

# Superficies u rimskom pravu u komparaciji sa suvremenim superficijarnim pravom i suvremenim stvarnopravnim uređenjem prava građenja u Hrvatskoj

---

Krezić, Monika

Master's thesis / Diplomski rad

2022

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:682206>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-14**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



Pravni fakultet u Zagrebu

Katedra za rimsko pravo

Monika Krezić

***SUPERFICIES* U RIMSKOM PRAVU U KOMPARACIJI SA  
SUVREMENIM SUPERFICIJARNIM PRAVOM I  
SUVREMENIM STVARNOPRAVNIM UREĐENJEM PRAVA  
GRAĐENJA U HRVATSKOJ**

Diplomski rad

Mentor: izv. prof. Ivan Milotić

Zagreb, 2022.

### ***Izjava o izvornosti***

*Ja, Monika Krezić, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključiva autorica diplomskog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.*

Monika Krezić, v.r.

---

# Sadržaj

1. UVOD.....	3
2. <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT</i> U RIMSKOM PRAVU .....	5
3. RAZVOJ <i>SUPERFICIES</i> U RIMSKOM PRAVU .....	8
3.1. Koncesija za građenje na javnom zemljištu ( <i>concessio ad aedificandum in solo publico</i> ).....	10
3.2. Zakup zemljišta radi građenja ( <i>conductio plenior</i> ili <i>conductio ad modum irregularis</i> ) .....	11
3.3. <i>Superficies</i> u doba Justinijanove kodifikacije .....	13
3.4. Pravna priroda <i>superficies</i> u rimskom pravu.....	15
4. <i>SUPERFICIES</i> U KOMPARATIVNOM PRAVU.....	18
4.1. Superficipijarno pravo .....	18
4.2. Talijansko superficipijarno pravo .....	19
4.2.1 Pravna priroda superficipijarnog prava od 1865 do 1942.....	19
4.2.2. Pravna priroda superficipijarnog prava od 1942.....	19
4.3. Francusko superficipijarno pravo .....	20
5. PRAVO GRAĐENJA U HRVATSKOM PRAVNOM UREĐENJU .....	21
5.1. Pojam.....	21
5.2. Osnivanje i stjecanje prava građenja .....	24
5.2.1. Osnivanje prava građenja.....	24
5.2.1.1. Ugovor o osnivanju prava građenja.....	25
5.2.1.2. Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske .....	26
5.2.2. Stjecanje prava građenja .....	27
5.5. Prestanak prava građenja.....	29
5.5.1. Razlozi prestanka prava građenja .....	29
5.5.1.1 Propast stvari .....	29
5.5.1.2 Ovlaštenikovo odreknuće .....	29

5.5.1.3	Protek roka .....	29
5.5.1.4.	Ispunjenje raskidnog uvjeta.....	31
5.5.1.5.	Prestanak prava građenja zaštitom tuđeg povjerenja .....	31
5.5.1.6.	Prestanak prava građenja prestankom korisnika .....	31
5.5.1.7.	Prestanak prava građenja rasterećenjem.....	32
5.5.1.8.	Prestanak prava građenja ukinućem .....	32
5.5.2.	Posljedice prestanka prava građenja .....	32
5.5.2.1.	Sudska praksa .....	34
5.5.3.	Odnos prava građenja prema pravu vlasništva i ostalim stvarnim pravima .....	35
6.	USPOREDBA RIMSKOG <i>SUPERFICIES</i> SA STVARNOPRAVNIM UREĐENJEM PRAVA GRAĐENJA U HRVATSKOJ.....	37
7.	ZAKLJUČAK.....	39
8.	LITERATURA .....	41

## 1. UVOD

Oduvijek je jedna od osnovnih ljudskih potreba bila stambeno se osigurati. Takvo razmišljanje bilo je prisutno i u rimskom društvu. Međutim, u vrijeme porasta broja stanovnika u rimskoj državi i poskupljenja zemljišta i stanogradnje to nije bilo lako ostvariti. Tako su mnogi rješenje vidjeli u institutu *superficies*. Naime, taj institut predstavlja zasigurno najstariju ustanovu u Europi koja je omogućavala postojanje određenih prava na zgradi izgrađenoj na tuđem zemljištu. Unatoč strogim pravilima i shvaćanjima koja su kočila razvitak navedenog instituta, poput *superficies solo cedit*, potrebe društva usmjeravale su pravo na održivo zaobilaženje tih pravila te postupno stvaranje instituta *superficies* kao zasebnoga stvarnog prava. Institut *superficies* predstavlja nama najbliži oblik postojanja prava na zgradi izgrađenoj na tuđem zemljištu. Njemu su prethodili drugi oblici prava koji su davali neka ovlaštenja osobi koja nije ujedno bila i vlasnik zemljišta, poput koncesije na javnom zemljištu i ugovora o zakupu. Upravo prikaz povijesnog razvitka rimskog *superficies* do instituta prava građenja, kakav je danas poznat u relevantnim europskim privatnopravnim sustavima utemeljenima na rimskoj pravnoj tradiciji, pruža uvid u potpuno razumijevanje prava građenja, ali i potrebe samoga društva za stvaranjem toga instituta. Pravno uređenje prava građenja u suvremenom hrvatskom zakonodavstvu u određenoj mjeri, ali nikako prevladavajuće ili cjelovito ima temelje u institutu rimskog *superficies*, no među njima postoje i određene razlike.

U ovome radu korištena je povijesnopravna metoda koja pruža detaljan prikaz razvitka instituta *superficies*. Koristeći se izvorima rimskoga prava i rezultatima pravne doktrine, ovaj rad daje uvid u institute kojima se posrednim putem postupno razvijao taj institut.

U prvom dijelu rada opisuje se razvoj rimskoga *superficies*. Najprije se pruža uvid u načelo *superficies solo cedit* koje čini svojevrsnu okosnicu instituta *superficies*, a ujedno i temeljno načelo stvarnog prava kako onda tako i danas. Nakon toga, u vrijeme dok još nije postojala potreba za građenjem zgrade na privatnom zemljištu koju bi koistio netko drugi različit od vlasnika, predstavlja se institut koncesije za građenje na tuđem zemljištu nakon čega se daje uvid u ono što je prethodilo samom začetku rimskog *superficies*, a to je ugovor u zakupu. Tako je rimski *superficies* najprije imao obveznopravni karakter, a tek je kasnije, u klasično doba, poprimio elemente stvarnog prava. Preobrazbom ustanove rimskog *superficies* iz obveznopravnog u stvarnopravno uređenje, kupoprodaja stupa na mjesto

ugovora o zakupu, postavši time konstitutivni čin. Kratak osvrt pružit će se i o superficijarnom pravu koje se razvilo iz rimskog *superficies* te postoji, primjerice, u Italiji i Francuskoj. Nakon opisanog razvoja rimskog *superficies*, njegovih začetaka i naposljetku njegove pravne prirode, pružit će se uvid u institut prava građenja u suvremenom hrvatskom zakonodavstvu te će se prikazati određene sličnosti i razlike između instituta rimskoga *superficies* i instituta prava građenja.

## 2. SUPERFICIES SOLO CEDIT U RIMSKOM PRAVU

U rimskom je pravu pravo vlasništva zemljišta uređeno beziznimnim načelom *superficies solo cedit*. Tako da, sve što se izgradi ili posadi na površini zemljišta postaje sastavnim djelom zemljišta. Iz toga proizlazi da je vlasnik odnosnog zemljišta vlasnik svih pokretnih stvari koje prirastu zemljištu, čak i ako ih je netko drugi ugradio u zemljište.<sup>1</sup>

Načelo *superficies solo cedit* izvorno je nastalo u rimskom pravu, a prvi put je formulirano u Gajevim *Institucijama*.<sup>2</sup> Tako *Gaius* daje doslovan prijevod načela "*građevina pripada zemljištu*", što u prijevodu znači - sve što je spojeno sa zemljištem: kuća, sadnica i sl. pripada vlasniku toga zemljišta.<sup>3</sup> Formulacija ovog načela ogleda se i u drugim rimskim izvorima – primjerice, u *Digesta* nalaze se riječi klasičnoga pravника Ulpijana:

*"Semper enim superficiem solo cedere."*<sup>4</sup>

Antonin Sever, 213. god., navodi:

*„Quod in solo tuo aedifi catum est, quoad in eadem causa manet, iure ad te pertinet."*<sup>5</sup>

Načelo *superficies solo cedit* spominje se i u *Zakoniku XII ploča* (451.god pr. Kr.).<sup>6</sup> *Superficies solo cedit* znači da građevina slijedi pravnu sudbinu zemljišta, odnosno doslovan prijevod - površina pripada zemljištu.<sup>7</sup> Prema Gajevom učenju načelo ima temelje u prirodnom pravu (*iure naturali*), jer od najranijeg doba i postojanja pravne ustanove vlasništva, biljke koje izrastu ili budu posađene na zemlji pripadaju vlasniku te zemlje.<sup>8</sup> Pojam *superficies* u korijenu svoje riječi sadrži temeljnu postavku načela. *Super* znači gore ili iznad, a *facies* označava površinu ili kako se još može prevesti, vanjski oblik.<sup>9</sup> S obzirom da su u najranije doba ljudi bili ponajviše okupirani biljkama i sađenjem, a manje građenjem,

---

<sup>1</sup> P. Simonetti, Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 33, br. 1, 3-35 (2012)

<sup>2</sup> Belaj, I. (2013). Od rimskoga superficiensa do prava građenja. *Pravni vjesnik*, 29 (1), 121-136

<sup>3</sup> Romac, A., Minerva, Florilegij latinskih izreka, Latina et graeca, Zagreb, 1988.

<sup>4</sup> Maršavelski, A. (2007). Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva. *Pravnik*, 41 (84), 173-199

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 123.

<sup>8</sup> Maršavelski, *op. cit.* u bilj. 4, str. 175.

<sup>9</sup> *Ibid.*



načelo se prvenstveno primjenjivalo na biljke koje izrastu na određenom zemljištu, a kasnije se počelo primjenjivati i na stambene objekte izgrađene na tuđem zemljištu.<sup>10</sup>

Načelo *superficies solo cedit* oslikava se u svakom aspektu rimskog prava vlasništva, zbog čega postaje jasno zašto je dugo vremena bilo potrebno za uvođenje instituta *superficies* u rimsko društvo. U rimskom pravu vrijedio je koncept prostorne neograničenosti vlasništva. Ono se proteže *usque ad inferos et usque ad sidera*.<sup>11</sup> Takav koncept prava vlasništva omogućava vlasniku zemljišta lako i brzo ostvarenje prava vlasništva na stvarima koje su nerazlučivo spojene sa zemljištem.<sup>12</sup> Naime, odnosne stvari nerazlučivim spajanjem sa zemljištem, po načelu *accessorium cedit principal*, automatski gube pravnu samostalost, a zemljište *ex iure* postaje glavna stvar.<sup>13</sup> Sve stvari ispod i iznad zemljišta bile bi u vlasništvu vlasnika zemljišta.

