

# Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva

UDK 347.232  
349.442

## Sažetak

U prvom dijelu rada autor iznosi prikaz razvoja ovog instituta od rimskog prava do danas – u kojem se ističu dva osnovna modela: prvi preferira vlasnika zemljišta uz primjenu načela *superficies solo cedit*, dok drugi daje prednost graditelju. Razmatrajući odredbe aktualnog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, autor analizira pojedine situacije u kojima vlasnik zemljišta i graditelj mogu biti poštteni ili nepoštteni te učinke koje navedene kvalitete mogu imati na vlasničkopravne i obveznopravne odnose. U radu su prokomentirane i odredbe o prekoračenju međe građenjem, dogradnji, nadogradnji, preuređenju i ulaganju te o građenju na tuđem pravu građenja – s obzirom na to da je riječ o posebnim zakonskim slučajevima stjecanja vlasništva građenjem.

*Ključne riječi: građenje na tuđem zemljištu, stjecanje vlasništva, jedinstvenost nekretnine, priraštaj, accessio, aedificatio, superficies, pravo građenja*

## I. Uvod

U Republici Hrvatskoj nitko ne može graditi bez odgovarajućeg odobrenja nadležnog tijela. Institut građevinske dozvole, čije izdavanje nije moguće bez dokaza o pravu vlasništva ili pravu građenja, uz relativno oštre prekršajne sankcije za bespravne graditelje – može stvoriti privid da se bespravnoj gradnji pa tako i gradnji na tuđem zemljištu bez pravne osnove stalo na kraj. Međutim, mediji i statistike pokazuju da je bespravna gradnja gorući problem u Hrvatskoj, a u tom okviru (doduše, u manjem udijelu) nalazi se i institut koji se analizira u ovom radu<sup>1</sup>.

Pokušat ćemo iznijeti definiciju ovog instituta koristeći se "klasičnom" metodom: *definitio fit per genus proximum et differentiam specificam*. Tako ćemo najprije pobliže odrediti *genera proxima* ove ustanove: originarno stjecanje vlasništva, stjecanje vlasništva na temelju zakona i bespravna gradnja.

<sup>1</sup> Ipak, nije teško zamisliti i situaciju da netko gradi na tuđem zemljištu bez pravnog temelja, a da za to ima i građevinsku dozvolu – jer zbog neusklađenosti upisanih prava i njihovih nositelja u zemljišnim knjigama imamo odredbu čl. 89. Zakona o gradnji (ZOG - NN 175/03) po kojoj se za izdavanje građevinske dozvole (umjesto izvotka iz zemljišnih knjiga) mogu priložiti neke druge isprave kao što su: ugovor na temelju kojeg je investitor stekao vlasništvo, pravo građenja ili služnost, pisana suglasnost vlasnika nekretnine, ugovor o ortakluku sklopljen s vlasnikom nekretnine, čiji je cilj zajedničko građenje i sl.

Vlasništvo se, kao i svako drugo subjektivno građansko pravo, može steći izvorno (originarno) ili izvedeno (derivativno). U prvom slučaju dolazi do osnivanja, a u drugom do prelaženja prava vlasništva. Međutim, ova dualistička koncepcija ima određene nedostatke<sup>2</sup> pa ju zakonodavac nije uvrstio u Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV)<sup>3</sup> glede stjecanja stvarnih prava<sup>4</sup>. Zato čl. 114. ZV-a navodi pravne temelje stjecanja vlasništva (*tituli acquirendi*): na temelju pravnog posla, na temelju odluke suda ili druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem te na temelju zakona<sup>5</sup>.

Stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu je izvorno stjecanje, a izvorna stjecanja spadaju u stjecanja na temelju zakona – radi se o stjecanju vlasništva vanjskim priraštajem pokretnine nekretnini. Pritom treba reći da stjecanje vlasništva na temelju zakona istodobno ima značenje postojanja i pravnog temelja i valjanog načina stjecanja prava vlasništva (*titulus et modus acquirendi*)<sup>6</sup>. Do stjecanja na temelju zakona doći će samo u slučajevima kada stjecanje ne nastupa na nekom drugom pravnom temelju. Tako primjerice, ako vlasnik zemljišta pravnim poslom prenese vlasništvo zemljišta ili pravo građenja na drugoga i taj izgradi zgradu na tom zemljištu, činjenica gradnje neće utjecati na pravo vlasništva ni na tom zemljištu ni na zgradi.

Vlasništvo se stječe na temelju zakona u trenutku kad budu ispunjene sve propisane pretpostavke. Za stjecanje vlasništva građenjem na tuđoj stvari trebaju biti kumulativno ispunjene sljedeće pretpostavke: (1) da je izgrađena zgrada, (2) da je izgrađena na tuđem zemljištu, (3) da vlasništvo nije stečeno na nekom drugom pravnom temelju.

Među više rodne pojmove stjecanja vlasništva građenjem na tuđoj stvari naveli smo i pojam "bespravne gradnje". Bespravnu gradnju bismo mogli definirati kao svako građenje koje nema potrebno uporište u nekoj pravnoj normi. Tako je i ova ustanova doista jedan oblik bespravne gradnje – jer tko gradi na tuđem zemljištu (bez pravnog temelja), taj nema pravo to činiti. Pojam bespravne gradnje je širi – jer obuhvaća i npr. građenje na općem dobru bez potrebne koncesije, građenje bez građevinske dozvole koje je moguće i na vlastitom zemljištu – zapravo se u tom smislu ovaj izraz kolokvijalno najčešće i koristi.

Za valjano definiranje ove ustanove treba napomenuti da je prikladniji izraz "izgradnja zgrade"<sup>7</sup> umjesto "građenje"<sup>8</sup> – jer zakon izričito traži, kao pretpostavku za primjenu ovog instituta, da je izgrađena zgrada (čl. 152. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Međutim, s obzirom na to da ZV koristi izraz građenje na tuđem zemljištu, u ovom radu će biti korišten i taj izraz.

Iz navedenog možemo odrediti konačnu definiciju ovog instituta: **stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu je izvorno stjecanje vlasništva na temelju zakona do kojeg dolazi kada neka fizička ili pravna osoba (graditelj) izgradi zgradu na tuđem zemljištu bez pravne osnove, ako su ispunjene određene subjektivne pretpostavke.**

<sup>2</sup> Primjerice, u teoriji je sporno jesu li stjecanja na temelju odluke suda ili druge nadležne vlasti izvorna ili izvedena (isp. Vedriš – Klarić, Građansko pravo, Narodne novine, Zagreb, 2003., str. 265.)

<sup>3</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV) - NN. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01.

<sup>4</sup> Ali podjela na izvorno i izvedeno stjecanje dosljedno je provedena u odredbama o stjecanju posjeda (isp. čl. 13. ZV-a).

<sup>5</sup> Nažalost, ni ova klasifikacija nije savršena - primjerice, stjecanje vlasništva od nevlasnika je uvršteno među stjecanja na temelju pravnog posla (isp. čl. 115. i 118. ZV-a), dok ga je Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO) svrstavao među stjecanja na temelju zakona (isp. čl. 21. ZOVO)

<sup>6</sup> Vizner B., Komentar Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Zagreb, 1980., str. 146.

<sup>7</sup> v. Gavella, Stjecanje prava vlasništva izgradnjom zgrade na tuđem zemljištu, Privreda i pravo, br.2/81, str. 30. (bilj.1).

<sup>8</sup> Neprikladnost izraza "građenje" se očituje i u čl. 4. ZOG-a - po kojem građenje jest izvođenje radova (pripremnih radova, zemljanih radova, radova na izradi građevinskih konstrukcija, građevinsko-instalaterskih radova, građevinsko-završnih radova, radova na ugradnji građevnih proizvoda, ugradnji postrojenja ili opreme, te drugih radova) radi podizanja nove građevine, rekonstrukcije, adaptacije i održavanja uporabljive građevine ili radi promjene stanja u prostoru.

## II. Povijesni pregled

Smatramo da je ovu ustanovu zanimljivo promotriti i kroz jednu povijesnu analizu kako bismo otkrili korijene sadašnjeg pravnog uređenja. Promatrajući povijesni aspekt ovog instituta, treba reći da su se kroz povijest razvile dvije temeljne koncepcije: jedna preferira vlasnika zemljišta, a druga graditelja. Prva se oslanja na načelo *superficies solo cedit* iz rimskog prava, koje se putem njegove recepcije usadilo u većinu suvremenih kontinentalnoeuropskih pravnih sustava – tako ju je prihvatio i naš zakonodavac pri donošenju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Za drugu koncepciju<sup>9</sup> se može reći da je zapravo starija i primitivnija, jer negira pravo vlasništva na zemlji, što vodi u smjeru pravne nesigurnosti – ako graditelj može graditi gdje god želi i tako steći vlasništvo, znači da ni samo vlasništvo na zemljištu nije od značaja. Ova koncepcija je postojala npr. u starogermskom, langobardskom i otomanskom pravu<sup>10</sup>. Nećemo se puno baviti tom koncepcijom, jer u našem stvarnopravnom uređenju vrijedi načelo *superficies solo cedit* (dakako, uz određene iznimke). Ipak će biti nešto riječi i o drugoj koncepciji, jer se probila u pravne sustave socijalističkog kruga, kojem je i Hrvatska pripadala.

### II.a. Rimsko pravo: *aedificatio* i načelo *superficies solo cedit*

Gai, Institutiones II,73  
 "...quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia **superficies solo cedit**."

"...po prirodnom pravu postaje naše što je drugi sagradio na našem zemljištu, makar da je gradio za sebe, jer gradnja slijedi pravnu sudbinu zemljišta."<sup>11</sup>

Među rimskim izvorima o institutu stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, koji se zvao *aedificatio*<sup>12</sup>, odlučili smo prvo istaknuti ovaj citat poznatog rimskog pravnika Gaja (2.st.) iz njegovog glasovitog djela *Institutiones*.

U citiranom izvoru Gaj jasno i izričito piše: "**superficies solo cedit**". Iz te njegove kratke i jednostavne sentencije izgradilo se načelo koje i danas u suvremenim pravnim sustavima u većoj ili manjoj mjeri obilježava institut stjecanja vlasništva na građenjem na tuđoj stvari. Gaj navodi da to načelo proizlazi iz prirodnog prava ("*iure naturali*"). On se ovdje poziva na prirodno pravo jer je očito da to načelo proizlazi iz činjenice da otkad postoji vlasništvo na zemlji, biljke koje izrastu na zemlji pripadaju vlasniku te zemlje. Riječ *superficies* dolazi od riječi *super* (gore, nad) i *facies* (vanjski oblik, površina) – što znači da obuhvaća sve što je sa zemljom (lat. *solum*) trajno spojeno – bilo da iz njega raste (npr. biljke, drveće), bilo da je na njemu izgrađeno. Valja zaključiti da se to načelo izvorno primjenjivalo na biljke – u slučajevima sijanja (*satio*) i sađenja (*implantatio*) na tuđem zemljištu – a zatim se počelo primjenjivati i na građevine. To proizlazi iz toga što biljka pripada vlasniku zemlje bez obzira na to da li ju je posadio i zalijevao vlasnik ili netko drugi. *Superficies solo cedit* se primjenjivalo i na sve slučajeve priraštaja (*accessio*) pokretne i nepokretne stvari – što potvrđuje i nastavak teksta koji slijedi nakon ovog citata gdje Gaj kaže da je utoliko prije to slučaj sa biljkama i posađenim žitom na tuđoj zemlji – pod uvjetom da su pustile korijenje<sup>13</sup>. Zbog toga je očito da je *superficies solo cedit* zapravo poseban oblik načela *accessio cedit principali* koje također potječe iz rimskog prava,

<sup>9</sup> Možemo reći da se ta koncepcija temelji na principu: "tvoje je ono što si izgradio".

<sup>10</sup> v. Simonetti P, Građenje na tuđem zemljištu, Svjetlost, Sarajevo, 1982., str. 76

<sup>11</sup> Stanojević O., Gaj: Institucije, Nolit, Beograd, 1982., str. 106.-107.

<sup>12</sup> *Aedificatio* dolazi od riječi *aedificare* (graditi, sagraditi). Neki autori u literaturi ovaj institut nazivaju *inaedificatio*, ali mi nećemo koristiti taj termin jer drugi autori pod tim nazivom podrazumijevaju ugrađivanje u postojeću zgradu. Po nekima ovaj naziv obuhvaća i građenje tuđim materijalom na vlastitom zemljištu.

<sup>13</sup> "*Multoque magis id accidit et in planta, quam quis in solo nostro posuerit, si modo radicibus terram complexa fuerit. Idem contingit et in frumento, quod in solo nostro ab aliquo satum fuerit*" (Gai, Institutiones II,74-75 – isp. Stanojević O., Gaj..., op.cit., str. 106.-107)

a spominje ga Ulpijan (2./1.st.) u djelu *Ad Sabinum*, a nalazimo ga u Digesti (533.g.)<sup>14</sup>, najvažnijem dijelu Justinijanovog *Corpus iuris civilis*-a.

Iz Gajevog teksta koji slijedi vidi se da su izgradnja zgrade i izrastanje biljaka imali iste pravne učinke u rimskom pravu:

Gai, Institutiones II,76

*"Sed si ab eo petamus fundum vel aedificium et inpensas in aedificium vel in seminaria vel in sementem factas ei soluere nolimus, poterit nos per exceptionem doli mali repellere, utique si bonae fidei possessor fuerit."*

*"Ali u slučaju da tužbom zahtijevamo zemljište ili zgradu, a odbijemo da mu naknadimo troškove za zgradu, sjeme ili sjetvu, mogao bi nas odbiti putem ekscpepcije zle namjere, pod uvjetom da je bio posjednik u dobroj vjeri."*<sup>15</sup>

Ovdje vidimo da zlonamjerni (nepošteni) vlasnik nema pravo potraživati zgradu odnosno posijane ili zasađene biljke dok ne naknadi troškove graditelju odnosno osobi koja je sijala ili sadila, ako je taj bio pošten. Naime, pošteni graditelj (saditelj) ima pravno sredstvo kojim može odbiti vlasničku tužbu – prigovor zle namjere (*exceptio doli mali*). Postavlja se pitanje: kakav je to pravni odnos između poštenog graditelja (saditelja) i vlasnika zemlje? Naše mišljenje je da se ovdje radi o slučaju tzv. zakonskog založnog prava. Naime, pošteni graditelj ima založno pravo na zgradi, koje nije bilo osnovano dobrovoljno (pravnim poslom), dok mu vlasnik ne naknadi troškove građenja. Treba priznati da je vrlo zanimljivo kako su rimski pravници riješili ovaj slučaj nepoštenog vlasnika i poštenog graditelja.

