

# Načelo superficies solo cedit rimskoga prava s osvrtnom na pravnu jedinstvenost nekretnine u suvremenom hrvatskom zakonodavstvu

---

**Sviben, Josip**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2025**

*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:199:462600>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-27**



*Repository / Repozitorij:*

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





**REPUBLIKA HRVATSKA  
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
PRAVNI FAKULTET**



**Josip Sviben**

**NAČELO *SUPERFICIES SOLO CEDIT*  
RIMSKOGA PRAVA S OSVRTOM NA  
PRAVNU JEDINSTVENOST NEKRETNINE  
U SUVREMENOM HRVATSKOM  
ZAKONODAVSTVU**

**DIPLOMSKI RAD**

Kolegij:

Rimsko privatno pravo

Mentor:

prof. dr. sc. Ivana Jaramaz Reskušić

Zagreb, veljača 2025.

## IZJAVA O IZVORNOSTI DIPLOMSKOG RADA

Ja, Josip Sviben, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor ovog diplomskog rada te da u radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom izrade rada nisam koristio drugim izvorima do onih navedenih u radu.

\_\_\_\_\_ Josip Sviben, v.r. \_\_\_\_\_  
(potpis studenta)

## SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
2. <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT</i> .....	3
2.1. Pojam i bit načela.....	3
2.2. <i>Superficies solo cedit</i> kao izvedenica <i>accessio cedit principali</i> .....	5
2.3. Procesnopravni učinak načela <i>superficies solo cedit</i> .....	9
3. Odstupanje od načela <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT (SUPERFICIES)</i> .....	11
3.1. Koncesija za građenje na javnom zemljištu ( <i>concessio ad aedificandum in solo publico</i> ).....	12
3.2. Zakup zemljišta radi građenja ( <i>conductio plenior</i> ili <i>conductio ad modum irregularis</i> ).....	13
3.3. <i>Superfices</i> kao stvarno pravo.....	14
3.3.1. Razvoj pravne zaštite kao temelj transformacije u stvarno pravo.....	14
3.3.2. Pravna priroda i sadržaj <i>superficies</i> .....	16
4. NAČELO PRAVNE JEDINSTVENOSTI NEKRETNINE HRVATSKOGA PRAVA.....	18
4.1. Općenito o načelu.....	18
4.2. Pripadnosti nekretnine.....	19
4.2.1. Dijelovi.....	19
4.2.2. Priraštaj.....	20
4.2.3. Pripadak (pertenencija).....	27
4.3. Odstupanja od načela pravne jedinstvenosti nekretnine.....	29
4.3.1. Stvarna služnost.....	30
4.3.2. Koncesija.....	32
4.3.3. Strojevi i slični uređaji.....	34
5. PRAVO GRAĐENJA.....	35
5.1. Pojam i temeljna obilježja.....	35
5.2. Stjecanje prava građenja.....	37
5.2.1. Osnivanje.....	37
5.2.2. Prijenos i nasljeđivanje.....	40
5.3. Sadržaj prava građenja.....	41
5.3.1. Bitan sadržaj.....	41
5.3.2. Fakultativni sadržaj.....	43
5.3.3. Preinaka sadržaja.....	44
5.4. Zaštita prava građenja.....	44
5.5. Prestanak prava građenja.....	45

5.5.1. Razlozi prestanka .....	45
5.5.2. Pravni učinci prestanka.....	46
6. ZAKLJUČAK .....	48
7. PRAVNA VRELA I LITERATURA .....	50

## 1. UVOD

„Planet Zemlja može bez ljudi, ali ljudi ne mogu bez Zemlje.“ Ovom naturalističkom krilaticom mogli bi opisati odnos čovjeka i prirode, od najrudimentarnijih razdoblja ishodišta ljudske vrste, pa sve do današnjih vremena visokih socioloških i tehnoloških dostignuća. I prije nastanka ljudskih zajednica koje bi mogli karakterizirati kao civilizacije, zemljina površina, tlo, odnosno – zemljište, omogućavalo je bit života dajući vodu hranu i sklonište. Daljnjim razvojem čovječanstva, nastankom civilizacija, rastom stanovništva te masovnim migracijama, zemljište je zadržalo navedeno esencijalno značenje, ali je istovremeno zadobilo još i neusporedivo veći značaj. S jedne strane, pojavom razvijenih plemenskih, etničkih ili drugih kolektivističkih skupina zemljište je postalo i teritorij – prirodna identifikacija određenih granica ljudskog djelovanja, a s druge strane, pojavom instituta vlasništva, zemljište je od izvora resursa postalo – resurs sam po sebi. Tko ima više zemljišta, ima i veće mogućnosti ne samo za poljoprivredu, već i za izgradnju zgrada i drugih stambenih i poslovnih građevina. Osim tih sadržajnih koristi, na kontinuirani, ali i rastući znamen zemljišta utjecala je i njegova srž – načelna neuništivost, vječnost, nepremjestivost. Dakle, prostorno podijeljena površina, odnosno zemljišna čestica, postala je jedna od najvrjednijih moneta.

Tako se već u rimskom pravu pojavio popriličan skup složenih pravnih problema i izazova vezanih uz raspolaganje i pravno kvalificiranje ljudskih odnosa s obzirom na zemljište. Čije je od drugoga posađeno stablo na vlasnikovom tlu, kako prosuđivati zgradu izgrađenu na tuđem zemljištu, kome pripada zračni snop iznad zemljišta te prostor ispod njegove površine? Sa svim tim i drugim pitanjima uhvatili su se u koštac neki od najvećih rimskih pravnika i općenito mislioca, čiji je rad izrodio načelo *superficies solo cedit*, prema kojemu sve što je sa tlom trajno spojeno iznad ili ispod njegove površine predstavlja njezin sastavni dio te dijeli njegovu pravnu sudbinu.

Upravo to načelo središnja je tema ovoga rada. U prvom dijelu izložen je, prije svega, sam naziv i pojam načela, njegov postanak i razvoj te pravni značaj u rimskom pravu. U daljnjem dijelu rada obrađena je socio-ekonomska dinamika rimskog društva koja je dovela do povećane potrebe za građenjem na tuđem zemljištu, a tijekom vremena i do pojave instituta *superficies*, svojevrsnog izuzetka od to tada krute primjene načela *superficies solo cedit*. Glede *superficies*a, obrađivanjem njegovih pravnih preteča te rada pretora na području pravne zaštite, izložen je njegov postupni prijelaz od prvotno obveznopravnog odnosa *sui generis* do u Justinijanovo doba otuđivog i nasljedivog stvarnog prava na tuđoj stvari.

U drugom dijelu rada analizira se postojanje i primjena načela *superficies solo cedit* u suvremenom hrvatskom pravu, preko analognog načela *pravne jedinstvenosti nekretnine*. U tom pogledu, razrađene su sličnosti i razlike tih dvaju pojmova, sistematski prateći određene pravnoteoretske sastavnice koje su zajedničke u oba pravna sustava, ali i proučavanjem pozitivnih zakonskih odredbi Republike Hrvatske. Na koncu, navedena su i određena odstupanja od načela pravne jedinstvenosti nekretnine, s većim naglaskom na *pravo građenja*, kao suvremenom inačicom rimskog *superficies*.

## 2. SUPERFICIES SOLO CEDIT

### 2.1. Pojam i bit načela

Jedno od temeljnih načela kojim je u rimskom pravu, a kasnije njegovom inkorporacijom i u raznim drugim pravnim sustavima (posebno onima kontinentalnog europskog pravnog kruga), uređeno pravo vlasništva na zemljištu, je načelo *superficies solo cedit*. Prema tom načelu, sve što je trajno spojeno sa zemljištem, bilo da je posijano, zasađeno ili izgrađeno, sastavni je dio tog zemljišta te dijeli njegovu pravnu sudbinu.<sup>1</sup> Kratko, „površina pripada tlu“.<sup>2</sup>

Sama riječ *superficies* (talijanski *la superficie*, francuski *le superficie*, španjolski *la superficie*) doslovno znači površina, odnosno površina zemljišta, a dolazi od latinskih riječi *super* – gore, nad, na te *facies* – vanjski oblik, površina.<sup>3</sup>

Kao i kod brojnih drugih instituta rimskog prava, i kod ustanovljenja ovoga načela jednu od glavnih uloga imao je znameniti rimski klasični pravnik Gaj (*Gaius*). On tako u kontekstu prethodno spomenutog spajanja pokretnih stvari sa zemljištem kaže: „*Ex diverso si quis in alieno sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, quius et solo est*“.<sup>4</sup> U svojim *Institucijama* Gaj i izravno navodi sintagmu *superficies solo cedit*: „...*quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit*“.<sup>5</sup>, odnosno u prijevodu: „...po prirodnom pravu postaje naše što je drugi sagradio na našem zemljištu, makar da je gradio za sebe, jer gradnja slijedi pravnu sudbinu zemljišta.“<sup>6</sup>

Iz ovog ulomka iz Gajevih *Institucija* jasno je, dakle, vidljivo i to da se ovo načelo smatralo odrazom prirodnog prava (*ius naturale*), po uzoru na grčku filozofsku misao te je kao takvo bilo općepriznato i primjenjivano u doba klasične jurisprudencije.<sup>7</sup> Zbog tog

---

<sup>1</sup> Petrak, M., *Traditio iuridica*, Vol. I. - Regulae iuris, Novi informator, Zagreb, 2010., str. 129.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Romac, A., *Rječnik rimskog prava*, Dominović, Zagreb, 2018., str. 345.

<sup>4</sup> D. 41,1,7,12; v. Simonetti, P., *Rimski superficies i pravne ustanove koje prethode hrvatskom pravu građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 20, br. 1, 1999., str. 18.

<sup>5</sup> Gai, *Inst.* II, 73.

<sup>6</sup> Maršalevski, A., *Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva*, *Pravnik*, vol. 41, br. 84, 2007., str. 175.

<sup>7</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *La superficies – de Rome, à travers Paris, jusqu'au Québec*, u: Kostadinov, B. (ur.), *L'histoire, l'espace et les institutions politiques du Canada*, Association académique croate-canadienne, 2012.-2013., str. 11.



univerzalnog značaja ovog načela, prethodno citirani Gajev tekst iz njegovih *Institucija* prisutan je i u Justinijanovim *Institucijama*<sup>8</sup>, u gotovo identičnom obliku.<sup>9</sup>

No, načelo *superficies solo cedit* je prema nekima bilo prisutno već i u Zakoniku XII ploča (451. g. pr. Kr.), iako postoje oprečna stajališta oko te tvrdnje<sup>10</sup>. Osim toga, sadržavao ga je i jedan republikanski agrarni zakon iz 111. g. pr. Kr., što se pretpostavlja *a contrario* iz toga da se tim zakonom zemljištu na kojem su učinjena određena poboljšanja vlasništvo daje onima koji su ga obrađivali. Dakle, taj primjer posredno pokazuje postojanost i prihvaćenost načela *superficies solo cedit*, regulirajući izuzetak od stanja koje podrazumijeva njegovu primjenu.<sup>11</sup> Osim tih izvora, načelo spominju i Ulpijan u *Digesti*: „*semper enim superficiem solo cedere*“ (D. 43,17,3,7) te Antonin Sever u svojoj konstituciji iz 213. g. „*Quod in solo tuo aedificatum est, quoad in eadem causa manet, iure ad te pertinet*“ (Codex Iustinianus 3,32,3).<sup>12</sup>

Zbog prethodnog navedenog nespornog utjecaja i karakterizacije ovog načela od strane pravila prirodnog prava, a i prema izloženom shvaćanju rimskih pravnika načelo *superficies solo cedit* praktički predstavlja *harmonično jedinstvo civilnog i prirodnog prava*: „*...proprietatis et civili et naturali iure eius est cuius et solum*“ (D. 43,18,2), a sličnoga je mišljenja i Paulus, koji to izražava riječima: „*sic et in tradendo si quis dixerit se solum sine superficie tradere, nihil proficit, quo minus et superficies transeat quae natura solo coherat*“ (D. 44,7,14,1).<sup>13</sup>

Načelo *superficies solo cedit* izražava bit rimskog prava vlasništva koje se proteže „*usque ad inferos et usque ad sidera*“ (od pakla do zvijezda).<sup>14</sup> Tako se zemljište po rimskom pravu proteže neograničeno u dubinu i visinu, a sukladno tome se i vlasništvo nad tim zemljištem proteže i na sve stvari koje se neodvojivo spoje s tim zemljištem, kako u dubinu, tako i u visinu. „*Cuius est solum eius est usque ad celum et ad inferos*.“<sup>15</sup> Dakle, ovo načelo savršeno dočarava rimski koncept prostorno neograničenog prava vlasništva, koji isključuje

---

<sup>8</sup> Iust., *Inst.* II,1,30: „*...si quis in alieno solo sua materia domum aedificaverit, illius fit domus, cuius et solum est. sed hoc casu materiae dominus proprietatem eius amittit, quia voluntate eius alienata intellegitur, utique si non ignorabat, in alieno solo se aedificare: et ideo, licet diruta sit domus, vindicare materiam non poterit. certe illud constat, si in possessione constituto aedificatore, soli dominus petat domum suam esse, nec solvat pretium materiae et mercedes fabricorum, posse eum per exceptionem doli mali repellere, utique si bonae fidei possessor fuit qui aedificasset: nam scienti, alienum esse solum, potest culpa obici, quod temere aedificaverit in eo solo quod intellegeret alienum esse.*“

<sup>9</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 176.

<sup>10</sup> Više o različitim stajalištima u vezi prisutnosti načela *superficies solo cedit* u Zakoniku XII ploča, v. Puhan, I. *Superficies solo cedit*, Anali Pravnog fakulteta u Beogradu, vol. 1, br. 3-4, 1953., str. 332-335.

<sup>11</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 11.

<sup>12</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 176.

<sup>13</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 18.

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*

horizontalnu diobu vlasništva zemljišta. Takva odredba bila je kogentna, a ugovore koji bi sadržavali odredbe o takvoj diobi smatrani su ništavnim. Vlasništvo se moglo dijeliti samo po vertikalnoj liniji i to izgradnjom zida, dok je horizontalna dioba u pogledu drugih stvarnih prava ograničena na služnosti i superficijarno pravo.<sup>16</sup>

## 2.2. *Superficies solo cedit* kao izvedenica *accessio cedit principali*

*Superficies solo cedit* je po svojoj biti specifična izvedenica načela *accessio cedit principali*, prema kojemu „priraštaj pripada glavnoj stvari.“<sup>17</sup>, odnosno prema kojemu priraštaj prati pravnu sudbinu glavne stvari kojoj se fizički pripojio. Sukladno tome, sve ono što smo naveli u osnovnoj definiciji načela *superficies solo cedit* – ono što se posije, posadi i izgradi na zemljištu, postaje njegovim sastavnim dijelom, srodno je i ovome načelu. Dakle, ovdje je iznimno bitan i od glavnog načela koji se u ovom radu obrađuje neodvojiv, pojam *accessio* (priraštaj).

Međutim, u tom kontekstu valja razlikovati situaciju kada je riječ o pripatku (*accessorium*, tj. pertinencija) kao samostalnoj stvari koja, prema uobičajenim shvaćanjima i pravilima pravnog prometa, trajno služi gospodarskim potrebama ili svrhama druge samostalne stvari, točnije rečeno glavne stvari s kojom nije fizički spojena, ali bi bez nje bila nepotpuna. S obzirom na takvu diobu samostalnih odnosno fizički odvojenih stvari – glavna stvar (npr. zemljište) i pripadak (npr. oruđe, stoka, sjeme), pitanje pravne sudbine pripatka u rimskom je pravu - prema mišljenju pandektista, a oslonom na dva fragmenta sačuvana u Justinijanovim *Digesta*<sup>18</sup> - riješeno na temelju načela *accessorium sequitur principale*<sup>19</sup>, osim u slučaju ako stranke ne bi ugovorile neko drugačije rješenje konkretnog pravnog odnosa (npr. tako da bi pripadak izričito izuzele)<sup>20</sup>.

Kao što je prethodno bilo rečeno, načelo *superficies solo cedit* je blisko vezano sa priraštajem, odnosno sa pojmom *accessio*, koji predstavlja jedan od načina stjecanja vlasništva po rimskome pravu, pripadajući skupini originarnih modaliteta stjecanja vlasništva, i to po *ius*

<sup>16</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj 7., str. 11.

<sup>17</sup> Horvat, M.; Petrak M., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2022., str. 163-164.

<sup>18</sup> D. 33,8,2 (Gai, *lib. 18 ad edic. prov.*): „*Nam quae accessionum locum optinent, exstinguuntur, cum principales res peremptae fuerint.*“; D. 34,2,19,13 (Ulp. *lib. 20 ad Sab.*): „*Perveniamus et ad gemmas inclussas argento auroque, et ait Sabinus auro argentove cedere: ei enim cedit, cuius maior est species, quod recte expresit: semper enim cum quaerimus, quid cui cedat, illud spectamus, quid cuius rei ornandae causa adhibetur, ut accessio cedat principali, cedent igitur gemmae, fialis vel lancibus inclusae, auro argentove.*“ Cf. D. 19,1,17,7 (Ulp.). O tome detaljnije, v. Eisner, B.; Horvat, M., *Rimsko pravo*, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948., str. 208.

<sup>19</sup> „Pripadak prati glavnu stvar.“ (Pripadak dijeli pravnu sudbinu glavne stvari.), v. Romac, A., *Minerva: florilegium sententiarum latinarum (florilegij latinskih izreka)*, Latina et Graeca, Zagreb, 1988., str. 6.

