

BUILDING RIGHT

PRAVO GRAĐENJA

PIRC, Zlatko & MARIC IVANOVIC, Renata

Abstract: Work shows the institution of civil engineering and practical problems with land registry courts . As part of limited actual right, building right allows its holder to own a building on or below the charged land, and thus forces the registered owner of encumbered land to abide to this. Building right is acquired through legal transaction of encumbered land, as well as through the court decision. Building right terminates with failure of the matter, term expiry and realisation of the break clause, protection of the third party trust, termination of the right proprietor and discharge of the land.

Key words: building right, holder, ground, building , disposition

Sažetak: U ovom radu prikazan je institute prava građenja te njegova problematika u praksi zemljišno knjižnih sudova. Kao ograničeno stvarno pravo, pravo građenja ovlašćuje svog nositelja da na površini opterećenog zemljišta ili ispod nje ima zgradu u svojem vlasništvu, a na taj način svagdašnji vlasnik opterećenog zemljišta dužan je to trpjeti. Pravo građenja stječe se na temelju pravnog posla vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a stječe se i odlukom suda. Prestaje propašću stvari, odreknućem ovlaštenika, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, zaštitom tuđeg povjerenja, prestankom nositelja prava i rasterećenjem.

Ključne riječi: pravo građenja, nositelj, zemljište, zgrada, raspolaganja



Authors' data: Zlatko Pirc, mr.sc., Županijski sud u Slav.Brodu, zlatko.pirc@gmail.com, Renata Maric Ivanovic, dipl.pravnik, Općinski sud u Slav.Brodu, renatamaric18@gmail.com

1. Uvod

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu, koje ovlašćuje svojeg nositelja da na površini tog zemljišta ili ispod nje ima u svojem vlasništvu zgradu trajno fizički spojenu s tim zemljištem, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta je dužan to trpjeti. Pravo građenja pravno odvaja vlasništvo zgrade od vlasništva zemljišta. Pravo građenja je neodvojivo od njime opterećenog zemljišta, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenog zemljišta, stekao ga je opterećenog pravom građenja. Iako pravo građenja može postojati i prije nego što bude izgrađena zgrada, pošto zgrada bude izgrađena – pravo građenja i ta zgrada tvore nerazdruživu pravnu cjelinu. Pravo građenja i pravo vlasništva zgrade mogu se u pravnom prometu kretati samo zajedno – nije moguće prenijeti vlasništvo zgrade građene na pravu građenja, a da se ujedno ne prenese pravo građenja, kao i obrnuto ako bi se odvojeno prenošenje ipak ugovorilo ili odredilo – bilo bi ništavo.

2. Predmet prava građenja

Predmet prava građenja je zemljište i to uvijek cijelo zemljište. Želi li se osnovati pravo građenja samo na nekom fizičkom dijelu zemljišta, potrebno je prethodno taj dio odvojiti od postojećeg zemljišnoknjižnog tijela u zasebnu česticu, otpisati je u novi zemljišnoknjižni uložak, kako bi se time stvorilo zemljišnoknjižno tijelo, koje će se opteretiti pravom građenja. Pravom građenja ne može se opteretiti idealni suvlasnički dio zemljišta. Ipak, činjenica da je na zemljištu već podignuta zgrada, nipošto ne sprječava da se nekretninu optereti pravom građenja, ako se to napravi postojeća će se zgrada time pravno odvojiti od zemljišta na kojem je izgrađena, te će pravno prirasti „umjetnom zemljištu“ prava građenja. Vlasnik zemljišta neće više biti vlasnikom te zgrade, nego će zgrada biti u vlasništvu ovlaštenika prava građenja, sve dok to pravo traje.

3. Osnivač prava građenja

Osnivač prava građenja je vlasnik zemljišta koje on svojim stvarnopravnim raspolaganjem opterećuje pravom građenja. Osnivač može biti jedino vlasnik nekretnine, bilo da se ta sastoji od zemljišta bez zgrade, bilo od zemljišta sa zgradom. U slučaju da je više osoba suvlasnici, oni samo suglasno mogu osnovati pravo građenja kojim će opteretiti to zemljište. Nositelj prava građenja može biti određena pravna ili fizička osoba, a ne može biti osnovano u korist svagdašnjeg vlasnika neke nekretnine. Ono može postojati i na vlastitoj stvari tj. i vlasnik opterećenog zemljišta može biti nositelj prava građenja na tom svojem zemljištu.