Načelo *superficies solo cedit* razvilo se i kao posljedica rimske koncepcije prostorne neograničenosti vlasništva – koje se protezalo *usque ad inferos et usque ad sidera* (srednjovjekovni aforizam: od pakla do zvijezda). Ovo načelo se može naći na više mjesta u rimskim izvorima – primjerice, u Digesti nalazimo riječi Ulpijana: *"semper enim superficium solo cedere"*<sup>16</sup>. Također, jedna konstitucija Antonina Severa iz 213. god. navodi: *"quod in solo tuo aedificatum est, quoad in eadem causa manet, iure ad te pertinet"*<sup>17</sup>. Neki čak smatraju da je načelo *superficies solo cedit* postojalo još u Zakoniku XII ploča (451.g.pr.n.e.), ali je ta teza vrlo sporna u literaturi<sup>18</sup>.

Navest ćemo još jedan izvor u kojem je opisan *aedificatio*:

Digesta 41,1,7,12, Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum

*"...si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, cuius et solum est et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intellegitur: itaque neque diruto quidem aedificio vindicatio eius materiae competit. certe si dominus soli petat aedificium nec solvat pretium materiae et mercedes fabrorum, poterit per exceptionem doli mali repellere, utique si nescit qui aedificavit alienum esse solum et tamquam in suo bona fide aedificavit: nam si scit, culpa ei obici potest, quod temere aedificavit in eo solo, quod intellegeret alienum."*

*"...ako netko na tuđem zemljištu svojim (građevinskim) materijalom nešto izgradi, zgrada pripada onom čije je zemljište, jer ako (graditelj) zna da je zemljište tuđe, smatra se da je po svojoj volji izgubio vlasništvo na materijalu; stoga mu ne pripada ni pravo da to vlasničkom tužbom potražuje, čak i ako bi zgrada bila porušena. Ali ako vlasnik zemljišta tužbom potražuje zgradu, a neće platiti vrijednost materijala i nadnice majstora, njegova tužba može biti odbijena s ekscpepcijom zle namjere, razumljivo, ako graditelj nije znao da je zemljište tuđe, pa je u dobroj vjeri gradio kao na svome, a ako je znao, može mu se pripisati odgovornost za to što je lakomisleno (drsko) gradio na zemljištu za koje je znao da je tuđe."*<sup>19</sup>

Ovaj citat se pripisuje Gaju (točnije njegovom djelu *Res quottidiana*e ili *Aurea*), a gotovo identičan tekst nalazimo i u Justinijanovim Institucijama<sup>20</sup>. U ovom izvoru je spomenut

<sup>14</sup> D. 34.2.19.13.

<sup>15</sup> *Ibidem*.

<sup>16</sup> D. 43,17,3,7

<sup>17</sup> "pravo na ono što je na tvojoj zemlji sagrađeno pripada tebi" - *Codex Iustinianus* 3,32,3

<sup>18</sup> Više o toj problematici v. Simonetti, op.cit., str. 39.-40. Puhan smatra da se pravilo *superficies solo cedit* oblikovalo tek poslije *Lex agrariae* iz 111.g.pr.n.e. (*Ibidem*)

<sup>19</sup> Romac A., Izvori rimskog prava, Informator, Zagreb, 1973., str. 234.-235.

<sup>20</sup> Institutiones II,1,30: *"... si quis in alieno solo sua materia domum aedificaverit, illius fit domus, cuius et solum est. sed hoc casu materiae dominus proprietatem eius amittit, quia voluntate eius alienata intellegitur, utique*

zanimljiv razlog zbog čega vlasnik zemlje stječe vlasništvo nad zgradom koju je izgradio nepošteni graditelj - ako graditelj zna da je zemljište tuđe, smatra se da je po svojoj volji izgubio vlasništvo na materijalu. U skladu s tim, isti izvor navodi i da nepoštenom graditelju ne pripada ni pravo da vlasničkom tužbom potražuje materijal, čak i ako bi zgrada bila porušena.

Valja napomenuti da je do stjecanja vlasništva edifikacijom dolazilo samo u slučaju da je riječ o građevini koja je trajno spojena sa zemljom – to se vidi u sljedećem mišljenju Mucija Scaevole (2./1.st.pr.n.e.) iz Digeste:

Mucius Scaevola libro 1 responsorum, D.41,1,60,

“*Titius horreum frumentarium novum ex tabulis ligneis factum mobile in Seii praedio posuit: quaeritur, uter horrei dominus sit. Respondit secundum quae proponerentur non esse factum Seii.*”

“*Titius je novu pokretnu daščaru (kolibu) od dasaka napravio na zemljištu Seiusa. Dakle, (pitanje je): tko je vlasnik (daščare). Scaevola odgovara da ta stvar nije Seiusova.*”

U navedenom slučaju rimski građanin Titius je izgradio pokretnu daščaru (kolibu) na zemlji koja je bila u vlasništvu Seiusa. Seius je vjerojatno tvrdio da je stekao vlasništvo na daščari pa su se njih dvojica obratili rimskom pravniku Muciju Scaevoli. Scaevola je riješio spor u korist Titiusa jer se daščara nije trajno spojila s Seiusovom zemljom pa on nije stekao vlasništvo na njoj jer ju Titius jednostavno može rastaviti i odnijeti. Drugim riječima, nije došlo do stjecanja vlasništva edifikacijom jer se građevina može odvojiti od zemljišta bez nerazmjerno velikih zahvata odnosno troškova.

Iz svega navedenog možemo zaključiti da je u rimskom pravu bilo u potpunosti sprovedeno načelo “*superficies solo cedit*” glede ovog instituta pa graditelj ni u kom slučaju nije mogao steći vlasništvo građenjem na tuđoj zemlji – niti na zemlji niti na zgradi. Tako su graditelju preostajale druge mogućnosti kojima je mogao steći vlasništvo – to su ponajprije pravni posao i dosjelost. Zato je *aedificatio* predstavljao originarno stjecanje kojim je samo vlasnik zemljišta mogao steći vlasništvo nad zgradom koja je prirasla njegovom zemljištu.

Rimsko načelo *superficies solo cedit* se u određenoj mjeri probilo i u srednjovjekovno pravo – ponajviše zaslugom glosatorske i postglosatorske škole. To se vidi iz ove sentencije koja se pripisuje glosatoru Accursiusu (13.st.): “*Cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*” (“Čija je zemlja, njegova je od neba do pakla (središta Zemlje)”). Ipak, treba istaknuti da je u srednjem vijeku prevladavao pravni partikularizam koji je nastao uslijed proboja barbarskih pravnih običaja koji nisu poznavali ovo načelo rimskog prava - tako su pojedina srednjovjekovna prava dopuštala i da pojedinačne nekretnine budu zgrade same za sebe (bez zemljišta).

---

*si non ignorabat, in alieno solo se aedificare: et ideo, licet diruta sit domus, vindicare materiam non poterit. certe illud constat, si in possessione constituto aedificatore, soli dominus petat domum suam esse, nec solvat pretium materiae et mercedes fabricorum, posse eum per exceptionem doli mali repellere, utique si bonae fidei possessor fuit qui aedificasset: nam scienti, alienum esse solum, potest culpa obici, quod temere aedificaverit in eo solo quod intellegeret alienum esse.*” (“...ako je netko na tuđem zemljištu svojim materijalom sagradio kuću, kuća pripada onome čije je zemljište. Međutim, u ovom slučaju vlasnik materijala gubi svoje vlasništvo jer se uzima da ga je on po svojoj volji otuđio, u najmanju ruku zbog toga ako je znao da na tuđem gradi. Upravo zbog toga, makar zgrada bila (kasnije) i porušena, on ne može vlasničkom tužbom potraživati (građevinski) materijal. Sigurno je ipak da ako je graditelj u položaju posjednika zgrade, a vlasnik zemljišta traži da se (utvrdi) da je kuća njegova, ali neće isplatiti vrijednost materijala ni nadnice majstorima, on (vlasnik) može biti odbijen s ekscepcijom zle namjere, razumljivo, ako je graditelj bio posjednik u dobroj vjeri, jer se onome tko je znao da je zemljište tuđe može pripisati odgovornost zato što je drsko gradio na zemljištu za koje je znao da je tuđe.” - Romac A., Justinijan: Institucije, Latina et Graeca, Zagreb, 1994., str. 120.-123.)

## II.b. Stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu prema odredbama OGZ-a

§. 418. *Nasuprot, ako je tko gradio od svoje gradje na tuđem zemljištu, bez znanja i proti volji vlasnika, sgrada pripada vlasniku zemljišta. Pošteni gradilac može iskati naknadu troškovah potrebnih i korisnih; a s gradiocem nepoštenim postupa se kao s onim, koj bez naloga obavlja tuđe poslove. Ako je vlasnik zemljišta znao za gradjenje, pa ga nije odmah zabranio gradiocu poštenomu; ne može on iskati za zemljište nego obćenu cijenu.*

§. 419. *Ako je sgrada podignuta na tuđem zemljištu, i s tuđjom gradjom, vlastnost sgrade pripada i u ovom slučaju vlasniku zemljišta. Medju ovim i gradiocem nastaju ista prava i obveze, koje su ustanovljene u prednjem paragrafu; i gradilac po kakvoći svoje poštene ili nepoštene namisli ima naknaditi prijašnjemu vlasniku gradje obćenu ili najvišju cieniu njezinu.*

Austrijski Opći građanski zakonik iz 1811. je u Hrvatskoj i Slavoniji stupio na snagu 1853. god. Analiza ovih dvaju paragrafa nije samo povijesnoppravna, već i poredbenopravna, imajući u vidu da oni i danas vrijede u Austriji<sup>21</sup>.

S obzirom na to da u OGZ-u prevladava pandektno pravo, koje se u velikoj mjeri temelji na rimskom pravu, njegove odredbe o stjecanju vlasništva građenjem na tuđoj stvari imaju sličnosti, ali ima i razlika u odnosu rimski institut *aedificatio*. Tako se prema §.418. OGZ-a načelo *superficies solo cedit* primjenjivalo u slučajevima kada je netko gradio na tuđem zemljištu bez znanja vlasnika i protiv njegove volje. Pritom je pošteni graditelj mogao tražiti naknadu nužnih i korisnih troškova (*impensae necessariae et utiles*), a na nepoštenog graditelja su se primjenjivale odredbe o poslovodstvu bez naloga (*negotiorum gestio*)<sup>22</sup> – te su odredbe obveznopravnog karaktera. Isti paragraf određuje da je pošteni graditelj mogao steći vlasništvo na zemlji i zgradi samo u slučaju kada je vlasnik zemlje bio nepošten (ako je znao za građenje pa ga nije odmah zabranio) – pri čemu je morao vlasniku naknaditi uobičajenu tržišnu cijenu zemljišta.

U §.419. je predviđen slučaj kada graditelj izgradi zgradu tuđim materijalom na tuđem zemljištu – i ovdje se primjenjuje *superficies solo cedit* pa će zgrada pripasti vlasniku zemlje. Ovaj paragraf se poziva na prethodni glede obveznopravnog odnosa između graditelja i vlasnika zemlje – tako je i u ovom slučaju pošteni graditelj mogao tražiti naknadu nužnih i korisnih troškova, a na nepoštenog graditelja su se primjenjivale odredbe o poslovodstvu bez naloga. Isto tako, pošteni graditelj je mogao steći vlasništvo na zemlji i zgradi samo u slučaju kada je vlasnik zemlje bio nepošten, a pritom je morao vlasniku naknaditi uobičajenu tržišnu cijenu zemljišta. Vlasnik građevinskog materijala je gubio vlasništvo na materijalu, ali mu je pripadalo pravo na naknadu – uobičajenu cijenu ako je graditelj bio pošten (nije znao niti je mogao znati da mu materijal ne pripada), a najvišu tržišnu cijenu

<sup>21</sup> Paragrafi 418. i 419. ABGB-a:

§ 418. *Hat im entgegengesetzten Falle jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der notwendigen und nützlichen Kosten fordern; der unredliche wird gleich einem Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt. Hat der Eigentümer des Grundes die Bauführung gewußt, und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, so kann er nur den gemeinen Wert für den Grund fordern.*

§ 419. *Ist das Gebäude auf fremdem Grunde, und aus fremden Materialien entstanden, so wächst auch in diesem Falle das Eigentum desselben dem Grundeigentümer zu. Zwischen dem Grundeigentümer und dem Bauführer treten die nämlichen Rechte und Verbindlichkeiten, wie in dem vorstehenden Paragraphen, ein, und der Bauführer muß dem vorigen Eigentümer der Materialien, nach Beschaffenheit seiner redlichen oder unredlichen Absicht, den gemeinen oder den höchsten Wert ersetzen.*

<sup>22</sup> To je značilo da ako je građenje vlasniku zemljišta donijelo "jasnu" i "pretežnu" korist, trebao je graditelju naknaditi korisne troškove (§ 1037.); a ako ta "pretežna" korist "nije jasna" ili ako je graditelj samovlasno poduzeo tako važne preinake u tuđoj stvari, da je njezin vlasnik nije više mogao upotrebljavati u svrhu koju je do tada imala, tada vlasnik nije bio dužan naknaditi troškove, štoviše, mogao je zahtijevati da poslovođa (graditelj) o svojem trošku povрати stvar u prijašnje stanje, a ako to nije bilo više moguće onda je mogao tražiti da mu poslovođa (graditelj) naknadi svu nastalu štetu (§ 1038.).

ako je bio nepošten (znao je ili je mogao znati da mu materijal ne pripada). Ove odredbe iz §.419. zapravo objedinjuju ono što sadrže paragrafi 417. (građenje tuđim materijalom) i 418. (građenje vlastitim materijalom na tuđem zemljištu). §.419. bio bi izlišan kad bi se jednostavno iz §.418. izbacile riječi "od svoje gradje" ("mit eigenen Materialien") – jer tako bi to bilo građenje na tuđem zemljištu, umjesto građenje vlastitim materijalom na tuđem zemljištu.

Ovi instituti su se prema §. 292. primjenjivali samo na zgrade koje su podignute s nakanom da na tlu trajno ostanu, a ne i na zgrade koje su izgrađene samo provizorno.

Zakon nije predviđao slučaj nepoštenog graditelja i nepoštenog vlasnika. Na taj nedostatak je ukazao *Derenčin* u svom komentaru OGZ-a iz 1883.<sup>23</sup>. Pritom je *Derenčin* iznio mišljenje da vlasništvo na zgradi treba steći vlasnik zemljišta, a da graditelju treba naknaditi nužne, korisne i luksuzne troškove "...na koliko se usljed njih povećala vrijednost nekretnine, jer se o tih troškovih nemože kazati, da su učinjeni proti volji vlasnika tla"<sup>24</sup>.

