

DOI: 10.7251/GFP1303005M

UDC: 347.256(497.6RS)

## Originalni naučni rad

Datum prijema rada:  
10. maj 2013.Datum prihvatanja rada:  
26. jun 2013.Pravo građenja u  
pravu Republike  
Srpske

**Apstrakt:** Autor u radu analizira pravo građenja kao novi institut stvarnog prava u Republici Srpskoj. Smatra da je postojanje tog prava u interesu i vlasnika zemljišta i nosioca prava građenja, a isto tako i u društvenom interesu. Zbog toga od prava građenja očekuje višestruke koristi i nada se njegovoj širokoj primjeni u praksi.

**Ključne riječi:** pravo građenja, vlasnik zemljišta, nosilac prava građenja, zemljište, zgrada

Prof. dr

**Duško Medić**redovni profesor, dekan  
Fakulteta pravnih nauka  
Panevropskog univerziteta  
"Apeiron", Banja Luka**UVOD**

Pravo građenja je novi institut stvarnog prava u Republici Srpskoj.<sup>1</sup> Uveden je u naš pravni sistem Zakonom o stvarnim pravima (ZSP) kojim je na ovim prostorima konačno izvršena kodifikacija stvarnog prava.<sup>2</sup> To pravo postoji i ima tradiciju u mnogim zemljama,<sup>3</sup> dok u nekim postoji superficijarno pravo

<sup>1</sup> Vidi: M. Vuković, *Osnovi stvarnog prava*, Zagreb, 1950, str. 205–209; P. Simonetti, *Pravo građenja*, Sarajevo–Beograd, 1986; P. Simonetti, „Pravo građenja i držanje vlastite zgrade na tuđem zemljištu“, *Pravo u gospodarstvu*, br. 5–6/84, str. 354–370; P. Simonetti, „Pravo građenja“, *Pravni život*, br. 11–12/91, str. 1293–1306; R. Jotanović, *Pravo građenja*, magistarska teza, Beograd, 2006.

<sup>2</sup> U našem pravnom sistemu važi načelo zatvorenog broja stvarnih prava (numerus clausus). To je princip koji uglavnom važi u kontinentalnim pravima. Prema ZSP-u, stvarna prava su: pravo svojine, pravo građenja, založno pravo, pravo stvarne i lične službenosti i pravo realnog tereta (član 1 st. 2). Pravo građenja kod nas do sada nije bilo zakonski regulisano, niti je bila predviđena mogućnost njegovog postojanja.

<sup>3</sup> Npr. u Austriji je pravo građenja uvedeno Zakonom o pravu građenja od 26.4.1912. godine, u Njemačkoj Uredbom o nasljednom pravu građenja sa zakonskom snagom od 15. januara 1919. godine, Republika Hrvatska je uvela ovaj institut Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz 1996. godine itd. O pravu građenja u uporednom pravu opširno: P. Simonetti, „Funkcije, sadržaj i priroda prava građenja u usporednom pravu“, u *Aktuelne tendencije u razvoju i primeni evropskog kontinentalnog prava*, Tematski zbornik radova, sveska II, Pravni fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2010, str. 171–205.

koje mu je prilično srodno.<sup>4</sup> Pravo građenja u današnjem obliku se uvodi početkom XX vijeka pod uticajem jakog privrednog i ekonomskog razvoja.<sup>5</sup> Ovo pravo ima dosta sličnosti sa službenostima i sa zakupom, mada u pogledu njih ima i bitnih razlika.<sup>6</sup> Postoji više razloga za uvođenje prava građenja u naše stvarno pravo. Ipak, jedan od najvažnijih, svakako je mogućnost rješavanja stambenih potreba socijalno ugroženih slojeva stanovništva, jer se na ovaj način značajno snižavaju troškovi te izgradnje. Nosiocu prava građenja omogućava se sticanje prava svojine na zgradi, a da ne mora prethodno kupiti zemljište na kome se ta zgrada nalazi. S druge strane, pravo građenja je lukrativan posao za samog vlasnika zemljišta<sup>7</sup> jer mu omogućava da dugoročno stiče koristi od svog zemljišta, a da na njemu ne gubi pravo svojine. Nadamo se da će ovaj institut u praksi imati široku primjenu.

## POJAM PRAVA GRAĐENJA

Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu<sup>8</sup> koje daje ovlašćenje svom nosiocu da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu,<sup>9</sup> a vlasnik tog zemljišta dužan je da to trpi. Ovo pravo je u pravnom pogledu izjednačeno s nepokretnošću. Zgrada koja je izgrađena ili koja bude izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je tog prava, kao da je ono zemljište.<sup>10</sup>

Dakle, pravo građenja ima vrlo kompleksnu strukturu i specifičnu pravnu prirodu,<sup>11</sup> na neki način svoj dvostruki pravni život. S jedne strane radi se o ograničenom stvarnom pravu na nečijem zemljištu (teret zemljišta),<sup>12</sup> a s druge strane je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom, što znači da se fingira da se radi o zemljištu i smatra se posebnim knjižnim tijelom. Pravo građenja je po svojoj pravnoj prirodi ograničeno stvarno pravo koje se po sadržaju razlikuje od ostalih stvarnih prava.<sup>13</sup> Ono ima sva značajna obilježja stvarnog prava, jer postoji privatna vlast na stvari, neposrednost, apsolutnost i

<sup>4</sup> I pravo građenja i superficijarno pravo razdvajaju zgradu od zemljišta. Međutim, superficijarno pravo samo neutralizuje snagu zemljišta i drži zgradu pravno odvojenu od zemljišta. S druge strane, pravo građenja preuzima funkciju zemljišta. Vidi: A. Romac, *Rimsko pravo*, peto izdanje, Zagreb, 1994, str. 195; P. Simonetti, „Rimski superficies i pravne ustanove koje prethode hrvatskom pravu građenja“, u *Rasprave iz stvarnog prava*, Rijeka, 2001, str. 203–258; P. Simonetti, *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Rijeka, 2008, str. 16–24.

<sup>5</sup> O tome: L. Tajić, „Pravo građenja“, *Pravni savjetnik*, br. 7–8/05, str. 47.

<sup>6</sup> Npr. razlika između prava građenja i prava službenosti je u tome što pravo građenja, osim korišćenja tuđe stvari, sadrži i pravo svojine na izgrađenoj zgradi.

<sup>7</sup> D. Stojanović, *Stvarno pravo*, deveto izdanje, Kragujevac, 1998, str. 285.

<sup>8</sup> Pošto se pravo građenja može osnovati i na vlastitom zemljištu, ne bi bila adekvatna formulacija na „tuđem“ zemljištu. Dakle, pravo građenja i pravo svojine na nekom zemljištu se ne isključuju. Pravo građenja se ne može osnovati na zemljištu na kome niko ne može imati pravo svojine.

<sup>9</sup> Zgrade treba da budu trajne, jer je trajnost konstitutivni element pravnog jedinstva zemljišta i zgrade. Privremene zgrade nisu sastavni dio zemljišta, one su se samo radi neke prolazne namjene spojile sa zemljištem i smatraju se pokretnim stvarima. Na njih se pravo građenja ne odnosi. Trajnost ili privremenost zavisi od namjene zgrade.