<sup>20</sup> V. Romac, A., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 1998., str. 137-138.

*gentium (aequisitones naturales)*. Kod priraštaja, kao i kod svih originarnih načina stjecanja, vlasništvo se stječe neovisno o pravima prethodnika i uopće o tome da li je stvar prethodno imala vlasnika.<sup>21</sup>

Do same akcesije dolazi kada se tuđa, samostalna i akcesorna stvar spoji s nekom drugom, glavnom stvari te postaje njenim sastavnim dijelom. Vlasnikova stvar tako zadržava svoj dosadašnji identitet, dok ga tuđa, sporedna stvar gubi, a pri tome vlasništvo glavne stvari proteže se i na te uzgredne stvari po već spomenutom načelu *accessio cedit principali*. No, bitno je naglasiti da vlasništvo dosadašnjeg vlasnika na prirasloj stvari prestaje samo ako se radi o trajnom i nerazdvojivom spoju. Ako je spajanje samo privremenog karaktera ili se spojeni stvari mogu nanovo razdvojiti, vlasništvo prethodnog, tj. dosadašnjeg vlasnika nad pripojenom, uzgrednom stvari se ne gasi, već samo miruje. Ponovnim razdvajanjem stvari, vlasništvo se „budi“, odnosno „oživljava“. U slučaju privremenog spajanja, vlasnik pripojene stvari je čak mogao tražiti njihovo razdvajanje s *actio ad exhibendum* (ukoliko nije riječ o građevnom materijalu) te je nakon toga glede tako razdvojene stvari mogao upotrijebiti vlasničku tužbu (*rei vindicatio*) radi povrata posjeda te stvari.<sup>22</sup>

U za nas najvažnijem konkretnom slučaju pripajanja – pripajanju zemljištu, sve ono što mu priraste isto tako dijeli njegovu pravnu sudbinu te se na nj proteže i pravo vlasništva nad zemljištem. Kada se zemljište otuđi, nasljeđuje ili optereti, otuđuju se, nasljeđuju i opterećuju i svi njegovi sastavni dijelovi, uključujući i na njemu izgrađene zgrade. Tako se, u slučaju izgradnje zgrade na tuđem zemljištu i građenje na tuđem zemljištu može javiti kao originarni način stjecanja vlasništva nad zgradom *ex iure accessionis*<sup>23</sup>

Razlikujemo tri tipa (vrste) akcesije – a/ *spajanje pokretne s pokretnom stvari*, b/ *spajanje pokretne stvari s nepokretnom* i c/ *spajanje nepokretne s nepokretnom stvari*.

Za načelo *superficies solo cedit* najznačajniji od ove tri vrste je spajanje pokretne s nepokretnom i o tome će biti najviše riječi, ali izložit ćemo ukratko i ostala dva načina, jer određeni temeljni principi stjecanja akcesijom u svojoj biti vrijede za sve slučajeve akcesije, a iz usporedbe akcesije pokretnina sa spajanjem pokretnina nekretninama je jasno vidljiv poseban režim zaštite zemljišta.

---

<sup>21</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 150-151.

<sup>22</sup> *Ibid.*, str. 163.

<sup>23</sup> Simonetti, P., *Pravno jedinstvo nekretnine*, Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse, br. 10, Mostar, 2012., str. 8.

*Kod priraštaja pokretne stvari pokretnoj* javlja se važno pitanje o tome koja stvar će se smatrati glavnom, a koja sporednom, i po kojem principu. U tom pogledu, postojale su dvije oprečne škole. Sabinovci su glavnom stvari smatrali onu koja je bila veća po vrijednosti i volumenu (*maior species*). Suprotno tome, prevladalo je mišljenje Prokulovaca koji su glavnu stvar smatrali onom koja je određivala *ekonomsku bit nove cjeline*. Tako je npr. kotač spojen s tuđim kolima, pripadao vlasniku kola. Slijedeći taj Prokulovski princip su se tako rješavali i razni slučajevi spajanja poput *texture* pri kojoj tuđi utkani (purpurni) konci pripadaju vlasniku sukna, *tincture* pri kojoj tuđa purpurna boja pripada vlasniku obojane tkanine, *scripture* gdje vlasniku papira pripadaju po drugome napisana slova te *picture* koja je složenija od prvonavedenih slučajeva. Po drugome naslikana slika bi sukladno gornjim načelima trebala pripasti vlasniku materijala na kojemu je slika naslikana, ali ovdje primat ipak uzima stajalište da slika pripada slikaru, jer je slikarev dio vrjedniji. Takvog je stava bio i Justinijan. Naravno, ovdje treba naglasiti da se vlasništvo nad pripojenom uzgrednom stvari ne stječe besplatno, već je vlasnik glavne stvari dužan nadoknaditi tu vrijednost trajno spojene stvari njenom prethodnom vlasniku.<sup>24</sup>

Kod nama najbitnijeg tipa spajanja - *priraštaja pokretne stvari nepokretnoj*, tj. priraštaja pokretnine nekretnini, do izražaja u potpunosti dolazi načelo *superficies solo cedit* i svi njegovi elementi. Ovu skupinu priraštaja možemo podijeliti u još tri zasebna tipa, slučajeva – *satio*, *implantatio* i *inaedificatio*.

*Satio* obuhvaća sijanje na tuđem zemljištu, *implantatio* se sastoji u sađenju na tuđem zemljištu, dok je *inaedificatio*<sup>25</sup> građenje na tuđem zemljištu i na građenje na vlastitom zemljištu tuđim materijalom.<sup>26</sup>

Za razliku od priraštaja pokretne stvari pokretnoj, u vezi kojeg smo izložili postojanje problema, odnosno pitanja koja će se stvar smatrati glavnom, kod akcesije pokretne stvari nepokretnoj nema takve dvojbe. Inkorporiranjem tjelesnih pokretnih stvari u zemljište, bilo na njenoj površini ili ispod nje te bez obzira na njihovu vrijednost (kao kod spajanja pokretnina), one uvijek gube svoju pravnu autonomiju, postaju sporedne i postaju dio zemljišta. Dakle, zemljište je beziznimno i *ex iure* glavna stvar.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 164-165.

<sup>25</sup> *Inaedificatio* korijenski dolazi od riječi *aedificare* (graditi, sagraditi). Neki autori koriste *aedificatio* za gradnju na tuđem zemljištu, s obzirom na nesuglasje oko uključivanja ugrađivanja u postojeću zgradu te građenje tuđim materijalom na vlastitom zemljištu u opseg tih dvaju izraza. Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 175.

<sup>26</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 165.

<sup>27</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 18.

Sukladno tome, vlasnikom tuđih usjeva i biljki čim puste korijenje (bitna pretpostavka za element *trajnosti* spajanja; „*Plantae, quae terra coalescunt, solo cedunt.*“<sup>28</sup>) te vlasnikom zgrade izgrađene na njegovom zemljištu, postaje vlasnik samog zemljišta.

U pogledu nužnosti postojanja *trajne veze* valja spomenuti i jedan primjer u pogledu *inaedificatia*, i to preko mišljenja kasnorepubliskog pravnika Q. Mucija Scevole prema kojemu dotični vlasnik zemljišta građanin Seius nije stekao pravo vlasništva na drvenoj kući (dašćari) koju je na njegovom zemljištu izgradio Titius, zato što se ta kuća mogla rastaviti i odvojiti od zemljišta bez previše troškova:<sup>29</sup> „*Titius horreum frumentarium novum ex tabulis ligneis factum mobile in Seii praedio posuit: quaeritur, uter horrei dominus sit. Respondit secundum quae proponerentur non esse factum Seii.*“<sup>30</sup> („Titius je novu pokretnu dašćaru (kolibu) od dasaka napravio na zemljištu Seiusa. Dakle, (pitanje je): tko je vlasnik (dašćare). Scaevola odgovara da ta stvar nije Seiusova.“)<sup>31</sup>

Osim akcesije nastale spajanjem pokretne stvari s pokretnom te pokretne s nepokretnom, često se navodi i treći slučaj – *priraštaj nekretnine nekretnini*.

Ovi slučajevi u pravilu su bili uzrokovani djelovanjem prirodnih sila, naročito djelovanjem vode. Ovdje je riječ najčešće o odvajanju zemljišnog materijala s jednog zemljišta te njegovog prirastanja drugom zemljištu uz djelovanje vodnih tokova, pa tako npr. zbog postupnog djelovanja riječnog toka može doći do odvajanja i taloženja zemlje jednog zemljišta na drugo. Taj se slučaj naziva *alluvio* (naplava) te takva nataložena zemlja pripada vlasniku zemlje uz koju se nataložila.<sup>32</sup>

Druga situacija je *avulsio*, kod postoji kada bujica vode silovito otkine komad vode te ga nanese uz tuđe zemljište. Dosadašnji vlasnik može takvu zemlju odvesti natrag, no ako se takav komad već pričvrstio i srastao sa zemljom, pripast će taj komad zemlje odmah vlasniku zemljišta na kojem se komad pričvrstio. Rimski pravници su smatrali da se to dogodilo ako su stabla sa otkinutog komada zemlje već pustila korijenje u tuđe zemljište na koje je nanese.<sup>33</sup>

---

<sup>28</sup> D. 41,1,9, pr. (Gai *lib. II rer. cott. sive aur.*) „Sadnice koje puste korijen u zemljištu postaju dio (toga) zemljišta.“, v. Romac, A., *op. cit.* u bilj. 19, str. 6.

<sup>29</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj 7., str. 11.

<sup>30</sup> D. 41,1,60 (M. Scaev. *lib. I resp.*).

<sup>31</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 177.

<sup>32</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 166.

<sup>33</sup> *Ibid.*; U današnjem pravu vlasnik nekretnine od koje je otrgnuta zemlja ima rok od godine dana da odvoji svoj komad zemlje od tuđeg zemljišta na koje je nanese. Ako to ne učini, tj. ako to ne učini s istekom tog roka, pravo vlasništva zemljišta kojem je ova zemlja pripojena protegnut će se i na taj otrgnuti komad. Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo – svezak prvi*, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 546.

Uz ova dva navedena tipska primjera, mogu se pojaviti i još dva slučaja koji se kategoriziraju u skupinu riječnih nanosa i promjena. To su *insula in flumine nata* te *alveus derelictus*.

*Insula in flumine nata* je pojava novog otoka u rijeci, pri čemu takav novostvoreni otok pripada vlasnicima obalnih zemljišta rijeke te se dijeli između njih, crtom povučenom sredinom rijeke.<sup>34</sup>

*Alveus derelictus* je napušteno korito rijeke koje pripada vlasnicima obalnih zemljišta te rijeke primjenom jednakog principa kao i otok kod *insula in flumine nata*.

Prema nekim autorima, prethodno navedeni primjeri riječnih nanosa i promjena ne potpadaju pod stjecanje vlasništva akcesijom, iako se oni kao takvi često prikazuju. Razlog drugačijeg gledanja vidljiv je na temelju zadnjih dvaju navedenih situacija (*insula in flumine nata* te *alveus derelictus*), kojima prije svega nedostaje element spajanja dviju ranije samostalnih stvari, a uz to do njih može doći i bez elementa akcesornosti ako je obalno zemljište zapravo akcesorno.<sup>35</sup>

### 2.3. Procesnopravni učinak načela *superficies solo cedit*

Načelo *superficies solo cedit* ostvarivalo je i značajne procesnopravne učinke. Graditelj (ili osoba koja je sijala/sadila) bi čak i kao *bonae fidei* posjednik izgubio u sporu na temelju tužbe vlasnika zemljišta kojom on zahtijeva povratak posjeda izgrađenog, zasijanog ili zasađenog. No, u takvom slučaju bi se i takav pošten posjednik mogao zaštititi, putem pretorske *exceptio doli mali*, kojom bi mu bilo priznato pravo retencije ako mu vlasnik zemljišta odbija nadoknaditi troškove materijala ili rada, i to sve do njihove isplate.<sup>36</sup> Takvo uređenje pravne zaštite jasno je vidljivo iz Gajevog teksta: „*Sed si ab eo petamus fundum vel aedificium et inpensas in aedificium vel in seminaria vel in sementem factas ei soluere nolimus, poterit nos per exceptionem doli mali repellere, utique si bonae fidei possessor fuerit.*“<sup>37</sup> („Ali u slučaju da tužbom zahtijevamo zemljište ili zgradu, a odbijemo da mu naknadimo troškove za zgradu, sjeme ili sjetvu, mogao bi nas odbiti putem ekscpepcije zle namjere, pod uvjetom da je bio posjednik u dobroj vjeri.“)<sup>38</sup>

Procesnopravni učinak načela *superficies solo cedit* još je vidljiviji u pogledu graditelja koji namjerno, svjesno gradi zgradu na zemljištu u tuđem vlasništvu. Zbog osobite drskosti

---

<sup>34</sup> Rimsko pravo je ova pravila predviđjela samo za otoke nastale u rijekama, dok je otok nastao u moru smatran ničijim te time otvorenim za stjecanjem *okupacijom*. Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 547.

<sup>35</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 167.

<sup>36</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj 7., str. 12.;

U vezi pitanja definiranja pravnog odnosa između poštenog graditelja i vlasnika zemljišta, v. Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 176.

<sup>37</sup> Gai, *Inst.* II,76.

<sup>38</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 176.

takvog čina, takav graditelj niti ne stječe pravo vlasništva nad zgradom, niti se može koristiti mogućnošću traženja ugrađenog građevinskog materijala ni nakon rušenja zgrade, koja se inače priznaje i štiti prema poštenom (*bonae fidei*) graditelju.<sup>39</sup>

Nastavno na slučaj priraštaja gradnjom (*inaedificatio*), spomenimo još i to da i ovdje (kao i kod općih pravila stjecanja vlasništva priraštajem kod dvaju pokretnih stvari koju smo već naveli) razdvajanjem spojenih materijala od zgrade (npr. kod rušenja) ponovno dolazi do „aktivnosti“ ranijeg vlasništva na materijalu. No, u ovom slučaju vlasnik materijala nije imao mogućnost ostvarivanja razdvajanja materijala od postojeće zgrade akcijom *ad exhibendum*, već mu je (prema Zakoniku XII ploča) ostajala isključivo mogućnost zahtijevanja naknade dvostruke vrijednosti putem *actio de tigno iuncto*.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj 7., str. 12.

<sup>40</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 165-166.

### 3. Odstupanje od načela *superficies solo cedit* (*superficies*)

Gospodarski razvoj grada Rima donio je sa sobom i snažan rast gradskog stanovništva<sup>41</sup> koji je protekom vremena, a uz djelovanje činjenice da je velika većina građevinskih zemljišta bila u rukama manjeg broja subjekata (države, općina i manjeg broja privatnih osoba) na relativno ograničenom prostoru, uzrokovao nestašicu stambenih objekata. Takva socijalno-stambena kriza dostupnosti zemljišta i stanova bila je dodatno uvjetovana i krutom primjenom načela *superficies solo cedit*, pa se u fokusu rimskog života pojavila potreba nalaženja modaliteta gradnje na tuđem zemljištu, a samim time i potreba ograničenja navedenog načela, njegovim svođenjem na dispozitivnu pravnu normu. Osim toga, promjene u pogledu primjene načela *superficies solo cedit* te pojavu gradnje na tuđem zemljištu, uzrokovala je osim spomenutih rasta stanovništva i nedostupnosti zemljišta, i mogućnost ostvarivanja profita iz vlasništva nad gradskim zemljištem.<sup>42</sup>

Slijedom svih ovih opisanih težnji, došlo je u rimskom pravu do stvaranja novog pravnog uređenja zakupa zemljišta te do stvaranja novog pravnog instituta – *superficies*. No, put od ovih opisanih društvenih okolnosti do postojanja *superficies* je bio dug i životopisan. U rimsko pravo ušao je običajnim putem, zatim je počeo bivati predmetom zaštite odgovarajućih pretorskih sredstava, naginjući se iz javnopravnog uređenja u privatnopravni svijet.<sup>43</sup> Prvu pojavu *superficies* možemo povezati sa *lex Icilia* iz 456. g. pr. Kr., a u pogledu njegovog života u klasičnom pravu vrijedi izdvojiti komentare klasičnih pravnika koji ga dokazuju<sup>44</sup> te dva epigrafska zapisa krajem 2. st. Prvi od tih dvaju zapisa potječe iz 193. godine te, iako izričito ne spominje riječ *superficies*, potvrđuje postojanje nasljedivog prava građenja na tuđem zemljištu spominjanjem dodjelu zemljišta građaninu, od strane cara Septimija Severa.<sup>45</sup> Drugi zapis potječe s kraja 2. st., a odnosi se na odluku gradskog senata Puteolija kojom se građanin oslobađa plaćanja *solariuma* ako zgrada koju je on izgradio na javnom zemljištu nakon njegove smrti pripadne gradu.<sup>46</sup>

U ovom dijelu rada će biti obrađen institut *superficies*, na načina da će prvo biti izložene ustanove koje su mu prethodile – koncesija za građenje na javnom zemljištu (*concessio ad aedificandum in solo publico*) te zakup zemljišta radi građenja (*conductio plenior*), a zatim

---

<sup>41</sup> Početkom principata je Rim imao od oko 700 000 do 1 500 000 stanovnika. Romac, A., *op. cit.* u bilj 20, str. 222.

<sup>42</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj 7., str. 13.

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

<sup>44</sup> *V. ibid.*

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> *Ibid.*



će se izložiti razvoj *superficiosa* od ustanove obveznopравnih elemenata do stvarnog, nasljedivog i otuđivog prava u Justinijanovo doba, posebice putem djelovanja pretora.

