift der Savigny – Stiftung für Rechtsgeschichte, XI, 1890., str. 121.

<sup>17</sup> Vidjeti Knežić Popović, D., op. cit., str. 246. i 247.

Kao što je bilo prikazano, prema načelu *superficies solo cedit* zgrada izgrađena na tuđem zemljištu uvijek je bila vlasništvo vlasnika zemljišta. Ipak postojalo je pravo uporabe zgrade izgrađene na tuđem zemljištu temeljem ugovora o dugogodišnjem zakupu ili nekoga sličnog pravnog posla.

Međutim, dugogodišnjem zakupu prethodila je koncesija za građenje na javnom zemljištu. Ta koncesija nazivala se *ad aedificandum*<sup>18</sup> *in solo publico*.<sup>19</sup> Ova je koncesija bila naplatna. Koncesionar – graditelj plaćao je *solarium*. Imao je pravo izgraditi objekt na javnom zemljištu te je na njemu imao pravo uživanja i raspolaganja. Koncesionar je mogao zgradu čak i uništiti.<sup>20</sup> Mogao je to svoje pravo prenositi i na druge osobe pravnim poslovima među živima (*inter vivos*) i za slučaj smrti (*mortis causa*). Ovim se pravnim poslovima prenosilo samo pravo uporabe izgrađenog objekta, a ne i pravo vlasništva koje uostalom koncesionar nije ni imao.

Koncesiju je davala država ili lokalna vlast, tako da ona nije imala uporište u ugovoru o zakupu.<sup>21</sup> Koncesija se nije mogla dati za zemljište u privatnom vlasništvu. Građenje na tuđem privatnom zemljištu postalo je aktualno povećanjem broja stanovnika Rima.<sup>22</sup>

*Superficies* je najprije imao obveznopravni karakter, a kasnije je poprimio i stvarnopravni karakter o čemu je riječ u nastavku.

### 3. 2. 1. ELEMENTI OBVEZNOPRAVNOG KARAKTERA SUPERFICIESA U RIMSKOM PRAVU

Dok koncesija za građenje na javnom zemljištu nije imala pravni temelj u ugovornom odnosu, dotle je građenje na tuđem zemljištu u privatnom vlasništvu bilo moguće osnovati samo temeljem ugovora. To je bio prije svega ugovor o zakupu (najmu),<sup>23</sup> odnosno *locatio conductio rei*.<sup>24</sup> Za razliku od rimskog prava naše obvezno pravo razlikuje ugovor o zakupu od ugovora o najmu.<sup>25</sup>

Da je *locatio conductio* mogao predstavljati ugovor temeljem kojeg se omogućavala gradnja na tuđem zemljištu, odnosno nastanak i samog *superficiesa* vidljivo je iz *Edictum perpetuum*.<sup>26</sup> Ovaj je ugovor omogućavao zakupniku (supeficijaru) korištenje tuđega zemljišta radi izgradnje zgrade. Zakup zgrade obuhvaćao je i zemljište na kojem je ona izgrađena i koje je potrebno za njenu uporabu. U odnosu na obični zakup (*simplex*) koji je ovlašćivao zakupnika na uživanje plodova ze-

18 Naziv *aedificatio* potječe od lat. riječi *aedificare* što znači graditi.

19 Vidjeti Maršavelski, A. „Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva“, *Pravnik*, br. 1/2007., str. 174. – 199.

20 Arangio Ruiz, V.: „*Istituzioni di diritto romano*“, Napoli, 1934., str. 249.

21 Simonetti, P.: „Pravo građenja“, Sarajevo-Beograd, 1986., str. 16.

22 U doba principata stanovništvo Rima povećalo se na brojku između 1.200 000 i 1.500 000. Vidjeti Romac, A.: „Stambene prilike u starom Rimu“, *Godišnjak Pravnog fakulteta u Sarajevu*, XXIII, 1975., str. 144.

23 U rimskom pravu nije postojala razlika između ugovora o zakupu i ugovora o najmu tako da se *locatio conductio rei* u današnjim tekstovima naziva ponekad zakupom (kada je uz uporabu postojalo i ubiranje plodova – npr. poljoprivredno zemljište), a ponekad i najmom (kada je postojala samo uporaba, odnosno uživanje tuđe stvari – npr. stana).

24 Ugovor *locatio conductio* imao je rimskom pravu tri varijante: *locatio conductio rei* (današnji zakup ili najam), *locatio conductio operis* (današnji ugovor o djelu) i *locatio conductio operarum* (današnji ugovor o radu).

25 Prema Zakonu o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/2005., 41/2008., 125/2011.) kod ugovora o zakupu postoji korištenje tuđe stvari (čl. 519.) dok kod najma postoji uporaba (čl. 550.). Korištenje je širi pojam jer osim uporabe (uživanja) obuhvaća i ubiranje plodova, dok uporaba ne uključuje mogućnost ubiranja plodova. Objekt najma su u pravilu neplodonosne stvari, a objekt zakupa plodonosne stvari.

26 *Ait praetor: uti ex lege locationis sive conductionis superficiei, qua de agitur, nec vi, nec clam, nec precario alter ab altero fruamini, quo minus fruamini, vim fieri veto; si qua alia actio de superficiei postulatibus, causa cognita dabo* (Ulpianus - D. 43,18,1, pr.).

mljišta, zakup zemljišta radi izgradnje nazivao se *conductio plenior* ili *admodum irregularis*,<sup>27</sup> a taj je omogućavao korištenje zemljišta samo radi izgradnje zgrade.

