

PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM

Vicko Prančić, dipl. iur.*

UDK 347.241

Pregledni znanstveni rad

Primljeno: prosinac 2008.

Odredbe članaka 152. - 154. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uređuju slučajeve građenja u kojima se zgrada nalazi potpuno na tuđem zemljištu, dok odredba članka 155. ZV-a pod naslovom "Prekoračenje međe građenjem" uređuje slučaj kada je zgrada izgrađena dijelom na vlastitom, a dijelom na tuđem zemljištu, tj. kada je građenjem prekoračena međa i zahvaćen dio susjednog zemljišta. Zgrada kao jedinstvena stvar nalazi se, dakle, dijelom na zemljištu koje po određenoj pravnoj osnovi pripada graditelju, a dijelom na tuđem zemljištu. Ovakav način građenja izaziva posebno komplicirani pravni odnos jer zgrada ne može pravno pripadati dvama zemljištima istodobno, niti dijelovi zgrade mogu imati različiti pravni status s jedne, odnosno druge strane međe jer se radi o jedinstvenom nedjeljivom objektu, a ne o samostalnim stvarima koje prirastaju pojedinim zemljištima uz među. Autor u radu, koristeći se poredbenopravnim rješenjima, analizira institut prekoračenja međe građenjem i dvojbe koje se pojavljuju u primjeni toga novoga instituta u hrvatskom pravu.

Ključne riječi: prekoračenje međe građenjem, zgrada, uspostava u prijašnje stanje, novčana renta, otkup zemljišta.

1. UVOD

Omeđivanjem dijelova tla (zemljine kore) nastaju zemljišta koja time dobivaju svojstvo stvari u pravnom smislu (članak 2. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV)¹) i sposobnost da budu objekti prava. Bez međa nema zemljišta.²

* Vicko Prančić, sudac Županijskoga suda u Splitu, Gundulićeva 29a, Split.

¹ Narodne novine br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006. i 141/2006.

² Usp. Kralj, Z., *Uređenje međa kod nas i drugdje*, Zemljišna knjiga, Zagreb, god. VII, 1960., br. 1. - 3., str. 37.

Nekretnina je čestica zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno (članak 2. stavak 3. ZV-a). Zemljište koje je u katastru zemljišta označeno posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži je katastarska čestica (članak 2. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama - ZZK³) Svaka nekretnina je pojedinačno određena katastarskom česticom. Katastarska čestica je dio područja katastarske općine, odnosno katastarskog područja na moru, određen brojem katastarske čestice i njezinim granicama.⁴ Granice zemljišne čestice određene su geometrijski kao katastarska čestica i označuju se međom. Međa je idealna (zamišljena) crta koja razdvaja dvije susjedne nekretnine (zemljišne čestice) i njome se označava do kuda u prostoru doseže vlasnikova pravna vlast glede nekretnine, odnosno označava se granica katastarske čestice.⁵

Katkada se događa da se graditelj zgrade ne pridržava međe zemljišta na kojemu je ovlašten graditi tako da dijelom gradi na svojem, a dijelom na susjednom zemljištu. Uzrok građenja preko međe leži, u pravilu, u neizvjesnosti međašne crte ili dvojbe susjeda oko međe. Naime, često postoji nesigurnost o tome kuda ide međa između susjednih nekretnina, bilo zbog toga jer se međašni znakovi više ne raspoznaju, bilo zbog toga što su međe sporne (zato što međa između dva zemljišta nije nikako bila označena ili se više ne može utvrditi). U takvim situacijama lako je moguće da se i neskrivljeno građenjem zgrade prekorači međa.

Pravno uređenje zgrada koje su izgrađene tako da zahvaćaju i dio susjednog zemljišta nije laka zadaća ni za zakonodavca. Naime, dosljedno provođenje načela priraštaja odnosno načela *superficies solo cedit* i neograničeno pravo vlasnika (susjeda) da radi zaštite svoga prava vlasništva zahtijeva uspostavu prijašnjega stanja, odnosno uklanjanje dijela zgrade koji prelazi na susjedno zemljište ne

³ Narodne novine br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 114/2001., 100/2004. i 107/2007.

⁴ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina - Narodne novine br. 16/2007.

⁵ Gliha, Igor, u: Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo*, Svezak prvi, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine d.d., Zagreb, lipanj 2007., str. 650. - dalje: Gavella, Stvarno pravo. Ovdje upućujemo i na klasičnu definiciju međe koju je dao rimski agrimenzor Balbo u djelu *Expositio et ratio omnium formarum: Extremitas est quo usque uni cuique possidendi ius concessum est, aut quo usque quisque suum servat* - u prijevodu: Međa je ono do kuda je pojedincu dopušteno pravo posjedovanja (međa posjeda), odnosno dokle svatko kao svoje čuva (međa vlasništva) - usp. Kralj, Z., *op. cit.*, str. 38.

zadovoljavaju u ovom slučaju.⁶ Naime, dosljedna primjena načela *superficies solo cedit* bi dovela do toga da bi dijelovi zgrade imali različit pravni status, jer bi dio zgrade koji se nalazi na susjednom zemljištu bio u tuđem vlasništvu, a to bi imalo za posljedicu i umjetno komadanje zgrade, koja inače čini jedinstveni, nedjeljivi objekt i gospodarsko jedinstvo.⁷ U pogledu zahtjeva za uklanjanje dijela zgrade koji prelazi na susjedno zemljište treba reći da je to često moguće samo uz uništenje ili znatno oštećenje cijele zgrade. Graditelj koji želi to izbjeći i zadržati cjelovitost svoje zgrade prisiljen je otkupiti zahvaćenu površinu susjednog zemljišta po cijeni koja je u takvim prilikama, u pravilu, prevelika i neprimjerena stvarnoj vrijednosti zahvaćenog zemljišta. Stoga je zadaća zakonodavca da nađe odgovarajuće zakonsko rješenje koje će u najvećoj mjeri zadovoljiti različite (protivne) interese vlasnika na čije je zemljište prekoračeno građenjem, s jedne strane, i graditelja zgrade s druge strane.

Pravna pravila OGZ-a i odredbe Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (ZOVO)⁸ nisu posebno uređivali prekoračenje međe građenjem, iako su se takvi slučajevi pojavljivali u sudskoj praksi.

Pravne odnose koji nastaju prekoračenjem međe građenjem hrvatski zakonodavac je riješio odredbom članka 155. ZV-a, čime je u hrvatski pravni poredak unesen novi pravni institut. Prekoračenje međe građenjem se nalazi u dijelu trećem: Pravo vlasništva, glavi 6.: Stjecanje vlasništva, odjeljku 4.: Stjecanje na temelju zakona pod c) Stjecanje priraštaja, gdje pojmovno i spada. Naime, prekoračenje međe građenjem spada u širi pojam izgradnje zgrade na tuđem zemljištu.

Pravila o prekoračenju međe građenjem uređena su po uzoru na odredbe švicarskog ZGB-a.⁹

Kod razmatranja ovoga pravnog instituta potrebno je poći od općih načela u slučaju građenja na tuđem zemljištu kao posebnog slučaja prirastanja pokretnih stvari nekretnini.

⁶ Vidi za njemačko pravo Wolff, Martin: *Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzüberbau nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche für das Deutsche Reich*, Jena 1900., str. 2. - web-stranica: Das Max-Planck-Institut für europäische Rechtsgeschichte.

⁷ Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 1251.

⁸ Narodne novine br. 53/1991., 9/1992. i 77/1992.

⁹ Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u knjizi *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, priredio Mladen Žuvela uz suradnju Sandre Gliha i Marijane Radin, Organizator, Zagreb, 1997., str. 357. i 358. (dalje: Obrazloženje).

2. UREĐENJE PREKORAČENJA MEĐE GRAĐENJEM U POVIJESNOPRAVNOM KONTEKSTU

a) Rimsko pravo

U rimskom pravu je, kada je u pitanju izgradnja zgrade, vrijedilo načelo *superficies solo cedit*.¹⁰ Na osnovi načela *superficies solo cedit* razrješavala su se pitanja prisvajanja pokretnih stvari koje su se sjedinile sa zemljišnom površinom u slučaju kada se zemljište nalazi u vlasništvu jedne, a stvari koje se spajaju u vlasništvu druge osobe, a to pod pretpostavkom da su takve stvari čvrsto i trajno sjedinjene sa zemljištem. Prema tome načelu sve što je trajno spojeno s određenim zemljištem ugradnjom (zgrade i druge građevine) ili ukorjenjivanjem (biljke i drveće) pripada kao priraštaj vlasniku zemljišta, odnosno prati pravnu sudbinu toga zemljišta.¹¹

Po ovom načelu rješavali su se sporovi nastali u povodu sijanja na tuđem zemljištu (*satio*), sađenja na tuđem zemljištu (*implantatio*) i građenja na tuđem zemljištu (*inaedificatio*).¹² Pri tome nije trebalo voditi računa o relativnoj vrijednosti stvari. Spor je uvijek rješavan strogo načelno: vlasnik zemljišta je uvijek imao prednost.¹³ U rimskom pravu zemljište je glavna stvar (*res principalis*), a po načelu *accessio cedit principale* sve što se sa zemljištem nerazlučeno spoji gubi svoju pravnu samostalnost i postaje sastavni dio zemljišta. Vlasnik zemljišta postaje i vlasnik svih pokretnih stvari koje su u njega inkorporirane. Zgrada sa zemljištem čini jednu cjelinu i ona je vlasništvo vlasnika zemljišta.¹⁴

¹⁰ D. 41, 1, 7, 10, Gaj: “*Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, qui omne quod inaedificatur solo cedit.*”; D, 1, 7, 12, Gaj: “*Ex diverso si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illi usfitaedificium, cuius est solum est et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intellegitur.*”; D, 43, 17, 3, 7, Ulpijan: “*Sed si supra aedes, quas possideo, cenaculum sit, in quo alius quasi dominus moretur, interdicto uti possidetis me uti posse Labeo ait, non eum qui in cenaculo moretur: semper enim superficiem solo cedere.*”.

¹¹ Inače treba primijetiti da taj izraz nije potpuno ispravan jer je *superficies* stvarno samo ono što se nalazi iznad tla (zemljišta), ali vladajuće mišljenje pod tim pojmom obuhvaća i ono što je izgrađeno ispod zemlje.

¹² Vidi Horvat, Marijan, *Rimsko pravo*, Školska knjiga, Zagreb, 1967., str. 139.

¹³ Vidi Puhan, Ivo, *Superficies solo cedit*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, Godina I., 1953., str. 334.

¹⁴ D. 41, 1, 7, 10, Gaj: “*Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, quia omne quod inaedificatur solo cedit.*”.

Načelo *superficies solo cedit* vrijedi za sve zgrade i druge građevine što su sa zemljištem čvrsto spojene,¹⁵ bez obzira na to kojoj svrsi služe i od kojega materijala su sagrađene.¹⁶ Za ovo načelo je nebitno je li sam vlasnik materijala ili netko drugi podigao zgradu, je li graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu i konačno je li graditelj imao pravo graditi na tuđem zemljištu. Samo za takve građevine koje su služile privremenim potrebama i nisu bile podignute s namjerom da trajno ostanu na zemljištu bilo je isključeno načelo priraštaja i one su zadržavale svoju samostalnost.¹⁷

Posebna prava se ne mogu osnivati na *superficiesu*.¹⁸

Rimski pravници pravilo *superficies solo cedit* izvode iz načela civilnog i prirodnog prava.¹⁹

Sporno je da li prava koja su prije postojala na materijalu samo miruju ili ugradnjom prestaju. Prema stajalištu nekih pisaca, rimski pravници smatrali su da prava na materijalu ugradnjom prestaju.²⁰ U teoriji je izraženo stajalište, ako se zgrada poruši, oživljuje ranije vlasništvo na materijalu,²¹ bez obzira na to je li graditelj podigao građevinu u dobroj vjeri ili je građevinu podigao sa znanjem stanja stvari.²² Samo ako je graditelj namjeravao svoj materijal

¹⁵ Da bi došlo do promjene vlasništva, uvijek mora biti čvrsta veza građevine sa zemljištem - vidi D, 41, 1, 60, Scaevola: "*Titius horreum frumentarium novum ex tabulis ligneis factum m o b i l e i n s e i i p r a e d i o p o s u i t : q u a e r i t u r , u t e r h o r r e i d o m i n u s s i t . R e s p o n d i t s e c u n d u m q u a e p r o p o n e r e n t u r n o n e s s e f a c t u m s e i i .*"

¹⁶ Rimljani nisu smatrali vodovodne i kanalizacijske cijevi kao nužni priraštaj (akcesiju) zemljišta - vidi Biermann, Johannes, *Superficies solo cedit, Jherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts* Bd. 34 = N.F. Bd. 22 1895., str. 180. - web-stranica Das Max-Planck-Institut für europäische Rechtsgeschichte.

¹⁷ Biermann, *op. cit.*, str. 186.

¹⁸ Wolff, *op. cit.*, str. 8.

¹⁹ D. 43, 18, 2, Gaj: "*Superficiarias aedes appellamus, quae in conducto solo positae sunt: quarum proprietates et civili et naturali iure eius est, cuius et solum.*"; Gai, Institucije II, 73. "...quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit."; D, 9, 2, 50, Ulpinijan "*Qui domum alienam invito domino demolit et eo loco balneas exstruxit, praeter naturale ius, quod superficies ad dominum soli pertinet, etiam damni dati nomine actioni subicitur.*"

²⁰ Biermann, *op. cit.*, str. 181 i sl.; Wolff, *op. cit.*, str. 8.

²¹ Horvat, *op. cit.*, str. 139.

²² C, 3, 32, 1: "*Si vero fuerit dissolutum, materia eius ad pristinum dominium redit, sive bona fide sive mala fide aedificium extractum sit*"; drukčije je odlučio Gaj koji u D, 41,1, 7 ne dopušta da prava graditelja s odvajanjem ponovno nastaju: "... si scit alienum solum esse".

prepustiti vlasniku zemljišta,²³ ili ako je zbog svoga budućeg prava isplaćen,²⁴ ne oživljava odvajanjem građevine staro vlasništvo na materijalu. Graditelj nema pravo zahtijevati razdvajanje akcijom *ad exhibendum*. *Actio de tigno iuncto* pripada vlasniku materijala samo ako nije sam poduzeo ugradnju niti se s time suglasio.²⁵

U rimskom pravu nisu postojala posebna pravila koja bi se odnosila na prekoračenje međe prilikom građenja, nego se i za zgrade koje su dijelom izgrađene na susjednom zemljištu primjenjivalo načelo *superficies solo cedit*.

Vlasnik zemljišta nije morao trpjeti da nad njegovim zemljištem strši susjedna građevina, ali je u okviru ograničenja vlasništva u interesu susjeda morao trpjeti izbočenje graničnog zida ne šire od pola stope preko međe.²⁶

b) Dalmatinsko statutarno pravo

Srednjovjekovno pravno uređenje dalmatinskih gradova počivalo je na odredbama statuta u kojima je kodificirano pravo kojim su uređeni unutrašnji društveni odnosi i unutarnja organizacija u gradu. Naime, tijekom općeg razvoja srednjovjekovne komune i pojavom novih životnih odnosa nastaje, radi poticanja gospodarske aktivnosti u sklopu sve jačeg prometa dobara i razvoja tržišta, jačanja pravne sigurnosti i učvršćenja stečene autonomije, potreba za kodifikacijom pravnih propisa koji su djelomice već postojali, a djelomice ih je trebalo ustanoviti u skladu s društveno-ekonomskim razvojem. Statuti dalmatinskih gradova su većinom kompilacija pravnih pravila rimskog prava, crkvenih propisa katoličke crkve i običajnog prava, a sadrže pored propisa koji se odnose na organizaciju vlasti i čuvanje javnog poretka i pravne propise stvarnog, obveznog, obiteljskog i nasljednog prava, zatim opširne postupovne propise te

²³ C, 3, 32, 1: “*si non donandi animo aedificia alieno solo imposita sint*”.