### II.c. Formiranje pravila *solum superficiei cedit* u poslijeratnom razdoblju (1945.-1980.)

Odredbe OGZ-a o stjecanju vlasništva vrijedile su sve do donošenja Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima 1980. Međutim, pojedini zakoni i sudska praksa u poslijeratnom razdoblju nisu prihvatili sva pravila OGZ-a. Razlog tome je izmjenjen stav prema vlasništvu, ali i činjenica da su u ratom razorenoj zemlji primarni izdaci bili obnova i izgradnja – trebalo je svakom omogućiti da ima "krov nad glavom", a izgradnja građevinskog objekta je značila i povećanje ukupnog bogatstva društva pa je i sudska praksa<sup>25</sup> počela sve češće preferirati graditelja, a ne vlasnika zemlje<sup>26</sup>. To je dovelo do toga da je načelo *superficies solo cedit* postalo iznimka, a nastalo je suprotno pravilo: *solum superficiei cedit*<sup>27</sup>. Uz to, ponekad se zanemarivalo i pitanje poštenja, pri čemu je bilo odlučnije pitanje vrijednosti zgrade i zemlje. Takav stav sudske prakse se očituje i u sljedećoj presudi Vrhovnog suda u sporu između vinarske zadruge kao nepoštenog graditelja i vlasnice zemljišta koja je izgubila taj spor:

*Okružni sud (je) pravilno postupio kada je odbio tužbeni zahtjev tužilje ne ocjenjujući pri tome da li se radi o savesnom ili nesavesnom gradiocu, jer to nije trebalo ni utvrđivati čim je utvrđena ovako očita razlika u vrednosti između podignute građevine i zemljišta. (VS NR Srbije, Gž-2729/56 od 5.12.1956.)<sup>28</sup>*

U sljedećem slučaju vidimo i jednu neobičnu odluku Vrhovnog suda u kojoj je nepošteni graditelj, na temelju nerazmjerno veće vrijednosti zgrade od zemljišta, stekao vlasništvo na zgradi te pravo korištenja nacionaliziranog zemljišta:

<sup>23</sup> Isp. *Derenčin* M., Tumač k obćemu austrijskomu građanskomu zakoniku, knjiga II., Zagreb, 1883., str.224.-225.

<sup>24</sup> *Ibidem*, str. 225.

<sup>25</sup> Premda u hrvatskoj povijesti nikada nije bio uveden sustav precedenata, u razdoblju nakon II. svjetskog rata, zbog zamjene načela trodiobe vlasti za načelo jedinstva vlasti, nastala je situacija u kojoj su sudovi kreirali pravo. Na sudu je bilo da prosudi, uklapa li se neka odredba bivšeg prava (tj. OGZ-a) u novi socijalistički pravni poredak – zbog čega je sudska praksa tada bila izrazito važan izvor prava (Gavella et al., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb 1998., str. 36-37).

<sup>26</sup> Isp. Gavella N., *Stjecanje prava vlasništva izgradnjom...*, op.cit., str.30.

<sup>27</sup> Neki autori navode drukčiji izričaj ovog obrnutog načela: *solum cedit superficiei* (npr. *Vizner*, op.cit., str. 159.), *superficies solum cedit* (npr. Gavella, *Stjecanje prava vlasništva izgradnjom...*, op.cit., str.48., bilj.46.) ili *solum cedit superficies* (npr. *Stojanović D.* – *Pop-Georgiev D.*, *Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima*, Službeni list SFRJ, Beograd, 1983., str. 76.). Riječ je o latinskoj konstrukciji koja potječe iz modernog prava – smatramo da bi ipak više u duhu latinskog jezika bila formulacija: *solum superficiei cedit*.

<sup>28</sup> Gavella N., *Stjecanje prava vlasništva izgradnjom...*, op.cit., str.32.

*Ako je nova kuća sagrađena na nacionaliziranom zemljištu, na kojem tužiteljica ima pravo korištenja, nerazmjerno vrednija od nacionaliziranog zemljišta, tuženi je i unatoč tome što je tu kuću gradio bez tužiteljčina odobrenja, stekao gradnjom pravo vlasništva na novosagrađenoj kući kao i pravo korištenja nacionaliziranog zemljišta na kojem je ta kuća sagrađena, i to u opsegu koliko je to potrebno za korištenje kuće u smislu građevinskih propisa i urbanističkog plana. (VSH, Gž-1453/68. od 3.10.1968.)<sup>29</sup>*

Također, postojale su odluke po kojima poštenu vlasnik zemljišta nije imao pravo zahtijevati uklanjanje građevine nepoštenog graditelja ako se kao graditelj pojavila pravna osoba sa sredstvima u društvenom vlasništvu, a vrijednost građevine je bila nerazmjerno veća od vrijednosti zemljišta<sup>30</sup>. Uz to, pravilo da poštenu vlasnik zemljišta ima pravo zadržati građevinu i isplatiti ju po običnoj (srednjoj) vrijednosti, nije se primjenjivalo kada je izgrađeni objekt bio takav da može biti samo u društvenom vlasništvu<sup>31</sup>.

Nakon završetka posleratne obnove, početkom sedamdesetih sudska praksa se postupno korigirala pa su načelo *superficies solo cedit* i pitanje poštenja opet došli u prvi plan. Nepošteni graditelj više nije mogao steći vlasništvo građenjem na tuđem zemljištu, ali pitanje odnosa vrijednosti zgrade i zemljišta je i dalje ostalo odlučno u slučaju poštenog graditelja – tako je nastalo pravilo izraženo u sljedećim odlukama:

*U sporu oko građenja na tuđem zemljištu sud je dužan da uzme u obzir ne samo odnos vrijednosti građevine i zemljišta odnosno prava korištenja zemljišta, već i poštenje i savjesnost graditelja, kao i držanje vlasnika zemljišta u toku gradnje (VSJ, Rev-87/71 od 8.4.1971.)<sup>32</sup>*

*Ako je graditelj kuću sagrađio kao pošten posjednik zemljišta, onda vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati predaju zemljišta sa zgradom samo ukoliko vrijednost zgrade nije znatno veća od vrijednosti zemljišta. U suprotnom slučaju, tj. ako vrijednost zgrade znatno premašuje vrijednost zemljišta, vlasnik nema pravo tražiti povrat zemljišta i zgradu od poštenog i savjesnog graditelja. (VSH, Gzz-82/75 od 24.9.1975.)<sup>33</sup>*

Primjenom navedenog pravila, samo je poštenu graditelj mogao steći vlasništvo građenjem na tuđem zemljištu, a nepošteni to nije mogao ni onda, kada je vrijednost izgrađene zgrade bila znatno veća od vrijednosti zemljišta. To shvaćanje sudske prakse je utjecalo i na zakonodavca pri donošenju ZOVO-a iz 1980<sup>34</sup>.

## **II.d. Stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu prema odredbama ZOVO-a**

Kao što smo rekli, nakon Drugog svjetskog rata došlo je do velikih promjena u našem stvarnopravnom uređenju uslijed utjecaja socijalističkog pravnog poretka. One su se očitovala i u odredbama ZOVO-a iz 1980, koji je ostao na snazi i nakon raspada SFRJ<sup>35</sup>. Za razliku od prijašnjih pravnih pravila (OGZ-a), u kojima se preferirao vlasnik zemljišta, ZOVO je uspostavio takvo uređenje stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu da nije preferiran ni vlasnik zemljišta ni graditelj, već se u prvi plan stavilo pitanje poštenja<sup>36</sup>.

<sup>29</sup> Odluka je ostala usamljena - Žuvela M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (komentar, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi), Narodne novine, Zagreb, 1990., str. 135.

<sup>30</sup> Pravni leksikon, Savremena administracija, Beograd, 1964., str. 1096.

<sup>31</sup> *Ibidem*

<sup>32</sup> Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 134.

<sup>33</sup> Gavella N., Stjecanje prava vlasništva izgradnjom..., op.cit., str.32.

<sup>34</sup> Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO) - Službeni list SFRJ br. 6/80.

<sup>35</sup> Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list SFRJ br. 6/80 i 36/90; NN 53/91)

<sup>36</sup> isp. Gavella N., Stjecanje prava vlasništva izgradnjom..., op.cit., str. 32.; i Žuvela M., Stjecanje prava vlasništva - posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjeloj, Zakonitost, 44 (1990), br. 9-10, str. 969.



ZOVO je normirao tri slučaja glede stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu:

1. kad je graditelj pošten, a vlasnik zemljišta nepošten (čl.24.);
2. kad je graditelj nepošten, a vlasnik zemljišta pošten (čl.25.);
3. kad su poštteni i graditelj i vlasnik zemljišta (čl. 26.)

S obzirom na to da je u ZOVO-u ponajprije normiran slučaj kad poštteni graditelj stječe vlasništvo na zgradi i na tuđem zemljištu na kojem je gradio – neki autori su došli do zaključka da je zakonodavac to želio istaknuti kao pravilo, a da su slučajevi kad vlasnik zemljišta stječe vlasništvo na zgradi koja je izgrađena na njegovom zemljištu iznimke od tog pravila tj. da je načelo *superficies solo cedit* bila iznimka, a da je pravilo bilo *solum superficiei cedit*<sup>37</sup>. Nećemo se složiti s tim mišljenjem - jer premda je čl. 24. polazio od pravila *solum superficiei cedit*, postojala je i njegova protuteža u čl. 25. koja je slijedila načelo *superficies solo cedit*, dok je u čl. 26. bilo primjenjeno i jedno i drugo pravilo. To znači da su navedena pravila podjednako bila zastupljena u čl.24.-26. ZOVO-a pa ne možemo govoriti o odnosu pravila i iznimke.

Vidimo da ni ZOVO, kao ni bivši OGZ, nije regulirao slučaj kad su i graditelj i vlasnik zemljišta nepoštteni, o čemu će biti više riječi kasnije.

Prvo ćemo navesti čl.24. ZOVO-a koji se odnosi na slučaj poštenog graditelja i nepoštenog vlasnika zemljišta:

*Čl. 24. (1) Osoba koja može biti nosilac prava vlasništva, a koja izgradi zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekt) na zemljištu na koje drugi ima pravo vlasništva (graditelj), stječe pravo vlasništva i na zemljište na kojem je izgrađen građevinski objekt, a i na zemljištu koje je neophodno za redovnu upotrebu toga građevinskog objekta, ako nije znala niti je mogla znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se odmah usprotivio.*

*(2) U slučaju iz stava 1. ovog člana vlasnik zemljišta ima pravo za vrijeme od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, ali najkasnije u vrijeme od deset godina od završene izgradnje, tražiti da mu graditelj nadoknadi vrijednost zemljišta u visini njegove prometne cijene u vrijeme donošenja sudske odluke.*

U stavku 1. nailazimo na formulaciju "osoba koja može biti nosilac prava vlasništva" – to je zato što su se htjele isključiti društvene pravne osobe, jer one nisu bile nosioci prava vlasništva nego titulari prava korištenja, upravljanja i raspolaganja sredstvima koja su im bila dodijeljena iz društvene imovine<sup>38</sup>.

Kao objekt građenja u smislu čl.24. ZOVO-a moglo se pojaviti samo "zemljište na koje drugi ima pravo vlasništva" – što je isključivalo zemljišta u društvenom vlasništvu<sup>39</sup>.

Prema odredbama čl. 9. i 10. ZOVO-a građanin je mogao imati vlasništvo na porodičnoj stambenoj zgradi, na zgradi za odmor i oporavak te na poslovnoj zgradi samo "u graničama određenim zakonom" – time je bio određen zakonski maksimum u odnosu na te objekte<sup>40</sup>.

Stavak 2. istog članka je određivao rok bivšem vlasniku da od graditelja zahtijeva naknadu za zemljište – koji iznosi tri godine od dana saznanja da je završena izgradnja na njegovom zemljištu (subjektivni rok), a najkasnije deset godina od završene izgradnje (objek-

<sup>37</sup> Tako npr. Vizner, op.cit., str. 159.

<sup>38</sup> Ipak, u iznimnim i rijetkim slučajevima je moglo doći do toga da neka društvena pravna osoba izgradi građevinski objekt na zemljištu koje je u građanskom vlasništvu, samo što tada nije dolazilo do stjecanja prava vlasništva na zemljištu od strane dotične društvene osobe, nego od strane određenog nosioca društvenog vlasništva. (isp. Vizner B., op.cit., str. 157.-158.). Više o tome v. Gavella N., Stjecanje prava vlasništva izgradnjom..., op.cit., str. 37-38.

<sup>39</sup> To je proizlazilo i iz čl.2.st.2. ZOVO-a: *Pravo vlasništva ne može postojati na stvarima u društvenom vlasništvu.*

<sup>40</sup> Isp. Vizner, op.cit., str. 157.

timni rok)<sup>41</sup>. Riječ o zastarnom roku, a ne o prekluzivnom roku<sup>42</sup>. Zakonodavac nije ostavio da se pitanje naknade riješava po općim pravilima o stjecanju bez osnove, već je postavio posebno pravilo po kojem je graditelj bio obvezan bivšem vlasniku naknaditi vrijednost zemljišta u visini njegove prometne cijene u vrijeme donošenja sudske odluke<sup>43</sup>.

Sljedeći članak je regulirao situaciju kad je graditelj nepošten, a vlasnik zemljišta pošten:

*Čl. 25. (1) Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao a vlasnik se tome odmah usprotivio, vlasnik zemljišta može tražiti da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt ili da graditelj poruši građevinski objekt i vrati mu zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta.*

*(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekt ne poruši ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja a posebno na vrijednost objekta, imovinske prilike vlasnike zemljišta i graditelja, a i njihovo ponašanje u toku izgradnje, ne bi bilo društveno opravdano (u javnom interesu)<sup>44</sup>.*

*(3) U slučajevima iz stavka 1. ovog članka vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete.*

*(4) Ako vlasnik zemljišta zahtijeva da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt, dužan je nadoknaditi graditelju vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu u kojem se nalazi u vrijeme donošenja sudske odluke.*

*(5) Pravo izbora iz stavka 1. ovog članka vlasnik zemljišta može ostvariti najkasnije u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta. Nakon proteka tog roka vlasnik može zahtijevati isplatu prometne cijene zemljišta.*

Iz navedenog članka vidimo da je graditelj bio nepošten ako je znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, ali vlasnik se tome odmah usprotivio. Nepoštenje graditelja se očituje u namjeri da stekne određenu korist izgradnjom zgrade premda zna da ta radnja nije dopuštena.

Vlasniku zemljišta su bila ponuđena tri rješenja: da mu pripadne vlasništvo na zgradi, da graditelj sruši zgradu i vrati zemljište u prijašnje stanje, ili da mu graditelj isplati tržišnu cijenu zemljišta. Na bilo koju od tih triju mogućnosti, vlasnik zemljišta se morao odlučiti u prekluzivnom roku od tri godine od dana završetka izgradnje, jer protekom tog roka gubi pravo izbora te može samo zahtijevati isplatu prometne cijene zemljišta.