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

Svojevrsni vid borbe za osiguranje stanovanja na tuđem zemljištu prvotno je ostvarivan putem djelovanja države, koja je, već od vremena republike, dozvoljavala privatnicima da na zemljištu u državnom vlasništvu, odnosno na javnom dobru koje nije moglo biti predmetom kupoprodaje, sagrade kuću ili određeni obrtnički prostor (npr. bankarski na rimskom forumu<sup>47</sup>).<sup>48</sup> Takvom graditelju dana je koncesija *ad aedificandum in solo publico* na dugi vremenski rok ili čak trajno, uz obvezu plaćanja godišnje daće – *solariuma*. Svaki takav koncesionar imao je puno pravo uživanja zgrade i raspolaganja po njegovoj volji – mogao ju je otuđiti *inter vivos* i *mortis causa*, a čak ju i razoriti.<sup>49</sup>

Na ovaj način se konačno pronašlo rješenje za pomirbu sukoba neotuđivosti javnog zemljišta u vlasništvu rimske države s interesima rimskih građana koji su tražili način gradnje na takvim zemljištima.<sup>50</sup> Naravno, otuđenjem prava uživanja zgrade izgrađene temeljem ovakve koncesije, ne prodaje se i samo zemljište, a ni pravo vlasništva nad zgradom, već samo prava sadržana koncesijom u vezi izgrađenog objekta.<sup>51</sup>

Iako postoje neka suprotna mišljenja<sup>52</sup>, prevladavajući je stav da se koncesija *ad aedificandum in solo publico* nije temeljila na ugovoru o zakupu.<sup>53</sup> Dakle, država je davala koncesiju kao vlast (*iure imperii*), a ne kao građanskopravna osoba<sup>54</sup>, a preteču *superficiosa* na temelju ugovora o zakupu zemljišta vidjet ćemo tek u kasnijim razdobljima, kada će se i bogati privatnici zemljoposjednici odlučiti na ustupanje svog zemljišta drugima radi izgradnje zgrade.

---

<sup>47</sup> U tom kontekstu obrtničkih prostora na Forumu treba spomenuti djelo Tita Livija - *Ab urbe condita*. U njemu se spominju *tabernae*, mali poslovni prostori podignuti oko Foruma od strane trgovaca i bankara, a u svrhu obavljanja njihovih poslovnih djelatnosti. Belaj, I., *Od rimskog superficiosa do prava građenja*, Pravni vjesnik: časopis za pravne i društvene znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta J.J. Strossmayera u Osijeku, vol. 29, br. 1, 2013., str. 124.

<sup>48</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 205-206.

<sup>49</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 19.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> D. 18,1,32 (Ulp. lib. 40 ad Sab.): „*Qui tabernas argentarias vel ceteras quae in solo publico sunt vendit, non solum, sed ius vendit, cum istae tabernae publicae sunt, quarum usus ad privatos pertinet.*“ „Ako netko proda barake u kojima su radili mjenjači, ili neke druge koje su podignute na javnom zemljištu, on ne prodaje zemljište, nego samo pravo (korištenja) jer su barake javne, ali je njihova poraba privatna.“, Romac, A., *Izvori rimskog prava: latinski tekstovi s prijevodom*, Informator, Zagreb, 1973., str. 269.

<sup>52</sup> Iako klasični izvori upućuju na ugovor o zakupu kao pravni temelj koncesije *in solo publico*, neki suvremeni romanisti smatraju da bi privatnopravna zaštita koncesionara prema koncedentu, državi ili gradskoj općini, kakva proizlazi iz ugovora o zakupu, ovdje bila inkompatibilna. Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 20.

<sup>53</sup> Belaj, I., *op. cit.* u bilj. 47, str. 125.

<sup>54</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 20.

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

Državnom praksom opisanom u pogledu koncesije *ad aedificandum in solo publico*, a potpomognuto još težim socijalno-stambenim uvjetima u Rimu, povele su se i gradske općine, a naposljetku i privatne osobe.

Za razliku od koncesije koju izdaje država, zakup zemljišta radi građenja mogao se osnovati isključivo ugovorom o zakupu (*locatio conductio*), ali za razliku od običnog zakupa (*simplex, vulgaris*) koji se crpio u uživanju plodova (*frui*) samog zemljišta, ovakav specifičan zakup radi izgradnje zgrade nazivao se *conductio plenior* odnosno *conductio ad modum irregularis*.<sup>55</sup> I ovdje se radilo o dugotrajnom zakupu (najčešće na 99 godina) uz plaćanje godišnje daće.<sup>56</sup> Takav zakupnik mogao je zemljište koristiti samo za točno tu određenu namjenu podizanja zgrade i njene uporabe u skladu s namjenom same zgrade<sup>57</sup>, a zaštitu svojih prava mogao je ostvarivati samo onim pravnim sredstvima koja služe zaštiti obveznopravnih pravnih odnosa. Dakle, nasuprot zakupodavcu na raspolaganju je prvotno imao isključivo *actio conducti* odnosno *actio empti*.<sup>58</sup> U odnosu na osobe izvan samog ugovornog odnosa zakupodavac – zakupnik, uključujući i singularnog sukcesora prava vlasništva zemljišta, zakupnik je bio lišen bilo kakve pravne zaštite. Isto tako, ni singularni sukcesor zakupnika nije imao na raspolaganju sredstva prema zakupodavcu, s obzirom da on nije bio subjektom ugovornog odnosa.<sup>59</sup> U slučaju promjene osobe vlasnika zemljišta, zakupniku je preostajao samo posredan pravni put preko *actio conducti* protiv ranijeg vlasnika, traženjem naknade štete.<sup>60</sup> No, postajala je mogućnost prema kojoj bi kupac zemljišta obećao prodavatelju da će poštivati prava koja proizlaze iz ugovornog odnosa zakupnika i prodavatelja, nakon čega bi originalni vlasnik mogao ustupiti prethodno opisanu tužbu.<sup>61</sup>

U kontekstu već izrečenoga o tome da je ugovor o zakupu bio isključivi modalitet zasnivanja ovog odnosa, ovdje valja spomenuti da neki izvori smatraju da se kao pravna osnova nastanka odnosa uporabe zgrade izgrađene na tuđem zemljištu mogla javiti i kupoprodaja (*emptio venditio*), a prema nekim autorima su tu funkciju mogli imati čak i darovni ugovor (*donatio*), legat (*legatum*) te ugovor o zamjeni (*permutatio*).<sup>62</sup> Međutim, pošto je interdiktom

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 206.

<sup>57</sup> *Simonetti, P., op. cit. u bilj. 4, str. 20.*

<sup>58</sup> *Ibid.*, str. 22.

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

<sup>60</sup> *Ibid.*

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

<sup>62</sup> Belaj, I., *op. cit.* u bilj. 47, str. 126.

*de superficie* šticeo samo uivanje ustanovljeno *ex lege locationis sive conditionis*, smatra se da je civilno pravo kao osnovu dozvoljavalo samo ugovor o zakupu.<sup>63</sup>

Bitan element ovakvog pravnog uređenja je i to da je zakupom zemljišta radi građenja u prvi plan kao objekt iskočila zgrada, za razliku od dotadašnjeg potpunog pravnog primata zemljišta. Time je najvidljivija teza prema kojoj je ovaj ugovorni zakupni stadij začetak superficijarnog prava, koji će dobiti značajan poticaj pretorskom djelatnošću, o kojoj će biti riječi u sljedećem dijelu.

### 3.3. Superfices kao stvarno pravo

#### 3.3.1. Razvoj pravne zaštite kao temelj transformacije u stvarno pravo

Kao što smo ustanovili u prethodnim dijelovima, do klasičnog doba pravni odnos zakupa zemljišta radi izgradnje bio je samo obvezni odnos, a zakupodavcu (superficijaru) kao vid zaštite od smetanja pripadala je isključivo pravna zaštita obveznopravnog karaktera (*actio conducti*). Takav zakupodavac nije raspolagao nikakvim stvarnim pravom nad zgradom, a sukladno tome nisu mu bili dostupni ni stvarnopravni oblici pravne zaštite. No, već u klasično doba situacija se počinje značajno mijenjati.

Prvotno je pretor interdiktnom zaštitom (*interdictum de superficie*) počeo davati zaštitu u slučaju smetanja neviciozne uporabe zgrade izgrađene na tuđem zemljištu temeljem ugovora o zakupu.<sup>64</sup> Takav interdikt štitio je superficijara kao imatelja *iuris quasi possessio* (dakle, ne kao imatelja *corporis possessio*)<sup>65</sup> u slučaju smetanja ili oduzimanja posjeda od strane trećih osoba, ali i od samog vlasnika zemljišta, te je kao takav predstavljao interdikt *utile*.<sup>66</sup>

Nadalje, pretor je opseg zaštite superficijara proširio i pružanjem stvarnopravne zaštite, ali samo od slučaja do slučaja, nakon prethodnog ispitivanja konkretnih činjenica (*causa cognita*), dakle, putem *actio in factum*, točnije *actio de superficie*.<sup>67</sup> Konačno, u Justinijanovo doba superficijar je imao na raspolaganju sredstva predviđena za zaštitu prava vlasništva (*rei*

<sup>63</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 21.

<sup>64</sup> V. *Edictum perpetuum*, VIII, 249 (*De superficibus*), Romac, A., *op. cit.* u bilj. 51, str. 74-75.; Više o tome, v. Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 14.

Neki autori, poput Arangio-Ruiza, smatraju spornim da je pretor već u klasično doba počeo pružati interdiktnu zaštitu *de superficie*. Arango-Ruiz zauzima takvo stajalište zbog uočavanja određene specifične justinijanske interpolacije u tekstu interdiktne klauzule iz klasičnog doba. Više o tome, v. Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 23.

<sup>65</sup> *Iuris quasi possessio* predstavlja posjed prava, a *corporis possessio* posjed tjelesnih stvari. Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 137-138.

<sup>66</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 14.

<sup>67</sup> D. 43,18,1, pr. (Ulp. *lib. 70 ad edict.*). Pritom Ulpijan, tumačeći pretorovu zaštitu, naglašava da će ta tužba biti uskraćena onome koji je *superficies* imao u zakupu na određeno vrijeme (D. 43,18,1,3).

*vindicatio, actio negatoria, actio confessoria*).<sup>68</sup> Osim toga, superficijar se u slučaju tužbe vlasnika zemljišta, prema Ulpijanovom fragmentu sačuvanom u Justinijanovim *Digesta*, mogao obraniti prigovorom *in factum* „jer kome priznajemo tužbu treba reći da mu tim prije moramo priznati pravo na prigovor“.<sup>69</sup> Tako zaštićen pravni položaj superficijara doveo je do konačnog definiranja *superficies*a kao novonastalog, samostalnog stvarnog prava na tuđoj stvari (*ius in re aliena*).<sup>70</sup>

Uz prethodno spomenute najvažnije oblike pravne zaštite koje su preoblikovale *superficies* kasnijim su se razvojem pridružile i još šire ovlasti. Tako je u pogledu interdiktne zaštite superficijar imao dostupne i interdikte *de vi* i *de precario*, a proširena mu je i zaštita stvarnopravne naravi – mogao je upotrebljavati *actio Publiciana* (ako u trenutku gubitka posjeda ne bi uspio dokazati *titulus*), diobene tužbe *actio communi dividundo utilis* i *actio familiae erciscundae utilis, operis novi nuntiatio* te zahtijevati *cautio damni infecti*.<sup>71</sup>

U pogledu ovakvo izloženog postupnog rastvaranja i preobražaja *superficies*a od striktno obveznog prava do stvarnog prava nameće se pitanje koji su to pravni i društveni uzroci takvog pomaka. Prema mišljenju cijenjenog talijanskog jurista Vincenza Arangio-Ruiza, taj su smjer odredila dva činjenična elementa. Kao prvi uzrok on navodi gubitak svijesti o antitezi između ugovora kao izvora obveze i konstitutivnog akta superficijarnog prava, a kao drugi čimbenik proglašava utjecaj prava iz grčkih provincija koje nije poznavalo načelo *superficies solo cedit* te koje je time „kontaminiralo“ rimsko klasično pravo.<sup>72</sup> Tako je *superficies* za Justinijana dobio kompromisno pravno uređenje između starog i novog – rimskog i orijentalnog (nije negirano načelo *superficies solo cedit*, ali je uzdignuto na razinu stvarnog prava na tuđoj stvari), što je u pogledu Justinijanove kodifikacije poznata praksa.<sup>73</sup>

---

<sup>68</sup> D. 43,18,1,4 (Ulp. lib. 70 ad edict.): „*Quod ait praetor "si actio de superficie postalubitur, causa cognito dabo" sic intelligendum est, ut, si ad tempus quis superficiem conduxerit, negetur ei in rem actio competet. Is autem, in cuius solo superficies est, utique non indiget utili actione, sed habet in rem, qualem habet de solo.*“ „Ono što pretor kaže "Ako netko zahtijeva *actio de superficie*, dat ću mu je nakon utvrđivanja činjenica" – treba tako razumijeti da će onome, tko je imao *superficies* u zakupu samo na određeno vrijeme, stvarna tužba će biti uskraćena. I (s druge strane) nakon utvrđivanja činjenica onome tko je *superficies* imao u trajnom zakupu dozvolit će se stvarna tužba. Onaj, na čijem je zemljištu zgrada podignuta ne treba se služiti s *actio utilis*, nego ima pravo na stvarnu tužbu kao i kada se radi o zemljištu.“ Romac, A., *op. cit.* u bilj. 51, str. 268-269.

Više o tome, v. Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 23.

O teorijskoj koncepciji takve *actio in rem* u klasično doba, v. Jaramaz-Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 14.

<sup>69</sup> D. 43,18,1,4 (Ulp. lib. 70 ad edict.): „*Plane si adversus superficiarium velit vindicare, dicendum est exceptione utendum in factum dana: nam cui damus actionem, eidem et exceptionem competere multo magis quis dixerit.*“ *Ibid.*

<sup>70</sup> Jaramaz-Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 15.

<sup>71</sup> *Ibid.*, str. 16-17.

<sup>72</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 23.

<sup>73</sup> *Ibid.*, str. 23-24.

### 3.3.2. Pravna priroda i sadržaj *superficies*

*Superficies* je, dakle, na koncu svog pravnog oblikovanja unutar Justinijove kodifikacije<sup>74</sup> bio smatran stvarnim pravom na tuđoj stvari, koje je bilo otuđivo i nasljedno<sup>75</sup>. U ovom razdoblju *superficies* se mogao uz pravnim poslom (ovdje i kupoprodajom i legatom<sup>76</sup>) steći i originarnim načinom stjecanja – dosjelošću.<sup>77</sup>

Što se tiče prestanka prava, prestajalo je kada ga stekne neki drugi subjekt (*relativan* prestanak) te derelikcijom, propašću stvari, stavljanjem zgrade izvan prometa, konfuzijom, nastupanjem rezolutivnog uvjeta, istekom vremena te u slučaju smrti superficijara bez nasljednika (*apsolutan* prestanak).<sup>78</sup>

Što se tiče *prava* superficijara, uz prethodno navedene glavne stvarnopravne elemente mogućnosti otuđivanja i nasljeđivanja, on je zgradu mogao i založiti pa i opteretiti služnostima.<sup>79</sup> Takvim uređenjem savršeno je jasno da je unatoč tome što je vlasnik zemljišta (*dominus soli*) slijedom i dalje važnog i primjenjivog načela *superficies solo cedit* i dalje istovremeno vlasnik izgrađene zgrade, njegovo vlasničko pravo znatno umanjeno odnosno suženo prerogativima superficijara.<sup>80</sup> U tom smjeru, prodajom, zalaganjem ili opterećivanjem služnošću vlasnik zemljišta je bio dužan superficijaru osigurati potrebna jamstva radi budućeg ostvarenja njegovih ovlasti.<sup>81</sup> No, *dominus soli* je u određenim aspektima ipak zadržao isključiva prava. Tako su mu pripadala apsolutna prava u pogledu iskorištavanja rudnika i kamenoloma koji se nalaze na njegovom zemljištu te vlasništva stvari koje se priraštajem spoje s njegovim zemljištem, a njemu pripada i polovica blaga nađenog ispod površine zemljišta.<sup>82</sup> Nadalje, superficijar je imao *ius utendi et fruendi* time što je u zgradi mogao stanovati, ali i dati u najam (na taj način ju je *koristio* i *ubirao plodove*).<sup>83</sup> Dakako, pripadao mu je i *ius abutendi*, koje se realiziralo već spomenutim mogućnostima prodaje, davanjem u zalog, osnivanjem

---

<sup>74</sup> Iako valja naglasiti da Justinijan u svojim zakonskim tekstovima nigdje izriječno ne spominje *superficies*, a nasljedno pravo građanja čak smatra *emfiteuzom*. Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 19.

<sup>75</sup> Horvat, M.; Petrak M., *op. cit.* u bilj. 17, str. 206.

<sup>76</sup> Preko *legatum per vindicationem*, sa stvarnopravnim učinkom. Belaj, I., *op. cit.* u bilj. 47, str. 126.

<sup>77</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 24.

<sup>78</sup> *Ibid.*

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 17.