²⁴ Institutiones, II:I, *De rerum divisione*: “*si... dirutum sit aedificium, poterit materiae dominus, si non fuerit duplum iam persecutus, tunc eam vindicare*.”

²⁵ D, 24, 1, 63: “*... quamvis decemviros non sit credibile de his sensisse, quorum voluntate res eorum in alienum aedificium coniunctae essent*.”

²⁶ D, 8,5,17; “*Si quando inter aedes binas paries esset, qui ita ventrem faceret, ut in vicini domum semipedem aut amplius procumberet, agi oportet ius non esse illum parietem ita proiectum in suum esse invito se*.” vidi Eisner, Bertold i Horvat, Marijan, *Rimsko pravo*, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948., str. 234.

propise kaznenog prava.²⁷ Statutarno pravo dalmatinskih gradova je u dijelu koji se odnosi na propise stvarnog, obveznog, obiteljskog i nasljednog prava vrijedilo sve do stupanja na snagu austrijskoga Općega građanskoga zakona iz 1811. godine, koji je u Dalmaciji stupio na snagu 1. siječnja 1816. godine, a na otocima Koločepu, Korčuli, Šipanu, Lastovu, Visu, Mljetu i Lopudu 1. listopada 1816. godine.

Srednjovjekovni statuti dalmatinskih gradova nemaju po uzoru na pravne propise rimskog prava (odnosno Justinijanov *Corpus iuris civilis*) sistematizirane odredbe stvarnog prava o stjecanju prava vlasništva i, u pravilu, se vrlo škrto bave stjecanjem prava vlasništva. Statuti, u pravilu, u okviru ograničenja prava vlasništva u javnom, odnosno privatnom interesu sadrže propise kojima su uređeni susjedovni odnosi u gradu, od kojih posebnu pažnju zaslužuju propisi koji se tiču građenja. Međutim, i u propisima koji uređuju kazneno pravo nalaze se određene zabrane koje se tiču građenja na prostoru unutar, ali i izvan obrambenih gradskih zidina.

Pojam ograničenja u smislu statutarnog prava je svaki komunalni zahvat kojim se već na temelju statutarnog prava umanjuje vlasnikova sloboda uživanja i/ili raspolaganja stvarima koje su predmet njegova vlasništva.²⁸

Od propisa kojima se ograničava pravo vlasništva u općem (javnom) interesu treba spomenuti odredbe Dubrovačkog statuta o ulicama u svrhu planske izgradnje grada.²⁹ Uz to je statutom bilo zabranjeno zadiranje u općinsko zemljište ili put kod podizanja građevina. Radi se, dakle, o odredbi kojom je zabranjeno prekoračenje vlastite međe građenjem radi zaštite općinskog zemljišta odnosno putova, čijim sužavanjem bi se štetilo prometu. Posljedica nedopuštenoga zadiranja u općinsko zemljište ili put je novčana kazna ili rušenje izgrađene građevine. I Šibenski statut ima propis o zabrani građenja kuća na općinskoj cesti, time da je kao posljedica takvog postupanja određeno rušenje i uklanjanje takve kuće.³⁰ Isto tako je statutom zabranjena gradnja vanjskih stubišta,³¹ te gradnja blizu novog zida.³² Sličan propis o zabrani gradnje kuće izvan grada

²⁷ Enciklopedija Jugoslavije, svezak 8, Srbija-Ž, Zagreb, MCMLXXI, Izdanje i naklada Jugoslavenskog leksikografskog zavoda, str. 137.

²⁸ Radić, Željko, *Imovinsko pravo po statutu grada Trogira iz 1322. godine*, Doktorska disertacija, Split, 2002., Sveučilište u Splitu, Pravni fakultet u Splitu, str. 97.

²⁹ Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava I. i XLI.

³⁰ Šibenski statut, Knjiga reformacija, Poglavlje LXIII.

³¹ Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava XLII.

³² Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava IX.

pokraj zidina sadrži Hvarski statut,³³ odnosno o zabrani gradnje kućeraka pod zidinama predgrađa Splitski statut, što ima za posljedicu plaćanje novčane kazne i uspostavu prijašnjeg stanja rušenjem građevine.³⁴

Splitski statut propisuje zabranu pravljenja balkona nad javnim putem, očito radi nesmetanoga prometa ulicama, za koje kazneno djelo je bila propisana novčana kazna i uklanjanje napravljenoga balkona.³⁵ Sličnu odredbu o zabrani gradnje balkona ili stuba nad javnim putem sadrži i Šibenski statut.³⁶ Nasuprot tome Korčulanski statut dopušta svakom korčulanskom građaninu, ako mu je to potrebno radi udobnijeg stanovanja, izgradnju kamenog luka ili mosta između kuća nad komunalnim ulicama radi pristupa iz kuće u kuću, tj. (između) zidova onoga tko gradi ili (između) zidova susjeda koji se dobrovoljno s time slaže, pod uvjetom da je taj svod, jedan ili više njih, tolike visine da se bez poteškoća i lako ispod njega mogu dovoditi burad, kace i njima slične stvari, s time da se to može učiniti poviše svih ulica samoga grada, osim ulica koje vode naokolo gradskih zidina i ulice koja se proteže sredinom grada.³⁷

Ograničenja prava vlasništva u interesu susjeda su u dalmatinskom statutarom pravu, posebno kada se radi o građenju, relativno brojna i raznovrsna jer je život u prostorno skućenom i gusto izgrađenom gradu nužno zahtijevao stalno određivanje međusobnog odnosa građevina.³⁸

Tako prema Dubrovačkom statutu nitko ne može graditi sular³⁹ nad krovom tuđe kuće,⁴⁰ zatim ne može se izgraditi prozor ili balkon ako na drugoj strani ulice sučelice stoje prozor ili balkon,⁴¹ a nije dopušteno ni okrenuti krov svoje kuće nad krov susjedne kuće, da bi se kiša slijevala i padala na tu kuću.⁴²

³³ Hvarski statut, Knjiga treća, Glava XXXVI.

³⁴ Splitski statut, Knjiga peta, Glava IX.

³⁵ Splitski statut, Knjiga peta, Glava VI.

³⁶ Šibenski statut, Knjiga reformacija, Poglavlje XLIII.

³⁷ Korčulanski statut, Glava CXLVI.-Reformacija.

³⁸ Staničić, Gorana, *Susjedovni odnosi u statutima srednjovjekovnih dalmatinskih gradova*, Zbornik radova Pravnoga fakulteta u Splitu, god. 29, broj 1-2, Split, 1992., str. 267.

³⁹ Sular je terasa izložena suncu - tako Statut grada Dubrovnika, sastavljen godine 1272., Dubrovnik, 2002., str. 675.

⁴⁰ Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava VI.

⁴¹ Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava III.

⁴² Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava XIX.

Prema Splitskom statutu susjed može tražiti zabranu nove gradnje ako smatra da je ta gradnja njemu štetna,⁴³ a sličnu odredbu sadrži i Dubrovački statut.⁴⁴

Dalmatinski statuti bave se i pitanjem međusobnih obveza što nastaju među susjedima u povodu građenja u blizini zajedničke međe, tj. gradnje kuće sa stajališta udaljenosti (razmaka) od već postojeće susjedne kuće,⁴⁵ te pod kojim uvjetima netko svoj zid može nasloniti na kamenu zabat svoga susjeda.⁴⁶ Još vrijedi spomenuti dosta često rješenje po kojemu je svaki od susjeda, čije je kuće dijelila zajednička drvena pregrada, mogao izgraditi kamenu zid na zajedničkom prostoru, a onaj drugi morao je snositi odgovarajući dio troškova.⁴⁷

Splitski statut je poznao i rimsko načelo *superficies solo cedit*. Naime, u statutu je određeno da posjednik potleušice ("camarda"), sagrađene na tuđem zemljištu, može biti udaljen odatle, ako je vlasnik zemljišta hoće imati za sebe, samo što u tom slučaju mora nadoknaditi vrijednost materijala, točnije drvene građe od koje je potleušica sagrađena.⁴⁸

U Šibenskom statutu nalaze se odredbe o zastari i dosjelogosti s obzirom na zid koji je sagrađen na tuđem zemljištu.⁴⁹ Naime, ako je neka osoba izgradila ili dala izgraditi na jednom zemljištu zid visine od najmanje jednog sežnja⁵⁰ iznad zemlje i ako takvu zidanu građevinu (*aedificium muratum*) u toku jedne i pol godine posjeduje bez prigovora kurije ili koje osobe, tada se ta osoba ima smatrati pravim vlasnikom i posjednikom toga zida. Dakle, prema odredbama Šibenskog statuta građenjem zida graditelj je stjecao i vlasništvo zemljišta na kojemu je zid izgrađen, čime je odstupljeno od načela *superficies solo cedit*.

⁴³ Splitski statut, Knjiga treća, Glava XCI.

⁴⁴ Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava XIII.

⁴⁵ Splitski statut, Knjiga peta, Glava XXIV; Zadarski statut, Knjiga peta, Glava XXXI..

⁴⁶ Zadarski statut, Knjiga peta, Glava XXXII.

⁴⁷ Zadarski statut, Knjiga peta, Glava XXXIII; Splitski statut, Knjiga treća, Glava XCIII; Dubrovački statut, Knjiga peta, Glava XVI.

⁴⁸ Splitski statut, Knjiga šesta, Glava XXVI; usp. i Cvitanić, Antun, *Pravno uređenje Splitske komune po statutu iz 1312. godine* (Srednjovjekovno pravo Splita), Split, 1964., str. 130.

⁴⁹ Šibenski statut, Knjiga treća, Poglavlje LVII.

⁵⁰ 1 sežanj = 2,340 m - vidi Knjiga Statuta zakona i reformacija grada Šibenika, Muzej grada Šibenika, Šibenik, 1982., str. 394.

c) Opće (pandektno) pravo

Opće (pandektno) pravo je kada je u pitanju izgradnja zgrade odnosno druge građevine na tuđem zemljištu recipiralo rimsko pravno pravilo *superficies solo cedit*.⁵¹

Prema Dernburgu ono što je ugrađivanjem sjedinjeno sa zemljištem čini njegov sastavni dio i pripada vlasniku zemljišta po načelu *superficies solo cedit*. Vlasnik upotrijebljenog materijala ne gubi konačno svoje vlasništvo na ugrađenom materijalu, osim ako ga se nije dobrovoljno odrekao ili ga naplatio.⁵² Njegovo vlasništvo samo miruje (*dominium dormiens-ruhende Eigentum*), a oživljuje ponovno kada se građevinski materijal odvoji od zemljišta. Vlasnik građevinskog materijala ne može zahtijevati odvajanje ugrađenog materijala jer bi ono dovelo do gospodarski štetnog uništenja vrijednosti, nego ima pravo na naknadu. Kada posjednik ili zakupnik izgrade građevinu na tuđem zemljištu, imaju pravo odnošenja (*ius tollendi*), ako im vlasnik zemljišta odbije nadoknaditi trošak.

Slično gledište zauzima i Windscheid. Naime, i prema Windscheidu kada se radi o spajanju ugrađivanjem, dakle, izradbi građevine odnosno zgrade, ono što je spojeno s građevinom i sa zemljištem čini sa zemljištem cjelinu i ta cjelina stoji u vlasništvu vlasnika zgrade. Vlasništvo na stvarima koje su sjedinjene sa zemljištem drugoga nije prestalo, nego se samo ne može tražiti vraćanje tih stvari sve dok su one sjedinjene sa zemljištem. Čim se raskine veza između ugrađenih stvari i zemljišta, vlasnik ugrađenog materijala stječe na njemu pravo vlasništva.⁵³ Pritom se posebno naglašava da je kod spajanja pokretne stvari sa zemljištem potrebno da je spajanje čvrsto i trajno te da ono što je ugrađeno u zgradu služi za izradbu zgrade kao takve i za njezino dovršenje, a da se ne radi samo i vanjskim dodacima, jer u protivnom ne dolazi do promjene pravnih odnosa odnosno gubitka vlasništva na ugrađenom materijalu.⁵⁴

⁵¹ Dernburg, Heinrich: Pandekten, 2., verb. Aufl. Band 1: *Allgemeine Theil und dingliche Rechte*, Berlin 1888. str., 478. - web-stranica: Das Max-Planck-Institut für europäische Rechtsgeschichte.

⁵² Dernburg, *op. cit.*, str. 478.

⁵³ Windscheid, Bernhard: *Lehrbuch des Pandektenrechts*, 6. Aufl. Band 1, Frankfurt a.M. 1887., str. 653. - web-stranica: Das Max-Planck-Institut für europäische Rechtsgeschichte.

⁵⁴ Windscheid, *op. cit.*, str. 656.

3. PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM U USPOREDNOM PRAVU

a) Austrijsko pravo

U ABGB-u nema posebnog propisa koji uređuje prekoračenje međe građenjem.

U pravnoj teoriji⁵⁵ i sudskoj praksi⁵⁶ se zastupa mišljenje da se i u ovom slučaju trebaju primijeniti odredbe § 417. - 419. ABGB-a koje uređuju građenje.

Ako je do prekoračenja međe građenjem došlo uz pristanak vlasnika susjednog zemljišta, tada je mjerodavan sporazum između graditelja i vlasnika susjednog zemljišta. Ako susjed nije izričito pristao da se građevina nalazi dijelom na njegovu zemljištu, ali je imao saznanje o prekoračenju međe građenjem, tada graditelj stječe po § 418. ABGB-a vlasništvo zemljišta. U protivnom, ako susjed nije znao za građenje ili je znao pa se građenju protivio, susjed postaje vlasnik onoga dijela zgrade koji prekoračuje među, pa bilo to i samo u polovini širine zida.⁵⁷ Po stajalištu austrijske doktrine građevine koje samo zadiru u zračni prostor susjednog zemljišta (erkeri, strehe, zabatni zidovi) ne spadaju pod odredbe § 417. - 419. ABGB-a zbog nedostatka veze s tlom. Međutim, kako se u tom slučaju radi o zadiranju u vlasništvo susjeda, dolazi u obzir primjena negatorijske tužbe (*actio negatoria*), pa se takva prekoračenja preko međe moraju ukloniti na zahtjev susjeda.⁵⁸

U novije vrijeme je u sudskoj praksi izraženo shvaćanje da kod prekoračenja međe građenjem može biti opravdan *prigovor šikane* od graditelja, ako postoji

⁵⁵ Ehrenzweig, Armin, *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*, Erster Band/Zweite Hälfte: *Das Sachenrecht*, Wien, 1957., str. 279. i Klang u: *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, hrsg. von Heinrich Klang, Erster Band/Zweiter Halbband, Wien, 1931., str. 146., zalažu za direktnu primjenu općih pravila o građenju. U novijoj književnosti Spielbüchler u Rummel, *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch* (ABGB) mit IPRG, EVÜ, EheG, MRG, WGG, WEG, WEG 2002, BTVG, HeizKG, KSchG, 3., neu bearb. und erw. Aufl. 2000., Manz-Verlag, Wien, 2000., 1. Band, str. 624. i 625., zauzima stajalište da prekoračenje međe građenjem može prema § 418. ABGB-a dovesti do stjecanja vlasništva na susjednom zemljištu.

⁵⁶ OGH, 2 Ob 344/38, SZ 20/131 = DREvBl 1938/235 - <http://www.ris2.bka.gv.at/> Jus/; OGH, 3 Ob 516/90 (3Ob517/90) od 13.6.1990. - <http://www.ris2.bka.gv.at/> Jus.

⁵⁷ Ehrenzweig, *op. cit.*, str. 279.