<sup>10</sup> Član 286 ZSP-a.

<sup>11</sup> O pravnoj prirodi prava građenja v. L. Velić, „Pravo građenja u SR Njemačkoj i njegovo uvođenje u pravni sistem Bosne i Hercegovine“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2006, str. 463–464.

<sup>12</sup> Vlasnik zemljišta je ograničen postojanjem prava građenja, ne smije raditi sa zemljištem ono što bi imao pravo kada prava građenja ne bi bilo i primoran je trpjeti radnje nosioca ovog prava na svom zemljištu.

<sup>13</sup> Ovako je i po austrijskom i njemačkom pravu, dok švajcarsko pravo pravo građenja smatra kao podvrstu službenosti.

sljedovanje, njegov objekt je određena nekretnina,<sup>14</sup> a ne činidba dužnika, stiče se i gubi na isti način kao i ostala stvarna prava na nekretninama, ali postoje i specifični razlozi njegovog prestanka.<sup>15</sup> Pošto je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom („otjelovljeno” samostalno pravo<sup>16</sup>), pa je zgrada njegova neraskidiva pripadnost, pravo građenja sa zgradom čini pravno jedinstvo, bez obzira na to da li je zgrada koja je njegov sastavni dio izgrađena prije ili nakon osnivanja prava građenja. Činjenica da je na zemljištu već podignuta zgrada ne sprečava njegovo opterećenje pravom građenja. Ako do toga dođe, zgrada se odvaja od zemljišta, prirasta pravu građenja i biće u svojini nosioca ovog prava dok to pravo traje. Zgrada je priraštaj prava građenja, njegov bitni sastavni dio.<sup>17</sup> Prema ovoj konstrukciji zgrada je izgrađena na pravu građenja koje je fiktivno zemljište. Zbog postojanja prava građenja omogućeno je razdvajanje između prava svojine na zemljištu i prava svojine na objektu i građevina ne postaje sastavni dio zemljišta i svojina vlasnika zemljišta. Na ovaj način na prvi pogled narušava se načelo pravnog jedinstva nekretnine, jer su, u pravilu, različita lica vlasnici zemljišta i građevine izgrađene u režimu prava građenja. Međutim, na osnovu fikcije da je pravo građenja nekretnina, održava se načelo jedinstvenosti nekretnine kao suštinsko načelo novog stvarnopravnog uređenja.<sup>18</sup> Pravna veza između prava građenja i zgrade koja je njegova pripadnost čvršća je nego prirodna veza između zemljišta i zgrade, jer se zgrada može pravom građenja odvojiti od zemljišta, a pravo građenja i zgradu je nemoguće odvojiti.<sup>19</sup> Pravo građenja može postojati iznad ili ispod površine zemljišta. To znači da bi, teoretski, na jednom zemljištu mogla postojati dva prava građenja različitih lica, jedno na površini, a drugo ispod površine zemljišta. Značajno je da se time otvara mogućnost ekonomskog korišćenja i tzv. podzemlja za izgradnju npr. podzemnih garaža, skloništa, proizvodnih pogona i tome slično. Volumen objekta prava građenja po pravilu je manji od volumena objekta prava svojine, jer se proteže samo do one dubine koja je nužna za stabilnost zgrade koju pravo građenja odvaja od zemljišta na njegovoj površini ili ispod nje odnosno do one visine dokle dopire opravdani interes nosioca prava građenja.<sup>20</sup> Najveći volumen prava građenja je na onoj površini zemljišta koju pokriva zgrada odvojena od zemljišta pravom građenja ili zgrada koja se na njemu može izgraditi. Manji volumen je tamo gdje su izgrađeni ili se mogu izgraditi sporedni građevinski objekti, koji su pripaci zgrade odvojeni od zemljišta pravom građenja. Najmanji volumen objekta prava građenja je na onom dijelu zemljišta opterećenim pravom građenja na kome njegov nosilac ima prava i obaveze plodouživaoca.<sup>21</sup>

<sup>14</sup> Predmet prava građenja je zemljište i to uvijek cijelo zemljišnoknjižno tijelo.

<sup>15</sup> P. Simonetti, „Ustanova prava građenja prema radnom nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2008, str. 28.

<sup>16</sup> P. Simonetti, „Pravo građenja de lege ferenda“, *Zakornitost*, br. 2–3/93, str. 183.

<sup>17</sup> Dakle, zgrada kao tjelesna stvar je priraštaj prava građenja, bestjelesne stvari, koje je izjednačeno s nekretninom.  
<sup>18</sup> O tome: V. Belaj, „Pravo građenja“, u *Liber amicorum in honorem Jadranko Crnić (1928–200.)*, Zagreb, 2009, str. 389.

<sup>19</sup> R. Jotanović, „Pravo građenja prema Zakonu o stvarnim pravima Republike Srpske“, u *Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva*, Beograd, 2009, str. 86.

<sup>20</sup> P. Simonetti, „Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 424.

<sup>21</sup> P. Simonetti, „Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja“, *Pravni život*, br. 11/09, str. 530.

## SADRŽAJ PRAVA GRAĐENJA, NEODVOJIVOST, NOSIOCI, PROMETNOST I OGRANIČENJA

Sadržaj prava građenja nije čvrsto određen. Samo bitni dio sadržaja ovog prava se određuje zakonom, jer je to u skladu sa njegovom društvenom svrhom i stranke ga moraju poštovati. Ovlašćenja nosioca prava građenja ne smiju biti veća od ovlasti koja bi imao vlasnik zemljišta da na svom zemljištu izgradi zgradu. Lice koje je nosilac prava građenja je i vlasnik zgrade koja je pripadnost tog prava,<sup>22</sup> a u pogledu zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlašćenja i dužnosti plodouživaoca.<sup>23</sup> Svaka odredba ugovora i drugog akta koja je sa tim u suprotnosti je ništavna.<sup>24</sup> Nosilac prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u visini prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako zakon ne određuje drukčije.<sup>25</sup> Ovo je lična obaveza nosioca prava građenja, a nije stvarni teret nekretnine.<sup>26</sup> Prema tome, to je striktni zakonski okvir u okviru kojeg se stranke prilikom osnivanja prava građenja moraju kretati i on se ne može mijenjati njihovom voljom, a njime se konkretizuje svrha ovog prava. Na taj način štiti se ekonomski slabija strana (nosilac prava građenja). Veći dio sadržaja prava građenja prepušta se strankama koje ga osnivaju, ako je pravni posao osnov sticanja. One u granicama autonomije volje ugovorom uređuju svoja prava i obaveze prema vlastitim interesima. Stranke se, primjera radi, mogu dogovoriti o vrsti i veličini zgrade, roku izgradnje, obavezni snošenja različitih tereta, trajanju prava građenja itd. I sud koji određuje osnivanje prava građenja može u okviru obaveznog zakonskog okvira odrediti sadržaj tog prava. Nosilac prava građenja ne smije izgraditi zgradu suprotno zakonskim ograničenjima, a pogotovo javnopravnim pravilima o građenju. Ako bi zgradu izgradilo treće lice ili vlasnik zemljišta, radilo bi se o građenju na tuđem zemljištu i primijenila bi se pravila u pogledu toga, s tim što bi pravo građenja igralo ulogu zemljišta.<sup>27</sup> Pravno jedinstvo prava građenja i zgrade je neraskidivo, ne postoji pravo koje može odvojiti zgradu od prava građenja. Zbog toga se zajedno i prenose, nasljeđuju i opterećuju.<sup>28</sup> Promjena sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom opterećene nepokretnosti. Ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nepokretnosti, onda razumljivo treba postići sporazum o tome i sa titularima tih prava. Na preinačenje sadržaja primjenjuju se odredbe ZSP-a koje se odnose na osnivanje prava građenja na osnovu pravnog posla.<sup>29</sup>

Pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje (neodvojivost), pa ako neko po bilo kojem pravnom osnovu stekne svojinu opterećenog zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, osim ako zakonom nije drugačije određeno.<sup>30</sup>

<sup>22</sup> Sa pravom građenja koje postoji na zemljištu neodvojivo je povezano pravo svojine na izgrađenoj zgradi i jedno lice ne može biti nosilac prava građenja, a drugo vlasnik izgrađene zgrade.

<sup>23</sup> Titular prava građenja ima samo prava i dužnosti plodouživaoca. Međutim, on svojim pravom može raspolagati. Pravo građenja se, inače, bitno razlikuje od prava plodouživanja, posebno u pogledu prometnosti. Vidi: V. Spaić, *Građansko pravo, Opšti dio i Stvarno pravo*, Sarajevo, 1971, str. 672.

<sup>24</sup> Član 287 st. 1 ZSP-a.

<sup>25</sup> Član 287 st. 2 ZSP-a. Dakle, što se tiče naknade, radi se o dispozitivnoj odredbi koja vrijedi u slučaju "ako zakon ne određuje drukčije".

<sup>26</sup> N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, svezak 2, Zagreb, 2007, str. 87.

<sup>27</sup> M. Vedriš i P. Klarić, *Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, osmo izmijenjeno izdanje*, Zagreb, 2004, str. 358–359.

<sup>28</sup> Član 291 st. 3. ZSP-a.

<sup>29</sup> Član 288 ZSP-a.

<sup>30</sup> Član 289 ZSP-a.

Odstupanje bi se npr. eventualno moglo propisati Zakonom o eksproprijaciji kada to traži svrha eksproprijacije zemljišta koje je opterećeno pravom građenja i u drugim sličnim slučajevima. Ovo pruža pravnu sigurnost i nosiocu prava građenja i titularima prava koja ga opterećuju, a to je ključno u pravnom prometu. Pravo građenja može se ograničiti pravnim poslom na svaki način koji nije suprotan zakonu ili njegovoj prirodi odnosno pravima trećih lica.<sup>31</sup> Nosilac prava građenja je lice (fizičko ili pravno) u čiju korist je to pravo osnovano ili je na njega preneseno.<sup>32</sup> Nema posebnih ograničenja u pogledu toga ko sve može biti nosilac tog prava. Za to se ne traži poslovna sposobnost, pa pravo građenja može biti osnovano u korist bilo kog lica koje je za to pravo zainteresovano.<sup>33</sup> Pravo građenja može se osnovati samo na zemljištu na kome neko lice ima pravo svojine.<sup>34</sup> Nije moguće osnovati pravo građenja na pravu građenja. Vlasnik zemljišta može biti nosilac prava građenja na svome zemljištu.<sup>35</sup> Posljedica toga je da ovo pravo ne prestaje sjedinjenjem. Dakle, u tom slučaju vlasnik ima dvije nekretnine i to prirodnu (zemljište) i pravnu (pravo građenja) i time se povećava vrijednost njegovog zemljišta. Pravo građenja je u prometu, ono je otudivo<sup>36</sup> i nasljedivo kao i druge nepokretnosti, ako zakonom nije drugačije određeno. Ako bi se pravu građenja oduzela ta bitna svojstva, ono bi izgubilo svoj pravni identitet. Po tome se ovo pravo razlikuje od ličnih službenosti. Prometnost i nasljedivost mogu biti ugovorno ograničene, ali na način koji nije u suprotnosti sa prirodom tog prava. Pravo građenja može se opteretiti službenostima, realnim teretima i založnim pravom, kao i na svaki drugi način koji je u skladu sa zakonom, a nije suprotan pravnoj prirodi tog prava.<sup>37</sup> Mogućnost opterećenja prava građenja nalazi se u opterećenju prava svojine koje postoji na zgradi, a to se čini posredno, preko prava građenja. Ta prava se upisuju u teretovnicu (odjeljak C) posebnog knjižnog uložka. Ako se osnuje neko stvarno pravo kao teret prava građenja, to pravo tereti samo pravo građenja, a ne i zemljište koje je tim pravom opterećeno. Imajući u vidu da ne postoje posebna ograničenja, proizlazi da se pravo građenja može opteretiti i stvarnim i ličnim službenostima, kao i stvarnim i ličnim teretima. Opterećenje prava građenja u skladu je sa njegovom funkcijom. Posebno je značajna mogućnost zalaganja ovog prava, radi dobijanja hipotekarnog kredita u svrhu izgradnje objekta.<sup>38</sup>

## FUNKCIJE PRAVA GRAĐENJA

Iz svega izloženog, može se izvući zaključak da pravo građenja treba da zadovolji tri bitne funkcije: socijalnu, privrednu i pravnu, pa se po tome ono razlikuje od ostalih ograničenih stvarnih prava.<sup>39</sup>

<sup>31</sup> Član 292 ZSP-a.

<sup>32</sup> Član 290 st. 1 ZSP-a.

<sup>33</sup> No, primjera radi, ono ne može biti osnovano u korist svakidašnjeg vlasnika neke nekretnine.

<sup>34</sup> Dakle, pravo građenja se ne može osnovati na opštim i javnim dobrima.

<sup>35</sup> Član 290 st. 2 ZSP-a. Smisao postojanja prava građenja na vlastitom zemljištu mogao bi biti jedino u njegovom prenošenju na drugoga i to bi zato trebalo biti privremeno stanje dok do tog prenosa ne dođe.

<sup>36</sup> Za to se ne traži saglasnost vlasnika zemljišta. U Njemačkoj se npr. za otuđenje prava građenja zahtijeva saglasnost vlasnika opterećenog zemljišta (paragraf 26 Uredbe o nasljednom pravu građenja).

<sup>37</sup> Član 291 st. 1 i 2 ZSP-a.

<sup>38</sup> To je velika prednost u odnosu na prava korišćenja koja su prethodila pravu građenja i koja su imala istu funkciju, ali se nisu mogla hipotekarno založiti, niti biti predmet izvršenja – o tome v. P. Simonetti, *Pravo građenja*, doktorska disertacija, Zagreb, 1983, str. 249–251.