U rimskom pravu vlasnik je zemljišta uvijek bio i vlasnikom zgrade koja je tuđim sredstvima, nevezano uz njegovo dopuštenje, bila izgrađena na tom zemljištu. Prema riječima Gaiusa:

*„Superficiarias aedes appellamus, quae in conducto solo postitae sunt: quarum proprietates et civili et naturali iure eius est, cuius et solum.”<sup>14</sup>*

Ugovor sklopljen između vlasnika zemljišta i onoga koji je na tom zemljištu podigao zgradu ništav je ako bi se oni sporazumjeli o pravnom razdvajanju zemljišta i zgrade.<sup>15</sup> Stoga, nije postojao način da onaj koji je sagradio zgradu na tuđem zemljištu postane vlasnikom te zgrade. U počecima civilnog prava kao pravni temelj građenja na tuđem zemljištu mogao se sklopiti ugovor o dugogodišnjem zakupu.<sup>16</sup> Međutim, samim sklapanjem ugovora o zakupu nije bilo moguće pravno odvojiti trajnu zgradu od zemljišta, već je bilo moguće steći samo

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Sve od pakla do zvijezda.*

<sup>12</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 6

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Romac, A., Izvori rimskog prava, Latinski tekstovi s prijevodom, Informator, Zagreb, 1973.

<sup>15</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 7

<sup>16</sup> *Ibid.*

pravo na uporabu zgrade, jer je načelo *superficies cedit solo* predstavljalo kogentnu normu koja je vrijedila beziznimno.<sup>17</sup>

Međutim, iako je načelo *superficies cedit solo*, jedno od najvažnijih postavki stvarnoga prava kako onda tako i danas, duboko ukorijenjeno u pravo i pravnike tog doba, vremenom se ipak pokazala potreba za uspostavom okosnice tom strogom i isključivom načelu.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

### 3. RAZVOJ *SUPERFICIES* U RIMSKOM PRAVU

Razvoj *superficies* obilježen je postupnošću i različitim fazama.<sup>18</sup> O nastanku *superficiea* postoji malo izvornih tekstova.<sup>19</sup> Začecima se *superficies* mogu smatrati *tabernae* koje spominje Tit Livije u djelu *Ab urbe conditia*.<sup>20</sup> *Tabernae* su predstavljale male trgovine, odnosno poslovne prostore, podignute oko foruma ustupljene trgovcima i bankarima radi obavljanja poslova, pri čemu se one nisu nalazile na zemljištu u njihovu vlasništvu, nego na javnom zemljištu.<sup>21</sup> U klasičnom razdoblju o postojanju *superficies* svjedoče dva dokumenta.<sup>22</sup> Prvi dokument potječe iz 193. godine a pronađen je 1777. godine.<sup>23</sup> U njemu se navodi mogućnost građenja na tuđem zemljištu, plaćanje *solarium* i nasljedivost tog prava, što govori u prilog tome da se radi o superficijarnom pravu premda se u tom dokumentu ne spominje izričito *superficies*.<sup>24</sup> U odluci grada Puteola, iako se izričito ne spominje institut *superficies*, jedan je građanin, pod uvjetom da zgrada nakon njegove smrti pripadne gradu, oslobođen plaćanja *solariuma*.<sup>25</sup>

Uzrok nastanka rimske ustanove *superficies* su nepovoljne prilike u gradu Rimu, koje su zbog naglog porasta stanovništva dovele do pitanja na koji ih način primjereno stambeno osigurati.<sup>26</sup> Procjenjuje se da broj pučanstva početkom principata doseže broj od oko 700.000 do 1.500.000.<sup>27</sup> Nepostojanjem pretjeranog gradskog prometa, koji bi doveo do dekoncentracije stanovništva, veliki broj ljudi naseljavao je manje prostore.<sup>28</sup> Nasuprot tome, zemljišta u gradu pripadala su većim dijelom državi, pa je bilo teško na uobičajeni način osigurati pojedincima mogućnost izgradnje velikih kuća ili zgrada kako bi se toliki broj pučanstva stambeno osigurao.<sup>29</sup>

---

<sup>18</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 124.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Romac, A., *Rimsko pravo*, Zagreb, 2007

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> *Ibid.*

Kao što je u početku navedeno, u rimskom pravu načelo *superficies solo cedit* vrijedilo je beziznimno. Dakle, sve što je trajno spojeno s određenim zemljištem postaje priraštaj tog zemljišta i vlasništvo vlasnika zemljišta.<sup>30</sup>

U najranije doba u Rimu svi pravni odnosi koji proizlaze iz građenja na tuđem zemljištu su se osnivali, mijenjali i prestajali prema pravilima civilnog prava. Međutim potrebe, u prvom redu gospodarske, rimskog društva dovele su do značajnog opadanja krutosti načela *superficies solo cedit*.<sup>31</sup> U vrijeme kada društveni i ekonomski odnosi rimskog društva dolaze u sukob s pravilima civilnog prava, počinje se razvijati *ius honorarium* kao suprotnost uređenjima pravila civilnog prava.<sup>32</sup> Honorarnim pravom omogućeno je izdvajanje superficijarnog prava kao samostalnog prava.<sup>33</sup> Dok je do tada, u pravilima civilnog prava, pravo uživanja ili uporabe zgrade, odnosno superficijarno pravo, postojalo samo kao nesamostalno pravo.

U povijesti su se postupno razvijale pravne ustanove koje su ograničavale kognentno načelo *superficies solo cedit*. Neke su ga pravne ustanove toliko ograničile da su načelo svele na dispozitivno pravilo, a u nekim pravnim uređenjima je ulogu zemljišta preuzelo pravo imanja vlastite zgrade na tuđem zemljištu.<sup>34</sup> Pravna ustanova koja je najviše utjecala na odstupanje od načela *superficies solo cedit* bio je rimski institut *superficies*.<sup>35</sup> Po uzoru na rimski *superficies* mnoga su suvremena pravna uređenja uredila svoje stvarnopravne sustave, posebno, dakako, pravila koja se odnose na pravo imanja vlastite zgrade na tuđem zemljištu.<sup>36</sup>

Duga je povijest razvoja pravnih instituta koji služe tome da se pravno razdvoji zemljište i zgrada, a da se time ne dira u načelo *superficies solo cedit*.<sup>37</sup> Rimsko je pravo razvilo superficijarno pravo kao posebno stvarno pravo na tuđoj stvari.<sup>38</sup> Međutim, i u Rimu je bio dug put do takvog poimanja instituta *superficies*.

---

<sup>30</sup> Pezo, V., Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslava Krleža, Zagreb, 2007.

<sup>31</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 10.

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Gavella et al., Stvarno pravo – svezak 2., Narodne novine, Zagreb, 2007.

<sup>38</sup> *Ibid.*

*Superficies* se najprije razvijao kao obveznopravni odnos kroz zakup ili kupoprodaju prava korištenja zemljišta, ali je kasnije sve više poprimao obilježja stvarnog prava kroz stvarnopravne oblike zaštite vlasništva zgrade. Tako da, prije samog definiranja ustanove *superficies* kao najznačajnije okosnice načela *superficies solo cedit*, potrebno je osvrnuti se na njegove začetke. Superficiarano se pravo, međutim, najprije javlja kroz davanje koncesija za građenje na javnom zemljištu, kasnije se, iz razloga povećane potrebe za građenjem na tuđem privatnom zemljištu, razvijalo iz privatnopravnih odnosa sklapanjem, primjerice, ugovora o zakupu.<sup>39</sup> Tek potkraj postojanja Republike pojavljuje se interes za građenjem na tuđem zemljištu, ponajviše zbog povećanja broja stanovništva.<sup>40</sup> Tada se kao posljedica naseljavanja velikog broja stanovništva na manjim prostorima javlja i manjak građevinskog zemljišta nakon čega je, posljedično, rješenje pronađeno u građenju na tuđem zemljištu u privatnom vlasništvu kako bi se na jeftiniji način izgradile višestambene zgrade s većim brojem katova i na taj način stambeno osiguralo pučanstvo.<sup>41</sup> Samim tim su potrebe rimskog društva i eskalacija građevinskog prostora imale za posljedicu nepodudarnost s temeljnim načelom civilnog prava koje pravu vlasništva daje takvu snagu da se prostire od pakla do zvijezda.<sup>42</sup>

### 3.1. Koncesija za građenje na javnom zemljištu (*concessio ad aedificandum in solo publico*)

U starije doba nije postojala pretjerana potreba, niti interes, za građenjem na tuđem zemljištu. Tada je osnivanje koncesije imalo vodeću ulogu u načinu kako, onima koji su to htjeli, izgraditi zgradu ili poslovni objekt na tuđem zemljištu.<sup>43</sup> Naziv *aedificatio* potječe od latinske riječi *aedificare* što znači graditi zgradu. Osnivanjem koncesije za građenje na javnom zemljištu zadovoljavale su se potrebe onog stanovništva kojima je, prvenstveno, iz gospodarskih razloga, bilo potrebno izgraditi zgradu ili drugih stambenih objekata, poput poslovnih prostora, na javnom zemljištu.<sup>44</sup> Tada je još uvijek zastupljenost sklapanja ugovora o dugogodišnjem zakupu, koji će se detaljnije razraditi u nastavku rada, bila neznatna.

---

<sup>39</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 10.

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> *Ibid.*

Sklapanjem ugovora o koncesiji, koncesionar stječe pravo na uživanje i raspolaganje (*fructu et abutendi*) zgrade tijekom dužeg perioda.<sup>45</sup> Koncesija je bila naplatna te je koncesionar morao plaćati *solarium*.<sup>46</sup> Osim prava korištenja i raspolaganja, koncesionar je imao pravo s podignutom zgradom raspolagati kako *inter vivos* tako i *mortis causa*.<sup>47</sup> Također, mogao je zgradu i uništiti.<sup>48</sup>

Na taj se način omogućilo da od neotuđivosti javnog zemljišta dođe do toga da se uvažavaju interesi rimskih građana i da se grade zgrade na tom zemljištu.<sup>49</sup> Koncesija se još uvijek nije mogla dati za građenje zgrade na privatnom zemljištu.<sup>50</sup> Građenje na tuđem privatnom zemljištu postalo je aktualno povećanjem broja stanovnika Rima.<sup>51</sup>

U rimskoj pravnoj znanosti postoje neslaganja oko definiranja preteče superficijarnog prava. Klasični izvori rimskog prava mjesto preteči superficijarnog prava daju ugovoru o zakupu. S druge strane, suvremeni romanisti odbacuju takvu tezu te u prilog tome iznose argumente vezane uz pravnu zaštitu. Naime, pravna zaštita kakva proizlazi iz pravnog odnosa sklapanjem ugovora o zakupu nespojiva je u odnosu između koncesionara prema koncedentu.<sup>52</sup> Stoga, državna ili lokalna uprava nije sklapala ugovor o zakupu kao građanskopravna osoba već je koncesiju davala kao vlast.<sup>53</sup>

### 3.2. Zakup zemljišta radi građenja (*conductio plenior* ili *conductio ad modum irregularis*)

U povijesti, kada se javila potreba za građenjem na tuđem privatnom zemljištu, *superficies* se najprije razvijao kao obveznopravni odnos kroz ugovor o nužno dugoročnom zakupu. Bilo je neophodno, u gradovima s velikom koncentracijom stanovništva, pronaći način zadovoljenja potrebe građenja na tuđem zemljištu kako bi se omogućila nesmetana, a prije svega, jeftina gradnja zgrada radi stambenog osiguranja brojnog pučanstva.<sup>54</sup>

---

<sup>45</sup> *Ibidem*.

<sup>46</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 125.

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 8.

<sup>50</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 125.