⁵⁸ Klang, *op. cit.*, str. 146.

ponašanje susjeda, koje prije svega (primarno) smjera na nanošenje štete graditelju, dok je zaštita i ostvarivanje prava koja proizlaze iz slobode vlasništva nedvojbeno potisnuto u pozadinu.⁵⁹

Prema vladajućoj sudskoj praksi zlouporaba prava (šikana) postoji ne samo onda kada namjera nanošenja štete čini jedini ili pretežiti razlog vršenja subjektivnog prava, nego i kod nerazmjernog vršenja prava, tj. vršenja prava radi ostvarenja vlastitih interesa koji su očigledno nerazmjerno manji od štete koja se nanosi interesima drugoga. O tome postoji li zlouporaba prava treba cijeliti prema okolnostima svakoga pojedinog slučaja.⁶⁰ U sudskoj praksi je ocijenjeno da nije šikanozan zahtjev vlasnika susjednog zemljišta kojim se traži uklanjanje izgrađenoga preko međe, ako je graditelj zauzeo više kvadratnih metara zemljišne površine.⁶¹

Pošteni graditelj je u smislu § 418. ABGB-a prema ustaljenoj sudskoj praksi i onaj koji je u trenutku građenja iz razumljivih razloga mogao biti u zabludi o vlasničkim odnosima na izgrađenom zemljištu pa je pogriješio (upao u zabludu). Međutim, već laka nepažnja isključuje poštenje. Naime, graditelj ima obvezu uvjeriti se prije izvođenja gradnje gradi li na svojem ili tuđem zemljištu. Ovaj oprez se smatra nužnim osobito onda ako se gradi u najužem međašnom području prema susjednoj nekretnini. Ako je crta međe jasna i nesporna, tada svako prekoračenje međe zemljišta tijekom građenja ide na račun poštenja graditelja, jer je graditelju ipak trebalo biti jasno da mu ne pripada pravo građenja na dijelu zemljišta koji je zauzeo gradnjom. Vlasnik zemljišta može zahtijevati od nepoštenog graditelja uklanjanje podignute građevine na njegovu zemljištu, odnosno dijela građevine koji prelazi na njegovo zemljište.⁶² Naime, s nepoštenim graditeljem se postupa kao s poslovođom bez naloga i stoga je on obvezan na uspostavu prijašnjeg stanja.

b) Francusko pravo

Code civil ne sadrži posebne odredbe za slučajeve prekoračenja međe građenjem. Budući da opća pravila o “accession ou incorporation” (Art. 671

⁵⁹ OGH, 1 ob 265/01 od 27.11. 2001. - <http://www.ris2.bka.gv.at/Jus/>.

⁶⁰ OGH, 9Ob 32/02z od 18.09.2002. - <http://www.ris2.bka.gv.at/Jus/>.

⁶¹ OGH, 2Ob 111/07y od 24.01.2008. - <http://www.ris2.bka.gv.at/Jus/>.

⁶² OGH, 9Ob 32/02z.

CC) ne mogu udovoljiti posebnim odnosima kod prekoračenja međe građenjem, francuska sudska praksa nastoji pronaći što primjerenije i pravičnije rješenje za popunjavanje ove pravne praznine. Opći i trajniji kriteriji još uvijek nisu nađeni.⁶³

c) Njemačko pravo

Njemačko pravo iscrpno uređuje institut prekoračenja međe građenjem u §§ 912. - 916. BGB-a. Prema § 912. stavak 1. BGB-a ako vlasnik zemljišta kod građenja zgrade gradi preko međe, susjed mora trpjeti dio zgrade koji prelazi na njegovo zemljište, ako se nije prije ili odmah nakon prekoračenja međe građenjem usprotivio tome i ako se graditelju koji je gradio preko međe ne može staviti na teret ni namjera ni gruba nepažnja. Stavkom 2. istoga paragrafa je propisano da susjeda treba obeštetiti novčanom rentom, s time da je za visinu rente mjerodavno vrijeme prekoračenja međe građenjem.

Pri uređenju instituta prekoračenja međe građenjem posebnim (dispozitivnim) odredbama u BGB-u zakonodavac je, uzimajući u obzir različite interese vlasnika susjednog zemljišta na kojemu se zbog prekoračenja međe nalazi dio tuđe zgrade i graditelja koji je građenjem zgrade prekoračio među, slijedio načela gospodarske svrhovitosti, tj. da je održavanje već postojeće zgrade (građevine) važnije od striktno provedbe prava vlasništva koja bi imala za posljedicu rušenje dijela zgrade koji prelazi na susjedovo zemljište. Da bi se izbjeglo uništavanje postojeće vrijednosti, zakonskom regulativom je vlasniku susjednog zemljišta nametnuta dužnost da trpi dio tuđe zgrade na svojem zemljištu. Ova obveza na trpljenje (*Duldungspflicht*) je jedan od posebnih oblika ograničenja prava vlasništva.⁶⁴

Ograničenje prava vlasništva prema § 912. BGB-a nastaje ako su ispunjene ove pretpostavke:

⁶³ M. Planiol - G. Ripert - M. Picard: *Traite*, str. 269., citirano prema Meier-Hayoz, Artur, *Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV, Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, 2. Teilband: Das Grundeigentum I*, Verlag Stämpfli, Bern 1966., str. 296. (dalje: Meier-Hayoz).

⁶⁴ Ring - u: *Staudinger: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Sachenrecht, 1. Teil, 11. neubearbeitete Auflage*, J. Schweitzer Verlag, Berlin W 35, 1956., str. 482.

a) Mora se raditi o građenju zgrade koja se dijelom nalazi na susjednom tuđem zemljištu. Pod zgradom se razumijeva građevina koja prostornim ograđivanjem pruža ljudima i stvarima zaštitu protiv izvanjskih utjecaja. Građenje zidova, ograda i slično ne spada pod pojam zgrade. Nije nužno da je zgrada potpuno dovršena, već je dovoljno da je građenje započelo i toliko odmaklo da je dio zgrade koji se nalazi na susjednom tuđem zemljištu svojim temeljima čvrsto spojen sa zemljištem, tako da se uklanjanje s gospodarskog gledišta pokazuje kao nesvrhovito.⁶⁵ Primjena § 912, BGB-a ne dolazi u obzir ako se radi samo o popravljaju postojeće zgrade.

b) Graditi mora vlasnik zemljišta, s kojim je izjednačen ovlaštenik prava građenja. Stoga građenje koje poduzmu treće osobe, npr. najmoprimci, zakupnici, ovlaštenici prava služnosti, nije dovoljno za primjenu § 912. BGB-a, osim ako je vlasnik naknadno odobrio tu gradnju u skladu s §§ 183. - 185. BGB-a.⁶⁶

c) Mora se raditi o građenju kod kojega jedinstvena⁶⁷ zgrada prekoračuje među. Načela o prekoračenju međe građenjem dolaze u obzir samo kada izgrađena zgrada s obje strane međe čini jedinstvenu građevinsku cjelinu. Predstavlja li neka građevina jedinstvenu zgradu ovisi u prvom redu o njezinom fizičkom građevinsko-tehničkom svojstvu. Zgrada čiji se dijelovi ne mogu odvojiti jedan od drugoga, a da se jedan ili drugi dio ne uništi ili u svojoj biti ne promijeni, načelno je jedinstvena zgrada. Prekoračenje međe može biti ne samo na zemljištu i ispod zemljišta (podrum), nego i u zračnom prostoru (balkon, erker). Nije od značenja opseg prekoračenja, tako da zgrada može i pretežnim dijelom biti izgrađena na susjednom tuđem zemljištu, štoviše može zahvatiti cijelo susjedno zemljište.⁶⁸

U sudskoj praksi je u najnovije vrijeme izražen i stav da se § 912. BGB-a može analogno primijeniti i kada se kod preuređenja postojeće zgrade po prvi put gradi preko međe, na primjer kada kod postavljanja toplinske izolacije nova krovna konstrukcija dijelom prekoračuje među.⁶⁹

d) Graditelju koji je prigodom građenja prekoračio među se ne smije staviti na teret namjera ili gruba nepažnja. Teret dokaza u tom pogledu leži na graditelju zgrade. Namjerno postupa onaj tko svjesno prekoračuje među, odnosno

⁶⁵ Ring - u: Staudinger, *op. cit.*, str. 483.

⁶⁶ Bassenge - u: Palandt, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 65., neubearbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck, München, 2006., str. 1404.

⁶⁷ Bassenge - u: Palandt, *op. cit.*, str. 1404.

⁶⁸ Bassenge - u: Palandt, *op. cit.*, str. 1404.; Vidi Ring - u: Staudinger, *op. cit.*, str. 483.

⁶⁹ Presuda BGH od 19. rujna 2008. - V ZR 152/07 - <http://www.bundesgerichtshof.de/>.

s voljom i znanjem građenjem zahvaća dio tuđeg zemljišta. U pogledu grube nepažnje zakonodavac nije dao objektivne kriterije, nego analizom svakoga pojedinog slučaja treba iznaći je li graditelj postupao s grubom nepažnjom. Prema stajalištu sudske prakse graditelj postupao s grubom nepažnjom ako gradi u području međe svoga zemljišta, a da se prethodno ne uvjeri, na primjer angažiranjem mjernika, pripada li mu zemljište koje je predviđeno za građenje i prekoračuje li građenjem među svojega zemljišta.⁷⁰

e) Ako vlasnik susjednog zemljišta koje je zahvaćeno gradnjom nije graditelju prije ili *odmah* nakon prekoračenja međe izjavio protivljenje. Traži se, dakle, pravodobno izjavljivanje protivljenja, u kojem slučaju je moguće ukloniti dio zgrade koji prelazi na tuđe zemljište bez znatnog rušenja i štete. Kod suvlasnika dovoljno je da je jedan od njih izjavio protivljenje graditelju. Protivljenje je što se tiče oblika neformalno i ne mora biti obrazloženo, a može se izjaviti graditelju ili njegovu zastupniku. Teret dokaza da je izjavljeno pravodobno protivljenje leži na ovlašteniku protivljenja.⁷¹

Vlasnik zemljišta koje je zahvaćeno dijelom tuđe zgrade ima pravo zahtijevati uklanjanje dijela zgrade koji prekoračuje među ako je ostvarena bilo koja negativna pretpostavka (namjera ili gruba nepažnja odnosno protivljenje), jer postojanje negativnih pretpostavki isključuje primjenu § 912. BGB-a. Dakle, već sama činjenica da je graditelj postupao s namjerom ili grubom nepažnjom isključuje obvezu vlasnika susjednog zemljišta da trpi dio tuđe zgrade na svojemu zemljištu.

Zakonska obveza na trpljenje vlasnika zemljišta koje je zahvaćeno prekoračenjem međe počiva na susjedskopravnom činjeničnom stanju protupravnog, ali u dobroj vjeri, građenja preko međe i na izostanku pravodobnog protivljenja takvom građenju. Obveza na trpljenje nastupa sama po sebi i neopozivo, neovisno o tome iz kojih je razloga susjed propustio usprotiviti se građenju, tj. je li do izostanka protivljenja došlo zbog toga što je bio trajno odsutan iz mjesta ili zbog toga što mu u vrijeme građenja nije bila poznata međa zemljišta.

Graditelj zadržava vlasništvo dijela zgrade koji prelazi na susjedno, tuđe zemljište, a susjed zadržava vlasništvo zahvaćenog zemljišta,⁷² ali mora trpjeti dio zgrade koji je izgrađen na njegovu zemljištu. Zakonska obveza na trpljenje traje sve dok postoji zgrada koja je sagrađena s obje strane međe i prelazi na svakoga pravnog sljednika prvobitnog obveznika trpljenja.

⁷⁰ Presuda BGH od 19. rujna 2003. - V ZR 360/02 - <http://www.bundesgerichtshof.de/>.

⁷¹ Bassenge - u: Palandt, *op. cit.*, str. 1404.

⁷² Ring - u: Staudinger, *op. cit.*, str. 490.

Obveza odnosno pravo na trpljenje nije predmet upisa u zemljišne knjige.⁷³

Svagdašnji vlasnik zgrade plaća novčanu rentu godišnje unaprijed svagdašnjem vlasniku zahvaćenog zemljišta (§ 913. BGB-a), s time da pravo na rentu ima prednost pred svim pravima na opterećenom zemljištu, pa i starijima, a obveza na plaćanje rente utrnjuje uklañanjem dijela zgrade koji se nalazi na susjednom zemljištu (§ 915. BGB-a).

Vlasnik zemljišta na kojemu je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati da mu vlasnik zgrade, uz prijenos prava vlasništva na izgrađenom dijelu zemljišta, otkupi zemljište prema vrijednosti u vrijeme građenja (§ 915. BGB-a).

Ako nisu ispunjene pretpostavke iz § 912. BGB-a, a susjed se naknadno nije suglasio s tim da se dio tuđe zgrade nalazi na njegovu zemljištu, tada:

a) vlasnik susjednog zemljišta ima pravo zahtijevati uklañanje dijela zgrade koji je izgrađen na njegovu zemljištu sukladno § 1004. BGB-a⁷⁴, na trošak graditelja, te predaju one površine zemljišta koje je bilo zahvaćeno dijelom tuđe zgrade sukladno § 985. BGB-a.⁷⁵

b) ako vlasnik susjednog zemljišta ne zahtijeva uklañanje, onda dio zgrade koji je izgrađen na susjednom zemljištu postaje vlasništvo vlasnika susjednog zemljišta, jer se §§ 93. i 94. stavak 2. BGB-a⁷⁶ kod protupravne povrede vlasništva ne primjenjuju.

U okviru instituta prekoračenja međe građenjem u sudskoj praksi i književnosti razmatra se i slučaj tzv. *Eigengrenzüberbau* - prekoračenje vlastite međe građenjem. Prekoračenje vlastite međe građenjem postoji ako je zgrada izgrađena na dva ili više zemljišta koja u vrijeme građenja pripadaju istom vlasniku.

Sudska praksa u slučaju prekoračenja vlastite međe građenjem daje prednost načelu jedinstva vlasništva koje je uređeno u § 93. BGB-a u odnosu na

⁷³ Bassenge - u: Palandt, *op. cit.*, str. 1405.; Vidi Ring - u: Staudinger, *op. cit.*, str. 490.

⁷⁴ § 1004. BGB-a uređuje vlasničku tužbu zbog uznemiravanja (*actio negatoria*).

⁷⁵ § 985. BGB-a uređuje vlasničku tužbu na povrat stvari (reivindikaciju).

⁷⁶ § 93. BGB-a (Bitni sastavni dijelovi stvari) glasi: Sastavni dijelovi stvari, koji se ne mogu odvojiti jedan od drugoga, a da se jedni ili drugi ne unište ili u svojoj biti ne promijene (bitni sastavni dijelovi), ne mogu biti predmetom posebnih stvari.

§ 94. BGB-a (Bitni sastavni dijelovi zemljišta ili zgrade) glasi:

(1) Bitni sastavni dijelovi zemljišta su stvari koje su čvrsto povezane sa zemljištem, osobito zgrade, kao i proizvodi zemljišta dok su spojeni sa zemljištem. Sjeme postaje sijañjem, a biljka saññjem bitnim sastavnim dijelom zemljišta.

(2) Bitni sastavni dijelovi zgrade su stvari koje su izgradnjom zgrade u nju ugrađene.

povezanost vlasništva na zgradi s vlasništvom zemljišta koje je predviđeno u § 94. stavak 1. BGB-a.

Stoga, u tom slučaju, zgrada postaje bitni sastavni dio onog zemljišta (glavnog zemljišta - *Stammgrundstück*) kojemu, prema namjeri i interesima graditelja, treba pripadati, a ako se namjera graditelja ne može utvrditi, tada su mjerodavne objektivne okolnosti. Ako graditelj-vlasnik zgrade otuđi jedno zemljište, stjecatelj zemljišta na kojemu je izgrađen dio tuđe zgrade mora trpjeti dio zgrade koji postoji na tom zemljištu, s time da za njega vrijede pravila o pravu na novčanu rentu od trenutka stjecanja.