I kupoprodaja (*emptio venditio*) je mogla predstavljati pravni temelj nastanka *superficies*.<sup>28</sup> Kupoprodaja se nije odnosila na samo zemljište nego na pravo uporabe zemljišta. Postoje mišljenja kako je kao pravni temelj *superficies* mogao poslužiti i darovni ugovor (*donatio*), ugovor o zamjeni (*permutatio*) i legat (*legatum*).<sup>29</sup> Međutim, civilno pravo dopušta uživanje *superficies* (zgrade) samo na temelju ugovora o zakupu. Zbog toga se interdiktom *de superficibus* štiti samo uživanje zgrade koje je zasnovano *ex lege locationis sive conductionis*.<sup>30</sup>

### 3. 2. 2. ELEMENTI STVARNOPRAVNOG KARAKTERA SUPERFICIESA U RIMSKOM PRAVU

*Superficies* kao obveznopravni odnos postupno se u rimskom pravu pretvorio u stvarnopravni odnos. Tako je pretor u klasično doba dao superficijaru interdiktnu zaštitu (*interdictum de superficibus*) za ometanje ili oduzimanje posjeda. Kasnije je pretor superficijaru omogućio i petitornu zaštitu tužbama *actio in rem* (*utilis reivindicatio, negatoria, confessoria*) pa je tako u Justinijanovom pravu, odnosno pri kraju svog povijesnog razvitka, *superficies* poprimio obilježja stvarnoga prava. *Superficies* se osnivao kupoprodajom ili legatom.<sup>31</sup> Osim pravnim poslom, *superficies* se mogao steći i dosjelošću.<sup>32</sup> *Superficies* prestaje relativno kada ga drugi stekne, a apsolutno derelikcijom, propašću stvari, stavljanjem zgrade izvan prometa, konfuzijom, nastupanjem rezolutivnog uvjeta, istekom vremena i kada superficijar umre bez nasljednika.<sup>33</sup> Nakon što je *superficies* poprimio stvarnopravni karakter može ga se smatrati svojevrsnim oblikom stvarnog prava.

## 4. SUPERFICIES U KOMPARATIVNOM PRAVU

Superficijarno pravo je ograničeno stvarno pravo imati vlastitu zgradu na tuđem zemljištu koja je pravno odvojena od zemljišta. Superficijarno pravo nisu poznavale velike kodifikacije građanskoga prava XIX. stoljeća, ali se ono, kao i pravo građenja, razvilo u XX. stoljeću pod utjecajem stambene krize i iz nje proizašle potrebe jeftinije stanogradnje, bez kupnje zemljišta, ali uz plaćanje obročne naknade umjerene visine. U talijanskoj pravnoj literaturi naglašava se kako superficijarno pravo potiče poduzetništvo u oblasti graditeljstva dok pravo građenja prvenstveno služi zadovoljavanju stambenih potreba socijalno ugroženih osoba.<sup>34</sup> Kod prava građenja nema odstupanja od načela pravnoga jedinstva nekretnine (*superficies solo cedit*) jer postoji fikcija da je samo pravo građenja nekretnina, kod superficijarnog prava postoji odstupanje od ovoga na-

27 Pastori, E.: „*La superficie nel diritto romano*“, Milano, 1962., str. 40. i 41.

28 *Qui superficiem in alieno solo habet, cavili actione subnixus est, nam si conduxit superficium, ex conducto, si emit, ex emto agere cum domino soli potest* (Ulpianus - D. 43, 18, 1, 1).

29 Volterra, E.: „*Istituzioni di diritto privato romano*“, Rim, 1961., str. 430.

30 Simonetti, P.: „Pravo građenja“, op. cit., str. 17.

31 I to putem *legatum per vindicationem* koji je imao stvarnopravni učinak.

32 Vidjeti Simonetti, P.: „Rimski superficies i pravne ustanove koje prethode hrvatskom pravu građenja“, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/1999., str. 24.

33 Egersdorfer, A.: „Predavanja o institucijama rimskog prava“, svezak I., Zagreb, 1919., str. 154.

34 Simonetti, P.: „Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja“, op. cit., str. 34.

čela. To je stoga što superficijarno pravo postoji doduše na jednom jedinstvenom zemljištu i različit je vlasnik zemljišta u odnosu na vlasnika zgrade izgrađene na tom istom zemljištu. Međutim, superficijarno pravo pravno razdvaja zemljište od zgrade koja je na njemu izgrađena. Naime, kod superficijarnog prava i zemljište i zgrada podignuta na njemu su zasebne i pravno odvojene nekretnine. Superficijarno pravo razvilo se od rimskog *superficies*a, a danas, primjerice, postoji u Italiji i Francuskoj.

U Italiji je Građanskim zakonikom<sup>35</sup> (*Codice civile*) od 16. ožujka 1942. godine uređen *superficies* kao ograničena vrsta stvarnoga prava. I zemljište i zgrada izgrađena u režimu *superficies*a su posebne samostalne nekretnine.