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 8

<sup>53</sup> *Ibid.*

<sup>54</sup> *Ibid.*

Načelo *superficies cedit solo* djelovalo je beziznimno. Izgradnjom zgrade na tuđem zemljištu, zgrada ostaje u vlasništvu vlasnika zemljišta. Međutim, upravo radi potrebe za građenjem na tuđem zemljištu, u samim začecima *superficies* samo se na temelju ugovora moglo graditi na tuđem zemljištu. U prvome je redu to bio ugovor o zakupu, čiji je nastanak prikazan u *Edictum perpetuum*.<sup>55</sup> Postoje mišljenja da je kao pravni temelj *superficies* mogao poslužiti i darovni ugovor, ugovor o zamjeni i legat.<sup>56</sup> Međutim, civilno pravo dopušta uživanje *superficies* isključivo temeljem ugovora o zakupu.<sup>57</sup> I kupoprodaja je mogla poslužiti kao pravni temelj nastanka *superficies*, ali se ona nije odnosila na samo zemljište već na pravo uporabe zemljišta.<sup>58</sup>

Na temelju ugovora o zakupu zakupnik, odnosno superficijar, je imao pravo na korištenje tuđega zemljišta radi izgradnje zgrade. Zakup zgrade obuhvaćao je i zemljište na kojem je ona izgrađena i koje je potrebno za njenu uporabu.<sup>59</sup>

U rimskom pravu postojao je takozvani obični zakup – *simplex* ili *vulgaris*.<sup>60</sup> To je bio ugovor koji je zakupnika ovlašćivao na crpljenje plodova zemljišta (*frui*).<sup>61</sup> Ta činjenica predstavlja osnovnu razliku običnog zakupa u odnosu na superficijarni, za ovaj rad bitniji, zakup. Tako je u civilnom pravu, uz *conductio simplex*, uveden *conductio plenior*. Superficijarni zakup, *conductio plenior* ili *conductio ad modum irregularis*, daje ovlast zakupniku da koristi zemljište u skladu s njegovom svakidašnjom namjenom.<sup>62</sup> To uključuje podizanje zgrade radi njezine uporabe u skladu s onim što je propisano ugovorom o zakupu.<sup>63</sup> Superficijarni se zakup prije izgradnje zgrade veže uz zemljište na kojem još nije izgrađena zgrada, a ovlašćuje zakupnika na potpunu preobrazbu površine zemljišta.<sup>64</sup> U trenutku kada zgrada bude izgrađena, tada zgrada, a ne kao do tada zemljište, postaje objekt superficijarnog zakupa.<sup>65</sup>

---

<sup>55</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 125.

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> *Ibid.*

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 9.

<sup>61</sup> *Ibid.*

<sup>62</sup> *Ibid.*

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*

<sup>65</sup> *Ibid.*

Time započinje odvajanje *superficies* koje dobiva oblik autonomnog prava na zgradu, doduše još uvijek kao dio obveznog prava, ali koje će se vremenom i potrebama rimskog društva, postupno preobraziti u stvarno pravo.<sup>66</sup>

U pogledu zaštite *superficies* osnovanog ugovorom o zakupu, zakupniku je na raspolaganju bio interdikt *de superficibus*.<sup>67</sup> Zakupniku zemljišta i njegovim univerzalnim sljednicima na raspolaganju su bili samo obveznopravni oblici zaštite uživanja zgrade. Stoga su oni u odnosu na zakupodavca, vlasnika zemljišta, mogli ostvariti isključivo obveznopravnu isključivo zaštitu *actio conducti* ili *actio empti*.<sup>68</sup> Prema trećima, a to se odnosilo i na singularnog sukcesora prava vlasnika zemljišta, nisu uživali pravnu zaštitu. Nije postojala ni opcija singularnog sljednika zakupnika na pravnu zaštitu prema zakupodavcu, s obzirom da s njim nije bio ugovornom odnosu.<sup>69</sup> Superficijar je protiv novog vlasnika zemljišta mogao zatražiti samo interdiktnu zaštitu te u odnosu na ranijeg vlasnika podignuti *actio conducti*.<sup>70</sup> Na taj je način superficijar od njega mogao potraživati naknadu štete.<sup>71</sup> Jedini slučaj kada je superficijar mogao upraviti tužbu protiv novog vlasnika zemljišta je situacija kada kupac obeća prodavatelju, odnosno dotadašnjem vlasniku zemljišta, da će poštovati prava superficijara.<sup>72</sup> U tom slučaju prodavatelj, odnosno raniji vlasnik, može superficijaru prepustiti tužbu protiv novoga vlasnika kako bi zaštitio svoje pravo.<sup>73</sup>

### 3.3. *Superficies* u doba Justinijanove kodifikacije

*Iustinianus, Flavius Petrus Sabatius* (482.-565.), car je Istočnog rimskog carstva te je vladao od 527. do 565. godine.<sup>74</sup> Zahvaljujući njegovu djelovanju na području rimskog prava, rimskopravna tradicija i danas je duboko ukorjenjena u suvremene pravne sustave. Tako je uz pomoć svog kancelara Tribonijana, u relativno kratkom roku od sedam godina, pripremio dva kodeksa („*Codex iustinianus*“), *Digesta*, *Institutiones*, nešto kasnije donešene *Novellae*, koji

---

<sup>66</sup> *Ibid.*

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> *Ibid.*

<sup>69</sup> *Ibid.*

<sup>70</sup> *Ibid.*

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> Romac, *op. cit.* u bilj. 3, str. 800.



su poznati pod zajedničkim nazivom *Corpus Iuris Civilis*.<sup>75</sup> Justinijanovom kodifikacijom rimsko je pravo, u svom najvažnijem dijelu, pa tako i u odnosu na podatke i zapise o institutu *superficies*, skupljeno, sređeno i sačuvano od zaborava.<sup>76</sup>

*Superficies* je po Justinijanovu pravu otuđivo i nasljedivo pravo uživanja zgrade, podignute na tuđem zemljištu, uz platež godišnjeg danka, koji se zvao *pensio* ili *solarium*.<sup>77</sup>

*Superficies*, kao odnos obveznog prava, polako se u pretvorio u stvarnopravni odnos. Najprije, u klasično doba, pretor omogućuje superficijaru interdiktnu zaštitu (*interdictum de superficibus*) za ometanje ili oduzimanje posjeda.<sup>78</sup> Kasnije je pretor superficijaru omogućio i petitornu zaštitu tužbama *actio in rem* pa je tako u Justinijanovu pravu, odnosno pri kraju svog povijesnog razvitka, preobražen u stvarnopravni odnos.<sup>79</sup> *Actiones in rem*, u rimskom pravu, je opći naziv za tužbe kojima je svrha zaštita stvarnih prava, kako prava vlasništva, tako i stvarnih prava na tuđim stvarima.<sup>80</sup> Naziv se zadržao i u suvremenom građanskom pravu, gdje također označava stvarnopravne tužbe.<sup>81</sup> Dakle, u Justinijanovom je pravu zaštita superficijara bila uređena analogno zaštiti prava vlasništva.<sup>82</sup> To su sljedeći oblici zaštite: *utilis reivindicatio*, *actio negatoria* i *actio confessoria*.<sup>83</sup> Inače je, *rei vindicatio*, odnosno vlasnička tužba, najvažnije pravno sredstvo za zaštitu vlasništva.<sup>84</sup> Njome se mogao koristiti vlasnik – neposjednik protiv posjednika – nevlasnika.<sup>85</sup> Nadalje, *actio negatoria* pravno je sredstvo vlasnika radi zaštite od trećih osoba koje mu negiraju pravo vlasništva istovremeno ometajući to njegovo pravo vlasništva.<sup>86</sup> Naposljetku, *vindicatio servitutis*, u Justinijanovu pravu *actio confessoria* pravno je sredstvo koje se postavlja protiv vlasnika služne stvari, a kasnije se mogla koristiti i protiv svakog trećeg koji ometa imatelja prava služnosti.<sup>87</sup>

---

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> Eisner, B., Horvat, M., Rimsko pravo, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948.

<sup>78</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 126.

<sup>79</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 11.

<sup>80</sup> Pezo, *op. cit.* u bilj 30, str. 11.

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> superficies. *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021

<sup>83</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 11.

<sup>84</sup> Romac, A., Rječnik rimskog prava, Dominović d.o.o., Zagreb, 2018.

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> *Ibid.*

<sup>87</sup> *Ibid.*

Postupno se pojam *superficies* poistovjećivao s pojmom netjelesne stvari<sup>88</sup> što je dovelo do novog načina njegova konstituiranja.<sup>89</sup> Tako je ugovor o kupoprodaji preuzeo dotadašnju ulogu ugovora o zakupu.<sup>90</sup>

Slijedom navedenog, *superficies* se počeo osnivati ugovorom o kupoprodaji ili na temelju izjave posljednje volje – *legatum per vindicationem*.<sup>91</sup> Osim pravnim poslom, *superficies* se mogao steći i dosjelošću.<sup>92</sup> *Superficies* prestaje relativno i apsolutno. U prvom slučaju prestaje kada ga netko drugi stekne, a apsolutno prestaje derelikcijom, propašću stvari, stavljenjem izvan prometa, konfuzijom, nastupanjem rezolutivnog uvjeta, protekom vremena ili ako superficijar umre, a nema nasljednika.<sup>93</sup>

Nakon što je *superficies* poprimio stvarnopravni karakter može ga se smatrati svojevrsnim oblikom stvarnog prava.

Rimski se institut *superficies*, dakle, oblikovao kroz dvije faze. U prvoj je fazi u središtu ugovor o zakupu kojim se osnivalo pravo uporabe ili uživanja zgrade, a u drugoj se fazi *superficies*, velikim odmicanjem od prethodne faze, izdvaja i nastupa kao autonomno pravo koje se sada osniva ugovorom o kupoprodaji, darovanjem ili legatom.<sup>94</sup>

#### 3.4. Pravna priroda *superficies* u rimskom pravu

Nakon raznih faza kroz koje se tijekom povijesti institut *superficies* oblikovao, napokon je poprimio karakteristike stvarnog prava na tuđoj stvari.<sup>95</sup> *Superficies* je tokom vremena, također, postalo nasljeđivo i otuđivo.<sup>96</sup> Superficijar je mogao na teret zgrade osnovati služnosti, a mogao je i dati zgradu u zalog.<sup>97</sup> Uz to je njegova glavna dužnost plaćati *solarium*.<sup>98</sup> Tako Paulus ističe:

---

<sup>88</sup> Lat. *res incorporalis*

<sup>89</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 11.

<sup>90</sup> *Ibid.*

<sup>91</sup> *Ibid.*

<sup>92</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 126.

<sup>93</sup> *Ibid.*

<sup>94</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 10.

<sup>95</sup> *Ibid.*

<sup>96</sup> Romac, *op. cit.* u bilj. 26, str. 222.