Ako se ne može utvrditi koje je glavno zemljište ili ako su dijelovi zgrade samostalne prostorne jedinice, svaki dio zgrade postaje bitni sastavni dio zemljišta na kojemu postoji.⁷⁷

Isto vrijedi i za slučaj diobe zemljišta na način da je postojeća zgrada presječena međom obaju novoformiranih zemljišta. Ako ova zemljišta kasnije dospiju u vlasništvo različitih osoba, tada vlasništvo na zgradi kao cjelini (§ 93. BGB-a), ako se nedvojbeno mjerodavni dio prema opsegu, položaju i gospodarskom značenju nalazi na jednom (glavnom) zemljištu, treba biti povezano s vlasništvom na tomu zemljištu. Ako se ne može utvrditi glavno zemljište, odnosno ako je diobom došlo do odvajanja zgrade u dvije gospodarski samostalne jedinice, svaki dio zgrade pripada zemljištu na kojemu se nalazi (načelo vertikalne diobe prema § 94. stavak 1. BGB-a).⁷⁸

d) Švicarsko pravo

Prema § 674. stavak 1. ZGB-a (*Überragende Bauten*) građevine i naprave koje s jednog zemljišta strše (prelaze) na drugo ostaju sastavni dio zemljišta od kojega izlaze, ako njihov vlasnik ima stvarno pravo na njihovo postojanje, s time da se pravo na dio zgrade koji je izgrađen na tuđem zemljištu može u zemljišnu knjigu upisati kao služnost (§ 674. stavak 2. ZGB-a).

Ako je građenje preko međe neovlašteno i ako se vlasnik susjednog zemljišta, unatoč tome što mu je to bilo poznato, pravodobno ne usprotivi takvom građenju, može se, ako okolnosti to opravdavaju, graditelju koji je gradio u dobroj vjeri, uz primjerenu naknadu, dodijeliti stvarno pravo na izgrađenom

⁷⁷ Bassenge - u: Palandt, *op. cit.*, str. 1405.

⁷⁸ Presuda BGH od 10. listopada 2003. - V ZR 96/03 - <http://www.bundesgerichtshof.de/>.

dijelu zgrade koji prekoračuje među ili vlasništvo na zemljištu (§ 674. stavak 3. ZGB-a).

Za razliku od §§ 671. - 673. ZGB-a koji se odnose na slučajeve gdje je zgrada (građevina) izgrađena potpuno na jednom (svojemu ili tuđem) zemljištu, § 674. ZGB-a uređuje slučaj gdje je zgrada izgrađena dijelom na vlastitom, a dijelom na tuđem zemljištu. Budući da bi bez posebnog pravnog uređenja dio građevine koji prekoračuje među, osim ako ne zadire samo u zračni prostor susjednog zemljišta, primjenom pravila o priraštaju postao sastavni dio susjednog zemljišta na kojemu se nalazi a time i vlasništvo susjeda, dok bi ostali dio zgrade ostao u vlasništvu graditelja, te da dio zgrade koji se nalazi na susjednom tuđem zemljištu predstavlja neposredno zadiranje u pravnu sferu susjeda, odnosno povredu njegova prava vlasništva i da bi striktna primjena negatorijske tužbe radi uklanjanja dijela zgrade koji se nalazi na zemljištu koje je njegovo vlasništvo u ovakvim slučajevima često dovodila do uništenja ili znatnijeg oštećenja cijele zgrade, čime bi se graditelju nanijela šteta koja ne stoji uopće u razmjeru prema povredi koja je susjedu prouzročena, a sam graditelj da bi to izbjegao, bio bi prisiljen platiti većinom nerazmjernu cijenu radi stjecanja vlasništva na zahvaćenom dijelu zemljišta, bilo je potrebno iznaći odgovarajuću regulativu koja će uzimati u obzir obostrane interese - i vlasnika zahvaćenoga susjednog zemljišta i graditelja.

Stoga je švicarski zakonodavac iz razloga pravičnosti i interesa održavanja gospodarske vrijednosti koju ima podignuta zgrada, radi otklanjanja neželjenih posljedica striktno primjene pravila o priraštaju u § 674. ZGB-a, predvidio dvije mogućnosti:

a) Ugovorno osnivanje stvarnog prava na dijelu zgrade koji se nalazi na tuđem zemljištu s učinkom da taj dio ostaje u vlasništvu graditelja, s obvezom susjeda da trpi dio zgrade koji se nalazi na njegovu zemljištu (§ 674. stavak 1. i 2. ZGB-a).

b) Prisilno osnivanje stvarnog prava na dijelu zgrade koji se nalazi na tuđem zemljištu, u smislu legalnog servituta, ako je zgrada izgrađena bez takvog ugovornog ovlaštenja ili ustup graditelju vlasništva na zemljištu zahvaćenom zgradom, pod pretpostavkom da je graditelj bio u dobroj vjeri kod građenja i da se susjed nije usprotivio građenju zgrade koja prekoračuje među (§ 674. stavak 3. ZGB-a).⁷⁹

⁷⁹ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 299.

Teorija i sudska praksa pod pojmom zgrade i drugih naprava obuhvaćaju ne samo zgrade i građevine nalik zgradama te njihove sastavne dijelove, nego svako ljudskom rukom izrađeno djelo koje je sa zemljištem, iznad ili ispod površine, trajno spojeno (na primjer stepenice, bunari, mostovi, stupovi mostova, nasipi).⁸⁰

Što se tiče prekoračenja međe, nije relevantno koliko je međa prekoračena. Pravila o prekoračenju međe građenjem se primjenjuju i onda ako se građevina većim dijelom nalazi na susjednom zemljištu ili je njome zauzeto cijelo susjedno zemljište.⁸¹

Do odgovarajuće primjene § 674. ZGB-a dolazi i u slučaju da oba zemljišta na kojima je izgrađena jedinstvena zgrada u vrijeme građenja pripadaju istom vlasniku pa graditelj kasnije otuđi jedno zemljište bez osnivanja stvarnog prava na dijelu zgrade koji se nalazi na tuđem zemljištu (*Überbaurecht*), kao i u slučaju povrede propisa susjedskog prava prilikom građenja (na primjer nepridržavanje propisane udaljenosti od međe).⁸² Međutim, § 674. ZGB-a se ne primjenjuje ako se prekoračenjem međe građenjem zahvatilo zemljište koje je javno dobro.

Vlasnik zahvaćenog zemljišta može negatorijskom tužbom u svako doba zahtijevati uklanjanje dijela zgrade koji se nalazi na njegovu zemljištu, na trošak graditelja, pod uvjetom da je pravodobno izjavio prigovor (*Einspruch*) protiv prekoračenja međe građenjem, odnosno kod zakašnjelog prigovora, ako je graditelj postupao u zloj vjeri. Prigovor, naime, ima za cilj da poštenog graditelja što je moguće prije upozori na pravno stanje i da ga potakne da obustavi građenje dok mu još nije nastala nikakva ili samo manja šteta.

U vezi s pojmom pravodobnosti prigovora vladajuće je mišljenje u teoriji i sudskoj praksi⁸³ da nisu bitne subjektivne prilike, odnosno kada je povrijeđena osoba (susjed) subjektivno bio u stanju utvrditi povredu svoga vlasništva, nego da je relevantan objektivni trenutak vanjske vidljivosti građevine koja prekoračuje među. Pravodobnost prigovora ne ovisi o tome je li susjed imao osobno znanje o neovlaštenom građenju preko međe i je li bio u stanju izjaviti prigovor. Stoga nije od značenja je li susjed zbog eventualno potpuno neskriv-

⁸⁰ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 299.

⁸¹ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 300.

⁸² Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 300.

⁸³ Vidi presudu Schweizerisches Bundesgericht od 5. veljače 1969., BGE, 95 II 7., <http://www.bger.ch/>.

ljenih okolnosti (odsutnost, bolest, zabluda o međi zemljišta) bio spriječen doći do odgovarajućeg saznanja. Smatra se da u tom slučaju postoji gubitak prava prešutnjom.⁸⁴

Protivljenje je dopušteno sve dok se građevina nalazi u početnom stadiju izgradnje pa se može tražiti uklanjanje dijela koji prelazi na susjedno zemljište bez nerazmjerne štete za građevinu kao cjelinu. Tko od susjeda traži trpljenje dijela zgrade koji prekoračuje među, kada je građenje tek u početku, umjesto da ukloni dio građevine koji prekoračuje među, postupa protivno načelu savjesnosti i poštenja, zbog čega je takav njegov zahtjev neosnovan.⁸⁵

Na izjavljivanje prigovora je ovlašten ne samo vlasnik nego i svaki stvarno-pravni ovlaštenik čije pravo pruža neposrednu ovlast na zahvaćenom zemljištu, ako je dijelom zgrade koji prekoračuje među povrijeđen, kao na primjer plodouživatelj, ovlaštenik prava građenja, ovlaštenik stvarne služnosti.

Prigovor je jednostrana izjava volje i za njega nije određen poseban oblik, štoviše, protivljenje može uslijediti i konkludentno.

Propuštanje izjavljivanja pravodobnog prigovora ne znači odobrenje građenja, niti je ono uopće pravni posao, pa je stoga isključeno pobijanje propuštanja prigovora zbog mana volje (zablude ili prijekare).⁸⁶

Prema švicarskoj teoriji⁸⁷ dužnost da se trpi dio građevine koji prekoračuje među po svojoj pravnoj naravi spada u neposredna zakonska ograničenja vlasništva, koja se - uglavnom po uzoru na moderno talijansko pravo - shvaćaju kao zakonske služnosti (legalni servitut).⁸⁸ Ovo shvaćanje otklanja ranije vladajuće učenje koje je smatralo da se radi o tipičnom ograničenju prava vlasništva, koje se razlikuje od neposredno zakonskih ograničenja vlasništva samo time što su po sadržaju slična stvarnoj služnosti. Ona se ne bi osnivala tek ostvarenjem zahtjeva, tj. sklapanjem ugovora ili presudom, nego je njihova egzistencija ovisna samo o ispunjenju zakonskih pretpostavki u konkretnom slučaju, zbog čega sudska presuda ima samo deklaratorni karakter. Po tom mišljenju, susjedu se time ne osniva posebno stvarno pravo, nego se samo u konkretnom slučaju utvrđuje gdje bi bile granice pravne vlasti koja se temelji na vlasništvu. Iz biti

⁸⁴ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 306.

⁸⁵ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 306.

⁸⁶ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 307.

⁸⁷ Vidi Juras, Nikša, *Građenje na tuđem zemljištu bez pravnog osnova*, magistarski rad na Pravnom fakultetu u Beogradu, Split, lipanj 1979., str. 135.

⁸⁸ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 309.

tzv. nužnih prava⁸⁹ kao ograničenja prava vlasništva proizlazi da ona ne podliježu prvenstvenom redu stvarnih prava, nego da po zakonu imaju prednost pred (drugim) ograničenim stvarnim pravima na zemljištu.⁹⁰

Postoji i mišljenje da se švicarski zakonodavac nije beziznimno opredijelio ni za jedno od dvaju shvaćanja u cjelini jer nisu dosljedno provedena ni načela o ograničenjima prava vlasništva ni načela o legalnim servitutima.⁹¹

Pravo imati dio zgrade na susjednoj nekretnini ne nastaje neposredno na temelju zakona, nego zakon, kod postojanja određenih pretpostavaka, daje samo zahtjev na osnivanje toga prava i po tome se ovo pravo *stricto sensu* razlikuje od ograničenja prava vlasništva.⁹²

Pretpostavke za stjecanje prava imati dio zgrade na tuđem zemljištu su, osim neovlaštenog građenja preko međe i propuštanja izjavljivanja prigovora, dobra vjera graditelja i da je dodjela tog prava opravdana posebnim okolnostima.

Pretpostavka dobre vjere treba spriječiti da vlasnik zemljišta, koji svjesno gradi preko međe, računa na neaktivnost susjeda i da odatle izvuče korist. Graditelj je u dobroj vjeri ako je, bez grube nepažnje, smatrao da ima pravo graditi na mjestu koje zauzima zgrada. Pritom nije važno je li on imao pogrešnu predodžbu o ispravnoj međi, odnosno je li on doduše znao da gradi preko međe, ali je bez grube nepažnje smatrao da je susjed sporazuman s građenjem preko međe. Dobra vjera se predmnijeva. Dobra vjera ipak ne može pomoći graditelju ako je vlasnik susjednog zemljišta pravodobno izjavio prigovor, tako da u tom slučaju vlasnik susjednog zemljišta ima pravo zahtijevati uklanjanje dijela građevine koji prekoračuje među.

Ako je graditelj prilikom građenja preko međe postupao u zloj vjeri (nepošteno), susjed ima pravo zahtijevati uklanjanje dijela zgrade koji prelazi među i onda ako nije ili nije pravodobno izjavio prigovor, s time da taj negatorijski zahtjev na uklanjanje ne zastarijeva.⁹³

Dodjela prava imati dio zgrade na susjednom zemljištu je moguća ako to opravdavaju posebne okolnosti, pri čemu se prema stavu doktrine i sudske prakse uzimaju u obzir veličina dijela zgrade koji prekoračuje među i njegova vrijednost u odnosu na vrijednost zemljišta, trajanje njegova postojanja,

⁸⁹ U tzv. nužna prava (*Notrechte*) spada pravo nužnog prolaza - § 694. ZGB-a, pravo na nužni bunar ili izvor - § 710.a ZGB i pravo na provođenje vodova - § 691. ZGB-a.

⁹⁰ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 309.

⁹¹ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 309.

⁹² Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 311.

⁹³ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 311. i 312.

neophodnost zemljišta za njegova vlasnika, činjenica da je dio zgrade koji prekoračuje među iz obiteljskih ili profesionalnih razloga prijeko potreban graditelju i slično.⁹⁴

Vlasnik zahvaćenog zemljišta ima pravo zahtijevati primjerenu naknadu za opterećenje zahvaćene površine, i to ne samo pravo na rentu, nego i na kapitaliziranu naknadu, pri čemu prethodno utvrđenje i plaćanje te naknade nije pretpostavka za nastanak stvarnog prava na dijelu građevine koji prekoračuje među.⁹⁵

Umjesto dodjele prava imati dio zgrade na susjednom zemljištu, sud može, ako ocijeni da konkretne okolnosti to opravdavaju, graditelju dodijeliti vlasništvo zahvaćenog zemljišta također uz primjerenu naknadu. Dodjela zemljišta je međutim u pravilu isključena ako se radi o građevini koja temeljima ne prelazi na susjedno zemljište, nego samo zadire u tuđi zračni prostor.⁹⁶

e) Talijansko pravo

Prema § 938. Codice civile - CC (*Occupazione di porzione di fondo attiguo* - zauzeće dijela susjednog zemljišta) ako se pri građenju zgrade zauzme u dobroj vjeri dio susjednog zemljišta, a vlasnik toga zemljišta ne izrazi protivljenje u roku od tri mjeseca od dana u kojemu je započela gradnja, sud može, vodeći računa o okolnostima, dosuditi graditelju vlasništvo dijela zgrade koji se nalazi na tuđem zemljištu i zauzeti dio zemljišta, s time da je graditelj dužan platiti vlasniku zemljišta dvostruku vrijednost zauzete površine, a osim toga i naknaditi štetu.