4. Sadržaj prava građenja

Bitni sadržaj je ovlast imati na površini opterećenog zemljišta ili ispod nje zgradu u svojem vlasništvu, odvojenu od vlasništva zemljišta, a da je to svagdašnji vlasnik toga zemljišta dužan trpjeti. Glede zemljišta nositelj prava građenja je ovlašten imati

svoju zgradu što uključuje i ovlast da izgradi na ili ispod površine tog zemljišta, te inače ima glede zemljišta opterećenog pravom građenja ovlasti i dužnosti plodouživatelja. Što se tiče zgrade izgrađene na ili ispod površine opterećenog zemljišta nositelj prava građenja je vlasnik te zgrade. Nositelj prava građenja ima glede zemljišta koje je opterećeno tim njegovim pravom ovlasti i dužnosti plodouživatelja. Ovlašten je izgraditi zgradu na zemljištu opterećenom njegovim pravom građenja, s time da će ta zgrada pravno biti dio tog prava građenja, pa će se nalaziti u vlasništvu svagdašnjeg nositelja prava građenja. Na zemljištu može već postojati zgrada u trenutku stjecanja prava građenja, a može biti i da je izgrađena nakon što je zemljište opterećeno pravom građenja. U oba slučaja vrijedi pravilo da je zgrada koja je trajno izgrađena na zemljištu opterećenom pravom građenja pripadnost je prava građenja pa je nositelj prava građenja ujedno i vlasnik te zgrade. Ako je zgrada već postojala u trenutku opterećenja zemljišta pravom građenja samim time što je to zemljište opterećeno ovim pravom, zgrada je postala vlasništvo prava građenja. Ako je netko drugi bez pravnog temelja izgradio zgradu na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja, taj ju je pravno izgradio na tom pravu građenja, pa onaj tko je nositelj prava građenja ima glede toga takav položaj kakav bi imao vlasnik zemljišta da je na njegovom zemljištu drugi izgradio tu zgradu. Ako se zgrada koja je u vlasništvu nositelja prava građenja sruši do te mjere da je se više ne može rabiti za svrhu kojoj je bila namijenjena, nositelj prava građenja je ovlašten ponovno izgraditi tu zgradu. Ne izgradi li je ponovno u roku od šest godina, barem u onoj mjeri koliko je najnužnije da bi služila svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni, vlasnik opterećene nekretnine će moći ishoditi od suda ukidanje prava građenja. I nakon što je zgrada izgrađena, nositelj prava građenja ima glede zemljišta opterećenog tim njegovim pravom, ovlasti i dužnosti plodouživatelja. Isto tako i nakon što je zgrada izgrađena dužan je vlasniku zemljišta plaćati naknadu za zemljište ako nije što dugo određeno. Pravo građenja bi moglo doći u sukob s ostalim ograničenim stvarnim pravima, koja već terete zemljište. Da do tog sukoba ne bi došlo, pravo građenja se može osnovati jedino ako na osnivanje tog prava pristanu ovlaštenici svih onih ograničenih stvarnih prava koja su već upisana na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, a kojima bi pravo građenja štetilo.

5. Stjecanje i prestanak

Pravo građenja osniva se na temelju pravnog posla vlasnika nekretnine koja se opterećuje, a i odlukom suda. Pretpostavke osnivanja prava građenja jesu vlasništvo osnivatelja, vlasnikov pravni posao usmjeren na osnivanje prava građenja, upis prava građenja u zemljišnu knjigu. Kad je zemljište u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odlučiti da ga se optereti pravom građenja. Pravni posao na temelju kojeg se osniva pravo građenja može biti jednostran i dvostran. Bitni sastojak toga posla jest očitovanje vlasnikove volje da osnuje pravo građenja takva koja su moguća, a nisu nedopuštena, niti su suprotna pravnoj naravi toga prava. Za valjanost posla o osnivanju prava građenja potrebno je da u pisanom obliku očitovana vlasnikova volja da se optereti zemljište pravom