<sup>97</sup> *Ibid.*

<sup>98</sup> *Ibid.*

*Superficiarius est qui in alieno solo superficiem ita habeat, ut certam pensionem praestet.*<sup>99</sup>

*Superficies* se osniva na dva načina: pravnim poslom, te originaranim načinom, dosjelošću.<sup>100</sup> Kao što je ranije već rečeno, *superficies* prestaje relativno, kada ga drugi stekne, i apsolutno: derelikcijom; propašću stvari; stavljenjem izvan prometa; konfuzijom; nastupanjem raskidnog uvjeta; vremena i kada superficijar umre bez nasljednika.<sup>101</sup> Pod načinom prestanka *superficies* propašću stvari podrazumjeva se propast zemljišta, a ako bi zgrada sama propala superficijar ju je mogao ponovo podići.<sup>102</sup> Poznato je i da je *superficies* prestajao kada superficijar ne bi dvije godine uzastopno platio *solarium*.<sup>103</sup>

Sadržaj prava superficijara bila je upotreba građevine na način koji je njemu odgovarao, s time što nije smio pogoršati stanje objekta.<sup>104</sup>

Suvremeni se romanisti spore oko pitanja je li *superficies* samo stvarno pravo na tuđoj stvari, kao što, prema Simonettu, tvrdi rimski pravnik Pugliese ili je ono uključivalo i vlasništvo zgrade.<sup>105</sup> Potonju tezu, prema riječima Simonettia, podržava rimski pravnik Biondi koji je mišljenja da *superficies* podrazumijeva superficijarno vlasništvo.<sup>106</sup> Neki romanisti odbacuju obje teze, a drugi pak tvrde da je u Justinijanovu pravu *superficies* bio oblik prava vlasništva ali da ta pojava nije utvrđena od strane zakonodavca.<sup>107</sup> Naposljetku, najviše teza suvremenih pravnih stručnjaka govore da je superficijar ostvarivao stvarno pravo na tuđoj stvari, a da je pravo vlasništva zgrade izgrađene na tuđem zemljištu cilj kojeg je sustav htio postići ali koji nije nikada dobio svoje uporište u djelovanjima zakonodavca.<sup>108</sup>

Tako u Justinijanovu pravu, usprkos krutom načelu *superficies solo cedit* koje izražava građanskopravnu koncepciju pravno neograničenoga vlasništva koje se proteže „do

---

<sup>99</sup> Paulus, D. 6, 1, 74

<sup>100</sup> *Ibid.*

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> Romac, *op. cit.* u bilj. 26, str. 223.

<sup>103</sup> *Ibid.*

<sup>104</sup> *Ibid.*

<sup>105</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 10.

<sup>106</sup> *Ibid.*

<sup>107</sup> *Ibid.*

<sup>108</sup> *Ibid.*

neba“ i „do pakla“, ipak zaživjeo institut *superficies* te odnosno načelo ograničio u interesu superficijara.<sup>109</sup>

---

<sup>109</sup> *Ibid.*

## 4. SUPERFICIES U KOMPARATIVNOM PRAVU

### 4.1. Superficiono pravo

Iz rimskoga se *superficies* razvilo superficiono pravo.<sup>110</sup> Suvremeno superficiono pravo sadržava elemente ublažavanja stambene krize jer omogućuje građenje, bez kupnje zemljišta, uz plaćanje periodične naknade koja je u većini slučajeva umjerene visine.<sup>111</sup> Superficiono pravo je ograničeno stvarno pravo imati vlastitu zgradu na tuđem zemljištu, koja je pravno odvojena od zemljišta, ali zajednički čine jednu nekretninu.<sup>112</sup> Za razliku od hrvatskog stvarnopravnog uređenja prava građenja, u kojem ne postoji odstupanje od načela *superficies solo cedit*, superficiono pravo dopušta odstupanje od tog načela, odnosno kod superficionog prava postoji samo jedno zemljište a ne prirodno i umjetno zemljište kao kod prava građenja o kojem će više riječi biti kasnije kroz rad.<sup>113</sup> Superficiono pravo postoji na jednom jedinstvenom zemljištu tako da je različit vlasnik zemljišta u odnosu na vlasnika zgrade izgrađene na tom istom zemljištu.<sup>114</sup> Na tome jedinstvenome zemljištu postoje dva pravno odvojena vlasničkopravna režima, jedan na zemljištu, a drugi na zgradi podignutoj na tome zemljištu.<sup>115</sup> Nositelj superficionog prava vlasnik je zgrade podignute na tuđem zemljištu, a vlasnikom zemljišta ostaje dotadašnji vlasnik zemljišta.<sup>116</sup> Superficiono pravo danas postoji u pravnim porecima romanske pravne tradicije, primjerice, u Italiji i Francuskoj.<sup>117</sup> Ono što je zajedničko i talijanskom i francuskom superficionom pravu je to da je nositelj superficionog prava vlasnik zgrade izgrađene na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta zadržava pravo vlasništva na zemljištu.

---

<sup>110</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 122.

<sup>111</sup> Pezo, *op. cit.* u bilj 30, str. 1567.

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> *Ibid.*

<sup>114</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 122.

<sup>115</sup> *Ibid.*

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> Pezo, *op. cit.* u bilj 30, str. 1567.

## 4.2. Talijansko superficijarno pravo

### 4.2.1 Pravna priroda superficijarnog prava od 1865 do 1942.

1865. godine *Gradanskim zakonikom* dopušteno je pravno razdvojiti zemljište i zgradu, sklapanjem pisanog ugovora. Tadašnje talijansko zakonodavstvo slijedilo je francuski *Code civil* donesen 1804. godine.<sup>118</sup>

Tako se prema *Gradanskom zakoniku* iz 1865. pravo vlasništva zgrade izgrađene na tuđem zemljištu moglo dokazivati samo sklopljenim pisanim ugovorom.<sup>119</sup> Predmnijeva da je zgrada priraštaj zemljištu mogla se na taj način obarati.<sup>120</sup>

### 4.2.2. Pravna priroda superficijarnog prava od 1942.

U Italiji je *Gradanskim zakonikom (Codice civile)* od 16. ožujka 1942. godine uređen *superficies* kao ograničena vrsta stvarnog prava.<sup>121</sup> Po talijanskom pravu osnivanjem superficijarnog prava zgrada stječe pravnu samostalnost, odnosno ono je razdvaja od zemljišta, tako da je različit vlasnik zemljišta i vlasnik zgrade.<sup>122</sup> Vlasništvo zgrade, koju superficijarno pravo odvaja od zemljišta, naziva se superficijarnim vlasništvom.<sup>123</sup>

Iako u *Gradanskom zakoniku* nije definirana pravna priroda superficijarnog prava, ono je prema mišljenju pravne znanosti stvarno pravo na tuđem zemljištu.<sup>124</sup> Superficijarno pravo djeluje prema svima, a može se staviti i pod hipoteku.<sup>125</sup> Hipoteka koja tereti superficijarno pravo i zgradu u superficijarnom vlasništvu prestaje istekom vremena na koje je ono osnovano.<sup>126</sup> Prestankom superficijarnog prava zgrada postaje priraštajem zemljišta.<sup>127</sup> Hipotekarni se vjerovnik tada namiruje iz naknade koju vlasnik zemljišta duguje superficijaru.<sup>128</sup>

---

<sup>118</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 18.

<sup>119</sup> *Ibid.*

<sup>120</sup> *Ibid.*

<sup>121</sup> *Ibid.*

<sup>122</sup> *Ibid.*

<sup>123</sup> Simonetti, P., „Odlike prava građenja i superficijarnog prava“, u: *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 34, br. 1, 2013

<sup>124</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 18.

<sup>125</sup> *Ibid.*

<sup>126</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 123, str. 30.

<sup>127</sup> *Ibid.*

<sup>128</sup> *Ibid.*

Superficiono pravo prestaje na zahtjev vlasnika zemljišta ako ovlaštenik superficionog prava ne bi izvršavao svoja prava u zakonskom roku.<sup>129</sup>

U talijanskoj pravnoj literaturi osobito se ističe kako ustanova superficionog prava potiče poduzetništvo te je zbog toga ustanova talijanskoga superficionog prava u manjoj mjeri uređena prisilnim zakonskim pravilima, samo onoliko koliko je nužno da se sačuva priroda, svrha, osnivanje, trajanje i prestanak prava, dok je sve drugo prepušteno slobodi ugovaranja osnivača i stjecatelja toga prava.<sup>130</sup>

#### 4.3. Francusko superficiono pravo

Francuski Građanski zakonik (Code civile) iz 1804. ne uređuje superficiono pravo, ali članak 553. omogućuje pravno razdvajanje zemljišta od zgrade izgrađene na tom zemljištu temeljem pisanoga pravnog posla.<sup>131</sup>

Od 1964. godine postoji poseban zakon koji uređuje posebnu ustanovu nazvanu *bail a' construction* (zakup radi izgradnje). Ugovor o zakupu sklapa se na najmanje 18, a najviše 99 godina. Zakupnik se obvezuje izgraditi zgradu na tuđem zemljištu i za to plaćati ugovorenu zakupninu zakupodavcu, vlasniku zemljišta.<sup>132</sup>

---

<sup>129</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 18.

<sup>130</sup> Simonetti, *op. cit.* u bilj. 1, str. 31.-32.

<sup>131</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 127.

<sup>132</sup> *Ibid.*

## 5. PRAVO GRAĐENJA U HRVATSKOM PRAVNOM UREĐENJU

### 5.1. Pojam

Pravo je građenja ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik toga zemljišta je dužan to trpjeti.<sup>133</sup> Pravo građenja uvedeno je u našu regulativu stupanjem na snagu *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (dalje: ZV) 1. siječnja 1997. godine te se primarno uređuje odredbama članaka 280. – 296., ali se spominje i u drugim propisima. Tako, primjerice, u *Zakonu o zemljišnim knjigama*, *Ovršnom zakonu* itd.

Ono što na samom početku treba spomenuti je to da pravo građenja na prvi pogled ima podosta sličnosti s institutom služnosti u našem stvarnopravnom uređenju.<sup>134</sup> Međutim, uistinu, tome i je tako samo na prvi pogled. Ono što ih čini sličnima je postojanje dužnosti trpljenja na svom zemljištu izgradnje i postojanja zgrade u tuđem vlasništvu. Osnovna je razlika u tome što stvarne služnosti mogu postojati samo kao pravna veza između dvije nekretnine, povlasne i poslužne, s time da svaka pripada drugom vlasniku, dok je kod prava građenja situacija obrnuta.<sup>135</sup> Pravo građenja ne povezuje dvije nekretnine, nego naprotiv jednu pravno razdvaja na dvoje, omogućujući da na jednoj nekretnini postoje dva prava vlasništva – pravo vlasništva zemljišta te od njega odvojeno pravo vlasništva na zgradi izgrađenoj na tom zemljištu.<sup>136</sup>

Naime, glede predmeta prava građenja ZV izrijeком i precizno propisuje da je to zgrada. Tako u praksi postoje polemike je li pojam zgrade suviše uzak, te je li zakonodavac trebao ipak odrediti kao objekt prava građenja građevinu kao širi pojam.<sup>137</sup> Međutim, u zakonu se primjećuje kontinuirano spominjanje pojma zgrade. To znači da je zakonodavac uistinu htio da baš zgrada bude objekt prava građenja. Dakle, izvorna koncepcija prava građenja – kako je izgrađena u rimskom pravu – počiva na zgradi za stanovanje kao

---

<sup>133</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014), članak 280., stavak 1.