<sup>81</sup> Više o tome, v. *ibid.*

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> *Ibid.*, str. 15.

služnosti, ali i darovanjem, ostavljanjem trećoj osobi legatom te čak i uništenjem predmeta *superficies*.<sup>84</sup>

Glede *dužnosti* superficijara, prije svega govorimo, kao i u ranijim razdobljima *superficies* koja smo već izložili, o plaćanju ugovorenog iznosa godišnje daće, *solariuma*<sup>85</sup>. Taj iznos superficijar mogao je platiti jednokratno ili u obrocima, uključujući i slučajeve u kojima bi objekt prava *superficies* izgubio na vrijednosti, zato što se plaćanje *solariuma* shvaćalo kao određeni akt priznanja *dominusova* vlasništva nad zemljištem i zgradom.<sup>86</sup> Sa strane državne vlasti, superficijar je bio i adresat *poreza*. To se odnosilo kako na zemljišni porez, tako i specifične poreze vezane za zgrade (*intributio oedificio*), vrata i prozore (*oericus*, *ostarium*), stupove (*columnarium*) i slično.<sup>87</sup> Uz navedene poreze, superficijar je bio dužan plaćati i ostale izvanredne i privremene takse, a u pogledu trećih osoba ili vlasnika zemljišta bio je dužan stipulirati i stanovito osiguranje (*cautio damni infecti*) kojim bi se obvezao nadoknaditi nastalu štetu nedostacima stanja zgrade.<sup>88</sup>

Unatoč jasno znanim pravima i dužnostima superficijara te već proklamiranom definicijom *seuperficies* kao stvarnog prava na tuđoj stvari, ipak i među današnjim autorima i juristima postoji određeni prijepor oko toga radi li se doista samo o takvoj teoretskoj karakterizaciji ili je superficijar u Justinijavom pravu postajao i vlasnikom same zgrade. Glede tog pitanja Biondi smatra da *superficies* u svojoj biti obuhvaća i superficijarno vlasništvo nad zgradom, dok Pugliese ima drugačiji stav, smatrajući ga samo stvarnim pravom na tuđoj stvari, iako s određenim posebnostima.<sup>89</sup> Pastori pak smatra da unatoč tome što se superficijarno vlasništvo ipak moglo iščitati kao određena ideja ili smjernica, to nikada nije dobilo pozitivnopravnu formu te da sukladno tome *superficies* nije sadržavao pravo vlasništva nad zgradom.<sup>90</sup> Ipak, većina autora ostaje na stavu da je u Justinijanovom pravu i dalje u svojoj srži vrijedilo načelo *superficies solo cedit*<sup>91</sup> i njezina maksima o dubinskom i visinskom protezanju vlasništva nad zemljištem te da je *superficies* predstavljao „samo“ stvarno pravo na tuđoj stvari, koje, doduše, superficijaru pruža široka ovlaštenja nalik onih vlasničkih.

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, str. 15-16.

<sup>85</sup> Koristi se i naziv *pensio*. *ibid.*, str. 16.

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

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

<sup>88</sup> *Ibid.*

<sup>89</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 4, str. 24.

<sup>90</sup> *Ibid.*, str. 24-25.

<sup>91</sup> O tome da načelo *superficies solo cedit* u kasnijim razdobljima nije jedini (ni glavni) uzrok činjenice da superficijar ne stječe vlasništvo nad zgradom, v. Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *op. cit.* u bilj. 7., str. 19.

## 4. NAČELO PRAVNE JEDINSTVENOSTI NEKRETNINE HRVATSKOGA PRAVA

### 4.1. Općenito o načelu

Suvremena inačica prethodno izloženog rimskog načela *superficies solo cedit* naziva se *načelo (pravne) jedinstvenosti nekretnine*. Radi se o jednom te istom načelu<sup>92</sup> koje svoje korijene i sadržajnu bit vuče iz staroga Rima, te je kao takvo inkorporirano u velikom broju suvremenih pravnih poredaka, pa tako i u hrvatskom.

No, što se tiče filozofskog, teoretskog određenja samog načela, tijekom vremena došlo je drugačijih shvaćanja. Tako u današnje vrijeme rimski proklamirani prostorni opseg prava vlasništva na zemljištu koje seže u dubinu i visinu, i koji je bilo izražen u već spomenutoj sintagmi *usque ad inferos et usque ad sidera*, više ne vrijedi doslovno. Zbog ograničenih tehničkih mogućnosti i samog iskorištavanja zemljišta u dubine i visine, ta je krilatica u rimskom pravu bila samo „juristička iluzija“, jer se iskorištavanje samog zemljišta odnosilo samo na tanak sloj ispod i iznad površine tog zemljišta.<sup>93</sup> Tehničke mogućnosti ovoga doba nam pak omogućavaju čitav niz načina korištenja nadzemlja i podzemlja pa je time došlo do određene inverzije, tako da je ta tadašnja „iluzija“ sada postala stvarnost te pravo vlasništva više ne ovlašćuje vlasnika da koristi zemljište isključivo po svojoj volji. Upravo zbog toga, prisutan je širok spektar ograničenja, koja, naročito u gradskim područjima, nalažu vlasniku da svojim zemljištem upravlja u općem interesu.<sup>94</sup> Ipak, današnji koncept poimanja prava vlasništva nije u sukobu s načelom *superficies solo cedit*, već više nije prisutno kao strogo, beziznimno pravilo, kao u rimskom pravu, nego kao – *oboriva predmnjeva*, odnosno *dispozitivna* pravna norma.<sup>95</sup>

U suvremenom hrvatskom pravu načelo *superficies solo cedit*, odnosno načelo pravne jedinstvenosti nekretnine, sadržano je prije svega u člancima 2. i 9. *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (dalje u tekstu: ZV).<sup>96</sup>

Tako čl. 2. st. 3. ZV-a glasi: „*Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.*“,

<sup>92</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 185.

<sup>93</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 23, str. 9.

<sup>94</sup> *Ibid.*

<sup>95</sup> *Ibid.*, str. 10.

<sup>96</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: ZV), Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

dok čl. 9. st. 1. navodi da pojedinačnu nekretninu čini: „...zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano, na njenoj površini ili ispod nje...“.

Zanimljivo je spomenuti da se Vlada Republike Hrvatske u obrazloženju konačnog prijedloga navedenog zakona pozvala *explicite*<sup>97</sup> na latinskom jeziku na ovo načelo. U njemu obrazlaže nužnost ponovnog uvođenja *superficies solo cedit*, koje je bilo u suprotnosti s dotadašnjim jugoslavenskim gospodarstvom, a to podupiru razlozima „slijeđenja europske pravne tradicije“ i potrebama „poduzetništva i tržišnog gospodarstva“.<sup>98</sup> Na ovo načelo se izravno na izvornoj latinskoj inačici referira i u sudskoj praksi, primjerice Vrhovnog suda Republike Hrvatske.<sup>99</sup>

## 4.2. Pripadnosti nekretnine

Iz izloženih članaka je, dakle, vidljivo da se nekretnina u hrvatskom pravu identificira sa zemljištem. Ono je, kao i u rimskom pravu, *ex iure* glavna stvar, čiju pravnu sudbinu dijeli sve što se s njim trajno spoji ispod ili iznad njene površine.

Dakle, pripadnosti nekretnine su: a) njezini *dijelovi*, b) njezin *prirast*, c) njezini *plodovi* dok nisu odvojeni te d) njezini *pripatci* (*pertinencije*).<sup>100</sup>

### 4.2.1. Dijelovi

*Dijelovi* nekretnine su svi njeni elementi koji se od nje ne mogu fizički odvojiti, a da ne bude time uništen taj dio ili sama nekretnina (bitni dio). Oni ne mogu biti samostalnim objektom stvarnih prava, ako zakonom nije što drugo određeno.<sup>101</sup> Svaka stvar, pa tako i nekretnina, ima u načelu cijela isti pravni status - stvarna prava na njoj su ujedno i prava na svim njezinim dijelovima.<sup>102</sup> No, i ovdje postoje određene iznimke – neće se prostirati stvarna prava vlasnika zemljišta na one njegove dijelove koji su od toga isključeni posebnim zakonima, npr. kao što prema Zakonu o rudarstvu rudno blago pripada u vlasništvo Republike Hrvatske.<sup>103</sup> Nastavno

---

<sup>97</sup> (*Lat.*) – izravno, direktno.

<sup>98</sup> Petrak, M., *op. cit.* u bilj. 1, str. 129.

<sup>99</sup> *Ibid.*, str. 130.

<sup>100</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 91-92.

Iako se naoko radi o sličnim izrazima, pripadnost je širi pojam od pripatka. Klarić, P.; Vedriš M., *Gradansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2009., str. 84.

<sup>101</sup> Čl. 6. st. 1. ZV-a.

<sup>102</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 92.

<sup>103</sup> Više o pravnom uređenju eksploatacije i prava vlasništva nad rudnim bogatstvima, v. Zakon o rudarstvu, Narodne novine, br. 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23.



na već spomenuto suvremeno ograničavanje apsolutnog visinskog i dubinskog prostiranja vlasništva nad zemljištem, ovdje sada valja ukazati na relevantnu odredbu ZV-a, točnije čl. 31., prema kojem vlasnik nekretnine „*nije ovlašten braniti tuđe zahtjeve poduzete na tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanoga interesa da ih isključi.*“

#### 4.2.2. Priraštaj

##### Građenje na tuđem zemljištu

Što se tiče *priraštaja*, ovdje na početku treba izdvojiti čl. 9. st. 3. ZV-a: „*Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.*“

Dakle, ZV kao nužan, konstitutivan element stjecanja vlasništva priraštajem traži *trajnost*<sup>104</sup> spajanja određene građevine sa samim zemljištem. One pokretne stvari koje bi bile samo kratkotrajno spojene sa zemljištem ne postaju integralnim dijelom te nekretnine. Čak i u slučaju kada bi takva privremena zgrada bila sa zemljištem povezana *čvrstom vezom* (kada bi npr. bila čvrsto ukopana u zemlju i nepremjestiva bez razaranja njene strukture) ona ne bi postajala sastavnim dijelom zemljišta.<sup>105</sup> Doduše, čvrsta veza zgrade ili građevine se u pravilu poklapa s trajnom vezom, ali to ne mora uvijek biti tako – napretkom industrije i tehnologije danas se često grade i trajne zgrade ili druge građevine od metalnih, armirano betonskih, drvenih ili drugih montažnih elemenata koji se lako mogu rastaviti i ponovno sastaviti na drugom mjestu, odnosno koji se mogu premjestiti bez uništenja osnovne strukture.<sup>106</sup> S druge strane, mogući su slučajevi čvrsto povezanih građevina, ali za kratkotrajnu svrhu - npr. sportski objekti za olimpijske igre, razni paviljoni za sajmove i izložbe i slično.<sup>107</sup> Dakle, samo je trajnost zakonska pretpostavka pravnog jedinstva nekretnine, dok čvrstoća može samo ukazivati (kao oboriva predmnjeva) na trajnost veze.<sup>108</sup>

---

<sup>104</sup> Trajna veza shvaća se kao razmjerno trajna veza, a ne vječna, jer su sve ljudske tvorevine tek razmjerno trajne, a ne vječne. Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 23, str. 17.

<sup>105</sup> *Ibid.*, str. 12.

<sup>106</sup> Više o pravnim učincima premještanja trajnih zgrada i drugih građevina, v. *ibid.*

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

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

Ovim izlaganjem o priraštaju građenjem dolazimo do, u dijelu o *superficies solo cedit* rimskoga prava, već spomenutog problema građenja na tuđem zemljištu, odnosno do rimskog pojma *inaedificatio*. Suvremeno hrvatsko pravo<sup>109</sup> je također postavilo pravilo da vlasništvo tako podignute građevine pripada vlasniku zemljišta, dok ono samo iznimno pripada graditelju.<sup>110</sup>

Glede odnosa graditelja i vlasnika zemljišta u pogledu gradnje na tuđem zemljištu ZV izdvaja tri situacije, od kojih je prva znatno prisutnija u praksi, dok su druge dvije znatno rjeđe: a) graditelj zgradu gradi bez znanja i volje vlasnika zemljišta (čl. 152.), b) poštenu graditelj i nepoštenu vlasnik zemljišta (čl. 153.) te c) nepoštenu su i graditelj i vlasnik zemljišta (čl. 154.).

U prvoj situaciji, kada *vlasnik nije znao i nije dao dopuštenje za gradnju* na svojem zemljištu, odnosno kada je vlasnik pošten<sup>111</sup>, graditeljeva svijest o tome da gradi na tuđem zemljištu uopće nije relevantna, već je dovoljna sama činjenica gradnje na tuđem zemljištu.<sup>112</sup> Ovdje dolazi do potpune primjene načela *superficies solo cedit*, što je jasno izraženo i u zakonskom tekstu: „Zgrada koju netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta.“<sup>113</sup> No, vlasnik zemljišta ima ovdje dvije daljnje mogućnosti. Prema prvoj, izraženoj u čl. 152. st. 2. ZV-a, on ima pravo zahtijevati predaju posjeda njegovog zemljišta, nasuprot koje graditelj ima pravo tražiti naknadu za svoju zgradu po pravilima obveznog prava. Druga mogućnost, predviđena u stavku trećem istoga članka, vlasniku pak daje, ako za to ima pravni interes<sup>114</sup>, pravo od graditelja tražiti *uspostavu prijašnjeg stanja*. Graditelju prema toj odredbi ne bi pripala nikakva naknada za samu uspostavu prijašnjeg stanja (najčešće rušenje), ali sav materijal koji je bio korišten u gradnji može zadržati za sebe. Stavak četvrti istoga članka još dodaje i vlasnikovu mogućnost potraživanja naknade štete koju je tom gradnjom možebitno pretrpio, unatoč uspostavi prijašnjeg stanja, ako mu to priznaju pravila obveznog prava.

---

<sup>109</sup> Građenje na tuđem zemljištu prema ZV-u je regulirano člancima od 152. do 157.

<sup>110</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 284.

<sup>111</sup> Prilikom procjene je li vlasnik zemljišta pošten treba imati na umu da vlasnik nije dužan poduzimati nikakve aktivne radnje radi utvrđenja gradi li netko bez njegovog pristanka na njegovom zemljištu. Dakle, vlasniku se ne nalaže dužnost nadziranja i štićenja predmeta vlasništva pa je zato irelevantna činjenica da je eventualno mogao saznati za građenje da je nekretninu obilazio ili da se za nju na drugi način interesirao. Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 189.

<sup>112</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 540.

<sup>113</sup> Čl. 152. st. 1. ZV-a.

<sup>114</sup> Vežanjem mogućnosti traženja uspostave prijašnjeg stanja uz postojanje određenog *pravnog* interesa vlasnika (dakle, ne svakog interesa) se očigledno htjelo ograničiti njegova prava u pogledu uspostave prijašnjeg stanja, jer je takvo rješenje svakako teže, zahtjevnije za graditelja, a pojavljuje se i dvojba ekonomskog opravdanja takvog čina rušenja već izgrađenog objekta. Brežanski, J., *Građenje na tuđem zemljištu*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 19, br. 2, 1998., str. 517.

Glede drugonavedene situacije – *gradnje poštenog graditelja na zemljištu nepoštenog vlasnika*, pravni učinci su znatno drugačiji. Kada je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju<sup>115</sup>, „...zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju.“<sup>116</sup> I ovdje se redovnim pravilima izgrađena građevina akcesijom pripaja zemljištu, no dolazi do *inverzne primjene načela superficies solo cedit*<sup>117</sup> po kojoj graditelj stječe vlasništvo i nad zgradom i nad zemljištem. Do ovakvog učinka ne dolazi zbog možebitnog karakteriziranja zgrade kao glavne stvari u odnosu na zemljište, već zbog honoriranja poštenosti graditelja u odnosu na nepoštenost vlasnika zemljišta.<sup>118</sup> Prema drugom dijelu istoga članka 153. ZV-a, takvom prijašnjem vlasnika zemljišta u tom slučaju ostaje samo pravo naknade tržišne vrijednosti zemljišta.

Ovdje još valja napomenuti od kojeg trenutka dolazi do ovakve inverzne primjene načela *superficies solo cedit*. Prema odredbama ZV-a, zgrada je izgrađena kada je „dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe“<sup>119</sup>. Sve dok je gradnja prema tim kriterijima još u tijeku, učinci se ne razlikuju od onih koji redovno vrijede za priraštavanje pokretnine nekretnini, odnosno radi se o ugrađivanju materijala<sup>120</sup> u vlasnikovo zemljište.<sup>121</sup> Dakle, tek kada bi zgrada bila izgrađena bi poštenu graditelj postao njenim (i zemljišnim) vlasnikom, a do tog trenutka vlasnik zemljišta može se štititi tražeći zaštitu svojeg vlasničkog prava, posebice nalaganjem prestanka uznemirivanja, traženjem povratka posjeda te zahtjevom naknade štete sukladno obveznopravnim pravilima.<sup>122</sup>

Naposljetku, dolazimo do trećeg tipa gradnje na tuđem zemljištu – slučaj u kojemu su *i graditelj i vlasnik zemljišta nepošteni*. Ako graditelj nije bio pošten (znao je ili je morao znati da zemljište na kojem gradi nije njegovo)<sup>123</sup>, zgrada će prema odredbama čl. 154. st. 1. ZV-a pripasti vlasniku zemljišta i kad on nije bez odgode zabranio gradnju, ali u tom slučaju on nema

---

<sup>115</sup> Graditelj je pošten kad nije znao, niti je morao znati da gradi na tuđem zemljištu. Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 541.

<sup>116</sup> Čl. 153. ZV-a.

<sup>117</sup> I to temeljem primjene proizvodnog načela, a ne načela supstancije. Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 541.

<sup>118</sup> *Ibid.*

<sup>119</sup> Čl. 152. st. 5. ZV-a.

<sup>120</sup> „Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine.“ Čl. 156. ZV-a

<sup>121</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 538.