Francuski Građanski zakonik (*Code civil*) iz 1804. godine ne uređuje superficijarno pravo, ali članak 553. omogućuje pravno razdvajanje zemljišta od zgrade izgrađene na tom zemljištu temeljem pisanoga pravnog posla. Od 1964. godine postoji poseban zakon<sup>36</sup> koji uređuje posebnu ustanovu nazvanu *bail a construction* (zakup radi izgradnje). Ugovor o zakupu sklapa se na najmanje 18, a najviše 99 godina. Zakupnik se obvezuje izgraditi zgradu na tuđem zemljištu i za to plaćati ugovorenu zakupninu zakupodavcu, vlasniku zemljišta.

I u talijanskom i u francuskom pravu nositelj superficijarnog prava je vlasnik zgrade izgrađene na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta zadržava vlasništvo na zemljištu. Istodobno na tome jedinstvenome zemljištu postoje dva pravno odvojena vlasničkopravna režima, jedan na zemljištu, a drugi na zgradi podignutoj na tome zemljištu.

## 5. PRAVO GRAĐENJA KAO USTANOVA STVARNOGA PRAVA U REPUBLICI HRVATSKOJ

### 5. 1. POJAM PRAVA GRAĐENJA

Prema ZV<sup>37</sup> pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik toga zemljišta dužan je to trpjeti. Prema Gavelli<sup>38</sup> „pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svojega nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima u svojem vlasništvu zgradu trajno fizički spojenu s tim zemljištem, a svagdašnji vlasnik toga zemljišta je dužan to trpjeti“. Pravo građenja je nesumnjivo definirano kao vrsta stvarnoga prava, ali ga se ne može svrstati isključivo u stvarna prava na tuđoj stvari. Ono može postojati i na vlastitoj nekretnini u vlastitu korist. Dakle, vlasnik zemljišta i nositelj prava građenja na tom zemljištu može biti ista osoba.<sup>39</sup>

Razlog takvoga poimanja prava građenja otvara mogućnost vlasniku nekretnine da jednostavnije, bez suglasnosti drugog subjekta, odnosno nositelja prava građenja, osnuje sam pravo građenja vjerojatno s namjerom kasnijeg otuđenja ili zemljišta ili objekta izgrađenoga u režimu prava građenja.

35 Čl. 952. – 956. talijanskog Građanskoga zakonika.

36 Zakon od 16. prosinca 1964. koji je kasnije dopunjavao Dekretom od 24. prosinca 1964., Zakonom od 3. siječnja 1979. i Zakonom od 2. lipnja 1983.

37 Čl. 280. st. 1.

38 Gavella, N. – Josipović, T. – Gliha, I. – Belaj, V. – Stipković, Z.: „Stvarno pravo“, II. svezak, Zagreb, 2007., str. 79.

39 U članku 284. ZV stoji: „Nositelj prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju prešlo. Vlasnik zemljišta može biti nositelj prava građenja na svome zemljištu“.

Iz činjenice da je vlasnik zemljišta ograničen već samim osnivanjem prava građenja kao tere- ta na njegovom zemljištu proistječe obilježje prava građenja kao ograničenoga stvarnog prava. Vlasnik nema pravo činiti sa svojim zemljištem ono što bi ograničavalo nositelja prava građenja u izvršavanju njegovih ovlasti.

Objekt prava građenja je zgrada, ali taj pojam treba shvatiti u širem smislu jer objekt može biti bilo koja građevina. Stoga bi vjerojatno bilo bolje da je ZV umjesto naziva zgrada uporabio naziv građevina ili da je definirao što se ima smatrati pod pojmom zgrade.

S obzirom na to da zgrada u režimu prava građenja može biti izgrađena iznad, ali i ispod po- vršine zemljišta, proistječe da na jednom zemljištu mogu postojati dva prava građenja – jedno iznad, a drugo ispod površine zemljišta. Naravno da je u praksi moguće da postoji samo jedno pravo građenja, a da zgrada ima i nadzemni i podzemni dio.

Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga pra- va, kao da je ono zemljište.<sup>40</sup> Dakle, pravo građenja je entitet koji se smatra nekretninom iako to nije. Radi se o svojevrsnoj fikciji koja omogućuje održavanje načela pravnoga jedinstva nekretni- ne i kod prava građenja. Zgrada pripada pravu građenja i čini zajedno s njime posebno zemljiš- noknjižno tijelo koje se upisuje u poseban zemljišnoknjižni uložak različit od zemljišnoknjižnog uloška u koji je upisano zemljište opterećeno pravom građenja.

Sadržaj prava građenja i njegovu preinaku uređuju čl. 281. i 282. ZV-a. Prema tim odredba- ma tko je nositelj prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost toga njegova prava, a glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja. Sva- ka tome suprotna odredba je ništetna. Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaća- ti mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno. Dakle, pravo građenja je naplatno pravo, no odredba ZV-a o tome dispozitivne je naravi. O visini naknade sporazumijevaju se vlasnik zemljišta i nositelj prava građenja, a mogu odlučiti i da se ne plaća naknada. Ako nema sporazuma o naknadi primjenjuje se odredba ZV-a o plaćanju mjesečne naknade za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište. Pravo građenja ima sadržaj s kojim je osnovano, ako nije kasnije zakonito izmijenjen. Tko tvrdi da je iz- mijenjen, treba to dokazati. Preinaka sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom opterećene stvari, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvar- nih prava na opterećenoj nekretnini - tada i u sporazumu s ovlaštenicima tih prava. Na preina- ku sadržaja primjenjuje se, na odgovarajući način, ono što je određeno za osnivanje prava građe- nja na temelju pravnoga posla.

Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa tko na bilo kojem prav- nom temelju stekne vlasništvo opterećenoga zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drukčije određeno.<sup>41</sup>

Pravo građenja ima još neke karakteristike koje proizlaze iz čl 285. ZV-a. Ono je otuđivo i na- sljedivo kao i druge nekretnine, osim ako nije što drugo određeno. Moguće ga je opteretiti služ- nostima, stvarnim teretima i založnim pravom. Zgrada koja je izgrađena dio je prava građenja, pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja.

<sup>40</sup> Čl. 280. st. 2. i 3. ZV.

<sup>41</sup> Čl. 283. ZV.



## 5. 2. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Osnivanje prava građenja uređuje ZV u čl. 286. do 290. Pravo građenja može se osnovati: 1. pravnim poslom vlasnika nekretnine koja se opterećuje i 2. odlukom suda. Pravo građenja je osnovano kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom. Za to je potrebno vlasništvo osnivatelja, vlasnikov pravni posao je iskazana namjera osnivanja prava građenja i upis prava građenja u zemljišnu knjigu. Pravni posao je *titulus* osnivanja prava građenja. Na temelju valjana pravnoga posla<sup>42</sup> kojemu je cilj osnutak prava građenja osniva se to pravo izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom. Pravni posao nužno sadrži odredbe o osnivanju prava građenja na određenoj nekretnini, a da bi bio valjan, treba biti u pisanom obliku. Pravnim poslom može se pravo građenja ograničiti na svaki način koji je moguć, a nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi toga prava. Kad je zemljište u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ono optereći pravom građenja.

Pravni posao kojim vlasnik zemljišta inicira osnivanje prava građenja može biti dvostran i jednostran. Dvostrani pravni posao kojim se inicira osnivanje prava građenja je ugovor sklopljen između vlasnika zemljišta i budućeg nositelja prava građenja. Ugovor o osnivanju prava građenja u standardiziranom obliku trebao bi sadržavati sljedeće sastojke:<sup>43</sup> 1. ugovorne strane (vlasnik zemljišta i nositelj prava građenja), 2. podatke o zemljištu na kojem se osniva pravo građenja, 3. podatke o zgradi (građevini) koja će se izgraditi (veličina, oblik, vrsta, namjena i sl.), 4. početak i završetak izgradnje zgrade, 5. trajanje prava građenja (na određeno ili neodređeno vrijeme), 6. podatke o naknadi koja se plaća vlasniku zemljišta, 7. moguća ograničenja u raspolaganju zgradom, 8. mogućnost preinake sadržaja ugovora, 9. *clausulu intabulandi*, odnosno izričitu izjavu vlasnika zemljišta kojom dopušta uknjižbu prava građenja kao tereta na svom zemljištu, 10. dan stupanja u posjed zemljišta od strane nositelja prava građenja, 11. prestanak prava građenja, 12. naznaku o plaćanju troškova izrade ugovora, uknjižbe i sl., 13. mjesto i datum sastavljanja ugovora, 14. ovjeru potpisa ugovornih strana.<sup>44</sup>

Jednostran pravni posao može biti jednostrano pisano očitovanje volje u kojem je izražena namjera osnivanja prava građenja, a može namjera osnivanja prava građenja biti sadržana i u pravnom poslu kojem nije osnovna svrha osnivanje prava građenja. To može biti oporuka. Sastojci koji trebaju biti obuhvaćeni ovim jednostranim pravnim poslom slični su onima koji mogu postojati i kod ugovora o osnivanju prava građenja osim naravno onih koji vrijede samo za dvostrane pravne poslove. Jednostrani pravni posao predstavlja *titulus* osnivanja prava građenja na vlastitom zemljištu u vlastitu korist, osim ako se radi o oporuci jer će se u tom slučaju odnositi na neku drugu osobu, a ne na vlasnika zemljišta.<sup>45</sup>

Pravo građenja osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnog zemljišno-knjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku. Upis prava građenja u ze-

42 Osim općih razloga ništetnosti i poboynosti pravnoga posla moguće je da postoji ograničenje sadržano u nekom pravnom poslu koje zabranjuje opterećenje zemljišta pravom građenja. Ovo ograničenje mora biti upisano u zemljišnu knjigu da bi djelovalo prema stjecatelju. Ako nije upisano onda temeljem načela povjerenja u potpunost i istinitost upisa u zemljišnu knjigu neće djelovati prema stjecatelju.

43 Iako ZV uopće ne spominje ugovor o osnivanju prava građenja moguće je na temelju općih odredaba stvarnopravnih i obveznopravnih propisa odrediti njegov mogući sadržaj.

44 Vidjeti Belaj, V.: „Osnivanje, zaštita i prestanak prava građenja“, Pravni vjesnik, br. 1-2/2003., str. 11., Belaj, V.: „Pravo građenja“, *Liber amicorum in honorem* Jadranko Crnić, Zagreb, 2009., str. 395.