građenja. Osniva se upisom u zemljišnu knjigu, naime uknjižbom odnosno predbilježbom. Upis je dvostruk, pravo građenja se osniva upisom toga prava kao tereta na zemljištu koje opterećuje, te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku. Upis prava građenja dozvolit će se i provesti zemljišnoknjižni sud na temelju pisanog očitovanja volje vlasnika zemljišta da optereti to svoje zemljište pravom građenja. U vlasnički list novog uloška pravo građenja upisuje se u posjedovnicu, kao da je zemljište, a u vlastovnicu se kao nositelj prava građenja upisuje osoba u čiju je korist pravo građenja osnovano. Kada i ako zgrada bude izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja. Pravo građenja može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe (razvrgnuća suvlasništva, diobe zajedničkog vlasništva) i u ostavinskom postupku, ali jedino u onim slučajevima u kojim bi u tim postupcima bio ovlašten osnovati služnost. Kada se pravo građenja osniva na temelju odluke suda, ono će biti osnovano i kada nije upisano u zemljišnu knjigu. Pravo građenja je u načelu prenosivo i nasljeđivo, pa je moguće da nečije pravo građenja stekne druga osoba (ako nije određena neprenosivost tog prava građenja). Na prijenos prava građenja s dotadašnjeg nositelja na novog na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnog posla, odluke suda i nasljeđivanja, ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja. Kada je na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja izgrađena zgrada, ona je pripadnost tog prava građenja, pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja. S pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja, a svaka tome suprotna odredba bila bi ništava. Dok zgrada nije izgrađena uživa pravo građenja zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, koja se tu primjenjuju na odgovarajući način. Nakon što je zgrada izgrađena – pravo građenja i nadalje uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, a pravo vlasništva zgrade izgrađene na tom pravu građenja uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva. Pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, zaštitom tuđeg povjerenja, prestankom nositelja prava i rasterećenjem, glede čega se na odgovarajući način primjenjuju pravila o prestanku stvarnih tereta.

6. Zaključak

U praksi se pojavilo pitanje: može li se pravo građenja osnovati na određenom fizičkom dijelu zemljišta (stranke su sklopile ugovor o osnivanju prava građenja na površini 400m², a cijela čestica nosi površinu 900 m²). Pravo građenja može se osnovati samo kao teret cijelog zemljišta i ne može se ostvarivati samo na nekom njegovom idealnom dijelu. Građevina izgrađena na zemljištu opterećenom pravom građenja smatra se pripadnošću prava građenja, a ne zemljišta s kojim je trajno fizički povezana. Pravo građenja osniva se uvijek kao teret cijele zemljišne (katastarske) čestice odnosno kao teret cijelog zemljišnoknjižnog tijela koje se sastoji od više čestica. Pravo građenja ne može se osnovati samo na određenom fizičkom dijelu zemljišne čestice ili samo na jednom od više zemljišta upisanih iz jednog zemljišnoknjižnog tijela upisanog u jednom zemljišnoknjižnom ulošku. Ako se pravo

građenja želi osnovati samo na određenom fizičkom dijelu zemljišta (katastarske čestice) prethodno je potrebno provesti diobu (parcelaciju) i za taj fizički dio zemljišta formirati posebnu katastarsku česticu koja se, da bi se samo na njoj osnovalo pravo građenja, mora otpisati iz zemljišnoknjižnog uložka u kojem su upisane čestice nastale diobom i upisati u novi zemljišnoknjižni uložak. Postupak otpisivanja mora se provesti i kad se samo na jednoj od više čestica upisanih kao jedno zemljišnoknjižno tijelo u zemljišnoknjižnom uložku osniva pravo građenja. Može li se osnovati pravo građenja na zemljištu na kojem je već osnovano pravo građenja? Pravo građenja može se osnovati i na zemljištu na kojem je već osnovano pravo građenja koja je na tom zemljištu već izgradila građevinu i ima ju u svom vlasništvu. Na mogućnost osnivanja prava građenja na zemljištu u privatnom vlasništvu ne utječe koje je namjene ili kulture to zemljište odnosno kako se to zemljište koristi i upotrebljava te kako je ono označeno u katastarskoj i zemljišnoknjižnoj evidenciji.

7.Literatura

- [1] prof.dr. Gavella Nikola i dr. (1998), *Stvarno pravo*, Informator, ISBN,953-170-067-2,Zagreb
- [2] prof.dr. Josipović Tatjana, (2001), *Zemljišno knjižno pravo*, Informator,ISBN953-170-092-3, Zagreb
- [3] prof. dr. Josipović Tatjana,(1998) *Komentar Zakona o zemljišnim knjigama*, Informator, ISBN 953-170-053-3, Zagreb
- [4] mr.sc.Pezo Ivica, (2011) *Upisi u zemljišnu knjigu*, Informator, ISBN 978-953-7327-99-6, Zagreb



Photo 090. Carousel / Vrtuljak