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

<sup>123</sup> O dokazivanju graditeljeve poštenosti, posebno glede sudske prakse, v. Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 194.

pravo zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja.<sup>124</sup> No, prema stavku 2. istoga članka, prijašnje stanje po svojoj volji i po svom trošku, kao *facultas alternativa*<sup>125</sup>, može uspostaviti graditelj te uzeti svoj ugrađeni materijal, ali ne nakon što protekne rok u kojem bi on temeljem pravomoćne odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njenom vlasniku. Ovo predstavlja jedini primjer u uređenju o građenju na tuđem zemljištu kojim se predviđa rok u kojem se može koristiti određenim pravom.<sup>126</sup>

Vezano uz priraštaj gradnjom, treba kratko spomenuti i drugi vid (rimskog) shvaćanja pojma *inaedificatio* – *građenje tuđim materijalom*, u vezi kojega ZV u čl. 150. st. 2. određuje da u se u slučaju kada vlasnik zemljišta na njemu izgradi zgradu tuđim materijalom, koji se ne može odvojiti bez nerazmjerno velikih troškova, vlasništvo nekretnine proteže i na samu zgradu, dok bivšem vlasniku materijala pripada samo pravo zahtijevanja naknade po pravilima obveznog prava. Poštenje vlasnika (zemljišta ili materijala), kao ni odnos vrijednosti samo zemljišta i materijala u ovoj situaciji nisu relevantan faktor.<sup>127</sup> Dakle, ovdje se radi o neokrnjenoj primjeni načela *superficies solo cedit*. No, ako se materijal ipak može odvojiti bez nerazmjerno velikih troškova, on i dalje pripada njegovom prvotnom vlasniku.<sup>128</sup>

Na koncu dijela o priraštaju gradnjom, vrijedi navesti i još jedan specifičan slučaj – *prekoračenje međe građenjem*. Glede njega je zanimljivo i to što on u hrvatskom pravu (misleći na Opći građanski zakonik i Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima iz bivše Jugoslavije) dugo vremena nije bio zasebno normiran, već su se na njega prostirala opća pravila o građenju na tuđem zemljištu, a tek hrvatskim ZV-om uveden je poseban institut, i to po uzoru na rješenje iz švicarskog prava.<sup>129</sup> Tako je sadašnjim ZV-om ovaj institut uređen u čl. 155, čiji st. 1. glasi: „*Ako je građenjem zgrade prekoračena međa i zahvaćen dio susjednoga zemljišta uz među, vlasnik susjednoga zemljišta ima pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja.*“, a st. 2.: „*Dok ne bude potpuno provedena uspostava prijašnjega stanja, uzima se da je vlasniku zgrade do opoziva dana stvarna služnost*<sup>130</sup> *imati dio svoje zgrade na susjednom zemljištu.*“ Dakle, možemo zaključiti da zgrada izgrađena dijelom na susjednom zemljištu ne postaje

---

<sup>124</sup> Zahtjev za uspostavu prijašnjeg stanja od strane vlasnika zemljišta koji je znao za građenje i nije ga zabranio, bi bio očigledno šikanozne naravi, pa stoga zakon ne predviđa korištenje tog prava ni prema nepoštenom graditelju. Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 542.

<sup>125</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 195.

<sup>126</sup> Brežanski, J., *op. cit.* u bilj. 114, str. 519.

<sup>127</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 544.

<sup>128</sup> *Ibid*, str. 543.

<sup>129</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 195.

<sup>130</sup> U obrazloženju danom uz zakon ova se služnost naziva „prividnom“. Brežanski, J., *op. cit.* u bilj. 114, str. 520.

sastavnim dijelom tog susjednog zemljišta, kako bi se to možda moglo zaključiti po nekim prethodno navedenim primjerima, već ostaje sastavnim dijelom ostalog dijela zgrade i u vlasništvu vlasnika zgrade. U st. 3. istoga članka navodi se pravo vlasnika susjednog zemljišta na naknadu u obliku *novčane rente* u visini zakupnine za zahvaćeno zemljište, koju je vlasnik zgrade dužan plaćati sve dok je i tog prekoračenog dijela zgrade. Isto tako, napomenuto je da prethodno navedena odredba ne dira u pravo na naknadu štete. Naposljetku, u st. 4. navedeno je da vlasnik susjednog zemljišta može, uz uspostavu prijašnjeg stanja predviđenu u već izloženom st.1., od vlasnika zgrade tražiti i otkup cijelog zemljišta po tržišnoj cijeni. No, da se ne bi poštenog graditelja ostavilo u potpuno nezavidnom položaju<sup>131</sup>, i njemu st. 4. daje mogućnost zahtijevanja otkupa zemljišta, ali uz točno određene uvjete: 1) da je on bio poštenu graditelj, 2) da je vlasnik zemljišta zahtijevao uspostavu prijašnjeg stanja predviđenu u st. 1. te pod 3) da takva uspostava nije moguća bez znatnije štete za ostali dio zgrade ili bez nerazmjerno velikih troškova.<sup>132</sup>

## Sijanje i sađenje

Analogno rimskim slučajevima *satio* i *implantatio* suvremeno hrvatsko pravo također regulira stjecanje vlasništva sijanjem i sađenjem. Tako čl. 158. st. 1. ZV-a kaže: „*Biljke koje puste korijenje u nekom zemljištu vlasništvo su onoga čije je to zemljište, bez obzira na to čije je bilo sjeme ili sadnice, a odnos s vlasnikom sjemena ili sadnica prosuđivat će se prema obveznopравnim pravilima.*“, dok st. 2. istoga članka glasi: „*Što je u stavku 1. ovoga članka određeno za biljke koje su pustile korijenje, vrijedi i za one koje se ne mogu od nekretnine odvojiti bez nerazmjerno velikih troškova.*“

Ovdje ćemo spomenuti i još jednu, generalnu odredbu ZV-a, točnije članak 9. st. 2., koji nam je osim za sijanje i sađenje relevantan i za još jednu kategoriju pripadnosti nekretnina koju smo spomenuli – neodvojene plodove: „*Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje.*“

Dakle, vidljivo je da se i glede sijanja i sađenja biljaka, ma od strane koga bili poduzeti, potpuno poštuje načelo pravne jedinstvenosti nekretnine pa tako postaju vlasništvo osobe koja je ujedno

---

<sup>131</sup> Pogotovo s obzirom na pravo vlasnika zahvaćenog zemljišta da zahtijeva uspostavu prijašnjeg stanja (i to bez zakonski određenog roka), što je posebno teška kazna za graditelja, jer ne dobiva nikakvu naknadu za porušeno, uz troškove samog rušenja. *Ibid.*

<sup>132</sup> Više o teoretskim i pravnim problemima ovog instituta u praksi, posebno glede situacija u kojima bi dio zgrade koji zahvaća u susjedno zemljište bio znatno veći od onoga na zemljištu vlasnika zgrade te u pogledu presizanja zgrada suvremenih načina i materijala izgradnje *nad* tuđim zemljištem, v. Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 195-196.

i vlasnik samog zemljišta. Sve dok se takve biljke ne odvoje od zemljišta, one nisu samostalne stvari, nego dijele njegovu pravnu sudbinu. Isto vrijedi i za posijano, a još ne izniklo sjeme, na čiji se slučaj odnosi već citirani st. 2, a prema kojemu takvo sjeme postaje vlasništvo vlasnika zemljišta i prije klijanja, jer bi njegovo razdvajanje bilo nemoguće bez nerazmjerno visokih troškova. Vlasniku sjemena/biljaka preostaje samo mogućnost zahtijevanja naknade prema pravilima obveznog prava.

Ovdje treba obratiti posebnu pozornost na pretpostavke veze biljaka i zemljišta koje su potrebne za priraštaj, odnosno na traženu *kvalitetu veze*. Kao što kaže zakonska odredba, relevantan je trenutak „puštanja korijenja“<sup>133</sup>. No, za razliku od izgradnje zgrada i građevina, kod čijih zakonskih dijelova koji ih reguliraju se izričito traži namjera *trajnosti veze*, za pravnu jedinstvenost biljaka sa zemljištem (*accessorium intrinsecus*<sup>134</sup>) dovoljna je samo *prirodna veza* (puštanje korijenja), dok se trajnost pretpostavlja, predmnijeva.<sup>135</sup> Određenu iznimku od ovako postavljenih uvjeta i učinaka spoja biljaka sa zemljištem predstavljaju npr. sadnice koje se uzgajaju u rasadnicima radi prodaje i budućeg presađivanja, koje se zbog očitog *privremenog* karaktera veze, jednako kao i privremeno spojene građevine, ne smatraju sastavnim dijelom zemljišta.<sup>136</sup>

#### Priraštaj nekretnine nekretnini

Glede priraštanja nepokretnih stvari nepokretnima, kao što je već bilo izloženo u dijelu vezanom za rimsko pravo, najčešće dolazi djelovanjem prirodnih sila, posebno snagom i djelovanjem vodnih tokova. Hrvatsko pravo također prati rimsku podjelu pojavnih oblika, pa tako čl. 147. ZV-a regulira priraštaj zemlje koju postupno nanosi djelovanje vode (*alluvio*) te spajanje vodnim tokom otrgnutog komada zemljišta drugom zemljištu (*avulsio*), čl. 145. pojavu novog otoka u rijeci (*insula in flumine nata*) a čl. 146. slučaj promjene vodotoka i sukladno tome napuštenog korita rijeke (*alveus derelictus*).

Što se prvog slučaja – *alluvio*, prema čl. 147. st. 3. ZV-a takva, djelovanjem vodotoka nataložena zemlja pripada vlasniku obalnog zemljišta, i to u trenutku samog taloženja, spajanja sa zemljištem na koju ju je nanijela voda. Pošto je primjena ovog pravila u praksi iznimno

---

<sup>133</sup> Prema odredbama u Hrvatskoj nekad važećeg Općeg građanskog zakonika (OGZ-a) – kada puste žile i prime hranu iz zemlje, odnosno ako je „*rašće jur žile pustilo*“. Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 23, str. 16.

<sup>134</sup> Pravno jedinstvo prirodnih stvari sa zemljištem, u suprotnosti sa pojmom „*accessorium extrinsecus*“, koji predstavlja pravnu jedinstvenost zemljišta sa umjetno spojenim stvarima (zgradama i drugim građevinama). *Ibid.*, str. 20.

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

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

rijetka, ta zakonska odredba više služi za pravnu kvalifikaciju takvog priraštaja, a teoretski se proteže i na neke druge slične situacije neprimjetnog nanosa čestica zemlje (tako npr. i pijeska) prirodnim silama (npr. vjetrom).<sup>137</sup>

Za *avulsio* zakon predviđa ipak složenija pravila, pa tako čl. 147. st. 1. određuje da u slučaju odvajanja komada zemljišta djelovanjem vodotoka i onda njegovog pripajanja drugom zemljištu, vlasnik tako otrgnutog komada zemljišta ima rok od godine dana u kojemu smije vratiti taj komad zemljišta. A ako on u tom roku ne vrati natrag tako otrgnuti dio njegovog zemljišta, st. 3. istoga članka određuje da taj dio postaje sastavnim dijelom zemljišta kojim je pripojen, pa se prao vlasništva ovoga proteže i na taj komad. Dakle, možemo primijetiti da ovdje ne dolazi odmah do pravnog priraštaja, odnosno do primjene načela *superficies solo cedit*, već vlasnik otrgnutog komada zemlje ima zakonski određen vremenski rok za ponovno vraćanje tog dijela. Tek nakon proteka tog roka dolazi do priraštaja i oživotvorenja prethodno navedenog načela. Važno je napomenuti da bivši vlasnik otrgnutog komada zemljišta nema nikakvo pravo na naknadu od novog vlasnika, osim u slučaju ispunjenja pretpostavki za stjecateljevu odgovornost za štetu.<sup>138</sup> Jednako kao i kod prethodnog slučaja postupnog nanošenja zemlje, i pravila za *avulsio* bi se teoretski mogla analogno primijeniti i u slučajevima odrona zemlje, ili klizanja tla, jer i u njima dolazi do pripajanja nekretnine nekretnini.<sup>139</sup>

Sljedeći tip priraštaja nekretnine nekretnini je *insula in flumine nata* – nastanak otoka u sredini vodotoka. Prema čl. 145. st. 1. ZV-a, nastane li otok u sredini vodotoka koji nije opće dobro<sup>140</sup>, takav otok će pravno prirasti zemljištima koja leže duž tog otoka na obje obale, i to po dužini tih obalnih zemljišta, a u širinu do polovine vodotoka. Drugim riječima, otok se dijeli prema crti povučenoj sredinom rijeke. St. 2. istoga članka daje dodatno pojašnjenje i navodi da u slučaju nastanka otoka samo na jednoj polovini vodotoka, isključivo vlasništvo na njemu će pripasti vlasniku bliže obale. U posljednjem, trećem stavku istoga članka navode se okolnosti, odnosno uzroci glede kojih neće doći do primjene prethodno izloženih pravila. Tako u slučaju nastanka otoka presušivanjem vode, diobom vode na više rukavaca i u slučaju poplavljanja zemljišta, neće doći do stjecanja vlasništva priraštajem vlasnicima obalnih, odnosno susjednih zemljišta. Do primjene ovih pravila o stjecanju vlasništva priraštajem nad nastalim otocima će

---

<sup>137</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 546.

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

<sup>139</sup> *Ibid.*, str. 547.

<sup>140</sup> Hrvatsko pravo razlikuje vode i vodotoke. Dok su vode opće dobro, vodotoci (isušena korita, otoci nastali u vodotoku, inundacijsko područje) to nisu, već se kategoriziraju kao vodno dobro, koje može biti u vlasništvu i Republike Hrvatske (u tom slučaju javno vodno dobro) i privatnih subjekata. No, vodna dobra koja nisu u državnom vlasništvu podvrgnuta su posebnom pravnom režimu (smatraju se dobrima od interesa RH) te uživaju posebnu pravnu zaštitu i uvjete njihova korištenja. Zakon o vodama, Narodne novine, br. 66/19, 84/21, 47/23, čl. 8-9.

u praksi ipak rijetko dolaziti. Kako zbog izloženih situacija u kojima zakon izravno nalaže da ne dolazi do promjena u vlasništvu, tako i zbog činjenice da je takvo stjecanje moguće samo na onim dijelovima koji do tad nisu bili ni u čijem vlasništvu (a vodotoci mogu biti i jesu predmetom vlasništva).<sup>141</sup> U svim tim slučajevima u kojima je dio vodotoka prethodno bio u nečijem vlasništvu, a koji se onda djelovanjem prirodnih sila samo uzdignuo nad vodom (odnosno postao vidljiv), radi se o istoj nekretnini koja ostaje u vlasništvu iste osobe koja je vlasnik čestice koja obuhvaća taj dio zemljine površine.<sup>142</sup>

Na koncu dolazimo do posljednjeg slučaja priraštaja nekretnine nekretnini– *alveus derelictus*. Radi se o slučajevima pojave napuštenog korita zbog skretanja vodotoka (prirodnog ili umjetnog) i njegovim protjecanjem novim pravcem, preko drugih zemljišta, gdje kao krajnji rezultat imamo tako osušeno korito te određena druga zemljišta koja su poplavila.<sup>143</sup> Za zakon je ovdje osim, naravno, samog napuštenog korita, bitan i moment promjene toka rijeke, pa tako čl. 146. st. 1. ZV-a kaže da u slučaju kada vodotok promijeni svoj tok, zainteresirani priobalni vlasnici mogu u roku od tri godine vratiti prijašnji tok o svom trošku, ako se to ne bi protivilo planu regulacije tog vodnog područja, niti odredbama posebnog zakona. No, ako ne bude uspostavljen prijašnji tok vode, st. 2. istoga članka predviđa pravo na naknadu vlasnika zemljišta koji zbog te promjene toka trpe štetu, i to iz ostavljenog korita ili iz njegove vrijednosti. Izvan dijelova korita koji kao naknada pripadnu vlasnicima iz prethodnog članka, sukladno st. 3., napušteno korito pripast će vlasnicima obale prema već izloženim pravilima o stjecanju vlasništva otoka. I ovdje treba naglasiti da će rijetko oštećeni vlasnici zemljišta ostvariti naknadu iz ostavljenog korita, a da eventualni ostatak korita bude predmetom priraštaja obalnim zemljištima, jer, kao što smo već rekli, vodotoci su nekretnine koje u pravilu već jesu u nečijem vlasništvu, bilo državnom, bilo privatnom.<sup>144</sup>

#### 4.2.3. Pripadak (pertinencija)

Glede pravne jedinstvenosti nekretnine trebamo spomenuti i pripadak, odnosno pertinenciju, čiju zakonsku definiciju ZV daje u čl. 7.: „*Pripadak (pertinencija ili pobočna stvar) je pokretna stvar koju je njezin vlasnik namijenio da kao sporedna trajno služi svrsi glavne, a stoji u takvu prostornom odnosu prema glavnoj stvari koji odgovara toj namjeni. Nije pripadak ona stvar koja se prema shvaćanju u prometu ne smatra pripadkom.*“ Dakle, riječ je o

---

<sup>141</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 547.

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

<sup>143</sup> *Ibid.*, str.. 548.

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



*samostalnoj pokretnoj stvari*, koja se nalazi u podređenom (u smislu gospodarske svrhe), sporednom odnosu prema glavnoj stvari, u našem slučaju – prema zemljištu i općenito nekretnini.<sup>145</sup> Kao što je već bilo navedeno, pripadak, kao pripadnost nekretnine, slijedi njenu pravnu sudbinu, pa se tako pravo vlasništva nad nekretninom proteže i nad samim pripatkom (*accessorium sequitur principale*).