45 Npr. u korist nasljednika ili zapisovnika.

mljišnu knjigu kao tereta na zemljištu koje opterećuje moguć je samo na temelju pisanog očitovanja volje njegova vlasnika da time optereti svoje zemljište. Ali, ako bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo s pristankom ovlaštenika tih prava.<sup>46</sup> Zgrada, bude li izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja. U vlasnički list novoga uložka upisat će se nositelj prava građenja, i to će se, ako vlasnik zemljišta nije drukčije odredio, vlasnik upisati kao nositelj toga prava. Kad zakonom nije što drugo određeno glede načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka te glede zaštite povjerenja u zemljišne knjige, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe članka 263. i 264. ZV-a.<sup>47</sup>

Pravo građenja može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku, ako je ovlašten u tom postupku osnovati služnost, a i u drugim slučajevima određenim zakonom. Na osnivanje prava građenja odlukom suda na odgovarajući se način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda.<sup>48</sup>

Na prijenos prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnoga posla, odluke suda i nasljeđivanja, ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja. S pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja, a suprotna odredba je ništetna.

### 5. 3. ZAŠTITA PRAVA GRAĐENJA

Zaštitu prava građenja ZV uređuje u čl. 291. Samo pravo građenja, dok nije izgrađena zgrada, a i nakon toga, uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, koja se primjenjuju na odgovarajući način. Nasuprot tome, pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva, koja se primjenjuju na odgovarajući način.

S obzirom na to da se pravo građenja štiti po pravilima za zaštitu prava služnosti koja se na odgovarajući način primjenjuju to znači da je moguća posjedovna zaštita (u obliku dopuštene samopomoći i sudske zaštite),<sup>49</sup> tužba nositelja prava građenja, ali i tužba predmnijevanog nositelja prava građenja, obveznopravni zahtjev za izvršavanje pravnoga posla kojim je osnovano pravo građenja i zaštita po pravilima zemljišnoknjižnoga prava.

<sup>46</sup> Ako je upisano npr. založno pravo, pravo služnosti ili pravo stvarnoga tereta.

<sup>47</sup> Članak 263. ZV-a uređuje upis stvarnog tereta u zemljišnu knjigu, a te se odredbe na odgovarajući način primjenjuju i na upis prava građenja u zemljišnu knjigu. Čl. 263. ZV glasi: „Stvarni se teret osniva njegovom uknjižbom u zemljišnoj knjizi kao tereta na njime opterećenoj nekretnini, a kad se osniva u korist svagdašnjega vlasnika određene nekretnine, tada i kao prava u korist povlasne nekretnine, osim ako zakon omogućuje da se stvarni teret osnuje drukčije. Ako nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, a zatražena je uknjižba stvarnoga tereta, on će se osnovati predbilježbom pod uvjetom naknadnoga opravdanja toga upisa, ako su ispunjene one pretpostavke pod kojima pravila zemljišnoknjižnoga prava dopuštaju predbilježbu. Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige osniva se stvarni teret polaganjem u sud ovjerovljene isprave kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu stvarnoga tereta na njoj; za to se polaganje uzima da je uknjižba odnosno predbilježba i na odgovarajući se način primjenjuju pravila o stjecanju tim upisima u zemljišnu knjigu. Odredbe ovoga Zakona o osnivanju stvarnoga tereta na nekretninama upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak stvarnih tereta na temelju pravnih poslova.“

Članak 264. ZV-a odnosi se na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige i glasi: „Na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige glede stvarnih tereta, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 122. do 125. ovoga Zakona, ako nisu suprotne pravnoj naravi stvarnoga tereta.“ Članci 122. do 125. ZV-a uređuju načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

<sup>48</sup> Proizlazi iz čl. 289. ZV.

<sup>49</sup> Prema čl. 16. ZV postoji posjed prava stvarne služnosti na drugoj nekretnini kao poslužnoj, što je moguće analogno primijeniti i na zaštitu prava građenja ako bi netko ometao posjed prava građenja koji postoji na zemljištu opterećenom pravom građenja.

Na zaštitu prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o zaštiti prava služnosti sadržane u čl. 233. do 235. ZV. Radi se o tužbi koja se u rimskom pravu nazivala *actio confessoria*. Ako se spomenuta pravila primijene na pravo građenja to bi značilo da ovlaštenik prava služnosti ima pravo zahtijevati od vlasnika poslužne stvari da prizna i trpi njegovo pravo služnosti kao teret na poslužnoj stvari, te da trpi izvršavanje ovlaštenikova prava na njoj, odnosno da propušta činiti na njoj ono što je zbog ovlaštenikova prava dužan propuštati; isto ima pravo zahtijevati i od svake druge osobe koja svojim činima niječe njegovo pravo služnosti ili ga samovlasno onemogućuje ili uznemirava u izvršavanju toga prava. Pravo na ovaj tip zaštite prestaje protekom roka od dvadeset godina od kad je nositelju prava građenja oduzet posjed toga prava. Da bi nositelj prava građenja mogao u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, ostvariti svoje pravo, mora dokazati svoje pravo građenja i tuženikov čin onemogućavanja ili uznemiravanja izvršavanja toga prava.

Moguća je i tužba predmnijevanog nositelja prava građenja (*actio confessoria publiciana*). Pravo na zaštitu svojeg predmnijevanog prava građenja ima, poput onoga koji je dokazao svoje pravo služnosti, i onaj koji u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istiniti način svog stjecanja posjeda prava građenja (predmnijevani nositelj prava građenja). Na pravo predmnijevanog nositelja prava građenja na zaštitu na odgovarajući se način primjenjuju pravila o tužbi predmnijevanog vlasnika.