<sup>134</sup> Pavlečić N., „Pravo građenja“, u: *Pravo i porezi*, 1/2018

<sup>135</sup> *Ibid.*

<sup>136</sup> *Ibid.*

<sup>137</sup> Milotić I., „Pravo građenja: Neka praktična pitanja“, u: *Ralunovodstvo, revizija i financije*, 8/2022



predmetu, a ne na čemu drugom – posebno ne na širokom pojmu građevine.<sup>138</sup> Pojam zgrada kako je izražen u ZV-u dopušta da osim stambenih pod njega budu podvedene i zgrade drugih namjena, ali svakako ne ostavlja prostor da takvim podvođenjem budu zahvaćeni objekti koji su građevine, ali se nikako ne mogu podvesti pod pojmovni doseg zgrade.<sup>139</sup>

Naše je pravo usvojilo tezu da je pravo građenja posebna vrsta ograničenih stvarnih prava. To proizlazi iz sljedećeg: vlasnik zemljišta ima puno pravo vlasništva, a i vlasnik zgrade ima puno pravo vlasništva, samo što je pravna vlast vlasnika zemljišta ograničena postojanjem nečijeg prava građenja na tome zemljištu te s tim pravom povezanog vlasništva zgrade.<sup>140</sup>

Karakteristično je za pravo građenja njegova neodvojivost od njime opterećenog zemljišta.<sup>141</sup> Stoga, tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenog zemljišta, stekao ga je s pravom građenja.<sup>142</sup> Pravo građenja, doduše, može postojati i bez zgrade, primjerice ako zgrada još uvijek nije izgrađena, no ono ipak uvijek postoji radi zgrade.<sup>143</sup> Premda pravo građenja može postojati i prije nego je zgrada izgrađena, nakon izgradnje zgrada i pravo građenja čine nerazdvojivu cjelinu sve dok jedno od njih ne prestane postojati<sup>144</sup>. Iz te cjeline se ne može pravno odvojiti niti zemljište, niti zgrada izgrađena na tom zemljištu.<sup>145</sup> Neizbježno je da ista osoba bude ovlaštenik prava građenja i prava vlasništva zgrade.<sup>146</sup> Pravo građenja i pravo vlasništva zgrade u prometu se mogu kretati samo zajedno.<sup>147</sup> Zato se vlasništvo zgrade ne može prenijeti bez istovremenog prijenosa prava građenja.<sup>148</sup> U obrnutoj situaciji vrijedi isto. Svaki ovome suprotan prijenos bio bi ništav.

---

<sup>138</sup> *Ibid.*

<sup>139</sup> *Ibid.*

<sup>140</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 56.

<sup>141</sup> Gavella, *op. cit.* u bilj. 37, str. 81.

<sup>142</sup> *Ibid.*

<sup>143</sup> *Ibid.*

<sup>144</sup> *Ibid.*

<sup>145</sup> *Ibid.*

<sup>146</sup> *Ibid.*

<sup>147</sup> *Ibid.*

<sup>148</sup> *Ibid.*

Da bi se nositelj prava građenja mogao koristiti građevinom odnosno zgradom potreban mu je redoviti i nesmetan pristup zemljištu. Stoga mu zakonodavac priznaje pravni položaj plodouživatelja na tom zemljištu. Tako se nositelj prava građenja može koristiti zemljištem na svaki način koji nije protivan namjeni i biti zemljišta.<sup>149</sup> Svaka odredba suprotna tomu bila bi ništetna.<sup>150</sup>

Što se tiče prometnosti prava građenja, ono se može otuđiti i nasljediti, kao i druge nekretnine ako nije drukčije određeno, a moguće ga je opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom.<sup>151</sup>

Nakon iznesenih, osnovnih, stvari o pravu građenja vjerojatno se postavlja pitanje koji je smisao osnivanja ovog instituta u praksi i svakodnevnom životu. Međutim, ono što još nije navedeno, kao jedna od glavnih karakteristika prava građenja, je to da nositelj prava građenja ima obvezu vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište, i to u svoti prosječne zakupnine za takvo zemljište.<sup>152</sup> Upravo u toj naknadi vlasnik zemljišta nalazi svoj interes za mogućim osnivanjem prava građenja opterećujući time svoje pravo vlasništva na zemljištu. S obzirom na to da prima naknadu, a ne gubi vlasništvo, s time da mu još po isteku prava građenja treba pripasti i vlasništvo izgrađene zgrade, dovoljni su razlozi, iz perspektive vlasnika zemljišta, za osnivanjem ovog instituta.

Pojam pravo građenja u svakodnevnoj komunikaciji može poprimiti razna značenja. Međutim, treba izbjegavati poistovjećivati pojam prava građenja kao stvarnog prava s pojmom prava da se nešto gradi na temelju propisa kojima se uređuje gradnja. Pravo građenja u pravnom smislu znači imati pravo vlasništva zgrade pravno odvojene od zemljišta, a ne pravo graditi na tuđem zemljištu temeljem određene zakonske dozvole.<sup>153</sup>

---

<sup>149</sup> Rajčić, D.; Nikšić, S., Uvod u građevinsko pravo, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagora – Zagorje, 2008.

<sup>150</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014), članak 281., stavak 1.

<sup>151</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014), članak 285. stavak 1., 2., 3.

<sup>152</sup> *Ibid.*, članak 281., stavak 2.

<sup>153</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 56.

## 5.2. Osnivanje i stjecanje prava građenja

### 5.2.1. Osnivanje prava građenja

Postoje dva oblika na temelju kojih se može osnovati pravo građenja. To su pravni posao vlasnika zemljišta i odlukom suda.

Kada je temelj osnivanja prava građenja pravni posao, on mora ispunjavati određene pravne pretpostavke da bi bio valjan. U prvome redu, pravni posao mora sadržavati odredbe o osnivanju prava građenja. Također, uvjet valjanosti pravnog posla je pisana forma. Pravnim se poslom može pravo građenja ograničiti na svaki dopušten način.<sup>154</sup> Na osnivanje prava građenja ovlašten je samo knjižni vlasnik nekretnine koja će se opteretiti, a ako je ta nekretnina u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, ovlašteni su svi suvlasnici odnosno zajednički vlasnici zajedno.<sup>155</sup>

Valjani način osnivanja prava građenja na temelju pravnog posla je upis u zemljišne knjige, a ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo građenja osniva se polaganjem isprave u sud.<sup>156</sup>

Kada se pravo građenja stječe na osnovi pravnog posla *modus* je upis u zemljišnu knjigu.<sup>157</sup> Upis je dvostruk, upisuje se kao teret na zemljištu na kojem se osniva, za što je potreban pristanak vlasnika zemljišta, i kao nova nekretnina, u posebnom zemljoknjižnom ulošku.<sup>158</sup> Izgrađena zgrada upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja, ono se smatra zemljištem.<sup>159</sup> Za upis prava građenja potreban je pristanak nositelja stvarnih prava kojima bi štetio upis prava građenja.<sup>160</sup>

Kao što je rečeno, pravo građenja može svojom odlukom osnovati i sud. Tada sud osniva pravo građenja u postupku diobe i ostavinskom postupku, ako je ovlašten u tom

---

<sup>154</sup> *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014), članak 287., stavak 3.

<sup>155</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 57.

<sup>156</sup> *Ibid.*

<sup>157</sup> Klarić, P.; Vedriš, M., *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014.

<sup>158</sup> *Ibid.*

<sup>159</sup> *Ibid.*

<sup>160</sup> *Ibid.*

postupku osnovati služnost, a i u drugim zakonom određenim.<sup>161</sup> Pri osnivanju se primjenjuju pravila o osnivanju sudskom odlukom instituta služnosti.<sup>162</sup> Pravo građenja osnovano odlukom suda, osniva se i onda kada nije pisano u zemljišnu knjigu.<sup>163</sup> Međutim, radi pružanja pravne zaštite onome tko u povjerenju u potpunost zemljišnih knjiga stekne nekretninu, u slučaju kada pravo građenja osnovano odlukom suda nije upisano u zemljišne knjige, preporučuje se upis kako pravo građenja ne bi prestalo postojati.<sup>164</sup>

#### 5.2.1.1. Ugovor o osnivanju prava građenja

U ovom dijelu ukratko će se obrazložiti osnovni sadržaj ugovora kojim se osniva pravo građenja. Ugovor u svom osnovnom sadržaju treba sadržavati opis nekretnine na kojem će se osnovati pravo građenja.<sup>165</sup> Također, ugovor treba sadržavati i svrhu sklapanja ugovora i odredbe u vezi s izgradnjom zgrade.<sup>166</sup> Pored toga, u ugovoru treba odrediti objekt prava građenja. Objektom prava građenja mogu biti površina i podzemlje zemljišta.<sup>167</sup> Bitan element ugovora je i rok na koji se osniva pravo građenja, a koji se računa od dana uknjižbe prava građenja u zemljišne knjige nadležnog suda u ime i za korist nositelja prava građenja.<sup>168</sup> Rok trajanja prava građenja vrlo je značajan element, s obzirom da su pravne posljedice njegova prestanka vrlo radikalne, a što će detaljnije biti razrađeno u nastavku rada. Odredbama o naknadi vlasniku zemljišta ugovara obveza plaćanja naknade nositelja prava građenja, s time da se visina i način plaćanja mogu odrediti ili ugovorom ili zasebnim sporazumom.<sup>169</sup> Prestanak prava građenja uređuje se ugovornim klauzulama na način da to pravo prestaje istekom roka na koje je osnovano odnosno nastupanjem drugih zakonom predviđenih razloga za prestanak prava građenja.<sup>170</sup> Konačno, što se tiče možebitnog opterećenja prava građenja, koja također mogu biti uređena ugovorom, ugovorne strane mogu

---

<sup>161</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014), članak 289., stavak 1.

<sup>162</sup> *Ibid.*, članak 289., stavak 2.

<sup>163</sup> Gavella, *op. cit.* u bilj. 37, str. 91.

<sup>164</sup> *Ibid.*

<sup>165</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 57.

<sup>166</sup> *Ibid.*

<sup>167</sup> *Ibid.*

<sup>168</sup> *Ibid.*

<sup>169</sup> *Ibid.*

<sup>170</sup> *Ibid.*

suglasno utvrditi da nositelj prava građenja ima pravo opteretiti pravo građenja, kao i zgradu na njemu izgrađenu.<sup>171</sup>

#### 5.2.1.2. Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

Uredbom se, kao podzakonskim aktom, propisuju način i uvjeti osnivanja prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu RH kojima upravlja Državni ured za upravljanje državnom imovinom, a što uključuje i izgradnju postrojenja obnovljivih izvora energije i realizaciju turističkih projekata.<sup>172</sup> Pravo se građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu RH može osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je u skladu s propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.<sup>173</sup> Način određivanja naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se u skladu s propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnine.<sup>174</sup> Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu RH može se osnovati javnim prikupljanjem ponuda ili bez njih neposrednom pogodbom po tržišnoj vrijednosti.<sup>175</sup>

Pretpostavke koje moraju biti ispunjene za pravo građenja na nekretninama u vlasništvu RH su pravomoćna lokacijska i pravomoćna građevinska dozvola, izgrađena građevina te ishoda uporabna dozvola koja se odnosi na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu i za koje su već ishoda i lokacijske i građevinske dozvole te izgrađene građevine s uporabnom dozvolom.<sup>176</sup> Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja objavljuje se u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, u lokalnom listu i na internetskim stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore.<sup>177</sup> Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem u ime RH sklopit će predstojnik Državnog ureda.<sup>178</sup> Prilikom ocjenjivanja konkretne ponude u obzir se uzimaju kriteriji poput ekoloških standarda, doprinos projekta razvoju lokalne sredine,

---

<sup>171</sup> *Ibid.*

<sup>172</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 61.