U prvom slučaju, nailazimo na prilično lošu zakonsku formulaciju, jer se građenjem na tuđoj zemlji vlasništvo stječe *ex lege* – stoga vlasnik zemljišta nije morao zahtijevati da mu pripadne vlasništvo na zgradi, već bi se takva njegova volja očitovala u zahtijevu da mu se preda zgrada u posjed. Pritom je vlasnik zemljišta, prema stavku 4., bio dužan platiti graditelju vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu

<sup>41</sup> Što se tiče značenja izraza "završena izgradnja", u teoriji je prevladavalo stanovište po kojem je u slučajevima kad su propisi za konkretno izgrađen građevinski objekt zahtijevali prethodnu dozvolu za njegovu upotrebu, ovi rokovi su počinjali teći od dana izdavanja takve dozvole; a ako se za takve objekte nije tražila dozvola za upotrebu, onda su ti rokovi počinjali teći od dana početka fiktivnog korištenja tog objekta u namijenjene mu svrhe. (Vizner, op.cit., str. 161)

<sup>42</sup> Vizner navodi da je to prekluzivni rok (Vizner, op.cit., str. 161), ali to nije točno jer je očito da bivši vlasnik zemljišta protekom roka gubi zahtjev, ali ne i pravo. To se vidi i iz zakonske formulacije po kojoj on gubi pravo tražiti naknadu, ali pravo na naknadu ostaje - tako ako bi graditelj nakon proteka zastarnog roka ipak platio, ne bi mogao plaćeno tražiti natrag.

<sup>43</sup> U skladu s tim je bila i ova odluka Saveznog suda: *Nema mjesta primjeni instituta neosnovanog bogaćenja kad je u pitanju stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. U slučaju ovog vida originarnog stjecanja vlasništva, pravo ranijeg vlasnika da traži odgovarajuću naknadu za oduzeto zemljište nastaje od trenutka izgradnje, odnosno od trenutka kad je postalo evidentno da je sagrađeno nešto što povlači za sobom stjecanje vlasništva na izgrađenom zemljištu. Pa od tada teče i zastarni rok* (Savezni sud, Gzs-10/76 od 18.3.1976. - Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 135-136)

<sup>44</sup> Čl. 10. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima (NN 53/91): U članku 25. stavku 2. riječi "društveno opravdano" zamjenjuju se riječima "u javnom interesu".

u kojem se nalazio u vrijeme donošenja sudske odluke. To također ne znači da će zato morati doći do sudskog postupka i sudske odluke – jer se isplata može izvršiti i na temelju izvansudskog sporazuma.

Druga opcija koju je imao vlasnik zemljišta je rušenje zgrade. Ipak, stavak 2. je navodio iznimku, kojom je sud mogao odlučiti da se zgrada ipak ne sruši unatoč tome što je vlasnik zemljišta možda tako zahtijevao. Posebne pretpostavke za primjenu stavka 2. su: da je izgrađena zgrada, da s obzirom na okolnosti slučaja rušenje ne bi bilo u javnom interesu. To ponajprije znači da je sud morao uvijek udovoljiti zahtjevu poštenog vlasnika da se sruši nedovršena zgrada nepoštenog graditelja. Relevantne okolnosti slučaja zbog kojih bi rušenje bilo protivno javnom interesu su se odnosile na: vrijednost objekta, imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja te njihovo ponašanje u toku izgradnje. Takva društvena opravdanost da se zgrada nepoštenog graditelja ne ruši, po nekim autorima, upućivala je na prilično ekstenzivnu primjenu<sup>45</sup> - međutim, prevladalo je mišljenje u teoriji i sudskoj praksi da dotični stavak 2. treba najrestriktivnije primjenjivati<sup>46</sup>, jer, kako Stojanović navodi: “*Povlađivati nesavesnog graditelja znači veću štetu po društvo, nego rušenje izgrađenog objekta*”<sup>47</sup>. Ipak, bilo je slučajeva gdje se dotična odredba primjenjivala, ali smatramo da je to bilo u granicama restriktivnog tumačenja:

*Ocjenjujući sve okolnosti slučaja, sud je odlučio da ne bi bilo društveno opravdano da se sruši građevinski objekt izgrađen djelomično (1,20m) na tuđem zemljištu. (VSH, Rev-346/88, Pregled sudske prakse br. 32/46)<sup>48</sup>.*

*Sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekt ne poruši, ako rušenje građevinskog objekta, s obzirom na okolnosti slučaja, a posebno na vrijednost objekta i imovinske prilike vlasnika zemljišta i graditelja, a i njihovo ponašanje tijekom gradnje, ne bi bilo društveno opravdano. Upravo vrijednost građevinskog objekta koja bi bila uništena rušenjem tog objekta, kao i činjenica da je gradnjem zauzet neznatni dio suvlasničkog zemljišta i da preostala količina zemljišta omogućuje da u postupku diobe ostali suvlasnici dobiju svaki odgovarajući dio zemljišta koje još uvijek predstavlja jednu katastarsku česticu, predstavljaju u ovoj pravnoj stvari osnov za primjenu odredbe članka 25. stavak 2. ZOVO. (VSRH, Rev-399/92 od 22.4.1992.)<sup>49,50</sup>*

Što se tiče treće mogućnosti, kojom vlasnik zemljišta može zahtijevati od graditelja otkup zemljišta isplatom njegove prometne (tržišne) cijene, treba napomenuti da se u slučaju sudskog spora i to odnosi na vrijednost u vrijeme donošenja sudske odluke.

U sva tri navedena zahtjeva, prema stavku 3., vlasnik zemljišta je mogao tražiti naknadu štete koju mu je nepošteni graditelj prouzročio.

*Čl. 26. (1) Ako je graditelj savjestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kad građevinski objekt vrijedi znatno više od zemljišta, građevinski objekt zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a on za zemljište duguje vlasniku naknadu po prometnoj cijeni zemljišta.*

<sup>45</sup> isp. Vizner, op.cit., str. 164.

<sup>46</sup> isp. Gavella, Stjecanje prava vlasništva izgradnjom..., op.cit., str. 47-48.; Stojanović, op.cit., str. 76.; Žuvela M, Stjecanje..., op.cit., str. 971. Tako i sljedeća odluka: *U stavku 1. čl. 25. ZOVO-a predviđeno je načelo da u slučaju nesavjesne gradnje na tuđem zemljištu vlasnik zemljišta, između ostalog, može tražiti rušenje građevine. Od toga osnovnog rješenja u st.2. navedenog članka predviđena je jedna iznimka, koju treba doista najrestriktivnije tumačiti, kako ne bismo derogirali osnovno načelo iz st. 1. i na taj se način povlašćivao nesavjestan graditelj na štetu pravnog načela: da se iz deliktne radnje ne mogu izvlačiti koristi za njezina počinitelja. (Okružni s. u Splitu Gž-1270/84. od 27.4.1984.)*

<sup>47</sup> Stojanović – Pop-Georgiev, op.cit., str. 76.

<sup>48</sup> Riječ je o slučaju prekoračenja međe građenjem.

<sup>49</sup> Internet: [sudskapraksa.vsrh.hr](http://sudskapraksa.vsrh.hr).

<sup>50</sup> Iz navedenih dviju odluka Jelčić je zaključila da je praksa ekstenzivno tumačila iznimku iz stavka 2. (Jelčić O., Stjecanje prava vlasništva građenjem, Hrvatska pravna revija, god.5(2005)br.3., str. 19.), ali smatramo su navedeni slučajevi bili dovoljno prikladni za primjenu te odredbe. Brežanski također smatra da se rijetko ili nikako donosila odluka o rušenju zgrade (Brežanski J., Građenje na tuđem zemljištu, Hrvatska pravna revija, god. 1 (2001) br. 12, str. 7).

(2) Ako je vrijednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtjev vlasnika zemljišta građevinski objekt dosuditi njemu i obvezati ga da graditelju nadoknadi građevinsku vrijednost objekta u visini prosječne građevinske cijene objekta u mjestu u kojem se nalazi. Ovaj zahtjev vlasnik može podnijeti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje građevinskog objekta.

(3) Ako je graditelj savjestan a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kada su vrijednost građevinskog objekta i vrijednost zemljišta približno jednake, sud će građevinski objekt odnosno građevinski objekt i zemljište dosuditi vlasniku zemljišta ili graditelju, vodeći računa o njihovim potrebama, a osobito o njihovim stambenim prilikama.

(4) Vlasniku zemljišta odnosno graditelju pripada naknada za zemljište odnosno građevinski objekt prema odredbi stavka 1. ovog članka.

U situaciji kad su i graditelj i vlasnik zemljišta poštteni, relevantna okolnost je bila usporedba vrijednosti zgrade i zemljišta na kojem je ona izgrađena. Zato je ZOVO predviđao tri moguća slučaja: kad je zgrada vrijedila znatno više od zemljišta, kad je vrijednost zemljišta bila znatno veća od zgrade te kada su vrijednosti zgrade i zemljišta približno jednake.

Prvi slučaj, kad je zgrada vrijedila znatno više od zemljišta, regulirao je stavak 1. – graditelj je stjecao vlasništvo i na zgradi i na zemljištu. Pritom je, dakako, graditelj morao nadoknadi vlasniku prometnu cijenu zemljišta (u vrijeme donošenja sudske odluke).

U obrnutom slučaju, kad je vrijednost zemljišta bila znatno veća od zgrade, sud je na zahtjev vlasnika zemljišta dosuđivao zgradu njemu, pri čemu je bio obavezan da graditelju nadoknadi prosječnu građevinsku cijenu objekta u mjestu u kojem se nalazio. S obzirom na to da je riječ o originarnom stjecanju vlasništva do kojeg dolazi *ex lege*, sudska odluka bi imala deklaratorno značenje<sup>51</sup>.

U trećem slučaju, koji normira stavak 3., nailazimo na situaciju kada su vrijednosti zgrade i zemljišta približno jednake – ovdje je zakon prepuštao sudu da po vlastitoj dispoziciji odlučuje kome će pripasti vlasništvo na zgradi, pri čemu je morao voditi računa o potrebama graditelja i vlasnika zemljišta, a osobito o njihovim stambenim prilikama.

Navedeni čl. 26. je vrlo nejasan i nedorečen – posebno glede rokova u kojima graditelj odnosno vlasnik mogu poduzimati pojedine zahtjeve – zbog čega je s pravom trpio kritike, a teorija (zasigurno i praksa) je nailazila na poteškoće u tumačenju<sup>52</sup>.

Uz to, ZOVO nije predvidio slučaj kada su i vlasnik zemljišta i graditelj nepoštteni pa je ovu prazninu teorija nastojala popuniti raznim tumačenjima i analogijama<sup>53</sup>.

### III. Stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

#### III.a. *Superficies solo cedit* i načelo jedinstvenosti nekretnine

Aktualni Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>54</sup> uređuje institut stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu u člancima 152.-154. Najprije treba istaknuti načela

<sup>51</sup> Naime, unatoč tome što je stavak 2. vrlo nejasno formuliran, bilo bi neispravno tumačiti da je vlasnik stjecao vlasništvo tek odlukom suda, umjesto izgradnjom zgrade, jer je riječ o stjecanju na temelju zakona. Poblize o mogućim tumačenjima dotičnog stavka isp. Gavella, Stjecanje prava vlasništva izgradnjom..., op.cit., str.41-42.

<sup>52</sup> Vizner čak smatra da je u stavku 2. učinjena redakcijska greška pa da je umjesto navoda "Ovaj zahtjev vlasnik može podnijeti..." trebalo pisati "Ovaj zahtjev graditelj može podnijeti...". Vizner je iznio i svoje tumačenje glede rokova (isp. Vizner, op.cit., str. 166-168.). Na neke nejasnoće u vezi rokova je ukazao i Gavella te protumačio ih (isp. Gavella, Stjecanje prava vlasništva izgradnjom..., op.cit., str. 43-44.). I Simonetti je iznio pojedina tumačenja (isp. Simonetti, op.cit., str. 106-111 i 122-129). Nedorečenost dotičnog članka se očituje i u činjenici da su navedeni autori vrlo različito tumačili pojedine odredbe i pravne praznine.

<sup>53</sup> Isp.: Simonetti, op.cit., str. 114-118. ; Gavella, Stjecanje prava vlasništva izgradnjom..., op.cit., str. 49. ; Vizner, op.cit., str. 167. ; Žuvela, Stjecanje..., op.cit., str. 973. ; Stojanović, op.cit., str. 77-78.

<sup>54</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV) - NN. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01.

koja ga određuju: *superficies solo cedit* (*Gai, Institutiones* II,73) i načelo jedinstvenosti nekretnine. Zapravo je riječ o jednom te istom načelu koje je u hrvatskom stvarnopravnom uređenju izraženo ponajprije u sljedećim odredbama:

**Čl.2.st.3. ZV:** Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

**Čl.9.st.1. ZV:** Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje...

**Čl.2.st.2. ZZK:** Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drukčije određeno, dijeli njegovu pravnu sudbinu, pa se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to.<sup>55</sup>

Načela izražena u navedenim odredbama, najjednostavnije rečeno, zabranjuju horizontalnu diobu nekretnine. S obzirom na to da je riječ o kogentnim normama stranke ih ne mogu ni na koji način isključiti. Tako se graditelj i vlasnik zemljišta ne bi mogli dogovoriti da npr. vlasnik zemljišta zadrži vlasništvo na zemlji te da stekne vlasništvo na prizemlju zgrade, a da graditelj stekne vlasništvo na 1. i 2. katu.

Ipak, treba reći da u našem stvarnopravnom uređenju postoje i neke situacije u kojima se odstupa od načela pravnog jedinstva nekretnine – to su: koncesije (čl.9.st.4. ZV-a), pravo građenja (čl.280.-296. ZV-a) te služnost imati dio svoje zgrade na poslužnoj nekretnini (čl. 196. i 155. ZV-a)

### III.b. Pretpostavke za stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu

#### III.b.1. Izgrađena je zgrada

Da bi došlo do ovakvog stjecanja vlasništva najprije mora biti izgrađena zgrada. OGZ i ZOVO nisu sadržavali definiciju zgrade pa je sudska praksa iznosila svoja tumačenja<sup>56</sup>. Kako više ne bi bilo dvojbi u ZV-u je točno definirano kada je zgrada izgrađena:

**Čl. 9. st. 3.:** 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.

**Čl. 152. st. 5.:** Sa stajališta ovoga Zakona smatra se zgradom svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezo sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje, s time da je zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.

Da bi se zgrada smatrala izgrađenom, mora biti trajno povezana sa zemljištem – trajnost je konstitutivni element pravnog jedinstva zgrade i zemljišta – jer ako veza nije trajna onda su zgrada i zemljište dvije samostalne stvari. Premda zakon to ne spominje, treba napomenuti da je potrebna ne samo trajna, nego i čvrsta veza između zgrade i zemljišta. Naime, moguća je situacija da je neka montažna kuća (npr. baraka, kiosk i sl.) zamišljena da bude trajno spojena s određenim zemljištem, a da nije čvrsto povezana s njim. Ovdje

<sup>55</sup> Zakon o zemljišnim knjigama (ZZK) – NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04

<sup>56</sup> Pod pojmom "građenje zgrade" kao uvjeta za originarno stjecanje vlasništva, smatra se sasvim novo građenje ili građenje na osnovi postojeće zgrade koja je potpuno uništena (VSH, Gž-3405/65. od 16.12.1965. – Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 134.). Odredbe o stjecanju prava vlasništva građenjem primjenjuju se tek kad je građevina izgrađena, a ne u situaciji kad je gradnja u tijeku (VSH, Rev-592/7. od 5.8.1987 i VSH Rev-1968/86. od 23.12.1986. – Žuvela, ZOVO, op.cit., str.128.)

treba primjeniti opće pravilo o vanjskom priraštaju iz čl.148.st.2. i čl.150.st.1. ZV-a prema kojem stvari koje se mogu rastaviti, rastavit će se tako da će se svakom vratiti njegovo. Pritom rastavljanje mora biti: faktično moguće, gospodarski moguće (troškovi rastavljanja nisu nerazmjerno veliki) i pravno moguće (pravni poredak ne zabranjuje rastavljanje). Ako ne postoji čvrsta veza između zgrade i zemljišta, valja primjeniti navedeno pravilo – slijedom čega treba zaključiti da je osim trajnosti svakako potrebna i čvrsta veza za ovakvo stjecanje vlasništva.