Ako je pravo građenja nastalo pravnim poslom, što je češće nego odlukom suda, tada nositelj prava građenja može, prema općim pravilima obveznog prava, zahtijevati ispunjenje obveza iz tog pravnog posla.

Zaštita prava građenja moguća je i prema pravilima zemljišnoknjižnog prava. Prema čl. 236. st. 1. ZV ako netko povrijedi pravo služnosti nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, ovlaštenik se ima pravo štititi od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnog prava. Ova se pravila na odgovarajući način primjenjuju i na zaštitu prava građenja. Zakon o zemljišnim knjigama<sup>50</sup> u čl. 123. do 128. uređuje žalbu protiv rješenja donesenog u zemljišnoknjižnom postupku, a u čl. 129. brisovnu tužbu. Dakle, žalba i brisovna tužba su prema pravilima zemljišnoknjižnog prava sredstva zaštite koja se mogu primijeniti i na pravo građenja.

## 5. 4. PRESTANAK PRAVA GRAĐENJA

Prestanak prava građenja ZV uređuje u čl. 292. do 296. Pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.<sup>51</sup>

Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad, iz navedenih razloga, bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Na prestanak prava građenja propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika i rasterećenjem, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o prestanku stvarnih tereta.

Prestanak prava građenja propašću stvari<sup>52</sup> odnosi se na propast zemljišta na kojem je uspostavljeno pravo građenja što je u praksi teško ostvarivo, ali i na propast građevine. Samo pravo

50 Narodne novine, br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 114/2001., 100/2004., 107/2007., 152/2008., 126/2010.

51 Vidjeti Simonetti, P.: „Pravo građenja – trajanje i prestanak“, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/2011., str. 1. - 29.

52 Uređuje čl. 273. ZV.

građenja kao fiktivna, umjetna nekretnina, ne može propasti, ali može prestati objekt izgrađen u režimu prava građenja. Propašću opterećene, a i povlasne nekretnine prestaje i pravo građenja, ali čim se stvar vrati u prijašnje stanje, oživljava i on.

Što vrijedi za propast stvari, vrijedi i za slučaj da stvar bude stavljena izvan prometa. S propašću može biti izjednačeno pretvaranje stvari (zemljišta) u opće dobro na kojem ne mogu postojati stvarna prava, osim eventualno na temelju koncesije.

Prestanak prava građenja odreknućem nositelja prava građenja uređuje čl. 274. ZV. Kod ovoga načina prestanka prava građenja ne traži se pristanak vlasnika zemljišta. Ipak, njegovo protivljenje može biti relevantno ako bi odricanje bilo u suprotnosti s pravnim poslom temeljem kojeg je uspostavljeno pravo građenja. Odricanje od pojedinačnih obveza davanja ili činjenja ne smatra se odreknućem od prava građenja.

Pravo građenja može prestati i istekom roka kao i ispunjenjem raskidnog uvjeta.<sup>53</sup> Međutim, rok trajanja prava građenja ne mora biti određen pa se tada smatra da je ono osnovano na neodređeno vrijeme. Nasuprot tome, ako je pravo građenja osnovano na određeno vrijeme tada ono prestaje istekom roka na koji je osnovano. Raskidni (rezolutivni) uvjet bit će razlogom prestanka prava građenja samo ako je ugrađen u pravni posao kojim se osniva pravo građenja ili u neki drugi pravni posao kojim se uređuju međusobni odnosi između vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja.

Pravo građenja prestat će zaštitom tuđega povjerenja<sup>54</sup> ako nije upisano u zemljišnu knjigu, a opterećenu nekretninu u dobroj vjeri stekne osoba koja nije znala niti morala znati za izvanknjižno postojanje prava građenja. Nasuprot tome, ako bi stjecatelj znao za izvanknjižno postojanje prava građenja tada ono ne bi prestalo zaštitom tuđega povjerenja.

Pravo građenja može prestati i prestankom korisnika.<sup>55</sup> Korisnik prava građenja je njegov nositelj. S obzirom na to da je pravo građenja nasljeđivo, ovaj način prestanka bit će moguć samo ako npr. pravnim poslom uvjetovan prestanak prava građenja smrću njegova nositelja. Prestanak pravne osobe kao korisnika, nositelja prava građenja, može značiti i prestanak samoga prava građenja ako pravni posao isključuje pravno sljedništvo glede opstojnosti prava građenja.

Pravo građenja može prestati i rasterećenjem ili odlukom upravne vlasti.<sup>56</sup> Rasterećenje je općenito prestanak prava temeljem posebnog zakona. Tako i pravo građenja može prestati ispunjenjem pretpostavki po posebnom zakonu. Ako ukidanje prava građenja ima značenje izvlaštenja, osoba čije je pravo građenja time prestalo ima pravo na punu naknadu.

Ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od dvadeset godina od osnutka toga prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine.<sup>57</sup> Ako nije što posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni temelj na kojem je pravo građenja bilo osnovano. Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može rabiti za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukinućem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno izgrađeno barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni. Rok od šest godina počinje teći prvog dana one godine koja slijedi nakon godine kad je zgrada srušena,

53 Uređuje čl. 275. ZV.

54 Prestanak stvarnih tereta zaštitom tuđeg povjerenja uređuje čl. 277. ZV.

55 Prestanak stvarnih tereta prestankom korisnika uređuje čl. 278. ZV.

56 Prestanak stvarnih tereta rasterećenjem i odlukom upravne vlasti uređuje čl. 279. ZV.

57 Odredbe o prestanku stvarnih tereta koje se odnose i na pravo građenja sadržane su u čl. 276. ZV.

ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima bi zastao teći i rok dosjelogosti. Pravo građenja prestat će na temelju odluke o ukinuću tek brisanjem u zemljišnoj knjizi zbog ukinuća.