<sup>173</sup> Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 10/14. i 95/15.) članak 2.

<sup>174</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 61.

<sup>175</sup> *Ibid.*

<sup>176</sup> *Ibid.*

<sup>177</sup> *Ibid.*

<sup>178</sup> *Ibid.*

uvođenje novih tehnologija, značenje programa ulaganja u odnosu na prioritete države, broj novozaposlenih i sl.<sup>179</sup> Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.<sup>180</sup>

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava u skladu s odredbama OZ-a i Zakona o javnom bilježništvu (Nar. nov., br. 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09. i 120/16.).<sup>181</sup> U radu je već navedeno i objašnjeno što 'klasični' ugovor o pravu građenja treba sadržavati, a kada su predmet ugovora o osnivanju prava građenja nekretnine u vlasništvu RH on mora sadržavati određene posebne odredbe propisane člankom 15., primjerice: odredba kojom se određuje da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, pravo vlasništva na nekretnini prelazi na RH, a nekretnina mora biti slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade njezine tržišne vrijednosti nositelju prava građenja, zatim odredba da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom, koji moraju biti fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima. Treba naglasiti da osnivač prava građenja pritom nema obvezu nositelju prava građenja naknaditi vrijednost radova izvršenih do raskida ugovora o osnivanju prava građenja.<sup>182</sup>

### 5.2.2. Stjecanje prava građenja

Kao što je već rečeno, pravo građenja pravno je izjednačeno s nekretninom. Iz toga proizlazi da je ono, kao i svaka druga nekretnina, prenosivo, otuđivo i nasljedivo. U kontekstu prijenosa prava građenja važno je napomenuti da se prema zakonskom tekstu prijenosom prava građenja prenosi i pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja. Sve suprotno tome bilo bi ništavno. Slijedom navedenoga, prijenos prava građenja pravnim poslom na novog stjecatelja moguć je pod uvjetom da je prenositelj knjižni, odnosno upisani, nositelj prava građenja te uz valjano izdanu tabularnu ispravu podobnu za upis u zemljišne knjige.<sup>183</sup> U pravilu se ne traži suglasnost vlasnika zemljišta, osim kada je, primjerice, u

---

<sup>179</sup> *Ibid.*

<sup>180</sup> Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 10/14. i 95/15.) članak 13.

<sup>181</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 61.

<sup>182</sup> *Ibid.*

<sup>183</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 57.

zemljišnim knjigama upisana zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti vlasnika zemljišta.<sup>184</sup>

Pravo se građenja stječe tek u trenutku upisa u zemljišnu knjigu, u za to novoosnovanom zemljoknjižnom ulošku.<sup>185</sup>

### 5.3. Zaštita prava građenja

Pravo građenja štiti se dvojakim pravilima.<sup>186</sup> Radi se o pravilima kojima se štiti pravo služnosti i pravilima kojima se štiti pravo vlasništva.<sup>187</sup>

Dakle, dok zgrada nije izgrađena pravo građenja uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, te nositelj prava građenja ima na raspolaganju sljedeće institute: zahtjev za poštovanjem prava služnosti, tužbu radi onemogućavanja ili uznemiravanja izvršavanja prava služnosti, tužbu radi zaštite predmnijevanoga prava služnosti te pravo na zaštitu od povrede upisom u zemljišnu knjigu, i to sredstvima za zaštitu knjižnih prava u skladu s pravilima zemljišnoknjižnog prava.<sup>188</sup> 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.<sup>189</sup> Pravila zaštite prava uređuju vlasnički zahtjev za: povratom stvari, pravom vlasničkom tužbom, posjednikovim prigovorima, vlasničkom tužbom predmnijevanog vlasnika. zaštitom od uznemiravanja te zaštitom od povrede upisom u zemljišnoj knjizi.<sup>190</sup> S obzirom da je nositelj prava građenja ujedno i neposredni posjednik zemljišta, u odnosu na koje je nesamostalni posjednik, i zgrade, kao samostalni posjednik, on posljedično uživa i posjedovnu zaštitu.<sup>191</sup>

---

<sup>184</sup> *Ibid.*

<sup>185</sup> *Ibid.*

<sup>186</sup> Klarić, *op. cit.* u bilj. 157, str. 373.

<sup>187</sup> *Ibid.*

<sup>188</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 58.

<sup>189</sup> *Ibid.*

<sup>190</sup> *Ibid.*

<sup>191</sup> Klarić, *op. cit.* u bilj. 157, str.

## 5.5. Prestanak prava građenja

### 5.5.1. Razlozi prestanka prava građenja

Prema članku 292. ZV-a pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, zaštitom tuđeg povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem i ukinućem. Na sve razloge, osim ukinuća, odgovarajuće se primjenjuju pravila o prestanku stvarnih tereta.

#### 5.5.1.1 Propast stvari

Kad se kaže propast stvari misli se na propast objekta prava građenja a to je zemljište koje to pravo opterećuje.<sup>192</sup> Propast stvari u širem smislu može značiti i određenu promjenu u naravi kojom se onemogućava građenje ili održavanje zgrade na pravu građenja. Primjerice, potapanje zemljišta, poremećaj stabilnosti zemljišta zbog prirodnih događaja – potresa, odrona i sl., klizanje zemljišta i tome slični poremećaji.<sup>193</sup>

#### 5.5.1.2 Ovlaštenikovo odreknuće

Odreknućem ovlaštenika kao razlog prestanka prava građenja podrazumijeva da je to učinjeno prije isteka roka trajanja prava građenja, s time da takvo odreknuće mora biti popraćeno suglasnošću vlasnika zemljišta i ovlaštenika stvarnih prava koja terete pravo građenja.<sup>194</sup>

#### 5.5.1.3 Protek roka

Da bi vremensko ograničenje prava građenja djelovalo prema svima ono mora biti upisano u zemljišnu knjigu, u suprotnom će vremensko ograničenje imati samo obveznopravni učinak, odnosno djelovati će samo između ugovornih strana.<sup>195</sup>

Naime, pravo građenja u RH može biti, između ostalog, osnovano na određeno vrijeme.<sup>196</sup> Ako je osnovano na određeni rok, neće prestati tek pukim protekom toga roka, nego tek kada bude u zemljišnim knjigama izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo (čl. 292. st. 2. ZV-a). Ipak, pravo građenja ne mora u RH biti osnovano na određeni vremenski rok te ako rok nije određen, pravo građenja

---

<sup>192</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 58.

<sup>193</sup> *Ibid.*

<sup>194</sup> *Ibid.*

<sup>195</sup> *Ibid.*

<sup>196</sup> Milotić, *op. cit.* u bilj. 137, str. 52.



osniva se na neodređeno vrijeme i ima obilježja trajnog prava.<sup>197</sup> ZV ne predviđa ni najkraće vrijeme trajanje prava građenja niti propisuje ograničenja koliko ono najdulje smije trajati.<sup>198</sup>

Međutim, kod prestanka prava građenja istekom roka postoji određena problematika koja se ogleda u posljedicama takvog načina prestanka prava građenja. To su one posljedice koje proizlaze iz članka 295. ZV-a. S prestankom prava građenja postaje pripadnost zemljišta ono što je pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno.<sup>199</sup> To znači da vlasnik zemljišta postaje vlasnikom zgrade, te da se ukida dualitet režima zemljišta i zgrade.<sup>200</sup> Tada je vlasnik dužan osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliko naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.<sup>201</sup> S tim u vezi postoji, spomenuta, problematika i neizvjesnost. Zakonodavac je prilikom formiranja te odredbe polazio od toga da je zbog osnivanja prava građenja, a nakon njegova isteka, nekretnina vlasnika zemljišta vrijednija te da je stoga dotadašnjemu ovlašteniku prava građenja (i dotadašnjemu vlasniku zgrade) on obvezan nadoknaditi vrijednost onoliko koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija.<sup>202</sup> Međutim, potrebno je uzeti u obzir da će se pravo građenja osnivati ili na vrlo dugo određeno vrijeme ili na neodređeno vrijeme tijekom kojeg će se mnogi gospodarsko-pravni čimbenici bitno promijeniti.<sup>203</sup> To je vjerojatno utjecalo i na donositelja ZV-a da tu odredbu izrazi u toj mjeri općenito.<sup>204</sup> Vjerojatno je takva pravna posljedica prestanka prava građenja, plaćanja naknade, u najvećoj mjeri moguća u situaciji kada se pravo građenja osniva na neizgrađenom zemljištu pa nakon toga ovlaštenik toga prava podigne na njemu zgradu.<sup>205</sup> Tu će se ipak vrijednost prije i nakon izgradnje zgrade bitno razlikovati. Međutim, pravo građenja često će se osnivati na već postojećim zgradama koje će se zbog dugog vremena trajanja prava građenja amortizirati tijekom tog vremena, izgubiti svu ili dio vrijednosti ili će se ona smanjiti zbog korištenja te drugih

---

<sup>197</sup> *Ibid.*

<sup>198</sup> *Ibid.*

<sup>199</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014), članak 295., stavak 1.

<sup>200</sup> Milotić, *op. cit.* u bilj. 137, str. 52.

<sup>201</sup> *Ibid.*

<sup>202</sup> *Ibid.*

<sup>203</sup> *Ibid.*

<sup>204</sup> *Ibid.*

<sup>205</sup> *Ibid.*

pravno-gospodarskih čimbenika.<sup>206</sup> U tom će slučaju vlasnik zemljišta vjerojatno na kraju, nakon ponovne uspostave jedinstva nekretnina zbog prestanka prava građenja, steći manju, a ne povećanu vrijednost.<sup>207</sup>

#### 5.5.1.4. Ispunjenje raskidnog uvjeta

Temeljne odredbe o sklapanju ugovora pod raskidnim uvjetom, točnije čl. 297. *Zakona o obveznim odnosima* određuju da u tom slučaju učinci ugovora prestaju kada se udovolji uvjetu.<sup>208</sup> Analogno tome, raskidni uvjet iz ugovora o osnivanju prava građenja dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu pretvara se u raskidni uvjet prestanka prava građenja.<sup>209</sup>

#### 5.5.1.5. Prestanak prava građenja zaštitom tuđeg povjerenja

Načelom povjerenja u zemljišne knjige štite se poštene treće osobe koje su postupile s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljoknjižnog stanja u slučajevima kad se zemljoknjižno stanje razlikuje od stvarnog pravnog stanja nekretnina.<sup>210</sup> S obzirom da se pravo građenja osniva dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu, a jedno osnovnih od načela upisa u zemljišne knjige je načelo povjerenja u stanje zemljišnih knjiga, nitko se ne može pozivati na to da mu takav upis nije bio poznat, što znači da takvo pravo prestaje ako je osnovano protivno ovom pravilu.<sup>211</sup>

#### 5.5.1.6. Prestanak prava građenja prestankom korisnika

Naime, prema čl. 285. st. 1. ZV-a, pravo građenja je otuđivo i nasljeđivo, što zapravo znači da ono nije osobno pravo koje bi prestalo smrću korisnika, odnosno fizičke osobe.<sup>212</sup> Ako je pak nositelj prava građenja pravna osoba, otvoreno je pitanje kakva je sudbina tog prava u slučaju da je protiv nositelja prava građenja pokrenut stečajni postupak, odnosno, pitanje je može li pravo građenja prestati prestankom pravne osobe u postupku stečaja ili likvidacije.<sup>213</sup>

---

<sup>206</sup> *Ibid.*

<sup>207</sup> *Ibid.*

<sup>208</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 59.