<sup>39</sup> O tome opširno: P. Simonetti, *Ustanova prava građenja prema radnom nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske...*, str. 25–28.

### Socijalna funkcija prava građenja

Poznato je da su danas troškovi izgradnje građevina (stambenih zgrada, stanova, poslovnih prostora) po tržišnim cijenama veoma visoki i da je takva gradnja za mnoge građane gotovo nedostupna. Pravo građenja je jedno od sredstava stimulisanja jeftinije izgradnje. Pošto je osnivanjem prava građenja omogućeno da zainteresovani pojedinci pribave građevinsku parcelu u svrhu izgradnje potrebnih nekretnina bez njene kupovine za relativno skromnu mjesečnu naknadu (prosječnu zakupninu), na taj način se pospješuje ta izgradnja upravo za kategoriju socijalno osjetljivih i ugroženih građana, što je za društvo veoma značajno. Pogotovo ovdje treba imati u vidu činjenicu da se pravo građenja može opteretiti i založnim pravom, a to njegovom titularu daje i mogućnost pribavljanja kredita za izgradnju potrebne zgrade. Dakle, nosiocu prava građenja omogućava se ne samo jeftinija i dostupnija izgradnja, nego i njeno kreditiranje tuđim sredstvima, a to bitno snižava troškove takve izgradnje i čini je prihvatljivom širem krugu lica. Tako se na najbolji način postiže adekvatno rješavanje stambenih potreba građana koji to pitanje ne mogu riješiti na drugi odgovarajući način.

### Privredna funkcija prava građenja

Esencijalna funkcija prava građenja je da omogući ekonomičnije i racionalnije korišćenje zemljišta. Vlasnici zemljišta često nemaju dovoljno sredstava za izgradnju zgrada na njima. Oni u toj situaciji imaju priliku da osnivanjem prava građenja podstiču tu gradnju, ali istovremeno i da ubiru prihode u skromnim, ali stalnim i sigurnim mjesečnim iznosima. Po prestanku prava građenja vlasnik zemljišta postaje i vlasnik izgrađene zgrade uz određenu naknadu. Sve to ima i višestruke privredne efekte, omogućava se izgradnja, modernizacija i poboljšanje komunalne infrastrukture gradova, gradnja socijalnih stanova, a i ubiranje rente na gradskom zemljištu, prvenstveno od strane opština odnosno jedinica lokalne samouprave, jer upravo one raspolažu najvećim površinama građevinskog zemljišta.

### Pravna funkcija prava građenja

Pravo građenja preuzima ulogu zemljišta, jer je zgrada, kao što smo vidjeli, njegova pripadnost. Umjesto prirodnog zemljišta, sada postoji pravo građenja kao druga nekretnina, pa izgrađena zgrada postaje pripadnost tog prava. Prema tome, nosilac prava građenja ujedno je i vlasnik zgrade koja je pripadnost njegovog prava građenja koje poništava privlačnu snagu prava svojine zemljišta. Na ovaj način izgrađena zgrada se razdvaja od zemljišta. Time se samo zamjenjuje objekt koji privlači zgradu i umjesto zemljišta dolazi pravo građenja kao drugo zemljište.

### Osnivanje (sticanje) prava građenja<sup>40</sup>

Pravo građenja osniva se na osnovu pravnog posla ili odluke suda.<sup>41</sup> Način osnivanja ne može se mijenjati voljom stranaka, jer pravo građenja djeluje prema svima, pa se na taj način štite savjesna treća lica. Ovo pravo se osniva na određeno, obično duže vrijeme. Ako to ne bi bio slučaj, ne bi se ostvarila svrha njegovog postojanja.<sup>42</sup> Pošto se pravo građenja

<sup>40</sup> O tome šire: P. Simonetti, "Osnivanje prava građenja", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 20, br. 2/99. str. 553–593.

<sup>41</sup> Član 293 st. 1 ZSP-a. Primjera radi, u Njemačkoj se pravo građenja može steći i tabularnim održajem, na osnovu pogrešne uknjižbe i protekom roka od 30 godina (paragraf 902 Njemačkog građanskog zakonika).

<sup>42</sup> R. Jotanović, „Pojam prava građenja“, *Pravna riječ*, br. 8/06, str. 371.

izvodi iz prava svojine na nečijem zemljištu koje se njime opterećuje, ono se osniva u načelu aktom raspolaganja knjižnog vlasnika zemljišta.<sup>43</sup> U slučaju da osnivač prava građenja nije bio vlasnik opterećenog zemljišta, iako je kao takav uknjižen u javnoj knjizi, pravo građenja se može steći s povjerenjem u te knjige ako je sticalac bio savjestan. Sticalac prava građenja bio je savjestan ako u trenutku sklapanja pravnog posla o osnivanju prava građenja, te u trenutku kada je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga da sumnja u to da osnivač prava građenja koji je u javnoj knjizi bio upisan nije vlasnik, već da je to treće lice koje je pravo svojine steklo vanknjižnim putem.<sup>44</sup> Na ovaj način se štiti povjerenje u javne knjige, bez kojeg nema sigurnosti u pogledu prometa na nekretninama. To je, u stvari, sticanje prava građenja na osnovu zakona i izuzetak od pravila da se ovo pravo može steći samo na osnovu pravnog posla ili odluke suda. Ako bi u toj situaciji pravo građenja želio da osnuje vanknjižni (pravi) vlasnik, on bi se samo mogao obavezati da će osnovati ovo pravo pošto uknjiži pravo svojine na svoje ime u javnoj knjizi. Pravni posao na osnovu koga se osniva pravo građenja, mora da bude zaključen u propisanom, pismenom obliku i mora biti adekvatno notarski obrađen.<sup>45</sup> Nedostatak potrebne forme dovodi do njegove ništavnosti. Ispunjenje obaveza iz ugovora u cjelini ili u pretežnom dijelu ne može dovesti do konvalidacije kao u slučaju kada je za valjanost ugovora propisana obična pismena forma.<sup>46</sup> Što se tiče sadržaja, taj pravni posao (ako je dvostrani), prije svega, mora sadržavati sporazumnu izjavu stranaka o osnivanju prava građenja, koja treba da bude data i od vlasnika zemljišta i od budućeg nosioca prava građenja uz izričito očitovanje vlasnika zemljišta da dozvoljava upis prava građenja u javnoj knjizi na svom zemljištu (*clausula intabulandi*). Ova klauzula ne smije biti neodređena ili vezana za uslov i bez nje neme ni uknjižbe prava građenja. To pojačava pravnu sigurnost koja je neophodna u pogledu osnivanja i prometa prava na nekretninama, a u skladu je i sa načelom kauzalne tradicije u našem pravu. Kauza o osnivanju prava građenja mora da bude jasno označena i vidljiva. Takođe, bitan sastojak je i odredba o predmetu pravnog posla odnosno zemljištu kao objektu prava građenja.<sup>47</sup> Potrebno je određeno navesti broj katastarske čestice, njenu površinu, kao i katastarsku opštinu u kojoj se nalazi zemljište koje će biti opterećeno pravom građenja. U suprotnom, takav pravni posao bio bi ništav po opštim načelima obligacionog prava.<sup>48</sup> Eventualne odredbe tog pravnog posla o odvajanju prava građenja i zgrade, te o odvajanju prava građenja od zemljišta su ništave. Pravni posao kojim se osniva pravo građenja može biti jednostrani<sup>49</sup> i dvostrani. Naravno, češće će se raditi o ugovoru između vlasnika zemljišta i nosioca prava građenja, koji je u pogledu sadržaja najviše sličan ugovoru o prodaji sa obročnim otplatama cijene.<sup>50</sup> ZSP ne ograničava krug lica koja mogu na svom zemljištu osnovati pravo građenja. Jedini uslov je da su vlasnici zemljišta i da su kao takvi upisani u javnoj knjizi.<sup>51</sup> U slučaju

<sup>43</sup> P. Simonetti, „Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 27, br. 1/06, str. 39.