U talijanskoj teoriji i judikaturi se u ovom slučaju govori o "accessione invertita". Naime, za razliku od uobičajenog priraštaja kod kojega građevina prirasta zemljištu i prelazi u vlasništvo vlasnika zemljišta, kod ovoga slučaja se radi o tome da zemljište prirasta građevini tako da postaje vlasništvo graditelja. Ovakvo odstupanje od općeg načela prema kojemu građevina na temelju priraštaja pripada vlasniku zemljišta opravdava se ekonomskim razlozima, odnosno općim interesima u svrhu razvoja i zadržavanja građevina i zaštitom dobre vjere graditelja protiv pasivnog ponašanja vlasnika zemljišta koji je mogao, na započetu ili pak završenu gradnju, reagirati zahtjevom za rušenje građevine.

⁹⁴ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 312.

⁹⁵ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 314.

⁹⁶ Meier-Hayoz, *op. cit.*, str. 316.

Derogiranje općih pravila o priraštaju ne nastupa *ope legis* samom činjenicom građenja dijela zgrade na tuđem zemljištu nego tek na temelju pravomoćne sudske presude.⁹⁷

Da bi se ostvarile pretpostavke stjecanja prava vlasništva prekoračenjem međe građenjem, po talijanskom pravu moraju se ispuniti sljedeći uvjeti: a) gradnja zgrade, b) djelomično zauzeće tuđega susjednog zemljišta, c) dobra vjera graditelja, d) izostanak protivljenja vlasnika susjednog zemljišta i e) sudska presuda.

Što se tiče gradnje zgrade, teorija i sudska praksa tumače ekstenzivno pojam zgrade, tako da se pod njime razumijeva bilo kakva građevina, neovisno o materijalu od kojega je izgrađena, koja je trajno spojena sa zemljištem i podobna za bilo koju uporabu. Dio zgrade koji se nalazi na tuđem zemljištu ne smije egzistirati samostalno, nego mora, s funkcionalnog i konstruktivnog gledišta, činiti organsku cjelinu s glavnim dijelom zgrade tako da je dio zgrade koji se nalazi na tuđem zemljištu neodvojiv bez velike štete za izgrađenu građevinu. Budući da se primjenom instituta "accessione invertita" stječe vlasništvo samo onog zemljišta na kojemu se nalazi dio zgrade, isključena je primjena § 938. CC-a u slučaju zauzimanja zemljišta jednostavnim zidom ili zauzimanje zemljišta u svrhu parkirališta.⁹⁸

Za primjenu pravila iz § 938. CC-a potrebno je da se dio temelja zgrade nalazi na vlastitom zemljištu graditelja, a dio na tuđem zemljištu. Zahtijeva se, dakle, da je graditelj u horizontalnom smislu zauzeo dio tuđeg zemljišta, pa se stoga ovaj institut ne može primijeniti kada se ne radi o horizontalnom prekoračenju međe, nego o vertikalnom zauzeću susjednog zemljišta, na primjer kada vlasnik najgornjeg kata kuće koja je u suvlasništvu gradi na štetu ostalih suvlasnika.⁹⁹ Ako je cijela zgrada izgrađena na susjednom zemljištu, tada se ne primjenjuje pravilo iz § 938. CC-a. Naime, primjenom ovog pravila se želi spriječiti da se pravno složene situacije koje nastaju prekoračenjem međe građenjem, koje je u većini slučajeva ograničeno na maleni prostor, rješavaju djelovanjem načela o priraštaju, s mogućnošću rušenja zgrade, koja redovito ne

⁹⁷ Pescatore u: Pescatore Gabriele / Albano Raffaele / Greco Francesco, *Della proprietà*, u Commentario del codice civile, UTET, str. 548.

⁹⁸ Cian, Giorgio-Trabucchi, Alberto, *Commentario breve al codice civile*, 3. edizione, Padova, Cedam-Casa editrice dott. Antonio Milani, 1988., str. 642., (dalje: Cian-Trabucchi).

⁹⁹ Frigerio, Alessandra, *L'accessione invertita*, <http://www.filodiritto.com/diritto/privato/civile/accessioneinvertitafrigerio.htm> (26.10.2008.).

koriste mnogo vlasniku zauzetog uskog pojasa zemljišta, ali zato mogu nanijeti vrlo veliku štetu graditelju.

Pravilo iz § 938. CC-a se također ne primjenjuje ni kod građenja na međi u slučaju kršenja *servitus non aedificandi*.¹⁰⁰

Dobra vjera graditelja se ne izjednačava s onom koja se zahtijeva za kvalifikaciju poštenog posjeda jer se od graditelja ne traži pošten posjed zauzetog zemljišta nego je dovoljno samo neznanje graditelja da gradi na tuđem zemljištu. Postojanje ove pretpostavke se izričito traži kako bi se izbjegli slučajevi da se graditelj koji postupa u zloj vjeri okoristi takvim građenjem. Dobra volja se sastoji u razumnom i opravdanom uvjerenju da se gradi na vlastitom zemljištu bez nanošenja štete vlasniku susjednog zemljišta. Prema vladajućoj sudskoj praksi takvo uvjerenje treba počivati na mišljenju da je graditelj vlasnik zauzetog zemljišta, dok je prema stajalištu teorije dovoljno da takvo uvjerenje počiva na neznanju da se prigodom građenja prekoračila međa.¹⁰¹ Dobra volja je isključena kod skrivljenog neznanja.¹⁰² Prema novijoj sudskoj praksi, dobra volja treba postojati samo u trenutku početka gradnje, a ne traži se da traje do dovršetka građevine.¹⁰³

Sudska praksa isključuje dobru vjeru ako se tuđe zemljište zauzme s prešutnim pristankom susjednog vlasnika ili ako graditelj gradi preko međe u nadi da će u budućnosti postati vlasnik susjednog zemljišta.¹⁰⁴

Dobra volja graditelja se ne predmnijeva, nego je graditelj treba dokazati.

Ako je vlasnik susjednog zemljišta izrazio protivljenje građenju preko međe, primjenjuju se opća pravila o priraštaju. Protivljenje se mora izraziti u roku od tri mjeseca od početka gradnje. Protekom roka od tri mjeseca od početka gradnje bez očitovanog protivljenja vlasnika susjednog zemljišta predmnijeva se - s time da je u pitanju *praesumptio iuris et de iure* - da je pristao na građenje, čime se postiže pravna sigurnost koja je kao društveni interes od većeg značenja od individualnog interesa vlasnika.¹⁰⁵

Graditelj stječe pravo vlasništva zauzetoga tuđeg zemljišta sudskom presudom koja ima konstitutivno značenje.

¹⁰⁰ Cian-Trabucchi, *op. cit.*, str. 642.

¹⁰¹ Pescatore, *op. cit.*, str. 551.

¹⁰² Cian-Trabucchi, *op. cit.*, str. 642.

¹⁰³ Cassazione civile, sez. II, 19 agosto 2002., n. 12230, u Frigerio, *op. cit.*

¹⁰⁴ Cian-Trabucchi, *op. cit.*, str. 642, Pescatore, *op. cit.*, str. 551. - 552.

¹⁰⁵ Pescatore, *op. cit.*, str. 553.

Aktivna legitimacija pripada samo graditelju i njegovim pravnim sljednicima, a ne vlasniku zauzetoga susjednog zemljišta. Graditelj ne može vlasništvo dijela susjednog zemljišta koje je zauzeto građenjem ostvariti prigovorom u parnici, nego mora postaviti izričit zahtjev.¹⁰⁶

4. PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM U HRVATSKOM PRAVU

a) Primjena pravnih pravila OGZ-a

Do donošenja ZOVO-a na odnose koji nastaju građenjem na tuđem zemljištu primjenjivala su se, na temelju člana 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije,¹⁰⁷ pravna pravila OGZ-a.

Sudska praksa je u slučaju prekoračenja međe građenjem otklonila striktnu primjenu pravnih pravila OGZ-a koja su uređivala stjecanje prava vlasništva građenjem pa je tako izraženo stajalište da nije društveno i ekonomski opravdano da se ruši već izgrađeni dio zgrade samo zato što je zidanjem zahvaćen jedan dio zida susjedne zgrade, bez suglasnosti njenog vlasnika jer bi prihvaćanje takvog zahtjeva vodilo zloupotrebi prava vlasništva,¹⁰⁸ te slično stajalište u drugoj presudi da nema mjesta primjeni pravila o vraćanju u prijašnje stanje sjedinjenih stvari kada se radi o zgradi koja je jednim dijelom podignuta na tuđem zemljištu, a radi predaje građenjem zahvaćenog zemljišta jer bi u tom slučaju trebalo srušiti dio zgrade koji prekoračuje među i time nerazmjerno umanjiti vrijednost zgrade i nanijeti nerazmjernu štetu vlasniku zgrade.¹⁰⁹

Budući da u propisima OGZ-a nije bilo pravnog pravila koje bi uredilo prekoračenje međe građenjem, u teoriji je predlagano da bi se rješavanje sporova nastalih u povodu prekoračenja međe građenjem trebalo rješavati u duhu načela i pravila onih zakonodavstava koja su to pitanje izravno riješila, posebno švicarskog odnosno njemačkog zakonodavstva.¹¹⁰ Pritom je izraženo mišljenje

¹⁰⁶ Cian-Trabucchi, *op. cit.*, str. 642.

¹⁰⁷ Službeni list FNRJ broj 86/1946. - pročišćeni tekst.

¹⁰⁸ Vidi presudu Vrhovnog suda Jugoslavije, Gz 114/66 od 24. veljače 1967. godine, Zbirka sudskih odluka, Knjiga XII, sv. 1. odluka br. 15.

¹⁰⁹ Vidi presudu Vrhovnog suda Jugoslavije, Gz 65/63 od 27. lipnja 1963. godine, Zbirka sudskih odluka, Knjiga VIII, sv. 2. odluka br. 192.

¹¹⁰ Rajčić, Č., *Stvarno pravo*, skripta, Zagreb, 1956., str. 192.; Juras, *op. cit.*, str. 140.

da, bez obzira na posebnost prekoračenja međe građenjem, ne bi trebalo štiti graditelja ako je očigledno znao, ili je prema okolnostima mogao i morao znati, da prekoračuje među, tim više, ako se vlasnik susjednog zemljišta tome pravodobno protivio. Iznimno, ako je u pitanju doista neznatan i beznačajan dio ili je zahvaćen samo zračni ili podzemni prostor susjednog zemljišta, a prilike ukazuju da konkretni vlasnik nema posebnoga opravdanog interesa tražiti uklanjanje, trebalo bi uzeti da postoji zlouporaba prava vlasništva ako bi se tražila uspostava prijašnjeg stanja uklanjanjem dijela zgrade koji prelazi na tuđe zemljište.¹¹¹

b) Prekoračenje međe građenjem nakon donošenja ZOVO-a

ZOVO nije posebno uredio slučaj prekoračenja međe građenjem. U literaturi je izraženo mišljenje da na ovaj slučaj građenja treba primijeniti odgovarajuće odredbe članka 24. do 26. ZOVO-a, ali uz nužne korekcije odredbama članka 4. (zabrana zloupotrebe prava) i članka 23. stavka 3. ZOVO-a (neznatna vrijednost), dakle, pravila o rušenju bi valjalo iznimno primjenjivati ako se susjedu nanosi nenadoknativa šteta, s tim da bi bila isključena mogućnost primjene pravila o građenju na tuđem zemljištu po kojima vlasnik zemljišta stječe vlasništvo na zgradi.¹¹²

U sudskoj praksi su pozivom na odredbu članka 25. stavka 2. ZOVO-a odbijani zahtjevi za uspostavu prijašnjeg stanja, odnosno zahtjev za pomicanje temelja građevinskog objekta i predaju u posjed dijela zauzetog zemljišta jer da ne bi bilo društveno opravdano da se ruši građevinski objekt izgrađen djelomično (1,20 m) na tuđem zemljištu.¹¹³ Međutim, osnovanim je ocijenjen, pozivom na odredbu članka 25. stavka 1. ZOVO-a, zahtjev vlasnika zemljišta za rušenje dijela krovništva, bez narušavanja njegove funkcionalne kvalitete, kad se vlasnik odmah usprotivio gradnji, a graditelj usprkos tome i zabrani građevinske inspekcije dovršio gradnju prekoračenjem međe.¹¹⁴ Suđeno je da je vlasnik ovlašten od osobe koja je na dijelu njegove čestice izgradila građevinski

¹¹¹ Juras, *op. cit.*, str. 141.

¹¹² Žuvela, Mladen, *Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, objašnjenja, komentarske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi*, III. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 1987., str. 151.

¹¹³ VSH, Rev-346/88 od 21. rujna 1988., Pregled sudske prakse, br. 46, pod 32.

¹¹⁴ VSRH, Rev-85/99 od 26. veljače 2002., Izbor odluka VSRH, 2/2002., pod 7.

objekt, a dijelom na svom zemljištu i pod zakonskim pretpostavkama stekla pravo vlasništva i na njegovu zemljištu na kojem je izgrađen građevinski objekt, a i na zemljištu koje je neophodno za redovnu upotrebu toga građevinskog objekta, tražiti predaju u posjed onog dijela čestice koji nije neophodan za redovnu upotrebu građevinskog objekta.¹¹⁵

c) Uređenje prekoračenja međe građenjem po ZV-u

Prekoračenje međe građenjem, kao poseban slučaj građenja na tuđem zemljištu uređuje ZV u članku 155. Radi se o slučaju gdje je vlasnik izgradio zgradu većim dijelom na svojem zemljištu pa je ona dio njegova zemljišta, a manjim dijelom na tuđem susjednom zemljištu. Dio zgrade koji je izgrađen na tuđem zemljištu nije samostalna stvar, nego je bitni dio cijele zgrade. Stoga pravo vlasništva dijela zgrade koji je izgrađen na tuđem zemljištu pripada onom tko je vlasnik zemljišta na kojem je izgrađena glavina zgrade čiji je to dio.¹¹⁶

I. Pretpostavke za primjenu odredaba prekoračenjem međe građenjem

Pretpostavke za primjenu pravila koja uređuju prekoračenje međe građenjem u smislu odredbe članka 155. ZV-a su: a) da je izgrađena zgrada, b) da je građenjem prekoračena međa i zahvaćen dio susjednog zemljišta, c) da je susjedno zemljište tuđe vlasništvo i d) da ne postoji neka druga pravna osnova koja bi ovlašćivala graditelja da gradi preko međe.

a) Izgrađena zgrada

Pitanje što se smatra zgradom i posebno kako ocijeniti je li zgrada izgrađena izričito je riješeno odredbama članka 152. stavka 5. ZV-a. Prema tim odredbama sa stajališta toga Zakona zgradom se smatra svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod

¹¹⁵ VSRH, Rev-17244/1991. od 31. listopada 1991. g., Izbor odluka VSRH, 1993., pod 11.

¹¹⁶ Gavella u: Gavella, *Stvarno pravo*, str. 542.

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.¹¹⁷ Iako navodi da se zgradom smatra svaki građevinski objekt,¹¹⁸ ZV ne određuje pojam građevinskog objekta osim što određuje da se mora raditi o takvom objektu koji je razmjerno trajno povezan sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje. Pod pojam građevinskog objekta spadaju pored zgrada u užem smislu i drugi građevinski objekti koji po svojim svojstvima i namjeni trebaju trajno ostati na zemljištu, kao na primjer mostovi, trafostanice, izgrađeni bunari i sl.

Prema tome, odredbe o prekoračenju međe građenjem neće se primjenjivati na zgrade koje su sa zemljištem spojene samo radi prolazne namjene, odnosno na ono što se sa zemljištem povezalo, ali se može bez umanjavanja vrijednosti premjestiti s jednog mjesta na drugo (na primjer šatori, barake bez trajnih temelja, privremeni izložbeni paviljoni, kiosk i sl.).