Nadalje, jednako kao što se i kod priraštaja pokretnim stvari zemljištu traži trajnost veze, tako se i kod pripatka traži *trajnost služenja određenoj gospodarskoj svrsi* glavne stvari. Glede toga, ZV u čl. 7. st. 2. navodi da prolazna uporaba jedne stvari za svrhu druge ne daje joj samo po sebi svojstvo pripatka, ali da s druge strane, prema st. 3. istoga članka, prolazni prestanak služenja svrsi glavne stvari, kao i prolazni prestanak prostornog odnosa prema njoj, ne oduzima automatski pripatku to svojstvo.

Osim samostalnosti i trajnosti, bitna pretpostavka pripatka su još dva elementa navedena u zakonskoj definiciji – *vlasnikova volja*<sup>146</sup> da određenu stvar namjeni da kao pripadak služi drugoj, glavnoj stvari te sama *prikladnost* određene stvari da bude prema shvaćanju u prometu pripatkom. Dakle, potrebno je ostvarenje i subjektivnog i objektivnog elementa glede pokretne stvari.<sup>147</sup> Sukladno zahtjevu u pogledu subjektivnog elementa, on nužno dovodi do toga da vlasnik glavne i sporedne stvari mora biti ista osoba, pa tako tuđa stvar, koja bi se našla na određenoj nekretnini i koja se prema normalnom gospodarskom shvaćanju može smatrati njenim pripatkom, to ne postaje, jer nedostaje element volje vlasnika pokretne stvari.<sup>148</sup>

Daljnji stavci čl. 7. ZV-a određuju za koje pokretne stvari se predmnijeva da trajno služe svrsi određene nekretnine. Tako st. 4. istoga članka navodi da se smatra da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjene nekoj proizvodnoj li obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada) strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti. S druge strane, st. 5. daje analognu predmnijevu u vezi nekretnina koje su trajno namijenjene poljoprivednoj proizvodnji, pa se tako za strojeve i stoku namijenjenu daljnjoj poljoprivednoj proizvodnji, poljoprivedne proizvode i sjeme, gnojivo i gorivo, smatra da su namijenjeni trajno služiti svrsi takvim poljoprivednim nekretninama. No, treba napomenuti da su ove predmnijeve, koje su same po sebi oborive, vezane samo uz pretpostavljanje trajnosti služenja određenoj svrsi te da kao takve

---

<sup>145</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 83.

<sup>146</sup> Volja treba biti pravno relevantna, pa poslovno nesposobni vlasnik ne može svoju stvar učiniti pripatkom druge stvari. Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 77.

<sup>147</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 84.

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

nisu dovoljne za postajanje neke pokretne stvari pertinencijom, već za to trebaju biti ispunjene i ostale pretpostavke, tj. elementi koje smo prethodno naveli.<sup>149</sup>

Ovdje treba reći da neki autori i *prava koja postoje u korist neke nekretnine* smatraju pripadkom (pertinencijom), dok ih ZV u čl. 9. smatra generalno pripadnošću nekretnine. U svakom slučaju, pravni učinak je jednak, prava koja postoje u korist neke nekretnine (npr. pravo stvarne služnosti u korist nekog zemljišta), prema pravilu *accessorium cedit principale*, a onda i prema *superficies solo cedit*, slijede pravnu sudbinu nekretnine.

### 4.3. Odstupanja od načela pravne jedinstvenosti nekretnine

Kao što smo ustanovili u dosadašnjem dijelu rada, prema načelu *superficies solo cedit*, odnosno prema načelu pravne jedinstvenosti nekretnine hrvatskoga prava, sve što je sa zemljištem trajno povezano na ili ispod njene površine čini jednu pravnu cjelinu (pod pojmom nekretnine) koja slijedi pravnu sudbinu samoga zemljišta. To je načelo u hrvatskom pravu kogentne naravi i u pravnom prometu zabranjuje *horizontalnu diobu* prava vlasništva nekretnina, pa tako ne može jedna osoba biti vlasnikom zemljišta, a druga zgrade izgrađene na njemu.<sup>150</sup>

No, kako se u rimskom pravu protekom vremena i promjenom gospodarskih potreba javila potreba ograničavanja krutog i beziznimnog djelovanja načela *superficies solo cedit*, tako i današnja suvremena prava, uključujući i hrvatsko, sadržavaju odredbe kojima se ograničava apsolutna primjena načela pravnog jedinstva nekretnine i omogućava pravno razdvajanje zemljišta od zgrade.

U hrvatskom pravu razdvajanje zemljišta i zgrade moguće je na temelju 3 pravne osnove – *pravu građenja* (čl. 280.-296. ZV-a), *pravu stvarne služnosti* (čl. 196. i čl. 155. ZV-a) te *koncesiji* (čl. 4. st. 4., čl. 9. st. 4. ZV-a, Zakon o koncesiji, Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama).

Opći okvir pravnog razdvajanja zemljišta i zgrade ZV daje u čl. 9. st. 4., pa tako u njegovom prvom dijelu daje temelj razdvajanja na temelju prava građenja i stvarnih služnosti: „*nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine koje su trajno povezane s tim zemljištem ako ih od njega pravno odvaja stvarno pravo koje svojega nositelja ovlašćuje da na tom tuđem zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu*“, dok se drugi dio istoga stavka odnosi na koncesije: „*isto na odgovarajući način vrijedi i za zgrade i druge građevine*

<sup>149</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 77.

<sup>150</sup> Maršalevski, A., *op. cit.* u bilj. 6, str. 185.

*koje od zemljišta ili od općega dobra pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija koja svojega nositelja ovlašćuje da na tome ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svome vlasništvu“.*

Prije obrađivanja prethodno navedenih triju pravnih osnova na temelju kojih se odstupa od primjene načela pravne jedinstvenosti nekretnine, ovdje valja kratko spomenuti i jedan poseban slučaj – *stečeno pravo vlasništva nad pojedinačnim stablima*. Na području Hrvatske se takvo pravo vlasništva moglo osnivati sve do 31. prosinca 1930., odnosno do stupanja na snagu Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, koji poštuje zatečeno pravno stanje, ali isključuje mogućnost osnivanja novih takvih odnosa.<sup>151</sup> Sukladno tome, ako od tog datuma, pa sve do danas nije došlo do sjedinjenja vlasništva zemljišta i vlasništva stabala u istoj osobi, ovakva konstrukcija pravnog dualiteta i, samim time, iznimka od načela pravne jedinstvenosti nekretnine i dalje egzistira.<sup>152</sup>

Uz ovu situaciju, treba spomenuti i etažno vlasništvo, odnosno *vlasništvo posebnog dijela nekretnine*. Iako je do stupanja na snagu ZV-a etažno vlasništvo predstavljalo određeno narušavanje načela jedinstvenosti nekretnine, prema današnjem zakonodavstvu je ono u skladu s tim načelom, jer cijela nekretnina predstavlja određenu vrstu sastavljene stvari čiji sadržaj obuhvaća ne samo stan, nego i zajedničke dijelove zgrade, ali, što je ovdje najvažnije, i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.<sup>153</sup> Samim time, vlasnička prava se šire od zemljišta pa sve do posebnih dijelova zgrade, čime je jedinstvenost nekretnine i dalje održana.<sup>154</sup>

#### 4.3.1. Stvarna služnost

O pravu građenja će biti više riječi u sljedećem dijelu rada, pa ćemo ovdje samo ukratko izložiti razdvajanje zemljišta od zgrade na temelju *stvarne služnosti*. Glede odstupanja od nama tematski važnog načela pravne jedinstvenosti nekretnine te pravnog odvajanja zgrade od zemljišta neće biti relevantna bilo koja stvarna služnost, nego samo ona koja se sastoji od prava imati dio svoje zgrade na tuđoj nekretnini, kao poslužnoj. Prema čl. 196. st. 1. ZV-a, takva služnost ovlašćuje vlasnika povlasne nekretnine da na susjednoj nekretnini, na njezinoj površini, ispod nje ili u njezinu zračnom prostoru ima dio svoje zgrade, neku drugu izgrađenu napravu ili kakav uređaj koji služi njegovoj zgradi. Dakle, takva pravna konstrukcija

---

<sup>151</sup> Simonetti, P., *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 30, br. 1, 2009., str. 46.

<sup>152</sup> Više o tome, a posebice o tematici vlasništva maslina na Lunu na otoku Pagu, v. Milić, I., *Vlasništvo maslina na Lunu (otok Pag) i načelo superficies solo cedit*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, vol. 63, br. 5-6, 2013.

<sup>153</sup> Gavella, N. *et al.*, *op. cit.* u bilj. 33, str. 740-741.

<sup>154</sup> *Ibid.*, str. 742.

nedvojbeno dovodi do odstupanja od načela pravne jedinstvenosti nekretnine, jer bi inače, strogom primjenom navedenog načela, dijelovi zgrade koji prelaze na tuđe zemljište postajali predmetom vlasništva vlasnika samog susjednog zemljišta.

Drugi dio čl. 196. st. 1. nam govori o dužnostima vlasnika povlasne nekretnine, koji ju je dužan uzdržavati o svome trošku, a vlasniku poslužne nekretnine plaćati naknadu za iskorištavanje njegove nekretnine u visini zakupnine, ako nije drukčije određeno ugovorom ili zakonom. No, određene, supsidijarne dužnosti ima i vlasnik poslužne, opterećene nekretnine, koji je pak, prema st. 3. istoga članka, dužan razmjerno prilagati za održavanje svog zida, stupa ili stijene na koje je naslonjena susjedna zgrada ili umetnuta greda, dimnjaka kroz koji prolazi tuđi dim, krova na kojemu je postavljena susjedova antena, pročelja na kojemu se nalazi tuđa reklama ili natpis. Ta dužnost proizlazi i iz općeg pravila da je vlasnik poslužne stvari dužan održavati stvari kojima se i sam koristi.<sup>155</sup> S druge strane, prema istom stavku, on nije dužan podupirati niti popravljati tuđu stvar.

St. 2. ovoga članka još navodi da se sve što se u st. 1. odnosi na dijelove zgrade, vrijedi i za vodove i druge uređaje (električne, kanalizacijske, plinovodne, vodovodne, toplovodne, telekomunikacijske i dr.), što se u praksi pojavljuje i kao najčešći slučaj ove stvarne služnosti.<sup>156</sup> Nije zgorega spomenuti da i ova služnost ima korijene iz rimskoga prava, točnije iz rimskog instituta *servitus proiciendi*, koji je nositelju omogućavao imati dio svoje zgrade (krov, balkon, terasu) nad tuđim zemljištem, odnosno u zračnom svodu nad tim zemljištem.<sup>157</sup>

U vezi pravnog razdvajanja zgrade od zemljišta na temelju stvarne služnosti treba navesti i jedan slučaj koji smo već spomenuli i obradili – prividnu stvarnu služnost prilikom *prekoračenja međe građenjem*. Ovdje su pravni učinci glede načela pravne jedinstvenosti jednaki, s razlikom da, kao što smo izložili, vlasnik poslužne nekretnine može zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja, odnosno oživotvorenje punog opsega svog vlasništva nad zemljištem.

---

<sup>155</sup> Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo* – svezak drugi, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 36.

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

<sup>157</sup> *Ibid.*

### 4.3.2. Koncesija

Prije navođenja djelovanja pravnog odnosa koncesije na jedinstvenost nekretnine, vrijedi ukratko izložiti značenje i nastanak pojma koncesije. Prije svega, naziv i pojam koncesije također nalaze svoje ishodište u rimskom pravu. Naziv dolazi od latinske riječi *concessio* koja predstavlja dopuštenje, ustupak, ovlaštenje<sup>158</sup>, a sam pojam, odnosno institut bio je prisutan već u rimskom pravu kao skup raznih dozvola kojima su cenzori (već od 312. g. pr. Kr.) davali u zakup državne prihode ili pravo na izvođenje javnih radova<sup>159</sup>. Jedan vid takvih rimskih koncesija smo već i spomenuli kao preteču *superficies* - *concessio ad aedificandum in solo publico*. Tijekom daljnjeg povijesnog razvoja, pojam koncesije poprimao je različita značenja, odnosno opseg<sup>160</sup>, a iako i danas postoje određena različita shvaćanja o pravnoteorijskoj definiciji<sup>161</sup> pojma koncesije, moglo bi se reći da ono u suvremenom hrvatskom pravu ima značenje posebnog pravnog instituta kojim javna vlast dopušta određenom subjektu, fizičkom ili pravnom, domaćem državljaninu ili strancu, da upotrebljava ili iskorištava određena dobra, izvodi određene radove ili obavlja kakvu djelatnost.<sup>162</sup>

Glede normativnog, zakonskog uređenja koncesija, odredbe o njoj sadrže Zakon o koncesijama (dalje u tekstu: ZK)<sup>163</sup>, Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama<sup>164</sup> u pogledu koncesija na pomorskom dobru te ZV u čl. 3. st. 4. i čl. 9. st. 4.

Koncesija je, kako se izričito navodi u čl. 3. st. 1. ZK-a, *pravo koje se stječe ugovorom*, a st. 2. istoga članka daje i vrste koncesija, pa tako razlikujemo: 1) koncesiju za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra, 2) koncesiju za radove te 3) koncesija za usluge. Dakle, koncesije mogu imati različit sadržaj i ne obuhvaća svaka koncesija pravo izgradnje zgrade na općem ili drugom dobru, ali u vezi odstupanja od načela pravne jedinstvenosti nekretnine i razdvajanja zemljišta od zgrade nama je bitna isključivo koncesija koja sadržava pravo izgradnje zgrada i građevina na općem dobru. U tom pogledu, najvažnija je odredba čl. 3. st. 4.

---

<sup>158</sup> Tolić, V., *Koncesija – značenje pojma i povijesni razvoj*, Praktični menadžment, vol. 6, br. 1, 2015., str. 99.

<sup>159</sup> Borković, I., *Upravno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2002., str. 27.

<sup>160</sup> Tako su npr. srednjovjekovni vladari rudnike, rijeke, šume, putove ili druga dobra sami koristili ili ih ustupali drugim osobama, dijeleći privilegije preko regalnog prava, uz plaćanje naknade. Sukladno tome, koncesija je u feudalističko doba predstavljala određenu privilegiju, a kasnije je izraz poprimio šire značenje i obuhvaćao sve slučajeve poduzetničkih, tj. obrtničkih dozvola. U 20. stoljeću značenje pojma koncesije ograničeno je na ustupanje nekog prava od strane javne vlasti, tj. države, fizičkoj ili pravnoj osobi. V. Staničić F.; Bogović, M., *Koncesije na pomorskom dobru – odnos Zakona o koncesijama i Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama*, Pravni vjesnik, vol. 33, br. 1, 2017., str. 77.

<sup>161</sup> Više o različitim pravnoteorijskim definicijama i značenjima pojma koncesije, v. Tolić, V., *op. cit.* u bilj. 158, str. 96-98.

<sup>162</sup> Staničić F.; Bogović, M., *op. cit.* u bilj. 160, str. 77-78.

<sup>163</sup> Zakon o koncesijama (dalje u tekstu: ZK), Narodne novine, br. 69/17, 107/20.

<sup>164</sup> Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, Narodne novine, br. 83/23.

ZV-a, prema kojoj zgrade i građevine koje na temelju koncesije izgrađene na općem dobru nisu pravno dijelovi tog dobra, nego, dok koncesija traje, oni tvore zasebnu nekretninu. Dakle, ovaj članak izravno daje osnovu pravnog razdvajanja zemljišta od izgrađene zgrade i to putem određene fikcije – takve zgrade kao da nisu izgrađene na općem dobru, nego na koncesiji.<sup>165</sup> Takva zgrada postaje vlasništvom koncesionara<sup>166</sup>, ali, kao što je vidljivo iz zakonskog rješenja, takvo stanje nije trajno, vječno, već će takav režim vlasništva trajati samo dok „koncesija traje“. Tijekom tog vremena će koncesionar (ali i eventualni drugi subjekti) moći imati stvarna prava na toj zgradi kao zasebnoj nekretnini, ali istekom roka na koji je koncesija dana, stvarna prava koja su na zgradi na temelju koncesije postojala prestaju, a zgrada gubi svoju samostalnost te ponovno postaje sastavnim dijelom općeg dobra.<sup>167</sup>

Uz ovu odredbu iz čl. 3. st. 4. ZV-a, treba još jednom spomenuti i već navedeni čl. 9. st. 4. ZV-a, prema kojemu nisu dijelovi „zemljišta ili općeg dobra“ zgrade ili građevine koje od njih pravno odvaja na zakonu osnovana koncesija, a koja svog nositelja ovlašćuje da „ima“ takvu zgradu ili građevinu u svom vlasništvu. Iako su ove odredbe naoko identične, čl. 9. st. 4. se ne zadržava samo na *općem dobru*, već i na generalnom, „običnom“ zemljištu (misleći na *zemljište u javnom vlasništvu*), a kao predmet koncesije ne obuhvaća izgradnju novih zgrada i građevina, nego već postojeće zgrade.<sup>168</sup> Ugovor o koncesiji mora sadržavati izričitu odredbu o prelasku prava vlasništva zgrada i drugih građevina na koncesionara, jer u suprotnom one i dalje ostaju dijelom općeg dobra – zemljišta, a sam *modus acquirendi* je, sukladno općim pravilima, upis prava vlasništva nad zgradom u zemljišne knjige.<sup>169</sup> Naravno, i u ovom slučaju nakon isteka roka koji je određen koncesijom, vlasništvo koncesionara nad zgradom prestaje, te ona, sukladno načelu *superficies solo cedit*, odnosno načelu pravne jedinstvenosti nekretnine, ponovno postaje dijelom zemljišta.<sup>170</sup>

---

<sup>165</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 140.