<sup>44</sup> Vidi čl. 55 i 56 ZSP-a.

<sup>45</sup> Vidi član 68 st. 1 tač. 4 Zakona o notarima (Službeni glasnik RS br. 86/04, 2/05, 74/05).

<sup>46</sup> Član 73 Zakona o obligacionim odnosima bivše SFRJ (ZOO) koji se u Republici Srpskoj primjenjuje na osnovu člana 12 Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava RS (Službeni glasnik RS br. 21/92).

<sup>47</sup> Najčešće će se raditi o građevinskim parcelama.

<sup>48</sup> Član 47 ZOO.

<sup>49</sup> Npr. vlasnik zemljišta osniva pravo građenja za sebe.

<sup>50</sup> Kod prava građenja umjesto cijene postoji periodična naknada vlasniku zemljišta.

<sup>51</sup> Lica koja imaju samo pravo plodouživanja ili upotrebe u pogledu zemljišta razumljivo ne mogu osnovati pravo građenja.

da je zemljište na kome se osniva pravo građenja u susvojini ili zajedničkoj svojini, potrebna je saglasnost svih suvlasnika odnosno zajedničara, jer se radi o poslu koji prelazi okvire redovnog upravljanja.<sup>52</sup> Pravo građenja stiče se dvostrukim upisom u javnu knjigu, i to upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje i upisom kao posebnog knjižnog tijela u za to novoosnovanom knjižnom ulošku, kada budu ispunjene sve propisane pretpostavke.<sup>53</sup> Upis u knjigu ima konstitutivno dejstvo. Do tog momenta valjan pravni posao o osnivanju prava građenja ima samo obligacionopravno dejstvo. Sam način upisa odražava dvojnu pravnu prirodu ovog prava. Prilikom upisa prava građenja kao tereta zemljišta stavlja se i oznaka broja novog knjižnog uloška prava građenja. U A listu uloška prava građenja treba navesti podatak da se radi o pravu građenja i izvršiti oznaku opterećenog zemljišta i broj njegovog knjižnog uloška. Ukoliko bi pravo građenja štetilo već upisanim ograničenim stvarnim pravima na zemljištu koje bi se opteretilo pravom građenja, ono se može upisati samo s pristankom ovlašćenika tih prava.<sup>54</sup> Kada se na osnovu prava građenja izgradi zgrada ili postojeća zgrada odvoji od zemljišta pravom građenja, izvršiće se upis na pravu građenja.<sup>55</sup> Ako zakonom nije drugačije određeno u pogledu načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka, te u pogledu zaštite povjerenja u javne knjige, na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ZSP-a koje se odnose na pravo svojine.<sup>56</sup>

Pravo građenja može se osnovati i odlukom suda u postupku diobe i ostavinskom postupku, te u drugim slučajevima određenim zakonom.<sup>57</sup> Na osnivanje prava građenja u ovom slučaju primjenjuju se pravila o osnivanju službenosti odlukom suda.<sup>58</sup> Ta odluka se, najčešće, temelji na saglasnosti stranaka u postupku diobe ili na osnovu nekog valjanog očitovanja ostavitelja (npr. legat ili nalog).<sup>59</sup> Pravo građenja se, pod određenim uslovima, može steći i građenjem na tuđem pravu građenja. Nosiocu tog prava tada pripadaju prava i obaveze vlasnika zemljišta.<sup>60</sup> U ovom slučaju se primjenjuju pravila o građenju na tuđem zemljištu.<sup>61</sup> Što se tiče prenosa prava građenja, primjenjuju se odredbe zakona o sticanju prava svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla, odluke nadležnog organa i nasljeđivanja, ako zakonom nije drugačije određeno niti proizlazi iz pravne prirode prava građenja.<sup>62</sup>

### Zaštita prava građenja

Pravo građenja kao pravo na nečijem zemljištu uživa zaštitu odgovarajućom primjenom pravila o stvarnim službenostima, a kao nepokretnost u pravnom pogledu odgovarajućom primjenom pravila o zaštiti prava svojine.<sup>63</sup> Dakle, time ponovo dolazi do izražaja

<sup>52</sup> Članovi 32 i 46 . ZSP-a.

<sup>53</sup> Član 294 st. 1 ZSP-a.

<sup>54</sup> Član 294 st. 3 ZSP-a.

<sup>55</sup> Član 294 st. 4 ZSP-a.

<sup>56</sup> Član 294 st. 5 ZSP-a.

<sup>57</sup> Ovdje se moglo predvidjeti da se pravo građenja može osnovati i odlukom organa uprave, primjera radi u postupku eksproprijacije.

<sup>58</sup> Član 295 ZSP-a.

<sup>59</sup> O tome šire: P. Simonetti, *Prava na građevinskom zemljištu...*, str. 495–498.

<sup>60</sup> Član 63 ZSP-a.

<sup>61</sup> Član 59 ZSP-a.

<sup>62</sup> Član 296 ZSP-a.

<sup>63</sup> Član 297 ZSP-a.



dvostruka pravna priroda ovog prava, kao ograničenog stvarnog prava na nečijem zemljištu i kao samostalne nekretnine u pravnom smislu.