Zakon smatra zgradu izgrađenom tek kada je dovedena u takvo stanje da se može rabiti za svrhu kojoj takve zgrade služe – npr. stambena u svrhu redovitog načina stanovanja, poljoprivredna za redovite poljoprivredne namjene, most za redovit način prelaženja itd.<sup>57</sup>

Sudska praksa je formirala shvaćanje da je zgrada izgrađena i kada je došlo do tzv. pregradnje tuđe zgrade tj. kada je građevinskim zahvatima postojeća zgrada u toliko mjeri izmjenjena da predstavlja sasvim novu zgradu. Tako su nastale sljedeće odluke:

*Građenjem na tuđem zemljištu može u smislu pravnog pravila § 418. biv. OGZ steći vlasništvo i onaj tko je na postojećoj građevini izvršio takve građevinske zahvate da nakon njih ne postoji više stara već zapravo posve nova građevina. (u konkretnom je slučaju štala pretvorena u stambenu zgradu – VSH, Gž-2775/76 od 21.8.1976.).<sup>58</sup>*

*Adaptacijom (rekonstrukcijom) građevine u pravilu se ne stječe stvarnopravni već eventualno obveznopravni zahtjev, ali ako se radi o znatnijim radovima nakon kojih prvobitna građevina u pretežitom dijelu prestaje postojati i kad je to među strankama ugovoreno, ne može se isključiti izmjena stvarnopravnih odnosa. (VSH, Gzz-71/84 od 16.10.1985.).<sup>59</sup>*

Međutim, ZV (za razliku od OGZ-a i ZOVO-a) sadrži u čl. 156. st. 1. odredbu za slučajeve dogradnje, nadogradnje, preuređenja (adaptacije), prigradnje, ugradnje, ili ulaganje u zgradu – u tim situacijama ZV izričito propisuje da se takvim radnjama ne može steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dotične nekretnine. To bi moglo dovesti do problema u primjeni ZV-a u slučajevima iz citiranih odluka. Naše mišljenje je da bi na takve slučajeve pregradnje tuđe zgrade ipak trebalo primijeniti odredbe čl.152.-154. jer je stvarno u pitanju nova zgrada pa smatramo da bi i tada pitanje poštenja trebalo biti odlučno – o čemu čl. 156. ne vodi računa. Iznoseno tumačenje treba primjenjivati samo kada je graditelj prilikom pregradnje tuđe zgrade svojim zahvatima zadirao i u samo zemljište – npr. izgradnjom pregradnih zidova (što je očito morao napraviti u spomenutom slučaju gdje je štala pretvorena u stambenu zgradu). Tako se to ne bi odnosilo na slučajeve kada netko dograđuje katove na postojećoj zgradi – jer ovdje ne bismo mogli govoriti o novoj zgradi.

Još jedna situacija bi mogla biti sporna: što ako graditelj na tuđoj zemlji izgradi zgradu koja se naslanja na zgradu onoga tko je i vlasnik zemljišta tj. ako tuđoj zgradi dogradi zgradu tako da stoje jedna uz drugu, imajući jedan zajednički zid. I u tom slučaju je riječ o novoj zgradi izgrađenoj na tuđem zemljištu, bez obzira na to što dijeli zid sa (starom) zgradom vlasnika zemljišta.

Što se tiče pitanja naziva "zgrada", "građevinski objekt", "građevina" i sl., smatramo da je sasvim svejedno koji se naziv koristi jer je očito riječ o sinonimima pa je to više pitanje stila nego preciznosti u normativnom izričaju. ZV koristi naziv "zgrada", definirajući ju kao "građevinski objekt", a da pritom ne definira pojam "građevinskog objekta". ZOVO je koristio u čl.24. izraz "građevinski objekt" kao naziv za "zgradu ili drugu građevinu". Ipak, bilo bi bolje da se ovdje ne koristi pojam "građevina" jer Zakon o obveznim odnosima i Zakon o gradnji ovdje podrazumijevaju i tvorevine koje nisu zgrade:

<sup>57</sup> Gavella et al., Stvarno pravo, op.cit., str. 394-395.

<sup>58</sup> Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 135.

<sup>59</sup> *Ibidem*, str. 130.-131.

**Čl. 621. ZOO:** Pod »građevinom« razumijevaju se zgrade, brane, mostovi, tuneli, vodovodi, kanalizacije, ceste, željezničke pruge, bunari i ostale građevine čija izrada zahtijeva veće i složenije radove.<sup>60</sup>

**Čl. 4. ZOG:** ...građevina jest sve što je nastalo građenjem i povezano je s tlom, a sastoji se od građevnog sklopa ili građevnog sklopa i ugrađenog postrojenja odnosno opreme koji zajedno čine tehničko-tehnološku cjelinu, kao i samostalna postrojenja povezana s tlom, te objekti povezani s tlom koji nisu nastali građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora...<sup>61</sup>

Ako zgrada još nije izgrađena tj. dok je gradnja u tijeku pravni učinci ovog instituta neće moći nastupiti, već će trebati primijeniti opća pravila o priraštaju pokretnine nekretnini odnosno, preciznije rečeno, posrijedi je ugrađivanje materijala u vlasnikovo zemljište. To pitanje uređuje odredba čl. 150. st.2. ZV-a po kojoj sve što se ugradi u neku nekretninu, vlasništvo je onoga tko je vlasnik nekretnine (načelo *superficies solo cedit*), a bivšem vlasniku materijala pripada pravo potraživati naknadu po obveznopравnim pravilima.

### III.b.2. Tuđe zemljište

Druga pretpostavka za primjenu ovog instituta jest da je graditelj izgradio zgradu na tuđem zemljištu tj. zemljištu na kojem netko drugi ima pravo vlasništva. Ako bi graditelj gradio na vlastitom zemljištu, on stječe vlasništvo po istom načelu jedinstva nekretnine (*superficies solo cedit*), ali se ovdje neće tražiti subjektivna kvaliteta poštenja. Tako u slučaju da netko gradi na vlastitom zemljištu, misleći da je tuđe, ta činjenica neće igrati nikakvu ulogu.

Zemljište je za graditelja tuđe kada ono nije njegovo ili kada nije samo njegovo, već pripada i drugim suvlasnicima ili zajedničkim vlasnicima. Tako ako su ispunjene potrebne pretpostavke, suvlasnik ili zajednički vlasnik mogu građenjem steći i isključivo vlasništvo<sup>62</sup>.

U skladu s čl. 157. ZV-a, primjena ovog instituta dolazi u obzir i kad graditelj gradi na tuđem pravu građenja – čak i u slučaju da pritom gradi na vlastitom zemljištu.

Pretpostavka da je zemljište tuđe nije ispunjena u slučaju kad netko gradi na zemljištu koje nije sposobno da bude objekt prava vlasništva (isp. čl. 3. ZV-a). Tako u slučaju kad netko izgradi zgradu općem dobru (npr. na pomorskom dobru) neće se moći primijeniti odredbe o stjecanju vlasništva građenjem na tuđoj stvari jer ta stvar nije tuđa (tj. nije u vlasništvu drugoga) niti se na njoj može steći pravo vlasništva<sup>63</sup>. U tom smislu je ispravna sljedeća odluka:

*Slijedom ovih odredbi jasno je da općinski sud nije nadležan odlučivati o eventualnom ukidanju svojstva javnog dobra u opcoj upotrebi, a u konkretnom slučaju, temeljem provedenih dokaza, utvrđeno je da postojeći potok i nije izgubio to svojstvo. Iako je prema kazivanju tužitelja korito potoka na kojem je sagrađen dio njihove stambene zgrade pretežito suho, ipak je iskazao da za jakih kiša voda kroz njega proteče i ulije se u more. Dakle, ono još uvijek ima svoju funkciju sprječavanja poplave u mjestu, a do jedne takve poplave je i došlo prije tridesetak godina kada se pristupilo uređenju korita i njegovom betoniranju. (Opć. s. u Opatiji, P-207/95-27 od 14.7.1999.)<sup>64</sup>*

<sup>60</sup> Zakon o obveznim odnosima (ZOO) – NN 35/05.

<sup>61</sup> Zakon o gradnji (ZOG) – NN 175/03.

<sup>62</sup> U skladu s navedenim je i ovo stajalište Vrhovnog suda: *Građenjem na zajedničkom zemljištu i suvlasnik može steći isključivo vlasništvo* (VSH, Rev-750/60 od 2.11.1960. – Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 134.)

<sup>63</sup> Jelčić navodi da se tuđim zemljištem smatra i ono koje ne može biti objekt vlasništva – opće dobro (Jelčić O., op.cit., str.17). To nije ispravno jer "tuđe" znači da je "nečije", a opća dobra nisu ničija već su "na uporabi svih" (čl.3.st.2. ZV). Jelčić dalje ispravno tvrdi da isključena primjena odredaba o građenju na tuđem zemljištu, ali zbog pogrešne prethodne tvrdnje, smatra da je to iznimka, a zapravo je riječ o potvrdi pravila da zemljište treba biti tuđe.

<sup>64</sup> Internet: [www.sudacka-mreza.hr](http://www.sudacka-mreza.hr)

U slučaju kad netko izgradi zgradu na općem dobru (bez koncesije), po načelu *superficies solo cedit*, režim općeg dobra će se protezati i na zgradu.

Ne bi bilo pogrešno u smislu odredaba o ovom institutu uzeti da za graditelja zemljište nije tuđe i kada jest tuđe, ali graditelj ima pravni osnov na temelju kojega gradi (npr. ugovor o građenju s vlasnikom zemljišta), jer to proizlazi iz čl. 129. st. 1. ZV-a.

### III.b.3. Nepostojanje drugog pravnog temelja stjecanja vlasništva

Ako bi postojala druga pravna osnova stjecanja vlasništva (npr. ugovorni ili drugi odnos koji regulira učinke građenja na tuđem zemljištu), ne bi došla u obzir primjena ovog instituta jer onda to ne bi bilo stjecanje na temelju zakona:

**Čl.129.st.1. ZV:** Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka.

To proizlazi i iz odredbe čl. 152.st.1., koji zahtijeva da je građenje "bez znanja i volje vlasnika zemljišta" – jer kad bi postojala očitovana volja vlasnika da drugi gradi na njegovom zemljištu, to bi bio pravni temelj zbog kojeg ne bi došla u obzir primjena ovakvog stjecanja na temelju zakona.

Pravne temelje za građenje bismo mogli svrstati u dvije skupine: (1) oni kojima vlasnik prenosi vlasništvo (ili pravo građenja) na zemljištu graditelju, i (2) oni kojima vlasnik ugovara s graditeljem da on za njega sagradi zgradu. Treba napomenuti da u prvom slučaju ugovor o prijenosu vlasništva mora biti sastavljen u pisanom obliku, jer bi u protivnom takav ugovor bio nevaljan – što bi opet dovelo do primjene odredaba o stjecanju vlasništva na temelju zakona (građenjem)<sup>65</sup>.

Sporna pitanja bi mogla biti: što ako vlasnik postavi pravni temelj gradnji za vrijeme gradnje (tj. nakon što je graditelj već počeo graditi); što ako ga dade nakon što je izgrađena zgrada; a što ako istakne pravni temelj za gradnju, ali za vrijeme gradnje odustane od njega. U prvom slučaju pravni temelj je nastao prije nego što je izgrađena zgrada, što je dovoljno da budu isključene odredbe o stjecanju na temelju zakona. Međutim, u drugom slučaju (nakon što je izgrađena zgrada) je već došlo do stjecanja na temelju zakona, ali možemo reći da su se stranke "nagodile" glede ostalih pravnih učinaka (npr. naknada troškova gradnje, ili čak prodaja zemljišta sa zgradom). Pravna kvalifikacija trećeg slučaja će ovisiti o tome u kojoj fazi je vlasnik odustao od daljnje gradnje, ali u svakom slučaju u trenutku kad je zgrada izgrađena, nedvojbeno je nepostojanje pravnog temelja, stoga će se raditi o stjecanju na temelju zakona.

Sudska praksa je prihvaćala i prešutni dogovor koji je postojao između graditelja i vlasnika zemljišta – naročito u slučajevima kad se radilo o strankama koje su živjele u obiteljskoj zajednici<sup>66</sup>.

Međutim, u slučaju da nije došlo do očitovanja volje vlasnika, a graditelj misli da jest – zbog čega je izgradio zgradu – on nije imao pravni temelj za građenje. Primjerice, vlasnik kaže graditelju da mu izgradi kuću, ali zatim mu kaže da odustaje od toga, a graditelj to prečuje i izgradi zgradu. Ovdje možemo reći da je graditelj u zabludi o postojanju pravnog

<sup>65</sup> Takvo stajalište nalazimo i u sudskoj praksi: *U slučaju sporazuma da se zajednički za učesnike sporazuma izgradi stambena zgrada na zemljištu koje pripada jednom od njih, o promjenama u pravu svojine sudi se po pravnim pravilima koje se primjenjuju na promenu svojine usled građenja, ukoliko sporazum nije pismeno sačinjen* (VSJ, Rev-3726/63 od 25.3.1965. - Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 137).

<sup>66</sup> Brežanski J., op.cit., str. 6.



temelja za građenje. Bez obzira na graditeljevu zabludu, pravni temelj ne postoji što znači da će doći do stjecanja na temelju zakona<sup>67</sup>.

### III.c. Pravni učinci građenja na tuđem zemljištu

Pravne posljedice građenja na tuđem zemljištu ovise o jednoj subjektivnoj kvaliteti graditelja i vlasnika zemljišta – savjesnosti ili poštenju (*bona fides*)<sup>68</sup>. Naime, što se tiče vlasničkopravnih učinaka, vlasnik zemljišta će prema načelu *superficies solo cedit* uvijek steći vlasništvo i na svemu što bude na njegovoj zemlji izgrađeno – uz jednu iznimku u korist poštenog graditelja kad je vlasnik zemljišta nepošten. Tako ZV predviđa tri situacije – svaku od njih ćemo iznijeti uz odgovarajući komentar.