<sup>209</sup> *Ibid.*

<sup>210</sup> Gavella et al., *Stvarno pravo – svezak 1.*, Narodne novine, Zagreb, 2007.

<sup>211</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 59

<sup>212</sup> *Ibid.*

<sup>213</sup> *Ibid.*

#### 5.5.1.7. Prestanak prava građenja rasterećenjem

Pravo građenja u ovom slučaju prestaje pod pretpostavkama koje su propisane zakonom. Odgovarajući primjer takva rasterećenja je prestanak prava građenja u postupku izvlaštenja ili u postupku urbane komasacije, kada je to pravo zasnovano na izvlaštenom odnosno komasiranom zemljištu, a koje po namjeni prelazi u kategoriju javnog dobra u općoj uporabi, a na takvu dobru ne može biti osnovano pravo građenja.<sup>214</sup>

#### 5.5.1.8. Prestanak prava građenja ukinućem

Pravo građenja može prestati i ukinućem do kojeg dolazi temeljem odluke suda. Odluku o ukinuću prava građenja sud donosi na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, odnosno na zahtjev vlasnika zemljišta.<sup>215</sup> Dva su slučaja kada će doći do ukidanja prava građenja, a za koja se trebaju ispuniti određene pretpostavke. U prvom slučaju, ako na pravu građenja ne bude izgrađena zgrada u roku od dvadeset godina od osnutka tog prava.<sup>216</sup> U drugom slučaju, sud donosi odluku o ukidanju prava građenja ako je postojeća zgrada srušena do te mjere da je nije moguće rabiti za svrhu zbog koje je prvotno bila izgrađena, a nova zgrada nije izgrađena u roku od šest godina u mjeri koliko je najpotrebnije da bi služila svojoj prijašnjoj svrsi.<sup>217</sup> Rok od šest godina počinje teći prvoga dana one godine koja slijedi nakon godine kada je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima zastaje teći i rok dosjelnosti.<sup>218</sup>

#### 5.5.2. Posljedice prestanka prava građenja

Za sve razloge prestanka vrijedi pravilo da pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje tek njegovim brisanjem kao tereta i kao posebnog zemljoknjižnog tijela.<sup>219</sup> Kako pravo građenja nastaje dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu na temelju pravnog posla ili odluke suda, odnosno drugog nadležnog tijela, tako i prestaje brisanjem iz zemljišne knjige, kao prava koje opterećuje određeno zemljište i kao samostalne nekretnine „u pravnom pogledu“, na temelju pravomoćne sudske odluke kojom je utvrđeno da je nastupio zakonski

---

<sup>214</sup> *Ibid.*

<sup>215</sup> Gavella, *op. cit.* u bilj. 37, str. 93.

<sup>216</sup> *Ibid.*

<sup>217</sup> *Ibid.*

<sup>218</sup> *Ibid.*

<sup>219</sup> Gavella, *op. cit.* u bilj. 37, str. 93

razlog za njegov prestanak (deklarativna sudska odluka).<sup>220</sup> Pravo građenja, dakle, ne prestaje nastupom određenog razloga za prestanak prava građenja, već prestaje «tek brisanjem u zemljišnoj knjizi» na temelju deklarativne sudske odluke, konstitutivne isprave o odreknuću sačinjene u zakonom propisanom obliku ili konstitutivne sudske odluke o ukinuću (čl. 294. st. 4.).<sup>221</sup> U načelu, dakle, nema prava građenja dok se ne upiše u zemljišnu knjigu (dvostruki upis) na temelju valjanog pravnog naslova, osim u slučaju kad je stečeno dosjelošću, kao što nema ni prestanka toga prava dok se ne izbriše iz zemljišne knjige (dvostruko brisanje).<sup>222</sup> Nastanak prava građenja dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu na temelju pravnog posla ili sudske odluke, ako se zanemari rijetka mogućnost izvanknjižnog stjecanja (npr. dosjelošću) i prestanak dvostrukim brisanjem u zemljišnoj knjizi, jamči visok stupanj pravne sigurnosti u pravnom prometu.<sup>223</sup>

Prestankom prava građenja prestaje i pravo vlasništva na zgradi koja u pravnom smislu postaje pripadnošću zemljišta, što znači da vlasnik zemljišta postaje njezinim vlasnikom.<sup>224</sup> Vlasnik zemljišta u tom slučaju duguje bivšem nositelju prava građenja onoliko naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje.<sup>225</sup> Umjesto toga, strane bi mogle ugovoriti obvezu nositelja prava građenja da po njegovu prestanku ukloni zgradu.<sup>226</sup>

S prestankom prava građenja prestaju i tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja, osim založnog prava koje sada tereti naknadu koju vlasnik duguje bivšem nositelju prava građenja.<sup>227</sup>

Pravo služnosti, pravo stvarnog tereta i založno pravo, bilo da su ta prava osnovana na teret ili u korist prava građenja sa zgradom, ostaju na teret ili u korist zemljišta sa zgradom kao cjelovitom nekretninom i s istim prvenstvenim redom.<sup>228</sup>

---

<sup>220</sup> Simonetti, P., „Pravo građenja - trajanje i prestanak, u: *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 32, br. 1, 2011

<sup>221</sup> *Ibid.*

<sup>222</sup> *Ibid.*

<sup>223</sup> *Ibid.*

<sup>224</sup> Gavella, *op. cit.* u bilj. 37, str. 93

<sup>225</sup> *Ibid.*

<sup>226</sup> *Ibid.*

<sup>227</sup> *Ibid.*

<sup>228</sup> *Ibid.*

Na odnos vlasnika zemljišta i osobe kojoj je prestalo pravo građenja općenito se primjenjuju pravila kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako zakonom nije što drugo uređeno.<sup>229</sup>

#### 5.5.2.1. Sudska praksa

U Hrvatskoj sudskoj praksi ne postoji veliki broj pravomoćnih odluka koje se odnose na prestanak prava građenja.<sup>230</sup> Razlog tomu je dugo vremensko razdoblje na koje se osniva pravo građenja.<sup>231</sup>

Vrhovni sud RH je u postupku revizije donio odluku broj Rev 1279/2008-2 od 3. ožujka 2015. godine i zauzeo stajalište o jednom slučaju koji se tiče posljedica prestanka prava građenja.<sup>232</sup> Predmetom spora bio je zahtjev kupca posebnog dijela zgrade izgrađene na pravu građenja da mu vlasnik zemljišta prizna pravo vlasništva na određenom stanu.<sup>233</sup>

Naime, tuženik, vlasnik zemljišta, je s tvrtkom I. d.o.o. M sklopio ugovor o građenju u svrhu građenja višestambene zgrade.<sup>234</sup> Ugovor je sklopljen 23. srpnja 1998. godine.<sup>235</sup> Svrha zbog koje je ugovor sklopljen ugovorena je do 30. lipnja 2000. godine.<sup>236</sup> Sklapanjem ugovora nositelj prava građenja nije vezan nikakvim daljnim uvjetima koji se tiču posebnih dijelova zgrade.<sup>237</sup> Ugovorom je, također, propisano da nositelj prava građenja i vlasnik zemljišta daju suglasnost da se svi kupci posebnih dijelova zgrade, nakon provedenog postupka etažiranja, upišu u zemljišnu knjigu kao vlasnici posebnih dijelova zgrade i suvlasnici na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.<sup>238</sup> Tužitelj je 13. kolovoza 2001. godine kupio dva stana s oznakama L i M.<sup>239</sup> U odnosu na stan s oznakom L upisan je kao vlasnik u zemljišnu knjigu.<sup>240</sup> Odbijen je prijedlog za upis prava vlasništva na stanu oznake

---

<sup>229</sup> *Ibid.*

<sup>230</sup> Pavlečić, *op. cit.* u bilj. 134, str. 62.

<sup>231</sup> *Ibid.*

<sup>232</sup> *Ibid.*

<sup>233</sup> *Ibid.*

<sup>234</sup> *Ibid.*

<sup>235</sup> *Ibid.*

<sup>236</sup> *Ibid.*

<sup>237</sup> *Ibid.*

<sup>238</sup> *Ibid.*

<sup>239</sup> *Ibid.*

<sup>240</sup> *Ibid.*

M, jer je poduložak 15 k.o. M, u koji je stan upisan, u vrijeme donošenja zemljoknjižnog rješenja bio upisan kao fiducijarno vlasništvo V.C, prijašnjeg vlasnika I. d.o.o. M., a ne prodavatelja kao nositelja prava građenja.<sup>241</sup> Ključna činjenica u ovom slučaju je ta da je rok na koji je zaključen ugovor o osnivanju prava građenja istekao, a tuženik je tim povodom zatražio brisanje prava građenja uz istodobno brisanje svih upisa izvršenih u podulošcima 6 do 17.<sup>242</sup> Tim brisanjem izvršeno je i brisanje vlasništva tužitelja na posebnom dijelu zgrade.

U prvom redu, prvostupanjski je sud usvojio tužbeni zahtjev.<sup>243</sup> Drugostupanjski je sud drugačijeg stava, te se poziva na okolnost da u vrijeme sklapanja tužiteljevih ugovora o kupoprodaji nekretnina nije postojalo pravo građenja pa se nisu mogle primijeniti odredbe ugovora o osnivanju prava građenja i odbija tužbeni zahtjev.<sup>244</sup> Vrhovni sud RH u odlučivanju o reviziji iznio je stajalište da je drugostupanjski sud, iako se u pobijanoj odluci poziva na čl. 295. ZV-a, pravilno primijenio materijalno pravo iz čl. 296. st.1. ZV-a kojim je propisano da tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom tog prava, ako nije što drugo određeno.<sup>245</sup> Posljedično, izvršeno je brisanje prava upisanih na pravu građenja, među kojima je i pravo vlasništva tužitelja. Stoga, drugostupanjski je sud pravilno odlučio kada je preinačio odluku prvostupanjskog suda i odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan, s obzirom da tužitelj tijekom postupka nije podnio valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetnih nekretnina.<sup>246</sup>

### 5.5.3. Odnos prava građenja prema pravu vlasništva i ostalim stvarnim pravima

Pravo vlasništva i pravo građenja na nekom zemljištu se ne isključuju, dapače, pravo građenja može postojati samo na zemljištu koje je u nečijem vlasništvu.<sup>247</sup> Međutim, time što nečije pravo građenja postoji kao teret na zemljištu, pravna je vlast vlasnika ograničena.<sup>248</sup> Vlasnik je ovlašten sa svojom stvari činiti što ga je volja te svakoga drugoga od toga isključiti

---

<sup>241</sup> *Ibid.*

<sup>242</sup> *Ibid.*

<sup>243</sup> *Ibid.*

<sup>244</sup> *Ibid.*

<sup>245</sup> *Ibid.*

<sup>246</sup> *Ibid.*

<sup>247</sup> Gavella, *op. cit.* u bilj. 37, str. 94.-95.