Sporovi u vezi sa pravom građenja su, u pravilu, vezani za odnos nosioca prava građenja i vlasnika zemljišta, ali ometanje izvršavanja ovlašćenja koja proizlaze iz prava građenja može da vrši i svako treće lice. Vlasnik zemljišta, nakon osnivanja prava građenja, može svoje pravo svojine na tom zemljištu samo ograničeno koristiti, jer mora poštovati prava nosioca prava građenja. Nosilac prava građenja stiče pravo da koristi zemljište koje je opterećeno pravom građenja. Njemu to korišćenje treba da bude omogućeno i prije, a i poslije izgradnje građevine. Naravno, on treba da ovo zemljište koristi na adekvatan, primjeren način za izgradnju objekta, a poslije toga prema namjeni objekta. Ukoliko ga neko u tome ometa, on ima pravo na zaštitu prema pravilima o zaštiti titulara stvarne službenosti.<sup>64</sup> U pogledu izgrađene zgrade na opterećenom zemljištu nosilac prava građenja ima pravo svojine, pa zbog toga u svrhu zaštite ima pravo da koristi svojinske tužbe. Pomoću vlasničke tužbe (rei vindicatio)<sup>65</sup> i tužbe iz pretpostavljene svojine,<sup>66</sup> on može zahtijevati predaju stvari u državinu, a negatornom tužbom nosilac prava građenja može tražiti od lica koje ga bespravno uznemirava na drugi način, a ne oduzimanjem državnine, da to uznemiravanje prestane.<sup>67</sup> Nosilac prava građenja ima pravo i na državinsku zaštitu (samopomoć i državinske tužbe),<sup>68</sup> jer je neposredni držalac zemljišta (nesamostalni držalac) i zgrade (samostalni držalac). Ako dođe do povrede prava građenja pogrešnim upisom u javnu knjigu, nosilac prava građenja može svoje pravo štititi odgovarajućom primjenom pravila o zaštiti prava svojine pokretanjem brisovne tužbe,<sup>69</sup> a može se poslužiti i zaštitom predviđenom u zemljišnoknjižnom i (katastarskom) pravu. Nosilac prava građenja ima legitimaciju i za učesće u postupku potpune eksproprijacije kada eksproprijacija obuhvata zemljište, zgradu i druge građevinske objekte.<sup>70</sup>

## PRESTANAK PRAVA GRAĐENJA

### Načini prestanka

Pravo građenja prestaje: propašću opterećenog zemljišta, sporazumom, ovlašćenikovim odricanjem, istekom ugovorenog roka i ispunjavanjem ugovorenog raskidnog uslova, rasterećenjem, te ukidanjem.<sup>71</sup> Ono ne prestaje smrću njegovog nosioca ni vlasnika zemljišta, već u takvim slučajevima prelazi na njihove nasljednike. Značajno je da pravo građenja ne prestaje ni prodajom nekretnine koja je predmet izvršenja.<sup>72</sup>

Samo pravo građenja ne može fizički propasti, jer se radi o zamišljenoj nekretnini. No, može doći do propasti opterećenog zemljišta, a to se dešava najčešće zbog određenih elementarnih nepogoda i prirodnih katastrofa, kao što su zemljotresi, poplave i slični prirodni događaji. Tada nestaje predmet prava svojine, a time dolazi do apsolutnog prestanka

<sup>64</sup> Vidi članove 248–250 ZSP-a.

<sup>65</sup> Član 126 ZSP-a.

<sup>66</sup> Član 131 ZSP-a.

<sup>67</sup> Član 132 ZSP-a.

<sup>68</sup> Vidi član 313 ZSP-a.

<sup>69</sup> Član 56 st. 3 ZSP-a.

<sup>70</sup> Član 7 st. 3 Zakona o eksproprijaciji Republike Srpske (Službeni glasnik RS br. 112/06).

<sup>71</sup> Član 298 st. 1 ZSP-a.

<sup>72</sup> Vidi član 75 st. 1 Zakona o izvršnom postupku – ZIP (Službeni glasnik RS br. 59/03 i 85/03).

i prava svojine i svih prava koja iz nje proizlaze. Propast zemljišta dovodi i do propasti zgrade, a propast zgrade ne mora da dovede do propasti zemljišta, a ni prava građenja kao glavne stvari. Propast objekta treba shvatiti šire, kao faktičku ili pravnu prepreku za građenje ili održavanje zgrade koja je nastupila poslije konstituisanja prava građenja.<sup>73</sup> Ovdje nisu relevantni razlozi koji su doveli do propasti zemljišta. Pravo građenja prestaje i sporazumom vlasnika zemljišta i nosioca prava građenja. Kao što na taj način može nastati, razumljivo je da tako može doći i do njegovog prestanka. Za prestanak prava građenja sporazumom stranaka neophodna je ista forma koja se traži i za njegov nastanak. Odricanje titulara prava građenja kao način prestanka može da ima negativne posljedice po pravnu sigurnost uopšte. Naime, na taj način mogu da budu ugroženi interesi vlasnika zemljišta i pravo građenja može da prestane neovisno od njegove volje. Ovdje je trebalo izričito propisati da vlasnik zemljišta treba da da svoju saglasnost na to odricanje da bi ono proizvodilo pravne posljedice,<sup>74</sup> i tako bi se izbjegle dileme i nesporazumi koji u vezi sa tim mogu da nastanu u praksi. Isto tako, jednostranim odreknućem prava građenja mogu da budu ugroženi i interesi trećih lica koja imaju određena prava, prevashodno založnih povjerilaca, jer se u pravilu odreknućem titular prava građenja odriče i prava na naknadu, pa se založno pravo neminovno gasi. Odricanje samo pojedinih prava koja proizlaze iz prava građenja ne smatra se odreknućem koje dovodi do prestanka ovog prava. Na prestanak prava građenja na ovaj način, inače, treba primijeniti pravila o prestanku prava svojine na nekretninama, jer je, kao što je već navedeno, pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Pravo građenja prestaje i protekom vremena za koje je bilo osnovano neovisno o izvaji zainteresovanih strana. U javnoj knjizi brisanje vremenski ograničenih prava može uslijediti i bez posebnog pristanka ili izjave titulara ako je pristanak sadržan u ugovoru o osnivanju prava građenja ili ako su stranke prilikom osnivanja postigle dogovor o trajanju tog prava. Za brisanje postojećeg upisa potreban je zahtjev stranke koji se odnosi na brisanje prava građenja kao tereta koji je upisan u C listu, dok se zatvaranje uložka prava građenja vrši po službenoj dužnosti. Ukoliko su stranke saglasne, one mogu produžiti rok predviđen za prestanak tog prava, ali do produženja mora doći prije isteka ugovorenog vremena. Ako dođe do ispunjavanja ugovorenog raskidnog uslova, takođe dolazi do prestanka prava građenja. Ono može prestati i rasterećenjem na osnovu donesenog zakona ili odluke nadležnog organa u opštem interesu uz naknadu ili bez nje.

Pravo građenja upisano u javnoj knjizi prestaje iz navedenih razloga tek kad bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno knjižno tijelo,<sup>75</sup> a ne samim tim što je nastao neki od razloga njegovog prestanka.

### Ukidanje

Pravo građenja prestaje ukidanjem ako izgubi svrhu svog postojanja. Ukoliko se na pravu građenja ne izgradi zgrada<sup>76</sup> u roku od 10 godina od osnivanja tog prava, vlasnik opterećene nepokretnosti može zahtijevati da se ono ukine. Ako nije zakonom drugačije određeno, odluku o ukidanju donijet će sud na zahtjev vlasnika opterećene nepokretnosti,

<sup>73</sup> P. Simonetti, *Pravo građenja...*, str. 83.

<sup>74</sup> Istina, u tom slučaju bi moglo doći do analogne primjene člana 288 st. 1 ZSP-a.

<sup>75</sup> Član 298 st. 2 ZSP-a.