Odredbe o prekoračenju međe građenjem neće se primijeniti ni kada su izgrađeni takvi objekti koji samo služe nekoj nekretnini kao na primjer ograde, zidovi, putovi, nadzemno parkiralište i sl., odnosno kada se ne radi o novogradnji, nego o popravljaju, preuređenju (adaptaciji) već postojeće zgrade ili o dogradnji ili nadogradnji, osim ako i sama dogradnja (na primjer garaža ili veranda) ili nadogradnja ima karakter samostalne zgrade koja je izgrađena s obje strane međe.

Za pojam zgrade je svejedno je li podignuta iznad površine ili ispod nje (podrum, podzemna garaža), od kojega je materijala izgrađena te koja je svrha zgrade (stambena, poslovna, poljoprivredna i sl.).

Pravni učinci prekoračenja međe građenjem ne nastaju započinjanjem građenja nego tek kada je zgrada izgrađena. Prema odredbi članka 155. stavka

¹¹⁷ U Pravnom leksikonu je zgrada definirana kao vrsta građevine namijenjena stambenim ili poslovnim potrebama (str. 1848).

¹¹⁸ ZV u članku 3. stavku 4. i članku 9. stavku 4. upotrebljava i pojam građevine koji također spada u širi pojam građevinskog objekta.

Prema članku 2. točka 36. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (dalje: ZPUG, Narodne novine broj 76/2007.) građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, svrhovito izveden od građevnih proizvoda sa zajedničkim instalacijama i opremom, ili sklop s ugrađenim postrojenjem, odnosno opremom kao tehničko-tehnološka cjelina ili samostalna postrojenja povezana s tlom, te s tlom povezan sklop koji nije nastao građenjem, ako se njime mijenja način korištenja prostora. Definicija građevine koja je dana za potrebe ZPUG-a je šira od pojma zgrade po ZV-u, jer obuhvaća u sebi i objekte koji nisu nastali građenjem.

5. ZV-a zgrada je izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe, pri čemu je uvijek faktično pitanje je li stupanj izgrađenosti takav da se zgrada može koristiti za ono čemu je namijenjena, a to znači stambena zgrada za redovito stanovanje, poslovna zgrada za obavljanje poslovnih djelatnosti, poljoprivrednu za njezinu redovitu poljoprivrednu namjenu, mostovi za prolaženje. Polazište za ocjenu radi li se o izgrađenoj zgradi je redovita namjena konkretne zgrade, što znači da ne mora biti pravno relevantno smatraju li graditelj ili vlasnik susjednog zemljišta da zgrada još nije ili da je već izgrađena, nego treba, imajući u vidu namjenu zgrade, poći od uobičajenih standarda prema kojima se smatra da je zgrada za određenu namjenu dovršena.¹¹⁹

Okolnost da graditelj nema građevinsku dozvolu odnosno rješenje o uvjetima građenja sukladno odredbama ZPUG-a, odnosno da nadležno upravno tijelo nije dalo uporabnu dozvolu za izgrađenu zgradu nije, s građanskopravnog stajališta, neposredno relevantna za primjenu odredaba koje uređuju prekoračenje međe građenjem.¹²⁰

b) Prekoračenje međe

Daljnja pretpostavka za primjenu odredaba članka 155. ZV-a je da je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednog zemljišta uz među. Zgrada mora ležati na objema stranama međe.

Dio zgrade koji je izgrađen na susjednom zemljištu mora zajedno s onim dijelom zgrade koji se nalazi na graditeljevom zemljištu tvoriti *jedinstvenu cjelinu*, a ne smije predstavljati posebnu zgradu. Za ocjenu pitanja postoje li dvije različite zgrade ili samo jedna od značenja su ne samo građevinsko-tehnička svojstva zgrade, nego i shvaćanje u prometu. Tako je moguće da zgrade podignute pod jednim krovom predstavljaju dvije različite, samostalne cjeline.

Postavlja se pitanje je li bitno za koliko zgrada prekoračuje među (opseg prekoračenja) odnosno primjenjuju li se odredbe članka 155. ZV-a i na slučaj

¹¹⁹ Jelčić, Olga, *Stjecanje prava vlasništva građenjem*, Hrvatska pravna revija, Godina V, 3/2005., str. 17.

¹²⁰ Gavella u: Gavella, *Stvarno pravo*, str. 538., fusnota 427. O problemu bespravno izgrađenih zgrada, posebno s aspekta radi li se u tom slučaju o građevini za privremenu uporabu vidi detaljnije kod Jelčić, *op. cit.*, str. 16.

kada se zgrada svojom glavninom nalazi na susjednom zemljištu. Zakon se o tome izričito ne izjašnjava, a u teoriji je izraženo stajalište da se odredbe ZV-a o prekoračenju međe građenjem primjenjuju samo kada je graditelj *glavninu zgrade* izgradio na svojem zemljištu, a tek manji dio na susjednom zemljištu.¹²¹ Stajalište da se odredbe o prekoračenju međe građenjem primjenjuju samo u slučaju kada se manji dio zgrade nalazi na susjednom zemljištu smatramo pravilnim jer u prilog tomu govori dikcija zakona - "ako je građenjem zgrade prekoračena međa i *zahvaćen dio susjednog zemljišta uz među*" što upućuje na zaključak da zakon polazi od toga da se glavni (važniji i veći) dio zgrade mora nalaziti na graditeljevu zemljištu kao glavnom zemljištu, a samo manji dio *uz* među. Ako je veći dio zgrade izgrađen na tuđem zemljištu, tada se primjenjuju odredbe članka 152. do 154. ZV-a koje uređuju građenje na tuđem zemljištu, a ne odredbe ZV-a koje uređuju prekoračenje međe građenjem.¹²²

Odredbe o prekoračenju međe građenjem primjenjuju se i kada je zgrada koja je glavninom položena na graditeljevu zemljištu dijelom zahvatila cijelo susjedno zemljište ako se radi o maloj (neznatnoj) površini susjednog zemljišta.

Pod pojam građenja prekoračenjem međe spada i slučaj kada zgrada temeljima ne prelazi u susjedno zemljište, dakle, kada se temelji nalaze u potpunosti na graditeljevu zemljištu, ali dio zgrade zadire u zračni prostor susjednog zemljišta. Naime, novi građevni materijali (prednapregnuti beton, čelik, aluminij), tehničko-konstruktivna dostignuća i statičke spoznaje daju građevinarstvu nove konstrukcijske mogućnosti i stvaraju nove arhitektonske koncepcije. Grade se zgrade koje podignute od zemlje "lebde" na nosivim stupovima ili roštilju odnosno zgrade čiji se vanjski zidovi, zahvaljujući primjeni armiranobetonskih greda, produžuju izvan tlocrtnih dimenzija temelja. Zgrade takvih konstrukcija mogu vanjskim zidovima zadirati u zračni prostor susjedne nekretnine čime se okrnjuje pravo vlasništva vlasnika susjednog zemljišta, jer se pravo vlasništva nekretnine proteže i na njezin zračni prostor.

¹²¹ Gavella u: Gavella, *Stvarno pravo*, str. 542.

¹²² Protivno stajalište zauzima Maršavelski, Aleksandar, u *Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva*, Pravnik, časopis za pravna i društvena pitanja. - 41(2007),1(84), str. 196., koji smatra da bi i u tom slučaju trebalo primijeniti odredbe o prekoračenju međe građenjem, premda je vjerojatno *ratio* članka 155. ZV-a bio usmjeren na situacije kada manji dio zgrade prelazi na tuđe zemljište.

c) Tuđe vlasništvo

Graditelj mora izgraditi dio zgrade na zemljištu na kojemu netko drugi ima pravo vlasništva. S vlasnikom susjednog zemljišta je izjednačen i nositelj prava građenja, jer je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom (članak 280. stavak 2. ZV-a).

Odredbe o prekoračenju međe građenjem se ne primjenjuju u slučaju da stvar nije sposobna biti objektom prava vlasništva (opće dobro - članak 3. stavak 2. ZV-a).

U teoriji je izraženo shvaćanje da se pravila o građenju na tuđem zemljištu primjenjuju i u slučaju građenja na zemljištu koje je u suvlasništvu odnosno zajedničkom vlasništvu graditelja i drugih osoba.¹²³ Smatramo da nema razloga da se odredbe o prekoračenju međe građenjem ne primjenjuju i na slučaj kada je graditelj izgradio glavninu zgrade na svojem zemljištu, a manji dio na zemljištu čiji je on suvlasnik odnosno zajednički vlasnik.

Odredbe o prekoračenju međe građenjem se ne primjenjuju u slučaju kada je građenjem preko međe povrijeđeno pravo služnosti (na primjer pravo puta ili pravo negativne služnosti svjetla, zraka i vidika).

d) Nepostojanje neke druge pravne osnove koja bi ovlašćivala graditelja da gradi preko međe

Za primjenu pravila koja uređuju prekoračenje međe građenjem traži se protupravno zahvaćanje dijela susjednog zemljišta. Ako između graditelja i vlasnika susjednog zemljišta postoji ugovorni odnos koji uređuje građenje preko međe, u pravilu će to biti osnivanje prava služnosti imati dio zgrade na susjednoj poslužnoj nekretnini, na njezinoj površini, ispod nje ili u njezinu zračnom prostoru (članak 196. ZV-a), tada će se pravni učinci takvoga građenja prosuđivati po odredbama toga ugovora, a ne po odredbi članka 155. ZV-a. Ako je ugovorom dopušteno prekoračenje međe za određenu širinu, tada za onaj dio zgrade koji prekoračuje ugovorom dopuštenu širinu treba primijeniti odredbe članka 155. ZV-a.

¹²³ Jelčić, *op. cit.*, str. 17.; Gavella, Nikola, *Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova*, Zbornik Pravnoga fakulteta u Zagrebu, br. 1-2, 1981., str. 61. i 62.

2. PRAVNI UČINCI IZGRADNJE ZGRADE PREKORAČENJEM MEĐE

2.1. Prava vlasnika susjednog zemljišta

a) Pravo zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja

Prekoračenje međe građenjem bez pravne osnove predstavlja povredu prava vlasništva vlasnika susjednog zemljišta, pa je on ovlašten zahtijevati tužbom uspostavu prijašnjeg stanja (članak 155. stavak 1. ZV-a). Tužba ima elemente tužbe za prestanak uznemiravanja (negatorijske tužbe - članak 167. ZV-a) jer se traži prestanak bespravnog uznemiravanja i uspostava prijašnjeg stanja i prava vlasničke tužbe (reivindikacije - članak 161. i 162. ZV-a) jer se traži i predaja u posjed zemljišta koje je zahvaćeno gradnjom. Pravo vlasnika susjednog zemljišta nije uvjetovano njegovim prethodnim pravodobnim protivljenjem građenju preko međe. I nepošten vlasnik susjednog zemljišta ima pravo zahtijevati uspostavu u prijašnje stanje. Stoga je poštenu vlasnik zgrade koji je prekoračio među građenjem u nepovoljnijem položaju od poštenog graditelja na tuđem zemljištu, jer na pravo vlasnika zemljišta da zahtijeva uspostavu u prijašnje stanje nema nikakva utjecaja činjenica je li on postupao nepošteno.

Nepošteni graditelj je dužan, ako to zahtijeva vlasnik susjednog zemljišta, srušiti dio zgrade koji je izgrađen na susjednom zemljištu i zemljište dovesti u stanje u kakvom je ono bilo, bez obzira na to nastaje li mu time kakva šteta za ostali dio zgrade, odnosno koliki su troškovi uspostave u prijašnje stanje.¹²⁴ Kada je u pitanju uspostava u prijašnje stanje kod prekoračenja međe građenjem, ZV ne propisuje da vlasnik susjednog zemljišta mora imati pravni interes za uspostavu u prijašnje stanje, kao što to propisuje u slučaju kada poštenu vlasnik zemljišta zahtijeva da graditelj uspostavi prijašnje stanje (članak 152. stavak

¹²⁴ ZPUG određuje da uklanjanju građevine ili njezina dijela, ako se ne radi o uklanjanju na temelju akta iz članka 211. stavka 3. ovoga Zakona (gdje se radi o slučaju da je prije građenja građevine potrebno ukloniti prethodno izgrađenu građevinu ili njezin dio kada se uklanjanje građevine određuje rješenjem o uvjetima građenja, te potvrdom glavnog projekta, odnosno građevinskom dozvolom na temelju lokacijske dozvole), odnosno na temelju inspekcijskog rješenja, može pristupiti samo na temelju dozvole za uklanjanje s time da iznimno vlasnik građevine smije ukloniti bez dozvole za uklanjanje zgradu čija građevinska (bruto) površina nije veća od 400 m², zgradu za obavljanje isključivo poljoprivrednih djelatnosti čija građevinska (bruto) površina nije veća od 600 m² i jednostavnu građevinu (članak 273.).

3. ZV-a). Stoga vlasnik susjednog zemljišta nije dužan dokazivati postojanje pravnog interesa kada zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja. Zakonom nije propisan rok do kojega vlasnik susjednog zemljišta može zahtijevati uspostavu u prijašnje stanje.

Budući da je ZV među opća zakonska ograničenja prava vlasništva uvrstio i zabranu šikane (članak 31. stavak 1. podstavak 1 ZV-a), smatramo da prigovor šikane nije isključen kod instituta prekoračenja međe građenjem. To znači da se ni vlasnik susjednog zemljišta ne smije služiti svojim pravom vlasništva s jedinim (isključivim) ciljem da šteti graditelju zgrade ili da ga smeta. Ocjena o tome izvršava li vlasnik susjednog zemljišta postavljanjem zahtjeva za rušenje dijela zgrade koji zahvaća njegovo zemljište svoje pravo vlasništva s jedinim ciljem da nanese štetu graditelju zgrade, ovisi o posebnim objektivnim okolnostima svakoga pojedinog slučaja. Ako vlasnik zgrade istakne prigovor šikane, on treba i dokazati da je zahtjev vlasnika susjednog zemljišta šikanozan.

Tužbenim zahtjevom vlasnik susjednog zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati:

- a) uspostavu u prijašnje stanje, tj. uklanjanje dijela zgrade koji je izgrađen na njegovom zemljištu i predaju zahvaćenog zemljišta u posjed,
- b) zabranu ponavljanja iste ili slične radnje kojom zadire u tužiteljevo pravo vlasništva.

Tužitelj, tj. vlasnik susjednog zemljišta mora dokazati da je njegovo pravo vlasništva uznemireno te zauzet dio njegova zemljišta i da je taj čin izvršio tuženik prekoračenjem međe građenjem, ali ne mora dokazivati bespravnost čina koji ga uznemiruje u pravu vlasništva. Ako tuženik-graditelj zgrade tvrdi da ima pravo poduzimati čin koji uznemiruje vlasnika susjednog zemljišta tada je na njemu teret dokaza da ima subjektivno pravo koje ga na to ovlašćuje.¹²⁵

Kada vlasnik susjednog zemljišta zahtijeva uspostavu u prijašnje stanje, graditelj je, analognom primjenom članka 152. stavka 3. ZV-a, dužan o svom trošku uspostaviti prijašnje stanje. Graditelj nema pravo ni na kakvu naknadu, a materijal koji se rušenjem dijela zgrade odvojio od njegove nekretnine je njegov.¹²⁶

¹²⁵ Više o vlasničkoj tužbi za prestanak uznemiravanja-negatorijskoj tužbi vidi Gavella, *Stvarno pravo*, str. 626. i sl.

¹²⁶ Gavella u: Gavella, *Stvarno pravo*, str. 542., fusnota 437.

b) Pravo zahtijevati otkup cijelog zemljišta

Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade ima pravo zahtijevati da vlasnik zgrade koja dijelom prelazi na njegovo zemljište otkupi cijelo njegovo zemljište po tržišnoj cijeni (članak 155. stavak 4. ZV-a). Nema zapreke da vlasnik susjednog zemljišta zahtijeva otkup i manje površine svojeg zemljišta, odnosno samo onaj dio njegova zemljišta koji zahvaća dio zgrade koji prelazi na njegovo zemljište, kada se radi o zemljišnoj čestici razmjerno velike površine, ako je moguća i dopuštena parcelacija tog zemljišta.¹²⁷ U takvom slučaju će vlasnik zgrade, u pravilu, zahtijevati otpis i pripis tog dijela zemljišta svojoj nekretnini na kojoj leži glavnina zgrade.