<sup>248</sup> *Ibid.*

jedino ako to nije protivno tuđim pravima, dakle i ako to nije protivno pravu građenja na vlasnikovom zemljištu.<sup>249</sup>

Kako ne bi došlo do sukoba između prava građenja i ostalih ograničenih stvarnih prava koja terete zemljište, za osnivanje prava građenja potreban je pristanak ovlaštenika tih ograničenih stvarnih prava.<sup>250</sup> I kasnija bi preinaka sadržaja već postojećeg prava građenja mogla negativno utjecati na mogućnost izvršavanja onih stvarnih prava koja terete pravo građenja.<sup>251</sup> Stoga je preinaka sadržaja prava građenja, ako bi se njome ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini, dopuštena jedino ako se s njom sporazume i svi ovlaštenici tih prava.<sup>252</sup>

Osnuje li se neko stvarno pravo kao teret prava građenja, primjerice pravo plodouživanja ili hipoteka, to će pravo teretiti jedino pravo građenja, a ne i ono zemljište koje je opterećeno pravom građenja.<sup>253</sup>

---

<sup>249</sup> *Ibid.*

<sup>250</sup> *Ibid.*

<sup>251</sup> *Ibid.*

<sup>252</sup> *Ibid.*

<sup>253</sup> *Ibid.*

## 6. USPOREDBA RIMSKOG *SUPERFICIES* SA STVARNOPRAVNIM UREĐENJEM PRAVA GRAĐENJA U HRVATSKOJ

Prije nego se pruži osvrt na institute *superficies* i pravo građenja, valja napomenuti da je, u samom početku spomenuto temeljno načelo rimskog stvarnopravnog sustava, *superficies solo cedit*, također sastavni dio hrvatskog stvarnopravnog sustava.<sup>254</sup> Tako u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima stoji da pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.<sup>255</sup>

Između *superficies* i prava građenja postoje određene sličnosti, ali i razlike. Pravo je građenja ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik toga zemljišta dužan je to trpjeti. Iz zakonske definicije prava građenja vidljivo je da se nesumnjivo radi o stvarnom pravu, dok je *superficies*, isprva imao obveznopravni karakter, a tek u kasnijoj fazi razvitka poprima stvarnopravne elemente tako da se može smatrati određenom vrstom stvarnog prava.<sup>256</sup>

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

Između *superficies* i pravo građenja postoje i određene sličnosti. I kod *superficies* i kod prava građenja postoji gradnja zgrade na tuđem zemljištu. Ipak, kod našeg prava građenja glede toga postoji i određena razlika jer pravo građenja može postojati ne samo na tuđem nego i na vlastitom zemljištu.<sup>257</sup> Sličnosti između ovih ustanova postoje i glede njihove svrhe, a ona je omogućiti jeftiniju izgradnju prije svega stambenih objekata, s obzirom da nije potrebno kupiti i zemljište. *Superficies* je omogućavao, a danas i pravo građenja omogućuje izgradnju i drugih, npr. poslovnih objekata.<sup>258</sup> Također, sličnost postoji i

---

<sup>254</sup> Pezo, *op. cit.* u bilj. 30, str. 1567.

<sup>255</sup> *Ibid.*

<sup>256</sup> Belaj, *op. cit.* u bilj. 2, str. 125.

<sup>257</sup> *Ibid.*

<sup>258</sup> *Ibid.*



u tome što se i *superficies* i pravo građenja mogu otuđiti i naslijediti. Sličnosti su i glede nekih načina prestanka ovih pravnih ustanova. Tako i *superficies* i pravo građenja prestaju derelikcijom kod *superficies*, odnosno odreknućem ovlaštenika prava građenja, zatim propašću stvari, protekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta.<sup>259</sup> Međutim, *superficies* je prestajao i konfuzijom.<sup>260</sup> Pravo građenja neće prestati konfuzijom jer je moguće postojanje prava građenja i na vlastitom zemljištu u vlastitu korist.<sup>261</sup>

---

<sup>259</sup> *Ibid.*

<sup>260</sup> *Ibid.*

<sup>261</sup> *Ibid.*

## 7. ZAKLJUČAK

*Superficies* se definira kao nasljeđivo i otuđivo pravo uživanja zgrade podignute na tuđem zemljištu uz platež godišnje daće, odnosno *solariuma*. To stvarno pravo na tuđoj stvari ima širok opseg, jer su se superficijarna ovlaštenja postepeno približavala vlasničkim. *Superficies* predstavlja čistu rimsku ustanovu. Pojavio se da na neki način uskladi rimsko pravno načelo da sve podignuto na zemljištu pripada vlasniku zemljišta i potreba osiguranja trajnog korištenja građevine i od nevlasnika.<sup>262</sup> Rimsko društvo nastojalo je pronaći pravno sredstvo koje će omogućiti građenje poslovnih prostora i zgrada za stanovanje na tuđem zemljištu, kojim se ne bi ugrožavalo pravo vlasništva dotadašnjih vlasnika zemljišta.<sup>263</sup> Najprije su države kroz davanje koncesije, a zatim općine i privatnici, omogućili gradnju na tuđem zemljištu. Oni kojima se dopustila gradnja na tuđem zemljištu, imali su pravo uživanja te zgrade, a zauzvrat bi plaćali godišnju naknadu, *solarium*.<sup>264</sup> Tako je došlo do ugovora kojima se dozvoljavalo podizati zgradu na tuđem zemljištu. Ugovor kojim je taj odnos zasnovan bio je ili *locatio conductio* tj. ugovor o zakupu, ili *emptio venditio*, ugovor o kupnji.<sup>265</sup> Uživatelj (*superficiarius*) je, prema vlasniku zemljišta, stjecao samo zahtjev obvezne prirode koji je mogao ostvarivati tužbama *actio ex conductio* ili *actio ex emptio*.<sup>266</sup> Ipak, to se promijenilo pružanjem interdiktne zaštite superficijaru (*interdictum de superficibus*). Pretor je u klasično doba počeo, od slučaja do slučaja, pružati superficijaru i zaštitu putem *actio in rem*, kako protiv trećih, tako i protiv vlasnika zemljišta. Na taj način je izgrađen sistem stvarnopravne zaštite superficijara, koji je u Justinijanovu pravu imao na raspolaganju sve stvarnopravne tužbe kao i vlasnik, s tim što se radilo o proširenim tužbama (*actiones utiles*).

Sagledamo li povijesni razvitak instituta *superficies*, on nas jasno dovodi do zaključka da su upravo potrebe društva osnovni pokretač razvijanja prava i pravne znanosti. Koliko god stroga i kruta pravila bila, pravo će se savijati i prilagođavati onoliko koliko je to potrebno da se zaobilaznim putem nađe rješenje određenog problema društva.

Rimsko pravo, odnosno njegova ustanova *superficies* zasigurno je postavila temelje suvremenom pravu građenja. Međutim, iako je tome tako, između ta dva instituta postoje i

---

<sup>262</sup> Romac, *op. cit.* u bilj. 26, str. 222.

<sup>263</sup> *Ibid.*

<sup>264</sup> *Ibid.*

<sup>265</sup> *Ibid.*

<sup>266</sup> *Ibid.*

mnoge razlike. Potrebe društva i razvoj današnjeg prava odvele su u mnogočemu pravo građenja u drugom smjeru. Posebice se to uočava da kod prava građenja postoje dvije nekretnine – zemljište i samo pravo građenja koje je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom, dok kod *superficies* postoji samo jedna nekretnina. Ipak, ono što je ostalo isto je svrha ova dva instituta, koja iako se po pravnom uređenju razlikuju, zadržala do dan danas. Upravo je to razlog i potreba postojanja i daljnjeg razvijanja instituta prava građenja. Naime, porastom stanovništva veliki broj ljudi nije imao zemljište u svom vlasništvu a bilo je potrebno stambeno se osigurati što i danas predstavlja jednu od najvažnijih ljudskih potreba. Stoga se i danas pravo građenja, kao i *superficies* u Rimu, ogleda u kontekstu njegove socijalne funkcije.

Naposljetku se da zaključiti da je, iako ustanova prava građenja kakvu poznajemo danas nije postojala u rimskom pravu, potrebno proučavati one ustanove koje nisu postojale u rimskom pravu upravo kako bi se otkrili uzroci i potreba njihovog nastanka. Ipak, većina ostalih ustanova građanskog prava postojala je i u rimskom pravu, s manjim ili većim razlikama u odnosu na suvremena građanskopravna uređenja, dok one koje nisu postojale u rimskom pravu zasigurno imaju temelje u njemu, kao što je slučaj sa suvremenim građanskopravnim uređenjem prava građenja.

## 8. LITERATURA

- Belaj, I., „Od rimskoga superficies do prava građenja", u: *Pravni vjesnik*, vol. 29, br. 1, 2013, str. 121.-136.
- Eisner, B.; Horvat, M., *Rimsko pravo*, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948., str. 290.-291.
- Galić F., „Pravna zaštita povjerenja u zemljišne knjige u odnosu na stjecanje vlasništva temeljem zakona", dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/49382> (Pristupljeno 31.8.2022.)
- Gavella et al., *Stvarno pravo – svezak 1.*, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 291.
- Gavella et al., *Stvarno pravo – svezak 2.*, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 75.-95.
- *Hrvatska enciklopedija, mrežno izdanje*. Leksikografski zavod Miroslav Krleža, 2021. URL: <http://www.enciklopedija.hr/Natuknica.aspx?ID=58818> (Pristupljeno 31.8.2022.)
- Juršetić A. et al., „Posljedice prestanka prava građenja na založno pravo koje ga je teretilo", dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/40581> (Pristupljeno 31.8.2022.)
- Klarić, P.; Vedriš, M., *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2014., str. 368.-374.
- Maršavelski, A., „Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva", u: *Pravnik*, vol. 41, br. 84, 2007, str. 173.-199.
- Matuško Antonić Lj., „Pravo građenja", u: *Pravo i porezi*, 12/2019, str. 49.
- Milotić I., „Pravo građenja: Neka praktična pitanja", u: *Ralunovodstvo, revizija i financije*, 8/2022, str. 151.

- Pavlečić N., „Pravo građenja“, u: *Pravo i porezi*, 1/2018, str. 56.
- Pezo, V., *Pravni leksikon*, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 1567.-1568.
- Rajčić, D.; Nikšić, S., *Uvod u građevinsko pravo*, Hrvatska sveučilišna naklada, Zagora – Zagorje, 2008., str. 130.-131.
- Romac, A., *Izvori rimskoga prava, Latinski tekstovi s prijevodom*, Informator, Zagreb, 1973., str. 268.-269.
- Romac, A., *Minerva, Florilegij latinskih izreka, Latina et graeca*, Zagreb, 1988., str. 699.-700., 800.
- Romac, A., *Rimsko pravo*, Zagreb, 2007., str. 222.-223.
- Romac, A., *Rječnik rimskog prava*, Dominović d.o.o., Zagreb, 2018., str. 425., 422.-424.
- Simonetti, P., „Pravo građenja - trajanje i prestanak“, u: *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 32, br. 1, 2011, str. 1.-29.
- Simonetti, P., „Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja“, u: *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 33, br. 1, 2012, str. 3.-35.
- Simonetti, P., „Odlike prava građenja i superficijarnog prava“, u: *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 34, br. 1, 2013, str. 3.-35.
- Šarac, M.; Lučić, Z., *Rimsko privatno pravo*, Naklada Bošković, Split, 2011., str. 140.
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 10/14. i 95/15.)

- Zakon o obveznim odnosima (pročišćeni tekst, Narodne Novine, br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014