<sup>76</sup> U praksi se može postaviti pitanje kada se smatra da je zgrada izgrađena.

bez obzira na pravni osnov na kojem je ovo pravo bilo zasnovano.<sup>77</sup> Prema tome, pravo građenja može prestati i zbog nevršenja odnosno zato što u navedenom roku nije izgrađena zgrada, što je i bio cilj osnivanja tog prava. Ovo je propisano u cilju zaštite interesa vlasnika zemljišta, a i ostvarenja svrhe prava građenja koja se ogleda upravo u izgradnji zgrade. To bi trebalo spriječiti neograničen promet ovog prava koji se može vršiti iz nekih drugih razloga, a ne zbog ostvarivanja njegove prave funkcije.

Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može upotrebljavati za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestaće ukidanjem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako u roku od šest godina nije ponovno sagrađena u najnužnijoj mjeri da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni. Taj rok počinje teći prvog dana godine koja slijedi nakon godine kad je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima bi zastao teći i rok održaja. Pravo građenja u ovom slučaju prestaće na osnovu odluke o ukidanju i brisanjem u javnoj knjizi.<sup>78</sup> Prema tome, i propast zgrade pod ovim uslovima može dovesti do prestanka prava građenja. Ponovna izgradnja na ugovoreni način mora uslijediti u navedenom roku u mjeri koja je najnužnija da bi se mogla ostvariti namjena zbog koje je i došlo do osnivanja tog prava. Sankcija za neispunjenje je prestanak prava građenja. Do prestanka u ovom slučaju, dakle, dolazi na osnovu odluke suda o ukidanju koja se donosi bez obzira na pravni osnov nastanka i izvršenog brisanja iz javne knjige.

### **Posljedice prestanka**

Bez obzira na razloge, sa prestankom prava građenja uspostavlja se ono stanje kakvo je bilo prije njegovog konstatuisanja. Prema tome, prestankom ovog prava pripadnost zemljišta postaje ono što je s pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno (oživljava načelo superficies solo cedit).<sup>79</sup> Vlasnik zemljišta tako stiče svojину nad izgrađenom zgradom, koja postaje pripadnost zemljišta. Ista je sudbina i sporednih trajnih objekata koji su izgrađeni na pravu građenja. To je posljedica djelovanja priraštaja pošto je zemljištu vraćena njegova atrakciona snaga. Ako nije ništa drugo ugovoreno, nosilac prava građenja nema pravo da ukloni zgradu ili da uzme sebi dijelove iz kojih je sastavljena. Na odnos vlasnika zemljišta i lica kome je prestalo pravo građenja primjenjuju se pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije zakonom drugačije određeno.<sup>80</sup> Obaveza nosioca prava građenja je da vlasniku vrati njegovu zemljište i da uradi ono što je potrebno da se ovo pravo briše iz zemljišne knjige. Vlasnik je dužan licu kome je prestalo pravo građenja dati naknadu za zgradu. Visina te naknade zavisi od toga koliko je uvećana vrijednost njegove nepokretnosti sa tom zgradom u prometu<sup>81</sup> odnosno prema vrijednosti zemljišta prije i nakon izgradnje objekta. Dakle, za visinu naknade bitna je vrijednost objekta u momentu prestanka prava građenja. Zbog toga je nosilac prava građenja zainteresovan da izgrađeni objekt održava u dobrom stanju i da ga kao takvog preda vlasniku zemljišta. Nije predviđena mogućnost isključenja naknade, a ni ugovaranje njene visine.

<sup>77</sup> Član 299 st. 1. ZSP-a.

<sup>78</sup> Član 299 st. 2, 3 i 4 ZSP-a.

<sup>79</sup> Član 300 st. 1 ZSP-a.

<sup>80</sup> Član 300 st. 2 ZSP-a.

<sup>81</sup> Član 300 st. 3. ZSP-a.

## Tuđa prava

Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom tog prava, ako zakonom nije drugačije određeno. Prema tome, prestankom prava građenja, u principu, prestaju i njegovi tereti. Međutim, založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka tog prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan licu čije je pravo građenja prestalo.<sup>82</sup> Prestankom prava građenja hipotekarni povjerilac se, prema tome, ne može više namiriti iz prava građenja, ali ima pravo da namiri svoje potraživanje iz ove naknade i to za njega treba da predstavlja dovoljnu sigurnost. Pošto nosilac prava građenja (najčešće) nije vlasnik opterećenog zemljišta, hipoteka ne može teretiti to zemljište. Ako na pravu građenja nije izgrađena zgrada, nema uvećanja vrijednosti zemljišta, a onda nema ni naknade ranijem nosiocu prava građenja. Pravna sudbina službenosti i stvarnih (realnih) tereta zavisi od toga da li je na pravu građenja izgrađena zgrada ili ne. Ukoliko je na tom pravu došlo do izgradnje zgrade, ova prava ostaju i nakon prestanka prava građenja u korist odnosno na teret zemljišta sa zgradom sa dotadašnjim prvenstvenim redom.<sup>83</sup> U suprotnom, ta prava prestaju.

## Pravo nadogradnje

Nadogradnja je izgradnja jednog ili više posebnih dijelova nepokretnosti na postojećoj zgradi.<sup>84</sup> To nije dograđivanje već postojećeg, već stvaranje posebnog dijela zgrade.<sup>85</sup> Da bi došlo do legalne nadogradnje treba da postoji saglasnost vlasnika, a moraju biti ispunjeni i svi tehnički uslovi za dobijanje saglasnosti koje su potrebne za građenje.<sup>86</sup> Na pravo nadogradnje primjenjuju se propisi o pravu građenja, ako ZSP-om nije drukčije određeno i ako se to ne protivi njegovoj prirodi.<sup>87</sup> Ovo pravo se tretira kao podvrsta prava građenja. Bez toga bi dijelovi koji su nadograđeni postali priraštaj zgrade. Pravo nadogradnje ima suštinsku funkciju da neutralizuje priraštaj odnosno da omogućiti sticanje prava svojine na nadograđenom dijelu. Nosilac prava nadogradnje stiče pravo da na tuđoj zgradi izgradi jedan ili više stanova na kojima će steći pravo svojine i zato treba da bude upoznat i sa pravima i obavezama etažnih vlasnika. Završetkom nadogradnje graditelj stiče pravo svojine na nadograđenom dijelu i pravo susvojine na cijeloj nepokretnosti, a pravo nadogradnje prestaje.<sup>88</sup> Pravo nadogradnje se ne može otuđiti ni opteretiti bez saglasnosti vlasnika zgrade i nosilaca drugih stvarnih prava na nepokretnosti.<sup>89</sup> Time je došlo do odstupanja od mogućnosti raspolaganja koje postoji kod prava građenja, ali se to može razumjeti kada se ima u vidu da između ovih instituta postoje i razlike koje to opravdavaju. Založno pravo na pravu nadogradnje prelazi na nadograđeni dio nepokretnosti i na pravo susvojine na nepokretnosti<sup>90</sup> što je sasvim razumljivo i u interesu je založnog povjerioca.