Ovakva mogućnost odnosno subjektivno pravo koje je dano vlasniku zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade da zahtijeva otkup cijelog svojeg zemljišta, pa i onda kada je zgradom zahvaćena mala površina njegova zemljišta razmjerno velike površine, predstavlja sankciju za graditelja koji je protupravnim ponašanjem povrijedio tuđe pravno zaštićeno dobro odnosno pravo vlasništva vlasnika susjednog zemljišta. Takva zakonska regulativa je i shvatljiva ako se radi o nepoštenom graditelju, koji svjesno gradi preko međe i zadire u tuđu nekretninu, ali ne i u slučaju kada se radi o poštenom graditelju.

Zakon se ne izjašnjava koji je trenutak mjerodavan za određivanje tržišne cijene, tj. je li to ona tržišna cijena koja je bila u vrijeme kada je zgrada izgrađena ili je to cijena u vrijeme sklapanja ugovora o otkupu. Smatramo da se pod tržišnom cijenom razumijeva ona cijena koja se za predmetnu nekretninu može postići na tržištu, ovisno o odnosu ponude i potražnje, u vrijeme sklapanja ugovora o otkupu zemljišne čestice. U vezi s tim postavlja se i pitanje je li kod određivanja tržišne cijene susjednog zemljišta relevantna gospodarska namjena tog zemljišta u času građenja zgrade ili se pak uzima u obzir i eventualna promjena namjene zemljišta do koje je u međuvremenu došlo (npr. poljoprivredno zemljište je postalo građevinsko zemljište jer se nalazi unutar građevinskog područja),

¹²⁷ Treba, naime, imati na umu da postoje ograničenja vlasničkih prava na temelju propisa koji uređuju parcelaciju nekretnine. Tako je člankom 119. stavkom 1. ZPUG-a propisano da se parcelacija zemljišta unutar granica građevinskog područja i parcelacija građevinskog zemljišta izvan granica tog područja može provoditi samo u skladu s rješenjem o uvjetima građenja, lokacijskom dozvolom, rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i detaljnim planom uređenja, dok je stavkom 2. istog članka propisano da parcelacija zemljišta izvan granica građevinskog područja radi povećanja građevne čestice unutar granice građevnog područja nije dopuštena.

koja u pravilu dovodi do povećanja njegove vrijednosti. Smatramo da je kod određivanja tržišne cijene relevantna ona namjena zemljišta koju ono ima u trenutku kada vlasnik susjednog zemljišta zahtijeva otkup svojeg zemljišta, odnosno u trenutku donošenja sudske odluke.

Mada to zakon izričito ne određuje, na ugovor o otkupu primjenjuju se analogno prava i obveze stranaka prema propisima o ugovoru o kupoprodaji. To znači da se vlasnik susjednog zemljišta smatra prodavateljem, vlasnik zgrade kupcem, susjedno zemljište na kojem se nalazi dio zgrade kao stvar kupoprodaje, a njegova vrijednost u vrijeme sklapanja ugovora kao kupovna cijena.

Vlasnik susjednog zemljišta je sukladno članku 376. Zakona o obveznim odnosima (ZOO)¹²⁸ obavezan predati vlasniku zgrade cijelu susjednu česticu u vlasništvo (odnosno eventualno manju površinu ako vlasnik susjednog zemljišta tako odluči), a vlasnik zgrade je obavezan platiti mu cijenu. Prava koja su povezana s vlasništvom susjednog zemljišta prelaze s prijenosom vlasništva na zemljištu na vlasnika zgrade (služnosti, stvarni teret).

U odnosima između vlasnika susjednog zemljišta i vlasnika zgrade u vezi s otkupom susjednog zemljišta vrijedi načelo uzajamnog (istodobnog) ispunjenja, što znači da nijedna strana nije dužna ispuniti svoju obvezu ako druga strana ne ispuni ili nije spremna istodobno ispuniti svoju obvezu, osim ako je što drugo ugovoreno. Dakle, svaka od strana može uskratiti dugovanu činidbu do ispunjenja činidbe protivne strane. Pravo na uskratku se može istaknuti i prigovorom, u kojem slučaju će sud narediti da strana koja je istaknula prigovor ispuni svoju obvezu kad i druga strana ispuni svoju (članak 358. ZOO-a). Ako je ispunjenje obveze jedne strane postalo naknadno nemoguće, primjenjuju se odredbe članka 373. ZOO-a.

Vlasnik susjednog zemljišta odgovara za materijalne i pravne nedostatke stvari u skladu s odredbama ZOO-a.

U slučaju zahtjeva vlasnika zemljišta na kojemu je izgrađen dio tuđe zgrade upućenog vlasniku zgrade za otkup cijelog njegovog zemljišta ne primjenjuju se pravila o kupoprodaji s pravom prvokupa, što znači da se ovlaštenici prava prvokupa ne mogu koristiti pravom prvokupa.

Ako je zahvaćeno zemljište na kojemu se nalazi dio zgrade u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, tada je za otkup zemljišta potrebna suglasnost svih suvlasnika ili zajedničara (članak 41. odnosno 61. ZV-a).

¹²⁸ Narodne novine broj 35/2005. i 41/2008.

Budući da se ugovorom o otkupu prenosi pravo vlasništva na nekretnini i da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, potrebno je radi uknjižbe vlasništva o ugovoru o otkupu sastaviti pisanu ispravu čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnog prava (članak 120. stavak 1. i 2. ZV-a). Dakle, ugovor o otkupu zemljišne čestice, neovisno o tome je li sastavljen kao privatna isprava ili javna isprava (u obliku javnobilježničkog akta ili potvrđene /solemnizirane/ privatne isprave), mora zadovoljavati:

aa) opće pretpostavke upisa koje određuju članci 43. i 44. ZZK-a:

- ugovor mora biti sastavljen u obliku propisanom za njegovu valjanost (članak 43. stavak 1. ZZK-a), dakle u obliku koji udovoljava uvjetima odredbe članka 377. ZOO-a,
- iz ugovora mora biti vidljiv pravni temelj stjecanja (članak 43. stavak 2. ZZK-a),
- ugovor ne smije imati očitih nedostataka koji dovode u sumnju njegovu vjerodostojnost a ako se sastoji od više listova, moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti ni jedan list (članak 44. stavak 1. ZZK-a),
- u ugovoru moraju prodavatelj (vlasnik susjedne čestice) i kupac (vlasnik zgrade) biti tako navedeni da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugim osobama, te u ugovoru moraju biti navedeni mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kad je sastavljen (članak 44. stavak 2. ZZK-a).

bb) posebne pretpostavke za uknjižbu propisane odredbama članka 52. - 54. ZZK-a:

- na ugovoru o otkupu (kupoprodaji) kao privatnoj ispravi kojim se zahtijeva uknjižba treba biti ovjerovljena istinitost potpisa prodavatelja u skladu s odredbom članka 77. Zakona o javnom bilježništvu¹²⁹ (članak 52. ZZK-a), a ako je ugovor potpisao opunomoćenik, tada opunomoćenikov potpis treba biti ovjerovljen, a na punomoći potpis opunomoćitelja (članak 53. ZZK-a),
- ugovor treba sadržavati točnu oznaku zemljišta glede kojega se uknjižba zahtijeva (članak 54. stavak 1a) ZZK-a),

¹²⁹ Narodne novine broj 78/1993., 29/1994., 162/1998. i 16/2007.

- izričitu i bezuvjetnu izjavu prodavatelja da pristaje na uknjižbu (klauzula intabulandi - članak 54. stavak 1b/ ZZK-a). Ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno, to na ispravi treba biti izričito izjavljeno (članak 54. stavak 2. ZZK-a) i na temelju takvog ugovora može se dopustiti predbilježba (članak 56. stavak 2. ZZK-a), koja se treba opravdati javnom ili javno ovjеровljenom ispravom (članak 61. ZZK-a).

Na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige vlasništvo se stječe polaganjem u sud ovjеровljene isprave sposobne za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu, kojom dotadašnji vlasnik dopušta uknjižbu tuđega vlasništva, na što se na odgovarajući način primjenjuju pravila o stjecanju uknjižbom (članak 120. stavak 4. ZV-a).

Vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen dio tuđe zgrade može zahtjev za otkup vlasniku zgrade postaviti neformalno u izvansudskom postupku, a ako vlasnik zgrade odbije takav zahtjev, tada taj zahtjev može ostvarivati sudskim putem u parnici. U parnici će se utvrđivati je li vlasnik zgrade prekoračio među građenjem, je li tužitelj vlasnik susjednog zemljišta i koja je tržišna cijena zemljišta čiji se otkup zahtijeva. Na vlasniku susjednog zemljišta koji svoj zahtjev temelji na prekoračenju među građenjem leži teret dokaza da je međa prekoračena, pri čemu je kao prethodno pitanje potrebno utvrditi kuda ide međa između susjednih zemljišta.

Tužbeni zahtjev u parnici je usmjeren na isplatu određenog iznosa na ime tržišne cijene uz obvezu tužitelja da preda tuženiku tabularnu ispravu za prijenos prava vlasništva, odnosno uknjižbu prava vlasništva.¹³⁰ Budući da su u

¹³⁰ Dakle, tužbeni zahtjev bi glasio:

“Nalaže se tuženiku da u roku od 15 dana isplati tužitelju iznos od ...kuna sa zakonskim zateznim kamatama uz istodobnu obvezu tužitelja da preda tuženiku ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na ime tuženika na nekretnini označenoj kao čest. zem. ... k.o. ...”

Budući da se u konkretnom slučaju primjenjuju pravila o istodobnom ispunjenju, nema zapreke da sud, ako tužitelj to i ne navede u tužbenom zahtjevu, naredi da je tuženik dužan izvršiti isplatu uz istodobnu obvezu tužitelja da preda tuženiku tabularnu ispravu za uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, čime sud ne prekoračuje tužbeni zahtjev, jer je naređivanjem tužitelju da preda tuženiku tabularnu ispravu suđeno manje od onoga što je tužitelj tražio tužbenim zahtjevom. Stoga u takvom slučaju otpada potreba za podnošenjem protutužbe od vlasnika zgrade kojom bi se u slučaju da vlasnik zahvaćenog zemljišta zahtijeva samo isplatu tržišne cijene bez istodobne predaje tabularne isprave podobne za prijenos prava vlasništva na tom zemljištu naložilo vlasniku susjednog zemljišta da takvu ispravu preda vlasniku zgrade (tuženiku-protutužitelju). Međutim, nema zapreke da se u takvom slučaju podnese i protutužba.

pitanju uzajamne obveze, u ovrsi se postupaju po odredbama o ovrsi uzajamnih obveza (članak 30. Ovršnog zakona - OZ-a¹³¹).

ZV nije predvidio mogućnost da presuda u parnici u kojoj vlasnik zahtijeva otkup svojeg zemljišta od vlasnika zgrade nadomješta ugovor o otkupu zemljišta, zbog čega u izreci presude ne mora biti naznačen cjelokupni sadržaj ugovora.

Ako vlasnik zemljišta zahtijeva otkup svojega susjednog zemljišta koje je zahvaćeno dijelom zgrade, vlasnik zgrade može izbjeći prihvaćanje tužbenog zahtjeva na isplatu tržišne cijene susjednog zemljišta jedino pod uvjetom da do zaključenja glavne rasprave ukloni dio svoje zgrade koji prekoračuje među, u kojem slučaju će sud odbiti tužbeni zahtjev.

Vlasnik zemljišta može u tužbi postaviti i više zahtjeva, tj. i zahtjev za uspostavu prijašnjeg stanja (uklanjanje dijela zgrade koji prelazi na njegovo zemljište i predaju zauzete zemljišne površine) i zahtjev za otkup cijelog zemljišta.¹³² U tom slučaju imamo alternativnu obvezu (*duae sive plures res in obligatione, una res in solutione*), pa se tuženik može osloboditi svoje obveze ispunjenjem samo jedne od tih obveza. U ovršnom postupku takva obveza se ovršuje po odredbama članka 31. OZ-a.

c) Pravo na naknadu novčane rente

Vlasnik susjednog zemljišta se ne mora služiti svojim pravom da zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja, nego može trpjeti postojanje dijela tuđe zgrade na svojem zemljištu. U tom slučaju se uzima da je vlasniku zgrade dana do opoziva stvarna služnost imati dio svoje zgrade na tuđem zemljištu (članak 155. stavak 2. ZV-a).

Ista situacija nastupa i kada je vlasnik susjednog zemljišta zahtijevao uspostavu prijašnjeg stanja, ali ona još nije *potpuno* provedena (članak 155. stavak 2. ZV-a).

Dok takvo stanje traje, svagdašnji vlasnik zgrade je dužan plaćati svagdašnjem vlasniku opterećenoga (zahvaćenog) zemljišta naknadu u obliku novčane rente u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište (članak 155. stavak 3. ZV-a). Zakonom nije određeno kako se utvrđuje visina zakupnine. Smatramo da je

¹³¹ Narodne novine broj 56/1996., 29/1999., 42/2000., 173/2003., 194/2003., 151/2004., 88/2005., 121/2005. i 67/2008.

¹³² Tim zahtjevima može još dodati i zahtjev za naknadu štete.

pri određivanju visine zakupnine mjerodavna ona zakupnina koja se na tržištu može postići za zakup takvog zemljišta u mjestu gdje se nalazi zahvaćeno zemljište. Ako stranke ne odrede ugovorom iznos pojedinog obroka rente i vrijeme plaćanja (mjesečno, tromjesečno ili polugodišnje), tada će se to utvrditi presudom u sudskom postupku. Iznos rente se određuje pod klauzulom *rebus sic stantibus*, što znači da će eventualno povećanje vrijednosti zemljišta dovesti do povećanja rente, dok će smanjenje cijene zemljišta koristiti vlasniku zgrade jer će to, u pravilu, imati odraza i na iznos zakupnine.¹³³

Vlasnik zgrade je dužan plaćati rentu od trenutka kada je zgrada izgrađena. Obveza plaćanja rente analogno odredbi članka 251. stavka 4. ZV-a ne zastarijeva. Budući da se radi o povremenoj tražbini, pojedini obroci rente zastarijevaju u roku određenom člankom 226. ZOO-a.

Pravo na rentu prestaje:

aa) odreknućem vlasnika susjednog zemljišta

bb) uklanjanjem dijela zgrade koji zahvaća dio susjednog zemljišta. Dio zgrade koji zahvaća susjedno zemljište je uklonjen sa susjednog zemljišta kada prostor na kojemu se on nalazio nije više zaposjednut zgradom te je zahvaćeni dio zemljišne površine stavljen ponovno na raspolaganje susjedu. Nije od značenja način uklanjanja dijela zgrade koji prekoračuje među - to može učiniti vlasnik zgrade vlastitom radnjom ili netko treći, a do toga može doći i požarom, potresom, ili drugom prirodnom silom. Pravo na plaćanje rente prestaje i kada vlasnik susjednog zemljišta sam ukloni dio zgrade koji prekoračuje među i zahvaća dio njegova zemljišta.

Okolnost da je jedan kat zgrade srušen ili izgorio u požaru ne utječe na smanjenje niti prestanak prava na novčanu rentu. Naime, vlasnik zgrade ima pravo da ga ponovno izgradi odnosno obnovi, s jedne strane, a s druge strane, za određivanje rente mjerodavna je zahvaćena tlocrtna površina zemljišta.