#### III.c.1. Slučaj poštenog vlasnika zemljišta (čl. 152. st. 1.-4. ZV-a)

**Čl.152. (1) Zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta.**

**(2) Vlasnik ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu, ako je na to ovlašten po pravilima obveznoga prava.**

**(3) Vlasnik zemljišta koji za to ima pravni interes može, umjesto prava iz stavka 2. ovoga članka, zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja, pa će graditelj biti dužan po tom zahtjevu postupiti, ne tražeći nikakve naknade za to, ali je ovlašten sav materijal koji je bio njegov uzeti za sebe.**

**(4) Pravo vlasnika na naknadu od graditelja prosuđuje se po pravilima obveznoga prava.**

Kad je vlasnik zemljišta pošten, načelo *superficies solo cedit* djeluje bez iznimke. Tako vlasnik stječe pravo vlasništva zgrade neovisno o tome da li je graditelj pošten ili nije<sup>69</sup>. Također, neodlučno je i da li je graditelj u zgradu ugradio svoj ili tuđi materijal.

Vlasnik je pošten kad je netko gradio na njegovom zemljištu bez njegovog znanja i volje. Pri ocjeni je li vlasnik zemljišta pošten treba voditi računa o tome da vlasnik nije dužan poduzimati nikakve radnje radi utvrđenja gradi li netko neovlašteno na njegovom zemljištu. Drugim riječima, ne postoji obveza vlasnika da nadzire i štiti predmet vlasništva – stoga je neodlučna činjenica da je mogao saznati za građenje da je nekretninu obilazio ili se za nju na drugi način interesirao<sup>70</sup>.

Zakonsku formulaciju “bez znanja i volje vlasnika” treba tumačiti i kao protiv volje vlasnika. Naime, ako je saznao za gradnju prije nego što je zgrada izgrađena, poštenu vlasnik mora očitovati svoje protivljenje tako što će bez odgode zabraniti daljnje građenje (*argumentum a contrario* čl.153. st.1. i čl.154. st.1. ZV). Sudska praksa je pobliže odredila kako vlasnik treba izraziti svoje protivljenje:

*Protivljenje vlasnika zemljišta gradnji na njegovu zemljištu treba smatrati svako postupanje vlasnika kojim na jasan i nedvojben način daje graditelju na znanje svoje protivljenje. Protivljenje vlasnika zemljišta gradnji ne može se ograničiti samo na pokretanje sudskih postupaka, odnosno određenih mjera kod upravnih tijela, kako to smatra prvostupanjski sud. (VSH, Rev-1682/86. od 18.12.1986.).*

<sup>67</sup> Iznimku od ovoga vidi kasnije u našem komentaru slučaja nepoštenog vlasnika i poštenog graditelja (čl. 153. ZV-a).

<sup>68</sup> Pitanje poštenja pravne osobe treba prosuđivati prema poštenju fizičke osobe koja je ovlaštena poduzimati pravno relevantne radnje u njeno ime.

<sup>69</sup> Zato nije bilo potrebe da ZV uređuje odvojeno slučaj poštenog vlasnika i nepoštenog graditelja te slučaj kad su obojica poštenu – kao što je to bilo u čl. 25. i 26. ZOVO-a.

<sup>70</sup> Jelčić O., op.cit., str. 18.

Prema stavku 2. vlasnik ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom<sup>71</sup>. Ova zakonska odredba zapravo proizlazi iz čl. 30. st. 2. ZV-a ima "pravo posjedovanja". Vlasnik može tražiti posjed bilo neposrednim upućivanjem zahtjeva graditelju ili putem vlasničke tužbe. Ovdje valja napomenuti da vlasnik, kad vidi da netko gradi na njegovom zemljištu, ima na raspolaganju i posjedovnu zaštitu – pri čemu treba paziti na kratke zakonske rokove<sup>72</sup>.

Vlasnik ima još jednu mogućnost – da zatraži povrat u prijašnje stanje (*restitutio in integrum*)<sup>73</sup>. To znači da vlasnik može zatražiti rušenje zgrade – ali je pritom ograničen pravnim interesom. U tom slučaju graditelj će biti dužan postupiti prema takvom zahtjevu – o svom trošku srušiti izgrađeno i zemljište dovesti u stanje u kakvom je bilo prije građenja (npr. zasaditi sve što je posjekao, zatrpati sve što je iskopao i sl.). Međutim, zahtjev za uspostavu prijašnjeg stanja može biti za graditelja vrlo tegotan i nije isključena opasnost da bi vlasnik mogao postaviti takav zahtjev s isključivom namjerom da "kazni" graditelja – zato je ZV odredio da vlasniku pripada to pravo samo ako na tome ima "pravni interes"<sup>74</sup>. Kao čimbenik pri utvrđivanju postojanja pravnog interesa se može istaknuti vrijednost objekta, kao i imovinske prilike vlasnika zemljišta jer ako se ne prihvati njegov zahtjev za rušenje, on će biti dužan graditelju isplatiti naknadu<sup>75</sup>. Također, pravni interes na strani vlasnika zemljišta bi postojao npr.: u slučaju da je zgrada izgrađena tako da vlasniku prijeći ulaz do njegove kuće; ako mu zgrada zatvara pogled (na more ili zelenu livadu); ako je izgrađena na vlasnikovom parkiralištu; ili na vlasnikovom voćnjaku zbog čega vlasnik ne može više uzgajati voće kao prije; ako je zgrada bezvrijedna i ružna tako da nagrđuje okolinu itd. Vlasnik ne bi imao pravni interes ponajprije ako je zgrada izgrađena na dijelu zemljišta koji vlasnik ionako nije nikad koristio npr. ako je graditelj gradio u voćnjaku na mjestu gdje ionako nisu uspijevale voćke zbog neplodnog tla; ako je vlasnik koristio zemljište za sportske aktivnosti (npr. nogomet, tenis) ali ne i na tom dijelu jer je tamo tlo bilo grbavo itd. Iz navedenog vidimo da se ne može postaviti načelna definicija kada će postojati vlasnikov pravni interes – već će njegovo postojanje ovisiti o konkretnom slučaju. Stavak 3. određuje i da graditelj može odnijeti sa sobom materijal kojim je gradio – odnosno, s obzirom na to da se od njega zahtijeva restitucija, to će morati učiniti.

Što se tiče **obveznopравnih učinaka** slučaja kad je vlasnik pošten, čl. 152. st. 2. i 4. upućuju na pravila obveznog prava. Teoretski gledano, ovdje je zakonodavac ispravno postupio jer obveznopравnim pravilima nije mjesto u ZV-u nego u ZOO-u. Međutim, problemi bi se mogli javiti u praksi – postavlja se pitanje koje pravilo obveznog prava treba primijeniti u konkretnom slučaju. Sudac bi ponajprije imao na raspolaganju pravila o: poslovodstvu bez naloga (*negotiorum gestio*), stjecanju bez osnove (*condictio sine causa*) te naknadi štete. Za primjenu pravila obveznog prava će ovdje biti odlučna i okolnost da li je graditelj bio pošten ili nepošten.

Odredbe o stjecanju bez osnove, koje bi ovdje došle u obzir za primjenu na situaciju iz čl. 152. ZV-a, nalazimo u čl. 1111., 1116. i 1120. ZOO-a:

**Čl. 1111. (1) Kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlas-**

<sup>71</sup> Ističemo da je ovo zakonsko rješenje daleko bolje od onog iz čl. 25. st. 1. ZOVO-a, gdje je bilo predviđeno da poštenu vlasnik zemljišta "može tražiti da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt" – koja je mogla dovesti do zaljučka da se vlasništvo nije stjecalo *ex lege*.

<sup>72</sup> Ti rokovi su propisani u čl. 21. st. 3. ZV-a: *Pravo na zaštitu posjeda prestaje protekom roka od trideset dana od dana kad je smetani saznao za čin smetanja i počinitelja, a najkasnije godinu dana od dana nastalog smetanja.*

<sup>73</sup> Valja napomenuti da je i u tom slučaju vlasnik zemljišta stekao vlasništvo na zgradi – a navedena odredba o mogućnosti povrata u prijašnje stanje, zapravo proizlazi iz vlasnikovog prava da čini sa svojom stvari štoga je volja pa tako može i uništiti vlastitu stvar (rušenjem zgrade).

<sup>74</sup> Gavella, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – bitne novosti, s osobitim osvrtom na stjecanje vanjskog priraštaja nekretnine, Pravo u gospodarstvu, vol.36 (1997) 6, str. 924.

<sup>75</sup> Isp. Jelčić O., op.cit., str. 19; Brežanski, op.cit. str. 7.

ti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi.

(2) Pod prijelazom imovine razumijeva se i stjecanje koristi izvršenom radnjom.

(3) Obveza vraćanja, odnosno nadoknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala

Čl. 1116. Stjecatelj ima pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova, ali ako je bio nepošten, pripada mu naknada samo za nužne troškove.

Čl. 1120. Kad je netko tuđu stvar uporabio u svoju korist, vlasnik može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od uporabe.<sup>76</sup>

S obzirom na to da je graditelj bez osnove došao do zemljišta i na njemu izgradio zgradu te će morati vratiti tu imovinu njezinom vlasniku – njegova imovinska korist se sastoji u neovlaštenom korištenju zemljišta kroz određeno vrijeme. Poštenu graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu nužnih i korisnih troškova (*impensae necessariae et utiles*) koje je imao na zgradi i na zemljištu, a ako je nepošten samo naknadu nužnih troškova (*impensae necessariae*). Pritom će vlasnik moći tražiti od nepoštenog graditelja svu korist koju je imao graditelj od neovlaštenog korištenja njegovog zemljišta.

Međutim, ako je graditelj nepošten, mogla bi doći u obzir i primjena odredaba o nepravom poslovođstvu iz čl. 1128. ZOO-a:

Čl. 1128. (1) Tko obavlja tuđi posao u namjeri da za sebe zadrži postignute koristi iako zna da je posao tuđi, dužan je na zahtjev gospodara posla položiti račun kao poslovođa bez naloga i predati mu sve postignute koristi.

(2) Gospodar posla može zahtijevati i vraćanje stvari u prijašnje stanje te naknadu štete.

Ovaj članak daje vlasniku mogućnost da od nepoštenog graditelja traži i naknadu štete – naravno ako takva postoji (npr. ako je izgradnjom srušen neki zid, ako potpuni povrat u prijašnje stanje nije moguć i sl.). Međutim, treba reći da je naknada štete moguća i kod poštenog i kod nepoštenog graditelja, bez obzira na to što propisuje ovaj članak – jer do naknade štete će ionako doći kad su ispunjene njezine pretpostavke: graditeljeva štetna radnja, nastala šteta na imovini oštećenog vlasnika, postojanje uzročne veze između štetne radnje i štete, objektivna protupravnost i krivnja graditelja.

Zbog toga smatramo da na slučaj poštenog vlasnika zemljišta i nepoštenog graditelja ipak ne bi trebalo primjenjivati odredbe o nepravom poslovođstvu, već odredbe o stjecanju bez osnove jer one preciznije uređuju međusobne obveze, a naknadu štete valja prosuđivati po pravilima vezanim uz nju<sup>77</sup>.

U slučaju da vlasnik odluči zahtijevati rušenje zgrade (povrat u prijašnje stanje), za primjenu treba istaknuti sljedeću odredbu o naknadi štete iz čl. 1085. ZOO-a:

Čl. 1085. (1) Odgovorna osoba dužna je uspostaviti stanje koje je bilo prije nego što je šteta nastala.

(2) Ako uspostava prijašnjeg stanja ne otklanja štetu potpuno, odgovorna osoba dužna je za ostatak štete dati naknadu u novcu.

(3) Kad uspostava prijašnjeg stanja nije moguća, odgovorna je osoba dužna isplatiti oštećeniku odgovarajući iznos novca na ime naknade štete.

(4) Naknada u novcu dosudit će se oštećeniku ako on to zahtijeva, a okolnosti danog slučaja ne opravdavaju uspostavu prijašnjeg stanja.

Te odredbe omogućavaju vlasniku da ako graditelj neće biti u mogućnosti u potpunosti uspostaviti prijašnje stanje, glede toga će se vlasnik moći zadovoljiti novčanom naknadom štete.

<sup>76</sup> Zakon o obveznim odnosima (ZOO) – NN 35/05.

<sup>77</sup> Drugačija mišljenja isp. Jelčić O., op.cit., str. 22-23.; Gavella, ZV – bitne novosti..., op.cit. str. 924.

### III.c.2. Slučaj nepoštenog vlasnika zemljišta i poštenog graditelja (čl. 153. ZV-a)

**Čl. 153. Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.**

Kad je vlasnik zemljišta nepošten, vlasničkopravni učinci će ovisiti o poštenju graditelja. Tako navedeni članak uređuje slučaj kad je graditelj pošten, dok čl. 154. ZV-a sadrži odredbe o situaciji kad je graditelj nepošten.

Već smo spomenuli da je slučaj nepoštenog vlasnika i poštenog graditelja jedini slučaj u kojem graditelj stječe vlasništvo na cijeloj nekretnini. Mogućnost unošenja navedenog članka u ZV, zakonodavac je predvidio na samom početku ZV-a: *Pravo vlasništva i drugih stvarnih prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo pod pretpostavkama i na način određen zakonom* (čl. 1. st. 3.). Zakonodavac je ovdje odlučio preferirati graditelja ponajprije zbog toga što pravni poredak treba "nagraditi" one koji postupaju savjesno i u dobroj vjeri, a nepoštene treba "kazniti". Tako će "nagrada" poštenom graditelju biti stjecanje vlasništva na cijeloj nekretnini, a nepošteni vlasnik će biti "kaznjen" time što će izgubiti vlasništvo na istoj. Drugim riječima, ovo odstupanje od načela *superficies solo cedit* se ne događa zato što bi zgrada bila tretirana kao glavna stvar u odnosu na zemljište, nego zato što pravni poredak pogoduje poštenog graditelja nasuprot nepoštenom vlasniku zemljišta<sup>78</sup>.

Zakon definira nepoštenog vlasnika kao onog koji je znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju. Međutim, ZV ne definira poštenog graditelja<sup>79</sup>. Zbog toga smatramo da bi ovdje trebalo analogno primijeniti odredbu čl. 18. st. 3. ZV-a koja se odnosi na poštenog posjednika – tako bi poštenu graditelj bio onaj koji nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da gradi na tuđem zemljištu. Drugim riječima, poštenu graditelj je onaj koji nije znao niti je mogao i morao znati da gradi na tuđem. Dakako, ovdje nije potrebno spominjati da je pošten graditelj i onaj tko zna da gradi na tuđem zemljištu, ali za to ima pravni osnov (npr. ugovor o građenju s vlasnikom zemljišta). Problematična bi mogla biti situacija kad je graditelj u zabludi o postojanju pravnog temelja za građenje: npr. vlasnik kaže graditelju da mu izgradi kuću, ali zatim mu kaže da je odustao od toga, a graditelj to prečuje i izgradi zgradu. Nedvojbeno je da bi u takvoj situaciji graditelj bio pošten. Međutim, u tom slučaju bilo bi pogrešno uključiti mogućnost primjene čl. 153. ZV-a jer je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu – iz čega proizlazi da on nema nikakvih interesa da mu zgrada i zemljište pripadnu<sup>80</sup>. S obzirom na to da je u slučaju iz čl. 153. ZV-a vlasnik znao za građenje, trebalo bi uzeti da je prešutno pristao na građenje – što znači da je postojao pravni temelj gradnje pa su time isključene odredbe o stjecanju vlasništva na temelju zakona.