S prestankom prava građenja postaje pripadnost zemljišta ono što je pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno. Na odnos vlasnika zemljišta i osobe kojoj je prestalo pravo građenja na odgovarajući će se način primjenjivati pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije što posebno određeno. Vlasnik je dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.

Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom toga prava, ako nije što drugo određeno. Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka toga prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo. Služnosti, stvarni tereti i založna prava u korist i na teret prava građenja sa zgradom, ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist, odnosno na teret zemljišta sa zgradom, a s dotadašnjim prvenstvenim redom.

## 6. ZAKLJUČAK

*Superficies* se uobičajeno definira kao nasljeđivo i otuđivo pravo korištenja zgrade izgrađene na tuđem zemljištu. Nasuprot tome, pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik toga zemljišta dužan je to trpjeti. Pravo građenja nesumnjivo ima podrijetlo u rimskom *superficiesu* jer kao i *superficies* omogućuje imati određena prava na zgradi izgrađenoj na tuđem zemljištu.

Rimski *superficies* imao je prvotno obveznopravni karakter, a tek kasnije je poprimio stvarnopravni karakter kroz interdiktnu zaštitu zbog ometanja ili oduzimanja posjeda koju je pretor u klasično doba dodijelio superficijaru. Time je rimski *superficies* poprimio elemente svojevrsnoga stvarnog prava.

Iz rimskog *superficiesa* razvilo se, primjerice, u Italiji i Francuskoj superficijarno pravo. Nasuprot tome, primjerice, u Austriji i Njemačkoj, a donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u Republici Hrvatskoj, razvilo se pravo građenja.

Između *superficiesa* i prava građenja postoje izvjesne sličnosti, ali i razlike. Sličnost se ogleda u tome što i kod *superficiesa* i kod prava građenja postoji gradnja zgrade na tuđem zemljištu. Doduše kod našeg prava građenja glede toga postoji i određena razlika jer pravo građenja može postojati ne samo na tuđem nego i na vlastitom zemljištu u vlastitu korist. Sličnosti između ovih ustanova postoje i glede svrhe, a ona je omogućiti jeftiniju izgradnju prije svega stambenih objekata (ne mora se kupiti zemljište), iako je i *superficies* omogućivao, a danas i pravo građenja omogućuje izgradnju i drugih, npr. poslovnih objekata. Sličnost *superficiesa* i prava građenja je i naplatnost, dakle, plaćanje određene naknade vlasniku zemljišta od strane superficijara, odnosno nositelja prava građenja. Sličnost je i u tome što se i *superficies* i pravo građenja mogu otuđiti i naslijediti. Sličnosti su i glede nekih načina prestanka ovih prava koji se podudaraju i kod *superficiesa* i kod prava građenja poput derelikcije kod *superficiesa*, odnosno odreknuća nositelja prava građenja, zatim propasti stvari, isteka roka i ispunjenja raskidnog uvjeta. Međutim, dok je *superficies* prestajao i konfuzijom, pravo građenja neće prestati konfuzijom, odnosno sjedinjenjem vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja u jednoj osobi jer je moguće postojanje prava građenja i na vlastitom zemljištu u vlastitu korist.

Osnovna razlika između *superficies*a i prava građenja je u tome što kod rimskog *superficies*a postoji samo jedna nekretnina (zemljište) koje je u vlasništvu jednog subjekta, dok vlasništvo zgrade podignute na tom zemljištu pripada drugom subjektu. Nasuprot tome, kod prava građenja postoje dvije nekretnine – zemljište i samo pravo građenja koje je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Zgrada izgrađena u režimu prava građenja pripadnost je prava građenja kao da je ono zemljište što predstavlja svojevrsnu fikciju. Radi se o zamišljenom, umjetnom zemljištu.

Rimsko pravo, odnosno njegova ustanova *superficies*a postavilo je temelje suvremenom pravu građenja. Ipak pravo se građenja može smatrati različitom ustanovom od *superficies*a. Značajno je proučavati upravo one ustanove koje nisu postojale u rimskom pravu kako bi se otkrili uzroci i potreba njihovoga nastanka. Većina ostalih ustanova građanskoga prava postojala je i u rimskom pravu, s manjim ili većim razlikama u odnosu na suvremena građanskopravna uređenja.