<sup>82</sup> Član 301 st. 1 i 2 ZSP-a.

<sup>83</sup> Član 301 st. 3 ZSP-a.

<sup>84</sup> Vidi član 302 st. 1 ZSP-a.

<sup>85</sup> O pravu nadogradnje v. P. Simonetti, "Pravne osnove građenja na tuđoj nekretnini (de lege lata)", *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 17, br. 1/96, str. 27–37.

<sup>86</sup> Početkom primjene ZSP-a prestala je primjena Zakona o nadzidanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini (Službeni list SRBiH, br. 32/87).

<sup>87</sup> Član 302 st. 2 ZSP-a.

<sup>88</sup> Član 302 st. 4 ZSP-a.

<sup>89</sup> Član 302 st. 3 ZSP-a.

<sup>90</sup> Član 302 st. 5 ZSP-a.

## ZAKLJUČAK

Pravo građenja je bilo neophodno uvesti u naš pravni sistem, pogotovo poslije izvršene radikalne promjene svojinskog režima na gradskom građevinskom zemljištu. Ovo pravo je vrlo specifično zbog njegove dvostruke pravne prirode. Ono je istovremeno i ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu, a i samostalna nekretnina u pravnom smislu. To dolazi do izražaja i prilikom njegovog upisa u javnu knjigu. Postojanje prava građenja je u interesu i vlasnika zemljišta i nosioca ovog prava. Vlasnik zemljišta ima mogućnost da stiče stalne koristi od opterećenog zemljišta u dužem vremenskom periodu bez njegovog otuđenja, a nosilac prava građenja dobija priliku da na zemljištu izgradi objekat i postane njegov vlasnik, iako nema svojinu na tom zemljištu. Ovaj institut je i u društvenom interesu, jer omogućava kontrolu nad stambenom izgradnjom, kao važnom komponentom socijalne stabilnosti, te sticanje sredstava za ulaganja u komunalnu infrastrukturu, ako su vlasnici opterećenog zemljišta jedinice lokalne samouprave. Potencijalni graditelji (investitori) stanova koji nemaju dovoljno novca za kupovinu građevinskog zemljišta će za sticanje prava građenja biti posebno zainteresovani, jer će to povećati njihovu konkurentsku sposobnost na tržištu. Isto tako, za ovo pravo će sigurno postojati i interes onih lica koja žele da ulože svoj kapital u proizvodnju ili neku drugu djelatnost za sticanje profita. Dakle, od uvođenja instituta prava građenja u naš pravni sistem očekuju se višestruke koristi i nadamo se da će se to brzo i potvrditi u praksi.

## LITERATURA:

- Belaj V., „Pravo građenja“, u *Liber amicorum in honorem Jadranko Crnić (1928–200.)*, Zagreb, 2009.
- Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V., i Stipković Z., „*Stvarno pravo*, svezak 2, Zagreb, 2007.
- Jotanović R., „Pojam prava građenja“, *Pravna riječ*, br. 8/06.
- Jotanović R., „Pravo građenja prema Zakonu o stvarnim pravima Republike Srpske“, u *Aktuelna pitanja savremenog zakonodavstva*, Beograd, 2009.
- Jotanović R., *Pravo građenja*, magistarska teza, Beograd, 2006.
- Romac A., *Rimsko pravo*, peto izdanje, Zagreb, 1994.
- Simonetti P., „Pravo građenja de lege ferenda“, *Zakonitost*, br. 2–3/93.
- Simonetti P., „Osnivanje prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 20, br. 2/99.
- Simonetti P., „Pravne osnove građenja na tuđoj nekretnini (de lege lata)“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 17, br. 1/96.
- Simonetti P., „Funkcije, sadržaj i priroda prava građenja u usporednom pravu“, u *Aktuelne tendencije u razvoju i primeni evropskog kontinentalnog prava*, Tematski zbornik radova, sveska II, Pravni fakultet Univerziteta u Nišu, Niš, 2010.
- Simonetti P., „Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja“, *Pravni život*, br. 11/09.
- Simonetti P., „Pravo građenja i držanje vlastite zgrade na tuđem zemljištu“, *Pravo u gospodarstvu*, br. 5–6/84.
- Simonetti P., „Pravo građenja“, *Pravni život*, br. 11–12/91.
- Simonetti P., „Pravo vlasništva i pravo građenja stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 27, br. 1/06.
- Simonetti P., Pravo građenja, doktorska disertacija, Zagreb, 1983.
- Simonetti P., „Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98.
- Simonetti P., „Rimski superficies i pravne ustanove koje prethode hrvatskom pravu građenja“, u *Rasprave iz stvarnog prava*, Rijeka, 2001.

- Simonetti P., „Ustanova prava građenja prema radnom nacrtu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine i Republike Srpske“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2008.
- Simonetti P., *Prava na građevinskom zemljištu (1945–2007)*, Rijeka, 2008.
- Simonetti P., *Pravo građenja*, Sarajevo–Beograd, 1986.
- Spaić V., *Građansko pravo, Opšti dio i Stvarno pravo*, Sarajevo, 1971.
- Stojanović D., *Stvarno pravo*, deveto izdanje, Kragujevac, 1998.
- Tajić L., „Pravo građenja“, *Pravni savjetnik*, br. 7–8/05, str. 47.
- Vedriš M., i Klarić P., *Građansko pravo, Opći dio, stvarno pravo, obvezno i nasljedno pravo, osmo izmijenjeno izdanje*, Zagreb, 2004.
- Velić L., „Pravo građenja u SR Njemačkoj i njegovo uvođenje u pravni sistem Bosne i Hercegovine“, u Zborniku radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2006.
- Vuković M., *Osnovi stvarnog prava*, Zagreb, 1950.

---

## Duško Medić

Dean of the Law School of the Paneuropean university Apeiron“ Banja Luka

# Construction Right in the Law of Republika Srpska

**Summary:** Construction right needed to go into our legal system, particularly after radical changes of the property system on the municipality construction site. This is a specific type of right due to its dual legal character. This right represents both restricted proprietary right on someone's land and autonomous real estate in legal sense. It becomes important when the property is registered in the cadastre. Existence of the construction right is in mutual interest of the land owner and the holder of a construction right. The land owner has a possibility to obtain permanent benefit out of the land for an extended period of time and without conveyance of a property, and the holder of the construction right acquires an opportunity to build a structure on the land and becomes its owner, although he does not have an ownership on that land. This Institute is in the social interest, because that way it makes possible to control the construction of housing blocks which is an important segment of a social stability, and at the same time, allows accumulation of funds to invest in the public infrastructure, on condition that the owners of the land are the local self-government units. Potential builders ((investors) of housing blocks who do not have enough money to buy the construction land would be very much interested in getting the construction permit, and that way their competitiveness on the market would be increased. In addition to it, the aforementioned right will be of special interest for those who want to invest their funds in production or some other line of business to expand a profit. To conclude, we expect that initiation of the construction rights in our legal system will bring numerous benefits which are likely to prove their utility in practice.

**Key words:** construction right, landowner, holder of a construction right, land