Iz ovog posljednjeg što smo naveli, proizašlo je pitanje: jesu li uopće slučajevi kada je vlasnik nepošten, imajući u vidu da je znao za građenje, stjecanja na temelju zakona. Naime, ne bi bilo sasvim pogrešno tumačenje da vlasnik koji je znao za građenje, a nije ga bez odgode zabranio, u takvom slučaju zapravo prešutno pristao na građenje i time dao graditelju pravni temelj gradnji. To bi ujedno značilo, da načelo *superficies solo cedit*

<sup>78</sup> Gavella, ZV – bitne novosti..., op.cit., str. 925.

<sup>79</sup> ZOVO je definirao poštenog graditelja u čl. 24. st. 1. kao onoga tko nije znao niti mogao znati da gradi na tuđem zemljištu. Stajalište sudske prakse prije donošenja ZOVO-a: »Poštenu gradilac« je i onaj čijem se građenju vlasnik ne protivi (VSH, Rev-1225/62 od 14.2.1963. – Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 133.).

<sup>80</sup> Zbog toga bi trebalo s rezervom uzeti u obzir ovo stajalište Vrhovnog suda: *Pošteni gradilac nije samo poštenu posjednik tla, na kojem gradi (koji s razlogom smatra da je on vlasnik tla - § 326. biv. OGZ), nego i onaj koji – makar u zabludi smatra da ima pravo graditi.* (VSH, Gž-7/59 od 15.1.1959., VSH, Gž-2103/59 od 5.2.1960. – Žuvela, ZOVO, op.cit., str. 133.)

djeluje beziznimno. Dakako, svjesni smo činjenice da bi takvo tumačenje ipak bilo pre-radikalno.

Graditeljeva sigurnost da ne gradi na tuđem zemljištu je potkrijepljena pasivnim držanjem vlasnika koji zna da netko gradi na njegovom, ali se nije tome usprotivio<sup>81</sup>. Može se reći da na strani graditelja zapravo postoji neskrivljena (ispričiva) zabluda da ne gradi na tuđem zemljištu tj. takva pogrešna predodžba o bitnim okolnostima do koje je došlo unatoč pažnji koja se u takvim situacijama zahtijeva<sup>82</sup>.

Analogijom iz čl. 18. st. 3. ZV-a proizlazi i da graditeljevo poštenje prestaje čim sazna da gradi na tuđem zemljištu. Međutim, ako graditelj sazna nakon što je izgradio zgradu da je gradio na tuđem zemljištu, to neće imati učinka jer *mala fides superveniens non nocet*.

Graditelj stječe vlasništvo na cijeloj nekretnini – što obuhvaća: zemljišnu česticu<sup>83</sup> i sve njezine pripadnosti tj. sve što je s njom trajno spojeno – gdje spada i izgrađena zgrada<sup>84</sup>. Međutim, postavlja se pitanje što ako je u pitanju jedna velika čestica i što je sa pripadnostima koje vlasnik zemljišta ima na toj čestici (npr. vlasnik ima već vlastitu zgradu). Naime, ako pošteno graditelj stekne vlasništvo na zemljišnoj čestici, po načelu *superficies solo cedit* bi stekao vlasništvo i na svemu što je trajno spojeno s njom pa tako i zgradu koju je bivši vlasnik sam izgradio – što bi bilo vrlo nepravredno i tegotno za bivšeg vlasnika (premda je bio nepošten). Ipak, smatramo da *ratio* ove odredbe nije usmjeren na to da bivšeg vlasnika dovede u jedan tako težak i krajnje nepovoljan položaj – stoga bi sud ipak trebao u takvim slučajevima u duhu pravednosti izvršiti potrebnu parcelaciju. To ponajprije proizlazi iz toga da će često pošteno graditelj znati da određeni dio zemljišta, na kojem se npr. nalazi tuđa zgrada, nije njegov – što znači da glede stjecanja vlasništva na tom dijelu zemljišne čestice ne bi ni mogao biti pošten pa bi bilo apsurdno da njemu stekne vlasništvo. U skladu s tim smatramo da te zakonske odredbe treba tumačiti tako da će pošteno graditelj steći vlasništvo samo na onom dijelu glede kojeg je pošten, a ne i glede onog dijela zemljišta za koji zna da je tuđ – bez obzira na to što je sve to jedna te ista čestica. U teoriji postoje i drugačiji prijedlozi rješenja ove sporne situacije<sup>85</sup>.

Vrhovni sud je ispravno iznio tumačenje da zakonski zastupnik ne može građenjem steći vlasništvo na zemljištu zastupanoga (VSH, Rev-341/59. od 3.6.1959.)<sup>86</sup>. Naime, treba uzeti da zakonski zastupnik zna koje je zemljište u vlasništvu zastupanoga pa u slučaju građenja na tuđem zemljištu on to može činiti jedino u ime zastupanoga. Ako bi kojim slučajem želio za sebe steći vlasništvo građenjem na zemljištu zastupanoga, treba ga spriječiti neoborivom presumpcijom da je on u tom slučaju nepošten.

<sup>81</sup> Vizner, op.cit., str. 159.

<sup>82</sup> Vizner, op.cit., str. 159.

<sup>83</sup> Čl. 2. st. 1. ZZK: *Zemljište je u smislu ovoga Zakona dio zemljine površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica)*. Čl. 19. st. 2. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina: *Katastarska je čestica dio područja katastarske općine, odnosno katastarskog područja na moru, omeđena granicama (međama i drugim granicama) koje određuju pravni odnosi na zemljištu, te granicama načina uporabe zemljišta*.

<sup>84</sup> Prema čl. 24. st. 1. ZOVO-a pošteno graditelj je stjecao pravo vlasništva na zemljištu na kojem je izgrađena zgrada, a i na zemljištu koje je nužno za njezinu redovitu uporabu. Izgleda da je ZOVO to pitanje bolje riješio od sadašnjeg ZV-a.

<sup>85</sup> Jelčić navodi da bi sudac imao zakonsko uporište i u Zakonu o prostornom uređenju prema kojem se parcelacija zemljišta provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevinske čestice koje se može donijeti "ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina, ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od površine nužne za redovnu uporabu građevine, te u slučajevima kada je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovnu uporabu građevine" (čl. 43.a. st.2. Zakona o prostornom uređenju). Navedeno tumačenje je dosta sporno i prilično ekstenzivno, ali smatramo da bi i eventualna primjena te odredbe bila pravednija od onakve drastične "kazne" nepoštenom vlasniku zemljišta.

<sup>86</sup> Žuveła, ZOVO, op.cit., str. 133.

Za stjecanje vlasništva nije potrebno da je graditelj vlastoručno izgradio zgradu – dovoljno je da ju je netko izgradio u njegovo ime. Pritom graditelj može sklopiti i ugovor s izvođačem radova, ali to ne znači da će tada steći vlasništvo na temelju pravnog posla. U skladu s tim je i sljedeća odluka Vrhovnog suda:

*Na temelju tih činjenica nižestupanjski sudovi su pravilno zaključili da je tužitelj stekao pravo vlasništva spornoga stana ali ne na temelju pravnog posla kao što smatraju ti sudovi, jer takav zaključak ne proizlazi iz utvrđenih činjenica, već po samom zakonu građenjem. Stoga su ga mogli utvrditi vlasnikom izrekom presude unatoč tome što kao takav nije upisan u zemljišnim knjigama, budući da se ne radi o stjecanju prava vlasništva pravnim poslom, kao što pogrešno smatra tuženik u reviziji, već građenjem, time da je tužitelj kao investitor izvođaču samo povjerio izvođenje građevinskih radova. (VSRH Rev-119/03-02 od 9.12.2003.)<sup>87</sup>*

Obveznopravni učinci situacije iz čl. 153. ZV-a se sastoje u tome da prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati od graditelja naknadu tržišne vrijednosti zemljišta. Pritom smatramo da, ako predmet dođe na sud, ta bi se vrijednost trebala uzimati u vrijeme donošenja sudske odluke – kao što je to prije propisivao čl. 24. st. 2. ZOVO-a.

### *III.c.3. Slučaj nepoštenog vlasnika zemljišta i nepoštenog graditelja (čl. 154. ZV-a)*

**Čl. 154. (1) Ako graditelj nije bio pošten, zgrada je pripala vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, no vlasnik zemljišta tada nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.**

**(2) Graditelj je u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ovlašten uspostaviti prijašnje stanje o svom trošku i uzeti za sebe svoj materijal koji je bio ugradio u zgradu, ali ne nakon što protekne rok u kojem bi po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njegovu vlasniku.**

Naše zakonodavstvo je dugo imalo pravnu prazninu glede ove situacije – premda je na taj nedostatak ukazao *Derenčin* u svom komentaru OGZ-a još davne 1883.<sup>88</sup>

Da bi nepošteni vlasnik zadržao nekretninu morat će dokazati da je graditelj znao ili barem da je mogao i morao znati da gradi na tuđem. Naime, prema analogiji iz čl. 18.st. 5. ZV-a moglo bi se izvesti tumačenje da se graditeljevo poštenje presumira. U načelu, dokazivanje neće biti teško ako je u vrijeme gradnje u zemljišnim knjigama (odnosno u knjizi položenih isprava) pisalo da on nije isključivi vlasnik zemljišta - graditelj je tada očito mogao znati da gradi na tuđem zemljištu. Ipak, u sudskoj praksi nailazimo na slučajeve u kojima pitanje poštenja rješavalo neovisno o zemljišnoknjižnom stanju:

*Pravilno su sudovi, u smislu odredbe iz st.2. čl.72. ZOVO, zaključili da je posjed prednika tužitelja savjestan, i to neovisno o tome što su u zemljišnim knjigama kao vlasnici spornih nekretnina bili upisani prednici revidenta. Naime, kraj utvrđenih činjenica da su se prednici tužitelja oduvijek ponašali kao vlasnici spornih nekretnina, a da im prednici revidenta nikada nisu osporili pravo vlasništva, iako su oni svoja vlasničkopravna ovlaštenja manifestirali njima naočigled, sama okolnost što su prednici revidenta u zemljišnim knjigama bili upisani kao vlasnici ne čini posjed prednika tužitelja nesavjesnim. Prednici tužitelja su, na temelju navedenih okolnosti, osnovano vjerovali da su vlasnici, pa im se zato i propust da izvrše uvid u zemljišne knjige ne može stavljati na teret, u smislu da im nije moglo ostati nepoznato da su zemljišno-knjižni vlasnici prednici revidenta. (VSRH, Rev-2426/90)<sup>89</sup>*

<sup>87</sup> Internet: [sudskapraksa.vsrh.hr](http://sudskapraksa.vsrh.hr)

<sup>88</sup> Isp. *Derenčin*, op.cit., str.224.-225. Kasnije su i mnogi drugi autori ukazivali na tu prazninu.

<sup>89</sup> Ipak, treba reći da su ovakve odluke sporne jer negiraju publicitetnu funkciju zemljišnih knjiga.

Međutim, i ako nepošteni vlasnik uspije dokazati da je i graditelj bio nepošten neće uvijek moći steći vlasništvo i na zgradi jer graditelj će u tom slučaju imati *facultas* alternativu kojom je ovlašten uspostaviti prijašnje stanje o svom trošku i uzeti za sebe svoj materijal koji je ugradio u zgradu. Graditelj će izgubiti *facultas* alternativu nakon što protekne rok u kojem bi po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njezinu vlasniku.

Glede obveznopравnih učinaka, valjalo bi primijeniti iste odredbe ZOO-a koje smo spomenuli u komentaru uz čl. 152. ZV-a.

## IV. Ostali slučajevi stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu

### IV.a. Prekoračenje međe građenjem (čl. 155. ZV-a)

**Čl. 155. ZV: (1) Ako je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednoga zemljišta uz među, vlasnik susjednoga zemljišta ima pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.**

**(2) Dok ne bude potpuno provedena uspostava prijašnjega stanja, uzima se da je vlasniku zgrade do opoziva dana stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu.**

**(3) Vlasnik zemljišta na kojem se nalazi dio tuđe zgrade ima pravo na naknadu u obliku novčane rente, a u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište, koju je svagdašnji vlasnik zgrade dužan plaćati svagašnjem vlasniku opterećenoga zemljišta sve dok postoji dio zgrade na tom zemljištu; time se ne dira u pravo na naknadu pretrpljene štete.**

**(4) Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati da vlasnik zgrade otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni; to može zahtijevati i vlasnik zgrade koji je bio pošten graditelj, ako je vlasnik zemljišta zahtijevao uspostavu prijašnjega stanja, a ta nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova.**

U praksi su moguće situacije gdje graditelj, doduše, gradi na svom zemljištu, ali pritom izgrađena zgrada prelazi među na susjedno zemljište. Do stupanja na snagu ZV-a, za ovakve slučajeve su se primjenjivale opće odredbe o građenju na tuđem zemljištu, jer ovaj specifični oblik nije bio posebno reguliran ni u OGZ-u niti u ZOVO-u – zbog čega možemo reći da je ovakav odvojen institut prekoračenja međe građenjem jedna novost u našem stvarnopravnom uređenju, uvedena po uzoru na švicarsko pravo<sup>90</sup>.

Pretpostavka za primjenu ovih odredbi (umjesto čl.152-154. - po načelu *lex specialis derogat legi generali*) jest da je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednog zemljišta uz među. *Argumentum a contrario* proizlazi da se, za razliku od "običnog" građenja na tuđem zemljištu, traži da se dio izgrađene zgrade nalazi na graditeljevom zemljištu. Ovdje zakon ponajprije ima u vidu slučaj kada netko građenjem manjim dijelom zgrade prekorači među. Međutim, u primjeni ovih odredbi bi praksa mogla naići na neke sporne slučajeve.