## LITERATURA:

1. Arangio Ruiz, V.: „*Istituzioni di diritto romano*“, Napoli, 1934.
2. Belaj, V.: „Osnivanje, zaštita i prestanak prava građenja“, *Pravni vjesnik*, br. 1-2/2003.
3. Belaj, V.: „Pravo građenja“, *Liber amicorum in honorem* Jadranko Crnić, Zagreb, 2009.
4. Boras, M. – Margetić, L.: „Rimsko pravo“, Rijeka, 1998.
5. Egersdorfer, A.: „Predavanja o institucijama rimskog prava“, svezak I., Zagreb, 1919.
6. Gavella, N. – Josipović, T. – Gliha, I. – Belaj, V. – Stipković, Z.: „Stvarno pravo“, II. svezak, Zagreb, 2007.
7. Horvat, M.: „Rimsko pravo“, Zagreb, 2002.
8. Knežić Popović, D.: „Počeci razvoja *superficies*a“, *Godišnjak Pravnoga fakulteta u Sarajevu*, XXIX, 1981., Sarajevo, 1982.
9. Maršavelski, A.: „Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva“, *Pravnik*, br. 1/2007.
10. Pastori, F.: „*La superficie nel diritto romano*“, Milano, 1962.
11. Petrak, M.: „Rimska pravna tradicija i hrvatsko stvarno pravo“, *Zbornik Pravnoga fakulteta u Zagrebu*, br. 5/2002.
12. Petrak, M.: „Rimsko pravo kao pozitivno pravo u Republici Hrvatskoj“, *Hrvatska pravna revija*, br. 10/2006.
13. Puhan, I.: „*Superficies solo cedit*“, *Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, III tom, Beograd, 1978.
14. Romac, A.: „Rimsko pravo“, Zagreb, 2002.
15. Romac, A.: „Rječnik rimskog prava“, Zagreb, 1989.
16. Romac, A.: „Stambene prilike u starom Rimu“, *Godišnjak Pravnoga fakulteta u Sarajevu*, XXIII, 1975.
17. Schmidt, A.: „*Das Recht der Superficies*“, *Zeitschrift der Savigny – Stiftung für Rechtsgeschichte*, XI, 1890.
18. Simonetti, P.: „Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja“, *Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, br. 1/2012.
19. Simonetti, P.: „Građenje na tuđem zemljištu“, Sarajevo, 1982.
20. Simonetti, P.: „Pravo građenja“, Sarajevo-Beograd, 1986.

21. Simonetti, P.: „Pravo građenja – trajanje i prestanak“, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/2011.
22. Simonetti, P.: „Pravno jedinstvo nekretnine“, Zbornik radova 10. međunarodnoga savjetovanja „Aktualnosti građanskoga i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Neum, 22., 23. i 24. lipnja 2012., Mostar, 2012.
23. Simonetti, P.: „Pravno jedinstvo i pravni dualitet nekretnine (I. dio)“, Hrvatska pravna revija, br. 1/2008.
24. Simonetti, P.: „Pravno jedinstvo i pravni dualitet nekretnine (II. dio)“, Hrvatska pravna revija, br. 2/2008.
25. Simonetti, P.: „Rimski superficies i pravne ustanove koje prethode hrvatskom pravu građenja“, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/1999.
26. Stojčević, D. – Romac, A.: „*Dicta et regulae iuris*“, Beograd, 1984.
27. Volterra, E.: „*Istitutioni di diritto privato romano*“, Rim, 1961.
28. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/2005., 41/2008., 125/2011.
29. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/1996., 64/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2002., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012.
30. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 114/2001., 100/2004., 107/2007., 152/2008., 126/2010.

Ivan Belaj, MSc, Lavoslav Ružička Polytechnic, Vukovar

## FROM ROMAN *SUPERFICIES* TO RIGHT OF *SUPERFICIES*

### Summary

The paper deals with institutions of Roman *superficies* and modern right of *superficies*. The right of *superficies* derives undoubtedly from Roman *superficies* enabling certain rights in building which was built on another people's property. The right of *superficies* also enables construction of the building on another people's property with the difference that it can be established on own ground for own benefit. The Roman *superficies* originally had a feature of law of obligations and it later acquired features of substantive law.

The paper also deals with certain similarities and distinctions between *superficies* and right of *superficies*. However, the right of *superficies* differs from *superficies*. The research of Roman *superficies* and its comparison with right of *superficies* is significant for finding the cause and emergence need of right of *superficies* as an institution not existing in Roman law.

*Key words:* *superficies*, right of *superficies*, *superficies solo cedit*, superfiary right

Ivan Belaj, Mag. Jur., Polytechnische Hochschule in Vukovar

## VOM RÖMISCHEN *SUPERFICIES* BIS ZUM BAURECHT

### Zusammenfassung

In der Arbeit werden die Institute des Römischen *superficies* und des zeitgenössischen Baurechts erforscht. Das Baurecht stammt vom Römischen *superficies*, wonach es den Bürgern ermöglicht wurde, bestimmte Rechte über ein Gebäude durchzusetzen, das auf dem Grundstück Dritter ausgebaut wurde. Auch das Baurecht ermöglicht den Bau eines Gebäudes auf dem Grundstück dritter Personen; der Unterschied liegt darin, dass im Baurecht es auch möglich ist, sein Recht über das eigene Grundstück und zu eigenem Gunsten zu gründen. Das Römische *superficies* hatte ursprünglich einen schuldrechtlichen Charakter, während es in späteren Etappen sachenrechtliche Elemente aufweist.

Zwischen dem *superficies* und dem Baurecht bestehen bestimmte Ähnlichkeiten und Unterschiede, die in dieser Arbeit untersucht werden. Das Baurecht stellt aber ein ganz unterschiedliches Institut in Bezug auf *superficies* dar. Die Erforschung des Römischen *superficies* und dessen Vergleich mit dem Baurecht ist wegen der Entdeckung von Ursachen und vom Bedarf nach Herstellung des Baurechts als eines im Römischen Recht unbekanntem Instituts besonders wichtig.

*Schlüsselwörter:* *superficies*, Baurecht, *superficies solo credit*, das *Superficies*-Recht