Smatramo da pravo na rentu ne prestaje prodajom nekretnine u ovršnom postupku (analogna primjena odredbe članka 82. OZ-a).

cc) trenutkom isplate otkupne cijene, ako je ona uslijedila prije prijenosa prava vlasništva na otkupljenoj zemljišnoj čestici, a inače trenutkom prijenosa prava vlasništva, tj. trenutkom uknjižbe prava vlasništva na toj čestici u korist vlasnika zgrade.

¹³³ Te okolnosti mogu dovesti do daljnjih napetih odnosa i otežanog suživota susjeda koje je uzrokovano prekoračenjem međe građenjem, jer se može očekivati da takva povećanja odnosno smanjenja rente neće uslijediti dobrovoljno nego će ih pratiti sudski sporovi.

d) Pravo na naknadu pretrpljene štete

Vlasniku susjednog zemljišta pripada i pravo na naknadu štete (članak 155. stavak 3. ZV-a) po općim propisima obveznog prava.

Odredbom članka 1045. stavka 1. ZOO-a propisano je da onaj tko drugome uzrokuje štetu, dužan ju je naknaditi ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje.

Prema tome, za odštetnu odgovornost graditelja zgrade potrebno je da su kumulativno ispunjene ove pretpostavke: a) subjekti obveznopravnog odnosa odgovornosti za štetu - oštećenik i štetnik, b) štetna radnja štetnika, c) šteta, d) uzročna veza između štetne radnje kao uzroka i nastale štete kao posljedice i e) protupravnost štetne radnje.

Šteta se može sastojati npr. u ograničenoj mogućnosti građenja na zemljišnoj čestici zbog dijela zgrade koji je prekoračenjem međe izgrađen na njoj, čime je smanjena i vrijednost preostalog dijela zemljišta, nemogućnosti korištenja drugih objekata vlasnika susjednog zemljišta u kojima se obavlja poslovna djelatnost zbog onemogućenog pristupa, u uništenju ograde i poljoprivrednih kultura te sječi stabala na prostoru koji je zauzet građevinom, oštećenju građevinskih objekata vlasnika susjednog zemljišta, prekomjernim imisijama i sl.

2.2. Pravo poštenog graditelja na otkup zemljišta

Kada vlasnik susjednog zemljišta zahtijeva uspostavu u prijašnje stanje, a to nije moguće bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova, vlasnik zgrade koji je bio pošten graditelj ima pravo da umjesto uspostave u prijašnje stanje otkupi po tržišnoj cijeni cijelu zemljišnu česticu koja je zahvaćena dijelom njegove zgrade (članak 155. stavak 4. ZV-a).

Dakle, da bi vlasnik zgrade mogao zahtijevati otkup cijelog zemljišta, potrebno je da se kumulativno ispune ove pretpostavke:

- da je bio pošten graditelj,
- da vlasnik susjednog zemljišta zahtijeva uspostavu u prijašnje stanje, i
- da uspostava prijašnjeg stanja nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili nerazmjerno velikih troškova.

Pošteni graditelj je onaj koji nije znao niti je morao znati da prekoračuje među. Trebalo bi uzeti da nije pošten onaj graditelj koji gradi u području međe zemljišta, a da se prethodno nije na nedvojben način uvjerio, na primjer angaži-

ranjem mjernika, pripada li zemljišni prostor predviđen za građenje njegovoj nekretnini i prekoračuje li on građenjem među svojega zemljišta. U ovom slučaju na graditelju je teret dokaza da je poštenu graditelj.

Svaka šteta odnosno trošak koji su povezani sa zahtjevom vlasnika susjednog zemljišta za uspostavu prijašnjeg stanja ne daje vlasniku zgrade - poštenom graditelju pravo na *facultas alternativu*, nego mu takvo pravo pripada samo kod *znatnije* štete za ostali dio zgrade, odnosno kod *nerazmjerno* velikih troškova koji su potrebni za uspostavu prijašnjeg stanja. Pitanje što se smatra znatnijom štetom, odnosno nerazmjerno velikim troškovima je faktično pitanje (*questio facti*) koje će u svakom pojedinom slučaju trebati utvrđivati. Trebalo bi uzeti da postoji znatnija šteta ako se uklanjanje dijela zgrade koji izgrađen na tuđem zemljištu ne može ograničiti samo na ovaj dio, nego se negativno odražava na cjelinu (jedinstvo) zgrade i na taj način neizbježno dovodi do znatnog gubitka vrijednosti i onog dijela zgrade koji se nalazi unutar granica zemljišta vlasnika zgrade.

Postavljanjem ovako strogih kriterija za *facultas alternativu*, s jedne strane, i propisivanjem da pošteni graditelj mora otkupiti cijelu zemljišnu česticu koja je zahvaćena dijelom njegove zgrade, s druge strane, zakonodavac je očigledno imao namjeru maksimalno zaštititi vlasnika susjednog zemljišta, pa i na štetu poštenog graditelja koji je da bi izbjegao rušenje prisiljen otkupiti cijelu zemljišnu česticu, bez obzira na to koliko je susjednog zemljišta zahvatio svojom zgradom. Barem kada je riječ o poštenom vlasniku zgrade nasuprot nepoštenom vlasniku susjednog zemljišta trebalo je voditi računa koji je opseg prekoračenja međe i od kakvog je to značenja s obzirom na veličinu cijele zemljišne čestice, te vlasnika zgrade obvezati na otkup cijele zemljišne čestice, samo ako vlasnik susjednog zemljišta nema gospodarskog interesa za korištenje preostalog dijela zemljišta. Ako je prekoračenjem međe zahvaćen samo neznatni dio zemljišta u odnosu na preostalu razmjerno veliku površinu zemljišne čestice, upitnim se pokazuje zakonsko rješenje kojim se pošteni graditelj zgrade sili na otkup cijele čestice.¹³⁴

3. O UPISU PRIVIDNE STVARNE SLUŽNOSTI IMATI DIO SVOJE ZGRADE NA SUSJEDNOM ZEMLJIŠTU U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prema odredbi članka 31. ZZK-a u zemljišnu knjigu upisuju se samo pravo vlasništva i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo nazadkupa,

¹³⁴ Jelčić, *op. cit.*, str. 23.

prvokupa, najma, zakupa, kao i koncesije te ostala prava na nekretninama za koja je to posebnim zakonom dopušteno.

Među ostala stvarna prava na nekretninama spada, među ostalim, pravo služnosti.

Sve dok postoji dio zgrade na tuđem susjednom zemljištu, uzima se da je vlasniku zgrade prividna služnost imati dio svoje zgrade na tuđem zemljištu (članak 155. stavak 2. ZV-a).

Prividne služnosti su ovlasti koje daje neka služnost i koje postoje samo do opoziva (članak 184. stavak 1. ZV-a). Po svom pravnom karakteru to nisu služnosti, nego stvaraju privid postojanja služnosti zbog ovlasti koje pripadaju njihovom nositelju, a koje su istovjetne ovlastima ovlaštenika određene vrste služnosti.¹³⁵ One omogućavaju nositelju da koristi tuđu nekretninu u skladu s dopuštenim korištenjem stvari, ali ne osnivaju nikakvo stvarno pravo. Prividne služnosti nastaju pravnim poslom, odnosno očitovanjem volje vlasnika stvari opterećene tim pravom, a ne mogu nastati odlukom tijela vlasti ni na temelju zakona. Iznimka je samo prividna služnost kod prekoračenja međe građenjem, gdje zakon izričito propisuje da prividna služnost imati dio svoje zgrade na tuđem zemljištu nastaje na temelju zakona.

Budući da prividne služnosti nisu prave služnosti, one ne mogu biti predmet upisa u zemljišnu knjigu.

4. PRIMJENA ODREDABA O PREKORAČENJU MEĐE GRAĐENJEM NA ODOSE NASTALE PRIJE STUPANJA NA SNAGU ZV-a

Postavlja se pitanje primjenjuju li se propisi o prekoračenju međe građenjem iz ZV-a i na zgrade koje su izgrađene prije stupanja na snagu toga zakona. Na to pitanje valja odgovoriti niječno jer ZV nema povratno djelovanje. Naime, odredbom članka 388. stavka 2. ZV-a je propisano da se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovoga Zakona prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka. Prema tome što je po dotadašnjem pravu već proizvelo pravni učinak ili je taj u tijeku prosuđuje se po tom pravu.¹³⁶

¹³⁵ Pravni leksikon, str. 1312.

¹³⁶ Vidi Obrazloženje, str. 391.; više o prijelaznim i završnim odredbama ZV-a vidi Brežanski, Jasna, *Prijelazne i završne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Hrvatsko sudstvo u središtu, (1997.), 2, str. 7. - 22.

Stoga se odredbe o prekoračenju međe građenjem koje su sadržane u ZV-u ne mogu primijeniti na zgrade koje su dijelom izgrađene i na tuđem zemljištu prije stupanja na snagu ZV-a, neovisno o tome kada je otkriveno da je dio zgrade zahvatio tuđe zemljište, tj. je li to otkriveno tek nakon stupanja na snagu ZV-a. Takve slučajeve treba razriješiti primjenom odredaba ZOVO-a, odnosno pravnih pravila OGZ-a, ako je zgrada izgrađena prije stupanja na snagu ZOVO-a.

ZAKLJUČNE NAPOMENE

U ovom radu analiziran je institut prekoračenja međe građenjem. Prvi dio rada posvećen je pitanju prekoračenja međe građenjem u povijesnopravnom kontekstu te je dana poredbenopravna analiza kako se taj institut shvaća i razvija u pravnim poretcima kontinentalnoeuropskoga pravnog kruga i nekim pravnim poretcima romanskoga pravnog kruga. U drugom dijelu rada analizirana je problematika prekoračenja međe građenjem u hrvatskom pravu.

Institut prekoračenja međe građenjem je u hrvatskom pravu normativno uređen tek donošenjem ZV-a pri čemu je zakonodavac kao uzor uzeo rješenje švicarskog prava. Radi se o specifičnom slučaju građenja pretežito na vlastitom, a djelomično na tuđem zemljištu tako da dio izgrađene zgrade zahvaća i površinu tuđeg zemljišta. Zbog prekoračenja međe građenjem vlasniku susjednog zemljišta je povrijeđeno pravo vlasništva pa je temeljno pravo vlasnika susjednog zemljišta da zahtijeva uklanjanje dijela zgrade koji se nalazi na njegovu zemljištu i uspostavu u prijašnje stanje. Pravo vlasnika susjednog zemljišta da zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja nije ograničeno rokom ni uvjetovano njegovim prethodnim protivljenjem gradnji. I dok u slučaju nepoštenog graditelja nema razloga zbog kojih bi se ograničavalo pravo vlasnika da uvijek zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja, smatramo da takvo rješenje nije odgovarajuće kada se radi o poštenom graditelju, jer je u odnosu na njega trebalo predvidjeti da je vlasnik prekludiran sa zahtjevom za uspostavu u prijašnje stanje ako je tolerirao postojanje dijela tuđe zgrade na svojem zemljištu određeno vrijeme, odnosno ako nije tražio uspostavu prijašnjeg stanja rušenjem dijela zgrade koji je izgrađen na njegovu zemljištu.

Uz temeljno pravilo koje vlasniku susjednog zemljišta daje pravo da zahtijeva uklanjanje dijela zgrade koji je izgrađen na njegovu zemljištu, propisana su i posebna pravila kojima je vlasniku zemljišta priznato pravo da umjesto uspostave u prijašnje stanje zahtijeva od graditelja da otkupi cijelu zemljišnu

česticu, što je, u pravilu, tegobno za graditelja zgrade, pogotovo kada se radi o neznatnoj površini tuđeg zemljišta koje je zahvaćeno zgradom. Stoga je i ovdje trebalo napraviti distinkciju između poštenog i nepoštenog graditelja, pa propisati da je pošteni graditelj dužan otkupiti dio tuđeg zemljišta koje zahvaća dio njegove zgrade i onaj dio koji je potreban za redovnu upotrebu tog dijela zgrade, a nepoštenom graditelju, koji radi zadovoljenja svojih interesa svjesno zadire u tuđe pravo vlasništva, nametnuti obvezu da otkupi cijelo tuđe susjedno zemljište.

Dok se ne uspostavi prijašnje stanje, uzima se da vlasnik zgrade ima prividnu služnost na dijelu svoje zgrade na tuđem zemljištu, koja nije predmet upisa u zemljišne knjige, te je za to dužan plaćati vlasniku zemljišta rentu. Prekoračenje međe građenjem, u pravilu, dovodi do zaoštrenih međususjedskih odnosa pa bi bilo dobro da je zakonodavac, radi izbjegavanja sporova i svađa između vlasnika zgrade i vlasnika zemljišta, poblizje uredio način utvrđivanja i rokove plaćanja te način prestanka novčane rente.

Summary

Vicko Prančić *

ENCROACHMENT OF BUILT STRUCTURE ON NEIGHBOUR'S LAND

The provisions of articles 152 to 154 of the Ownership Law and other proprietary rights regulate cases of construction in which the building is erected on land belonging to someone else, whereas the provision of article 155 of the Ownership Law entitled „Encroachment of built structure on neighbour's land“ regulates the case when the building has overstepped the boundary and encroaches on the neighbouring piece of land. The building as a single structure is, therefore, partly located on land which, legally speaking, belongs to the builder and partly on someone else's land. In other words, the building has been extended beyond the boundary and encroaches on somebody else's land. This kind of structure leads to extremely complicated legal cases, since the building cannot legally belong to two pieces of land at the same time, nor can parts of the building on one or the

* Vicko Prančić, LL. B., Judge, County Court in Split, Gundulićeva 29a, Split

other side of the boundary have a different legal status since this is a single, indivisible building and not two stand-alone structures adjacent to each other along the boundary. Using legal - comparative solutions, the author analyses the building's encroachment of the boundary and the dilemmas that arise in the application of this new institute in Croatian law.

Key words: encroachment of built structure on neighbour's land, restoration of the former position, cash annuities, purchase of land

Zusammenfassung

Vicko Prančić **

ÜBERBAU

Das Gesetz über das Eigentum und andere dingliche Rechte (EG) regelt in den §§ 152-154 den Fall, dass ein Gebäude insgesamt auf einem fremden Grundstück errichtet wurde, während § 155 EG, der mit "Überbau" überschrieben ist, den Fall regelt, dass ein Gebäude teils auf einem eigenen Grundstück und teils auf einem fremden errichtet wurde oder dass, anders ausgedrückt, eine Grenzüberschreitung durch Überbau erfolgte und ein Teil des Nachbargrundstücks erfasst ist. Das Gebäude als einheitliche Sache befindet sich somit teilweise auf einem Grundstück, das aufgrund einer bestimmten Rechtsgrundlage dem Bauherrn gehört, und teilweise auf einem fremden Grundstück. Eine solche Behauung begründet demnach ein besonders kompliziertes Rechtsverhältnis, weil ein Gebäude rechtlich nicht gleichzeitig zwei Grundstücken zufallen kann, noch können Teile des Gebäudes auf der jeweils anderen Seite der Grenze rechtlich unterschiedlich gestellt sein, da es sich um ein einheitliches, untrennbares Bauwerk handelt, nicht aber um selbstständige Sachen, die den einzelnen Grundstücken längs der Grundstücksgrenze zufallen. Anhand rechtsvergleichender Methoden analysiert der Autor das Institut des Überbaus und die damit zusammenhängenden Zweifel, die bei der Anwendung dieses im kroatischen Recht neuen Instituts in Erscheinung treten.

Schlüsselwörter: Überbau, Gebäude, Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, Geldrente, Abkauf

** Vicko Prančić, Diplom-Jurist, Richter, Gespanschaftsgerichts in Split, Gundulićeva 29a, Split