<sup>166</sup> Vlasništvo koncesionara postaju samo zgrade izgrađene na temelju koncesije, dok ostale zgrade i građevine koje su već postojale ostaju sastavnim dijelom općeg dobra. Tuhtan, I, *Pravno razdvajanje zgrada i drugih građevina od pomorskog dobra*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 23, br. 1, 2002., str. 338.

<sup>167</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 140.

<sup>168</sup> Tuhtan, I, *op. cit.* u bilj. 166, str. 339.

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

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

#### 4.3.3. Strojevi i slični uređaji

Kao još jedan izuzetak od krute primjene načela pravne jedinstvenosti nekretnine, vrijedi spomenuti i još jedan slučaj, koji je izravno predviđen odredbom čl. 9. st. 5. ZV-a.

Tako prvi dio tog stavka glasi: *„Strojevi i slični uređaji koji bi inače bili dio neke nekretnine ne smatraju se njezinim dijelom nego samostalnim stvarima ako se s pristankom vlasnika nekretnine zabilježi u zemljišnoj knjizi da su oni vlasništvo druge osobe.“*

Dakle, ovdje je također riječ o određenom odstupanju od pravnih učinaka koji bi inače vrijedili primjenom spomenutog načela, jer su strojevi i slični uređaji koji su namijenjeni da trajno služe određenim gospodarskim svrhama nekretnine ustvari njezini pripatci, a samim time i prate njezinu pravnu sudbinu. Upisom u zemljišnoj knjizi dolazi do razdvajanja pravnih sudbina strojeva i same nekretnine te taj čin ustvari predstavlja obaranje predmnjeve o pripadanju pertinencija nekretninama na kojima se nalaze.

Drugi dio čl. 9. st. 5. daje vremenski okvir trajanja učinaka takve zabilježbe, pa tako kaže da oni vrijede dok zabilježba ne bude izbrisana, s time da učinak prestaje i bez brisanja – protekom pet godina od upisa.<sup>171</sup>

---

<sup>171</sup> Navedeni rok od pet godina zastaje za vrijeme stečajnog i ovršnog postupka. Čl. 9. st. 5. ZV-a.

## 5. PRAVO GRAĐENJA

### 5.1. Pojam i temeljna obilježja

Prema ZV-u (čl. 280. st. 1.) pravo građenja je „ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svog nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.“

Druga dva stavka istoga članka upotpunjuju srž ovog instituta pa tako st. 2. navodi da je „pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom“, a st. 3. da je „zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost samog tog prava, kao da je ono zemljište“.

Dakle, iz ovih odredbi jasno je vidljiv najvažniji učinak ovoga instituta, i to u pogledu središnje teme ovoga rada, načela *superficies solo cedit* (pravne jedinstvenosti nekretnine) – pravo građenja omogućava pravno razdvajanje zgrade od samog zemljišta. Postojanjem prava građenja tako ne dolazi do primjene navedenog načela u pogledu priraštaja zgrade zemljištu, već vlasnikom zgrade može biti sasvim drugi subjekt od vlasnika zemljišta.

No, iako se to tako čini na prvi pogled, ovdje ipak nije riječ o potpunoj negaciji načela pravne jedinstvenosti nekretnine. Kao što je to vidljivo u već citiranom čl. 280. st. 2., pravo građenja je izjednačeno s nekretninom, pa se tako smatra da zgrada nije izgrađena na „prirodnom“ zemljištu, već onom koje se može karakterizirati kao „umjetno“ ili „pravno“.<sup>172</sup> Temelj spajanja zgrade sa takvim „umjetnim“ zemljištem je isti – zgrada prirasta pravu građenja kao glavnoj stvari (i to nekretnini), kao što bi inače prirasla i prirodnom zemljištu, odnosno zgrada koja je već postojala na tom zemljištu postaje pripadnost prava građenja, kao što bi to inače bila i prema prirodnom zemljištu da takvo pravo nije ustanovljeno.<sup>173</sup> S druge strane, pravo građenja smatra se teretom zemljišta. Sukladno tim osobitostima, može se reći da pravo građenja počiva na određenoj fikciji, koja iako istovremeno dopušta razdvajanje pravnih sudbina zgrade i zemljišta na kojem je izgrađena, ipak u svojoj biti izravno ne negira načelo pravnog jedinstva nekretnine.<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Belaj, V., *Pravo građenja kao čimbenik ublažavanja stambene krize*, Pravni vjesnik, vol. 16, br. 1-2, 2000., str. 101.

<sup>173</sup> Gavella, N. et. al., *op. cit.* u bilj. 155, str. 80.

Više o prirodni pravne veze zgrade i prava građenja, posebno u pogledu građenja treće osobe na zemljištu na kojem je osnovano pravo građenja, v. Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 151, str. 40-42.

<sup>174</sup> Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 172, str. 101.



O samoj pravnoj prirodi prava građenja u znanstvenoj zajednici postoje određeni prijepori. Jedni smatraju da je ono samo podvrsta služnosti, drugi da se radi o podijeljenom vlasništvu nekretnine, dok treći zauzimaju stav da se radi o zasebnoj vrsti stvarnog prava.<sup>175</sup> Neki također podsjećaju i na sličnosti sa s ugovorom o zakupu, pogotovo s tzv. dugoročnim zakupom.<sup>176</sup> No, s obzirom na to da ZV, kao što je vidljivo iz prethodno navedene zakonske definicije, smatra posebnim *ograničenim stvarnim pravom* te za njega sadrži zasebne odredbe (čl. 280-296.), očito je da je stav hrvatskog prava upravo takav.<sup>177</sup>

Dakle, pravo građenja je *ograničeno stvarno pravo* koje može postojati *kako na tuđem zemljištu, tako i na vlastitom*, što ZV potvrđuje u čl. 284. st. 2.: „*Vlasnik zemljišta može biti nositelj prava građenja na svome zemljištu.*“

Nadalje, sukladno čl. 283. ZV-a, pravo građenja je *neodvojivo* od zemljišta koje opterećuje, pa tko temeljem određenog pravnog temelja stekne pravo vlasništva nad tim zemljištem, stječe ga opterećeno pravom građenja. To obilježje djeluje i u drugom smjeru, pa su tako neodvojivi jedno od drugoga i sama zgrada izgrađena na temelju prava građenja te pravo građenja, odnosno oni tvore nerazdvojivu pravnu cjelinu.<sup>178</sup> Zgrada ne može biti predmetom zasebnog vlasništva bez prava građenja (pravo građenja bi doduše teoretski moglo postojati i bez zgrade, ali ono ipak logički uvijek postoji baš radi nje), pa tako prirodno dolazi i do posljedice spajanja nositelja (ovlaštenika) prava vlasništva nad zgradom i prava građenja u istoj osobi.<sup>179</sup> Dapače, prema odredbi čl. 290. st. 2. ZV-a, svaka odredba koja bi se sastojala od zasebnog prenošenja prava građenja odvojenog od prava vlasništva nad zgradom bi bila ništava.

Čl. 285. ZV-a daje nam sljedeća obilježja prava građenja - svojstva njene *prometnosti*. Prema st. 1. istoga članka, pravo građenja je tako otuđivo i nasljedivo kao i druge nekretnine, ako zakonom nije određeno što drugo, dok st. 2. navodi da je pravo građenja moguće opteretiti služnostima, stvarnim teretima i založnim pravom. Dakle, naše zakonodavstvo ne dozvoljava ustanovljenje prava građenja na pravu građenja.<sup>180</sup> Glede mogućnosti ustanovljenja založnog prava na pravu građenja, vrijedi napomenuti kako je to vrlo važno rješenje, jer time pravo građenja može biti predmetom hipoteke. Nakon stjecanja prava građenja, njegov ovlaštenik će

---

<sup>175</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 80.

<sup>176</sup> Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 172, str. 98-99.

<sup>177</sup> Više o sličnostima i razlikama prava građenja sa stvarnim služnostima te podijeljenom vlasništvu nekretnine, v. Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 80-81; Eterović, N., *Pravo građenja*, Pravnik, vol. 35, br. 3-4, 2001., str. 154-155.

<sup>178</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 81.

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

<sup>180</sup> Njemačka sudska praksa dozvoljava opterećivanje prava građenja daljnjim pravom građenja. *Ibid.*, str. 82.

ga moći založiti i tako doći do hipotekarnog kredita u svrhu pribavljanja sredstava za izgradnju zgrade.<sup>181</sup> Kao što je već spomenuto, u pogledu otuđivanja, nasljeđivanja i opterećivanja vrijedi pravilo da zgrada i pravo građenja dijele pravnu sudbinu, pa se tako ne mogu prenositi, naslijediti ili opteretiti jedno bez drugoga.

Pravo građenja je, kao i druga stvarna prava, *trajno* pravo, ali ga se ipak može ograničiti rokovima i određenim uvjetima, koje može učiniti kako vlasnik zemljišta prilikom osnivanja prava građenja, tako i kasniji ovlaštenici prava građenja.<sup>182</sup> Sukladno čl. 34., st. 3. ZV-a, da bi takva vremenska i druga ograničenja bila pravno relevantna prema trećim subjektima, trebaju biti upisana u zemljišnu knjigu. Ovakvo normativno uređenje prava građenja koje je načelno trajno razlikuje se od nekih prava drugih kontinentalnoeuropskih država (npr. Austrije), u kojima postoji zakonsko ograničenje njegovog trajanja.<sup>183</sup>

Naposljetku, riječ je i o *naplatnom* pravu. Prema čl. 281. st. 2. ZV-a, nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu<sup>184</sup> za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno. Dakle, kao što je i vidljivo iz zakona, napolatnost ipak nije kogentna odredba, pa je teoretski moguće i postojanje prava građenja u kojem ovlaštenik ima to pravo besplatno, no, zbog uske vezanosti prava građenja za socijalnu dimenziju, ipak će takav modalitet biti u sferi tek puke teoretske mogućnosti.<sup>185</sup>

## 5.2. Stjecanje prava građenja

### 5.2.1. Osnivanje

Osnivanje prava građenja ZV uređuje u člancima 286.-290., u kojima se navode dva osnovna modaliteta osnivanja – osnivanje *na temelju pravnog posla* te osnivanje *odlukom suda*. Prvi način osnivanja je znatno prisutniji u praksi, dok se osnivanje odlukom suda javlja rjeđe, u određenim situacijama o kojima će biti riječi malo kasnije.<sup>186</sup> Prije navođenja karakteristika i pretpostavki za svaku od te dvije vrste osnivanja treba spomenuti i odredbu koja vrijedi za obje – čl. 286. st. 2., prema kojoj je pravo građenja osnovano tek kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom. Sukladno tome, dok se ne ispune zakonske pretpostavke postoje samo prava

---

<sup>181</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 371.

<sup>182</sup> Eterović, N., *op. cit.* u bilj. 177, str. 157.

<sup>183</sup> *Ibid.*, str. 157.

<sup>184</sup> U prošlosti se u hrvatskom pravu za takvu naknadu upotrebljavao i naziv *podnina*. Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 81.

<sup>185</sup> Eterović, N., *op. cit.* u bilj. 177, str. 157.

<sup>186</sup> Belaj, V., *Osnivanje, zaštita i prestanak prava građenja*, Pravni vjesnik, vol. 19, br. 1-2, 2003., str. 10.

i obveze sudionika pravnog posla o osnivanju prava građenja, odnosno, u slučaju sudskog osnivanja, prava i obveze onih stranaka postupka donošenja odluke o osnivanju prava građenja.<sup>187</sup> U tim situacijama, postoji pravni temelj za osnivanje prava građenja, ali samo pravo još nije osnovano.<sup>188</sup>

Što se tiče *osnivanja na temelju pravnog posla*, iz odredaba čl. 287. i 288. ZV-a, možemo reći da su za osnivanje prava građenja potrebne tri pretpostavke: 1) vlasništvo osnivatelja, 2) valjani pravni posao sklopljen s ciljem osnivanja prava građenja te 3) upis prava građenja u zemljišne knjige.<sup>189</sup>

Glede prve pretpostavke – treba spomenuti opće pravilo oko toga tko uopće može biti osnivačem prava građenja – to može biti samo *vlasnik nekretnine* (zemljište sa ili bez zgrade). Dakle, pravo građenja ne mogu osnovati neki drugi ovlaštenici, kao npr. plodouživatelj (uzufruktuar) ili zakupnik zemljišta.<sup>190</sup> Nadalje, takvo pravilo u pogledu nužnosti vlasništva za osnivanje u hrvatskom pravu nije, kao u nekim drugim pravima (npr. austrijskom), ograničeno na samo određene vlasnike (npr. samo savezna država, gradovi, općine i neki drugi javnopravni subjekti austrijskog prava), već svaki vlasnik može svoju nekretninu opteretiti pravom građenja, naravno, unutar svojih vlasničkih prava da raspolaže nekretninom.<sup>191</sup> U slučaju suvlasništva, odnosno zajedničkog vlasništva, pravo građenja mogu osnovati isključivo suglasno svi suvlasnici, odnosno zajednički vlasnici.<sup>192</sup> U praksi se može pojaviti i slučaj osnivanja prava građenja od strane prethodnog vlasnika zemljišta, no sudbina takvog prava bit će ovisna o sudbini prava vlasništva prethodnog vlasnika.<sup>193</sup>

Što se tiče druge pretpostavke – *pravnom poslu kao temelju osnivanja (titulus)*, ZV ju uređuje u čl. 287., u kojem se navodi da takav pravni posao mora biti valjan<sup>194</sup> (st. 1. istoga članka) te nužno sadržavati odredbe o osnivanju prava građenja na određenoj nekretnini (st. 2.). Uz to, isti članak navodi da je za valjanost pravnog posla nužno i da on bude sklopljen u pisanom obliku. Nadalje, pravni posao kao *titulus* osnivanja prava građenja može biti kako

---

<sup>187</sup> Simonetti, P., *Osnivanje prava građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 20, br. 2, 1999., str. 558.

<sup>188</sup> *Ibid.*

<sup>189</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 89.

<sup>190</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 372.

<sup>191</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 89.

<sup>192</sup> *Ibid.*, str. 84-85.

<sup>193</sup> *Ibid.*, str. 90.

<sup>194</sup> Pravni posao kao pravni temelj osnivanja prava građenja nekad nije valjan i izvan uvjeta pisanog oblika. Takva će situacija postojati kad vlasnik nije ovlašten sklopiti takav posao, npr. kad postoji ograničenje njegova prava vlasništva na temelju pravnog posla kojim mu se zabranjuje opterećenje zemljišta. No, da bi imala učinka prema stjecatelju, takva odredba mora biti upisana u zemljišnu knjigu. Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 186, str. 11.

jednostran, tako i dvostran.<sup>195</sup> Jednostran može biti u obliku jednostranog očitovanja volje u kojem je izražena namjera osnivanja prava građenja, a takva namjera može biti sadržana i u nekom drugom pravnom poslu čija primarna svrha nije osnivanje tog prava – npr. u oporuci.<sup>196</sup> Što se tiče češćeg oblika - dvostranog pravnog posla, tu je riječ o ugovoru sklopljenom između vlasnika zemljišta i budućeg nositelja prava građenja.<sup>197</sup> U pogledu samog sadržaja ugovora o osnivanju prava građenja, ZV ne navodi odredbe (izvan one o očitovanju volje vlasnika o osnivanju prava građenja) o sadržaju koji mora sadržavati, ali se sukladno općim pravilima o ugovorima u teoriji i praksi on treba ogledati prije svega u navođenju ugovornih stranaka, u oznaci zemljišta na kojem se osniva, trajanju prava građenja, mogućim ograničenjima raspolaganja zgradom i pravom građenja te izričitoj izjavi vlasnika o upisu prava građenja u zemljišne knjige (*clausula intabulandi*).<sup>198</sup> Čl. 287. st. 3. dopušta i da se pravo građenja koje se osniva pravnim poslom može ograničiti na svaki način koji je moguć, a da nije nedopušten niti suprotan pravnoj naravi tog prava.

Treća pretpostavka osnivanja prava građenja na temelju pravnog posla – *upis u zemljišnu knjigu*, predstavlja način osnivanja prava građenja, odnosno *modus*, a ZV ju uređuje u čl. 288. St. 1. tog članka tako kaže da je za osnivanje prava građenja potreban dvostruki upis tog prava u zemljišnu knjigu – a) upis kao teret zemljišta koje opterećuje<sup>199</sup> te 2) upis prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.<sup>200</sup> Takav upis ima konstitutivni učinak glede samog osnivanja prava građenja.<sup>201</sup> Sljedeći stavak čl. 288. navodi da je za upis u zemljišnu knjigu kao tereta zemljištu kojeg opterećuje potrebno pisano očitovanje volje vlasnika zemljišta kojim dopušta opterećenje, ali ako bi pravo građenja dolazilo u sukob s već upisanim drugim ograničenim stvarnim pravima na tom zemljištu, za upis su potrebni i pristanci ovlaštenika tih prava.<sup>202</sup> S druge strane, u vezi upisa prava građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela, prema st. 4. istoga članka u vlasnički list takvog novog uloška kao nositelj prava upisat će se nositelj tog prava, a neka

---

<sup>195</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 90.

<sup>196</sup> Belaj, I., *op. cit.* u bilj. 47, str. 129.

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

<sup>198</sup> Više o sastojcima ugovora o osnivanju prava građenja, v. *ibid.*, Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 186, str. 11-13.

Neki autori sastojke ugovora o osnivanju prava građenja dijele, kao i kod drugih ugovora, na bitne (*essentialia negotii*), dispozitivne ili prirodne (*naturalia negotii*) te slučajne (*accidentalia negotii*), od kojih bi bitni bili odredba o osnivanju prava građenja i odredba o objektu prava građenja – zemljištu. Više o tome, v. Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 187, str. 560-567.