Jedna od mogućih spornih situacija bi bila ako netko prekorači među tako da izgradi veći dio zgrade na tuđem zemljištu, a manji dio na vlastitom (npr. 90% na tuđem, a 10% na vlastitom) – postavlja se pitanje koje odredbe primijeniti: čl.152-154. ili čl.155. ZV. Ako bismo primijenili opće odredbe o građenju na tuđem zemljištu, to bi značilo da bi pošten vlasnik susjednog zemljišta mogao steći vlasništvo na zgradi – a glede graditeljevog zemljišta bi morao biti tretiran kao pošten graditelj koji je prekoračio među (pa bi se glede njega primijenio čl.155.). I u slučaju kad su obojica nepošteni bi nepošteni vlasnik zemljišta mogao steći vlasništvo na zgradi, a glede graditeljevog zemljišta bi morao biti tretiran kao nepošteni graditelj koji je prekoračio među. S druge strane, u slučaju primjene

<sup>90</sup> Gavella, ZV – bitne novosti..., op.cit., str. 926. bilj. 41.

odredaba o prekoračenju međe građenjem, poštenu graditelj bi bio u povoljnijem položaju nego poštenu graditelj kod građenja na tuđem zemljištu, jer bi uvijek stjecao vlasništvo na zgradi i zemljištu, s obzirom na to da uspostava prijašnjeg stanja ne bi bila moguća bez rušenja većeg dijela zgrade. Izgleda da bi ipak trebalo primijeniti odredbe o prekoračenju međe građenjem, premda je vjerojatno *ratio* čl.155. bio usmjeren na situacije kada manji dio zgrade prelazi na tuđe zemljište.

Suvremeni načini gradnje i materijali (npr. armirani prenapregnuti beton) omogućavaju graditeljima modeliranje zgrade u različitim oblicima koji mogu znatno odstupati od klasičnih zgrada s okomitim zidovima. Tako različita "devijantna" arhitektonska rješenja mogu dovesti do toga da zgrada prekorači među u zračnom prostoru pa se postavlja pitanje do kakvih će vlasničkopравnih učinaka doći<sup>91</sup>. Naime, zakon navodi da nekretninu čini zemljište i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njegovoj površini ili ispod nje (čl.9. st.1. ZV-a i čl.2. st.2. ZZK). Zgrada koja se nalazi na graditeljevom zemljištu, a ulazi u zračni prostor tuđeg zemljišta bi se mogla podvesti jedino pod graditeljevo vlasništvo jer je razmjerno trajno spojeno s njegovim zemljištem. Uz to, analogijom iz čl.104. st.1. ZV-a, koji propisuje da stablo pripada onome iz čijega je zemljišta izraslo deblo, bez obzira na to kuda se ono nadvilo, kamo se proteže korijenje i vise grane – proizlazi da je graditelj vlasnik zgrade koju je izgradio jer je ona "izrasla" iz njegovog zemljišta. S obzirom na to da čl. 155. st. 1. ZV-a ističe prekoračenje međe na način da je zahvaćen dio susjednoga zemljišta, upitno je da li bi se moglo to primijeniti i na zračni prostor iznad tog zemljišta. Premda smatramo da zakon glede ovog pitanja nije bio dovoljno jasan, ipak trebalo bi i ovakav slučaj podvesti pod prekoračenje međe građenjem i na odgovarajući način primijeniti čl.155. U svakom slučaju vlasnik će moći graditelju zabraniti da gradi zgradu koja ulazi u njegov zračni prostor – premda treba imati u vidu i odredbu čl.31. ZV-a po kojoj vlasnik nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete na tolikoj visini gdje nema nikakva opravdanoga interesa da ih isključi.

Kada postoji izgrađena zgrada koja prelazi među, vlasnik zemljišta ima pravo tražiti uspostavu prijašnjeg stanja (čl.155.st.1.)<sup>92</sup> - nepovoljno je za graditelja što ovdje nije propisan rok. Međutim, ako je graditelj pošten (nije znao niti je mogao znati da je građenjem prekoračio među) on će moći zahtijevati otkup cijelog zemljišta na koje je prekoračila njegova zgrada – uz još jedan uvjet: da uspostava prijašnjeg stanja nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova (čl.155.st.4.). Do potpune uspostave prijašnjeg stanja, uzet će se da je vlasniku zgrade do opoziva dana nepravna stvarna služnost imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu (čl.155.st.2.). Pritom, vlasnik zemljišta na kojem se nalazi dio tuđe zgrade ima pravo na novčanu rentu u visini zakupnine zahvaćenog zemljišta, koju je svagdašnji vlasnik zgrade dužan plaćati svagdašnjem vlasniku opterećenoga zemljišta sve dok postoji dio zgrade na tom zemljištu, pri čemu mu, prema pravilima obveznog prava, pripada i pravo na naknadu pretrpljene štete (čl.155. st.3.). Osim zahtjeva za rušenjem, vlasnik susjednog zemljišta ima pravo zahtijevati da graditelj otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni (čl.155.st.4.).

Glede otkupa cijelog zemljišta od strane graditelja, nameće se pitanje, kod slučaja poštenog graditelja na tuđem zemljištu kada je vlasnik zemljišta nepošten, što ako je vlasnikova čestica velikih razmjera odnosno ako vlasnik zemljišta na njoj ima zgradu. O tom pitanju je već bilo riječi stoga čitatelja upućujemo na taj dio ovog rada.

<sup>91</sup> Takve situacije bile moguće i kod "klasičnih" zgrada – npr. balkoni, kuće kojima su viši katovi širi od temelja (često kod njemačkih *Fachwerkhäuser*) i sl.

<sup>92</sup> To nije rastavljanje sjedinjenoga, jer ovdje rastavljanje nije moguće bez uništenja onoga dijela koji je prešao na tuđe zemljište (Gavella, ZV – bitne novosti..., op.cit., str. 926. bilj. 42.)



#### IV.b. Dogradnja, nadogradnja, preuređenje i ulaganje (čl. 156. ZV-a)

**Čl. 156. ZV:** (1) Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine.

(2) Pripada li pravo na naknadu onomu tko je dogradio, nadogradio ili preuređio zgradu, odnosno prostoriju iz stavka 1. ovoga članka, ili je ulagao u takvu zgradu ili prostoriju, određuju pravila obveznoga prava.

Zahvati kojima se određene pokretne stvari spajaju s nekom postojećom zgradom te ulaganje novca i rada u nju ne mogu dovesti do stjecanja vlasništva na nekretnini niti na posebnom dijelu zgrade. Time je ovdje dosljedno provedeno načelo *superficies solo cedit*. Formulacija "ako nije što drugo odredio vlasnik" je izlišna jer u protivnom ne bismo ni mogli govoriti o stjecanju na temelju zakona.

Ovaj članak proizlazi iz čl. 150. st.2. ZV-a, gdje je, između ostaloga, uređeno i pitanje ugrađivanja stvari u tuđu nekretninu. Po toj odredbi sve što se ugradi u neku nekretninu, vlasništvo je onoga tko je vlasnik nekretnine (načelo *superficies solo cedit*), a bivšem vlasniku materijala tj. ugrađenih stvari pripada pravo potraživati naknadu po obveznopравnim pravilima.

Čl. 156. ZV-a obuhvaća i situacije koje baš i nisu "pravi" slučajevi građenja na tuđem zemljištu pa smatramo da je ovaj kratak osvrt dovoljan za potrebe ovog rada.

#### IV.c. Građenje na tuđem pravu građenja (čl. 157. ZV-a)

**Čl. 157. ZV:** Kad je građeno na zemljištu opterećenom tuđim pravom građenja, nositelji toga prava pripadaju prava i obveze vlasnika zemljišta iz članka 152. do 155. ovoga Zakona.

Navedeni članak propisuje da će se odredbe o građenju na tuđem zemljištu kao i odredbe o prekoračenju međe građenjem, primjenjivati i na slučajeve kada je zgrada izgrađena na tuđem pravu građenja. Ovdje bi trebalo spomenuti da je pravo građenja 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 (čl.280. st.1. ZV-a). Pritom je moguće i da netko gradi na vlastitom zemljištu<sup>93</sup>, ali na tuđem pravu građenja – tada činjenica da vlasnik gradi na svom zemljištu neće imati nikakav značaj jer pravo građenja je prema čl. 280. st. 2. ZV-a u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.

### V. Zaključak

Stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu je izvorno stjecanje vlasništva na temelju zakona do kojeg dolazi kada neka fizička ili pravna osoba (graditelj) izgradi zgradu na tuđem zemljištu bez pravne osnove. Ova ustanova, kao i većina instituta građanskog prava, vuče svoje korijene iz rimskog prava, gdje je bilo dosljedno sprovedeno načelo *superficies solo cedit*, koje se u modernom pravu očitivalo kroz načelo pravnog jedinstva nekretnine. Republika Hrvatska je danas dio kontinentalnoeuropskih država koje se oslanjaju na rimsku pravnu tradiciju u uređenju ovog instituta, premda je u povijesti bilo zaokreta u suprotnom smjeru – ponajviše u srednjem vijeku i u doba socijalizma.

<sup>93</sup> Zbog toga možda i nije bilo sasvim precizno ovu ustanovu podvesti pod "ostale slučajeve stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu". Ipak se nadam da čitatelj neće zamjeriti autoru na tome.

Naše stvarnopravno uređenje je jednom iznimkom u ovom institutu odstupilo od načela *superficies solo cedit* - u situaciji kada je vlasnik zemljišta nepošten, a graditelj pošten, nekretnina će pripasti graditelju. Ipak, mogli bismo i postojanje te iznimke relativizirati ako uzmemo u obzir da je vlasnik zemljišta znao za građenje i nije odmah zabranio daljnju gradnju – što bi moglo dovesti u pitanje je li riječ o stjecanju na temelju zakona ako se uzme da je vlasnik znajući i ne zabranivši gradnju zapravo prešutno pristao na nju i dao pravni temelj gradnji.

Možda je glavni nedostatak ZV-a što nisu pobliže uređeni obveznopravni učinci građenja na tuđem zemljištu – što bi moglo dovesti do poteškoća u praksi, s obzirom na to da je i teorija podijeljena glede toga koje obveznopravne institute bi valjalo primijeniti u pojedinim situacijama. S druge strane, treba reći da obveznopravnim odredbama nije ni mjesto u tom zakonu kao glavnom izvoru hrvatskog stvarnog prava – stoga ne bismo mogli taj nedostatak predbacivati zakonodavcu.

Novе odredbe koje nam je donio ZV regulirale su situaciju kada su i vlasnik zemljišta i graditelj nepošteni. S obzirom na to da je na tu pravnu prazninu *Marijan Derenčin* ukazao još 1883., treba pohvaliti zakonodavca što je konačno odlučio popuniti taj nedostatak zakonskom regulativom.

Ustanova stjecanja vlasništva građenjem na tuđem zemljištu u širem smislu obuhvaća i slučajeve prekoračenja međe građenjem, dogradnje, nadogradnje, preuređenje i ulaganje u zgradu, te građenje na tuđem pravu građenja. Ovdje treba istaknuti da je ponekad teško razgraničiti osnovni oblik građenja na tuđem zemljištu od ovih posebnih.

Zbog značajnog zaokreta odredaba ZV-a u odnosu na prijašnji ZOVO, glede ovog instituta ni pravna teorija ni sudska praksa još nisu stigle odgovoriti na brojna nova pitanja koja su se otvorila njegovim stupanjem na snagu 1.1.1997., a koja bi se mogla naći pred hrvatskim sudovima. U ovom radu smo nastojali riješiti neka od njih, a uspješnost iznesenih odgovora će pokazati vrijeme.

## Summary

At the beginning the author gives a historical review of building on another's ground till today - where two models have been established: the first one prefers the ground's owner which derives from the principle *superficies solo cedit*, and the second one prefers the constructor. Considering the Croatian *Ownership and Other Real Rights Act*, the author analyses some particular situations where the ground's owner and the constructor have or do not have good faith and the proprietary and obligatory effects of that circumstance. The author also comments on the regulation of special situations of building on another's ground: exceeding the bound by building; upgrading, adaptation, adding or inserting material; and building on another's right to build.

*Key words:* building on another's ground, gaining ownership, real estate unity, accession, accessio, aedificatio, superficies, right to build

## Literatura

1. Brežanski J., Građenje na tuđem zemljištu, Hrvatska pravna revija, god. 1 (2001) br. 12
2. Derenčin M., Tumač k obćemu austrijskomu gradjanskomu zakoniku, knjiga II., Zagreb, 1883.
3. Frantar T., Gradnja na tujem zemljišču, Podjetje in delo, 1998. br. 6. <sup>94</sup>

<sup>94</sup> Članak je dostupan i na Internetu: [http://www.pravna.net/index.php?option=com\\_remository&Itemid=33&func=fileinfo&id=157](http://www.pravna.net/index.php?option=com_remository&Itemid=33&func=fileinfo&id=157)

4. Gavella N. - Josipović T. - Gliha I. - Belaj V. - Stipković Z., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb 1998.
5. Gavella N., *Stjecanje prava vlasništva izgradnjom zgrade na tuđem zemljištu*, Privreda i pravo, br.2/81
6. Gavella N., *Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova*, Zbornik Pravnog fakulteta u zagrebu, br.1-2/1981.
7. Gavella N., *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – bitne novosti, s osobitim osvrtom na stjecanje vanjskog priraštaja nekretnine*, Pravo u gospodarstvu, vol.36 (1997)6
8. Jelčić O., *Stjecanje prava vlasništva građenjem*, Hrvatska pravna revija, god. 5 (2005) br.3.
9. Pavlović M., *Načini i oblici stjecanja prava vlasništva*, Hrvatska pravna revija, god.5 (2005), br.7-8.
10. *Pravni leksikon, Savremena administracija*, Beograd, 1964.
11. Romac A., *Izvori rimskog prava*, Informator, Zagreb, 1973.
12. Romac A., *Justinijan: Institucije, Latina et Graeca*, Zagreb, 1994.
13. Simonetti P., *Građenje na tuđem zemljištu*, Svjetlost, Sarajevo, 1982.
14. Stanojević O., *Gaj: Institucije*, Nolit, Beograd, 1982.
15. Stojanović D. – Pop-Georgiev D., *Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima*, Službeni list SFRJ, Beograd, 1983.
16. Vedriš – Klarić, *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2003.
17. Vizner B., *Komentar Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima*, Zagreb, 1980.
18. Žuvela M., *Stjecanje prava vlasništva - posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjelosti*, Zakonitost, 44 (1990)
19. Žuvela M., *Vlasničkopravni odnosi*, Organizator, Zagreb 1996.
20. Žuvela M., *Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (komentar, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi)*, Narodne novine, Zagreb, 1990.

### Internet stranice

1. Narodne novine: [www.nn.hr](http://www.nn.hr)
2. Praksa Vrhovnog suda RH: [sudskapraksa.vsrh.hr](http://sudskapraksa.vsrh.hr)
3. Sudačka mreža: [www.sudacka-mreza.hr](http://www.sudacka-mreza.hr)
4. Tekst ABGB-a: [www.ibiblio.org/ais/abgb1.htm](http://www.ibiblio.org/ais/abgb1.htm)
5. Tekst *Corpus iuris civilis*-a: [www.thelatinlibrary.com/justinian.html](http://www.thelatinlibrary.com/justinian.html)

### Kratice

ABGB - *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* (1811.)

NN – Narodne novine

OGZ – Opći građanski zakonik (1853.)

VSRH – Vrhovni sud Republike Hrvatske

ZOG – Zakon o gradnji (NN 175/03)

ZOO – Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05)

ZOVO – Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list SFRJ br. 6/80 i 36/90; NN 53/91)

ZV – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06)

ZZK - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04)