<sup>199</sup> Upisuje se u C list postojećeg z.k. uloška, sa svrhom ostvarivanja potpunosti i preglednosti zemljišne knjige te potvrđivanja neraskidive veze između prava građenja i zemljišta koje opterećuje. *Ibid.*, str. 575.

<sup>200</sup> Upis kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela izravna je posljedica već navedenog pravnoteorijskog rješenja prema kojemu se pravo građenja smatra nekretninom.

<sup>201</sup> Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 186, str. 14.

<sup>202</sup> Posljedično ovoj odredbi, pravo građenja se, dakle, osniva isključivo na prvom mjestu prvenstvenog reda. *Ibid.*

druga osoba samo ako vlasnik zemljišta tako odredi. Što se tiče zgrade koja bude naknadno bude izgrađena, ona se, sukladno st. 3. istoga članka, upisuje kao da je izgrađena na pravu građenja.

Druga vrsta osnivanja prava građenja – *osnivanje odlukom suda*, uređena je odredbama čl. 289. ZV-a, prema kojemu pravo građenja može osnovati sud u postupku diobe (razvrgnuće suvlasništva, dioba zajedničkog vlasništva)<sup>203</sup> i ostavinskom postupku<sup>204</sup>, ako je u tom postupku ovlašten osnivati služnost, a u drugim slučajevima kada je to određeno zakonom. Važna razlika osnivanja prava građenja odlukom suda u odnosu na osnivanje temeljem pravnog posla je ta da će ovako, po sudu osnovano pravo građenja biti osnovano i kada nije upisano u zemljišnu knjigu<sup>205</sup>, odnosno upis ima samo deklaratorni karakter.<sup>206</sup>

Iako smo naveli samo ova dva načina osnivanja prava građenja, a izostavili osnivanje na temelju zakona, postoji određena iznimka. Tako pravo građenja može steći osoba koja je u pravnom prometu postupala u skladu s načelom povjerenja u zemljišne knjige, u slučaju da je osnovano od strane osobe koja je neistinito upisana kao vlasnik zemljišta, ali i tada moraju biti ispunjene pretpostavke stjecanja samog prava.<sup>207</sup> S druge strane, do stjecanja prava građenja ne može temeljem dosjelnosti, jer posjed prava građenja nije moguć.<sup>208</sup>

### 5.2.2. Prijenos i nasljeđivanje

Što se tiče *stjecanja nečijeg prava građenja*, tu materiju ZV uređuje u čl. 290. Prema st. 1. tog članka, pravo građenja je tako *prenosivo* i *nasljeđivo*, a na sam njegov prijenos na odgovarajući se način primjenjuju pravila o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnog posla, odlukom suda te nasljeđivanja, ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja. Sukladno drugom stavku istoga članka, s pravom građenja se ujedno prenosi i pravo vlasništva zgrade izgrađene na pravu građenja, a svaka suprotna odredba je ništava. Dakle, i ovdje je jasno vidljiv učinak smatranja prava građenja kao nekretninom, ali i primjena načela *superficies solo cedit*, odnosno pravne jedinstvenosti nekretnine.

---

<sup>203</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 91.

<sup>204</sup> Sud koji provodi ostavinski postupak donijeti će odluku o osnivanju prava građenja ako je ostavitelj svojim valjanim zapisom ili nalogom odredio da se osnuje to pravo, a sam zapis ili nalog moraju biti sadržani u oporuci. Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 186, str. 14.

<sup>205</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 91.

<sup>206</sup> Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 186, str. 14.

<sup>207</sup> *Ibid.*, str. 15-16.

<sup>208</sup> *Ibid.*, str. 16.

Ovdje treba spomenuti i još jedno mjesto na kojemu ZV utvrđuje neodvojivost prava građenja od zemljišta - čl. 283. Sukladno njemu, onaj tko na bio kojem pravnom temelju stekne vlasništvo zemljišta opterećenog pravom građenja, stekao je to vlasništvo opterećeno tim pravom građenja, ako zakonom nije drugačije određeno.

### 5.3. Sadržaj prava građenja

Glede sadržaja prava građenja razlikujemo, u pravilu, *zakonski* i *ugovorni* sadržaj.<sup>209</sup> Zakonom određeni sadržaj nije opsežan, već se ograničava na normiranje *bitnih*, esencijalnih odrednica prava građenja koji se ne mogu izmijeniti ugovorom, odnosno aktom o osnivanju i preinaci prava građenja, ako nije drukčije određeno dispozitivnom normom.<sup>210</sup> S druge strane, ugovorni sadržaj prava građenja (naravno, ako je riječ o pravu građenja osnovanom temeljem ugovora) pretežno je *fakultativan*, akcidentalan, a samo u manjem opsegu uređen je dispozitivnim pravilima.<sup>211</sup>

#### 5.3.1. Bitan sadržaj

Što se *bitnog sadržaja* prava građenja, njegova srž je već bila izložena u dijelu o pojmu i obilježjima. Dakle, bitan, esencijalan vid prava građenja je prije svega ovlast njegovog nositelja da na površini ili ispod zemljišta opterećenog pravom građenja ima zgradu u svojem vlasništvu, koje je svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan trpjeti. Članak 281. st. 1. ZV-a dodatno razrađuje to pravilo navodeći da je onaj tko je nositelj prava građenja ujedno i *vlasnik* zgrade koja je pripadnost tog njegovog prava, a u pogledu zemljišta koje je opterećeno pravom građenja on ima ovlasti i dužnosti *plodouživatelja*. Zakon u trećem stavku istoga članka izričito određuje da je svaka odredba suprotna ovom bitnom sadržaju – ništava.

Iz ovako postavljenog bitnog sadržaja prava građenja možemo izvući postojanje dviju mogućih situacija u kontekstu postojanja prava građenja, a glede zemljišta opterećenim pravom građenja – 1) na zemljištu opterećenom pravom građenja ne postoji zgrada te 2) na zemljištu postoji izgrađena zgrada.<sup>212</sup>

---

<sup>209</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 370.

<sup>210</sup> Simonetti, P., *Odlike prava građenja i superficijarnog prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 34, br. 1, 2013., str. 15.

<sup>211</sup> *Ibid.*

<sup>212</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 86-89.

Što se tiče prve situacije – *prava građenja na neizgrađenom zemljištu*, temeljna ovlast nositelja prava građenja je pravo *izgraditi zgradu*, koja, sukladno već navedenim odredbama čl. 280. st. 2. i 3., postaje pripadnost tog prava građenja, koje se u pravnom pogledu smatra zasebnom nekretninom. Dakle, ovdje dolazi do punog oživotvorenja već navedenog pravnoteorijskog rješenja postojanja „umjetnog, pravnog zemljišta“ s kojim se onda, sukladno načelu *superficies colo cedit*, kao pripadnost spaja tako izgrađena zgrada. Ako ugovornim utanačenjima nije određeno kakvu zgradu nositelj prava građenja smije izgraditi, ovlašten je izgraditi onakvu zgradu kakvu bi bio ovlašten izgraditi i sam vlasnik zemljišta kad ne bi bilo prava građenja.<sup>213</sup> U vezi ovlasti izgradnje zgrade, moguća je i situacija u kojoj na zemljištu opterećenom pravom građenja zgradu izgradi netko treći ili vlasnik zemljišta. U tom slučaju bit će riječ o građenju na tuđem zemljištu na koje će se primijeniti već obrađena pravila o stjecanju vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, ali će zgrada, zbog navedenog karakteriziranja prava građenja umjetnim, fiktivnim zemljištem, pripasti u vlasništvo nositelja prava građenja.<sup>214</sup> U pogledu zemljišta opterećenog pravom građenja, nositelj prava građenja ima *ovlasti i dužnosti plodouživatelja*. No, treba napomenuti da on nije plodouživatelj, već samo ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja, što se ističe i u njegovom pravu raspolaganja i otuđivanja prava građenja.<sup>215</sup> Nositelj prava građenja tako ima pravo na potpunu porabu stvari i na sve njezine plodove i koristi bez obzira na svoje potrebe, a priznaje mu se i pravo na čist prihod od čiste vrijednosti stvari.<sup>216</sup> Nositelj prava građenja će ovakve ovlasti i dužnosti plodouživatelja imati i nakon što bude izgrađena zgrada.<sup>217</sup> Ova odredba u vezi plodouživanja zemljišta opterećenog pravom građenja još je jedan vid osiguranja čvrste pravne veze između zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja i zgrade koja je na njemu izgrađena te zaštite prava i interesa nositelja prava građenja.<sup>218</sup>

U vezi bitnog sadržaja prava građenja spomenut ćemo i čl. 281. st. 2. ZV-a te u njemu sadržanu obvezu nositelja na *plaćanje mjesečne naknade* u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, iako je, kao što je to već bilo spomenuto, hrvatsko pravo odabralo rješenje po kojemu ta odredba nije kogentna. Dakle, riječ je o fakultativnom sadržaju, iako je zbog same pravne prirode prava građenja i njegove vezanosti uz ekonomsko-socijalnu komponentu naplatnost

---

<sup>213</sup> *Ibid.*, str. 87.

<sup>214</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 371.

<sup>215</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 86.

<sup>216</sup> Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 172, str. 102.

<sup>217</sup> Eterović, N., *op. cit.* u bilj. 177, str. 160.

<sup>218</sup> Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 172, str. 102.

ipak važan element. Što se tiče pravnih učinaka i pravne naravi plaćanja naknade, riječ je o osobnoj obvezi nositelja prava građenja, a ne stvarnom teretu nekretnine.<sup>219</sup>

Glede drugog slučaja izgrađenosti zemljišta opterećenog pravom građenja – kada na njemu *postoji zgrada*, bilo da je već bila izgrađena u trenutku osnivanja prava građenja, bilo da je ona izgrađena nakon toga, vrijedit će već spomenuta odredba čl. 280. st. 3. po kojoj će ona postati dijelom prava građenja, a nositelj prava građenja postati vlasnikom te zgrade. Dakle, opet dolazi do primjene načela *superficies solo cedit*, odnosno načela pravne jedinstvenosti nekretnine, glede prava građenja kao „umjetnog, fiktivnog zemljišta“.

U slučaju da se zgrada u vlasništvu nositelja sruši na način da više nije uporabljiva za svrhu za koju je izgrađena, nositelj prava građenja ju može ponovno izgraditi.<sup>220</sup>

Uz ovlast *izgradnje zgrade* i ovdje nositelj prava građenja glede opterećenog zemljišta ima *ovlasti i dužnosti plodouživatelja*, a vrijedi i sve ono što je već rečeno za *naknadu* za zemljište.<sup>221</sup>

### 5.3.2. Fakultativni sadržaj

Kao što je vidljivo iz prethodno opisanih bitnih elemenata prava građenja, veći dio njegovog sadržaja nije određen prisilnim normama, već je ostavljen određivanju i utanačivanju prilikom njegovog osnivanja, kako ugovorom, tako i odlukom suda. Na taj način se može urediti već spomenuta *naknada* vlasniku zemljišta te njen iznos i dospijeće, *trajanje* prava građenja, *vrsta, veličina i način izgradnje* zgrade ili druge građevine, *obvezu i rok izgradnje, uvjete i ograničenja glede raspolaganja* pravom građenja (npr. određivanje mogućnosti otuđenja zgrade samo određenim osobama), *tereti* na zgradi i zemljištu i slično.<sup>222</sup>

No, neće vrijediti one odredbe o sadržaju prava građenja koje su suprotne prisilnim propisima, ni one koje bi, sukladno odredbi čl. 287. st. 3., bile suprotne pravnoj naravi tog prava, a ograničenja prema trećima će proizvoditi učinak samo ako su upisana u zemljišne knjige.<sup>223</sup>

Ovako postavljenom širokom slobodom ugovaranja omogućava se veći utjecaj vlasnika zemljišta na formiranje sadržaja prava građenja, jer je on u pravilu ekonomski jača strana.<sup>224</sup>

---

<sup>219</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 87.

<sup>220</sup> *Ibid.*, str. 88.

<sup>221</sup> *Ibid.*, str. 88-89.

<sup>222</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 371.

<sup>223</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 85-86.

<sup>224</sup> Simonetti, P., *op. cit.* u bilj. 210, str. 16.



No, zbog nužnosti očuvanja socijalne svrhe prava građenja te šticeanja ekonomski slabije strane, ovakva sloboda ograničena je prisilnim (kogentnim) propisima o bitnom sadržaju prava građenja.<sup>225</sup>

### 5.3.3. Preinaka sadržaja

Sukladno čl. 282. st. 1. ZV-a, preinaka sadržaja prava građenja dopuštena je samo u sporazumu s vlasnikom opterećene stvari, ali ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini, tada je potreban sporazum i s ovlaštenicima tih prava. Drugi stavak istoga članka određuje da se na preinaku sadržaja na odgovarajući način primjenjuje ono što je određeno za osnivanje prava građenja na temelju pravnog posla.

Prema članku 281. st. 3., smatra se da pravo građenja ima sadržaj s kojim je osnovano, ako kasnije nije zakonito izmijenjen, a u slučaju da netko tvrdi da je on izmijenjen – on to treba i dokazati.

## 5.4. Zaštita prava građenja

Zaštita prava građenja uređena je čl. 291. ZV-a, koji predviđa dvovrsnu zaštitu s obzirom na to kakva se zaštita pruža. Tako prvi stavak tog članka navodi da pravo građenja, dok nije izgrađena zgrada, ali i nakon toga, uživa zaštitu prema odgovarajućoj primjeni *pravila o zaštiti prava služnosti*. S druge strane, stavak drugi uređuje zaštitu prava vlasništva zgrade izgrađene temeljem prava građenja, na koju se pak na odgovarajući način primjenjuju *pravila o zaštiti prava vlasništva*.

Osim toga, s obzirom da je nositelj prava građenja ujedno i neposredni posjednik zemljišta (nesamostalni) i zgrade (samostalni) on uživa i *posjedovnu zaštitu*.<sup>226</sup> Nadalje, u slučaju da je pravo građenja nastalo temeljem pravnog posla, njegov nositelj ima na raspolaganju i zahtjev za ispunjenjem obaveza nastalih zaključenjem tog pravnog posla prema *pravilima obveznog prava*.<sup>227</sup> Na koncu, s obzirom da se pravo građenja upisuje u zemljišne knjige, moguća je i zaštita prema *pravilima zemljišnoknjižnog prava* u slučaju povrede prava služnosti nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu.<sup>228</sup>

---

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

<sup>226</sup> Klarić, P.; Vedriš M., *op. cit.* u bilj. 100, str. 373.

<sup>227</sup> Belaj, I., *op. cit.* u bilj. 47, str. 131.

<sup>228</sup> Više o tome, v. *ibid.*, str. 130-131.

## 5.5. Prestanak prava građenja

### 5.5.1. Razlozi prestanka

ZV razloge i načine prestanka prava građenja navodi i uređuje u čl. 292. do 294., te tako u čl. 292. st. 1. navodi da ono prestaje *propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.*

Drugi stavak istoga članka daje dodatnu odredbu u vezi prestanka prava građenja glede njegovog upisa u zemljišne knjige – ono prestaje kad bude *izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.* Dakle, prestanak prava upisanog u zemljišnu knjigu neće nastupiti samim nastankom nekog od zakonom predviđenih razloga, već tek aktom brisanja iz zemljišne knjige.<sup>229</sup>

Glede prestanka propašću<sup>230</sup>, odreknućem, istekom roka i raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika te rasterećenjem ZV u čl. 293. određuje da će se u tim slučajevima na odgovarajući način primjenjivati *pravila o prestanku stvarnih tereta.*<sup>231</sup>

S druge strane, za razliku od svih prethodno navedenih modaliteta prestanka prava građenja, ZV u čl. 294. sadrži *posebne odredbe za prestanak ukinućem* odlukom suda, pa se tako navode dva slučaja u kojima vlasnik opterećene nekretnine ima pravo zahtijevati od suda ukinuće.

Prvi slučaj, predviđen st. 1. toga članka, određuje da vlasnik opterećene nekretnine ima to pravo u slučaju da se na pravu građenja *ne izgradi zgrada u roku od dvadeset godina* od osnutka tog prava.

Drugi slučaj, sukladno st. 2. istoga članka, odnosi se na situaciju izgrađene zgrade koja *naknadno bude srušena* do te mjere da se ne može upotrebljavati u svrhu kojoj je bila namijenjena, pa takvo pravo građenja prestaje ukinućem kao da zgrada nije bila ni izgrađena, ako u roku od šest godina ne bude ponovno izgrađena barem u onoj mjeri koliko je nužno da

---

<sup>229</sup> Gavella, N. *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 155, str. 93.

<sup>230</sup> Propast se ovdje može odnositi na zemljište na kojem je uspostavljeno pravo građenja (iako je to iznimno rijedak slučaj u praksi – npr. poplavlivanjem ili uslijed tektonskih poremećaja) te na propast zgrade izgrađene na temelju prava građenja (propast umjetnog zemljišta kojim se identificira pravo građenja nije faktički moguće). Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 186, str. 17.

<sup>231</sup> Više o pravnim i teorijskim karakteristikama te određenim primjerima iz prakse za svaki od ovih ostalih navedenih razloga prestanka prava građenja, v. *ibid.*, str. 16-19.

služi svojoj prijašnjoj namjeni. Prema st. 3., počinje teći prvoga dana one godine koja slijedi nakon godine kad je zgrada srušena, ali ne teče dok postoje okolnosti pod kojima bi zastao teći i rok dosjelošti.

Sukladno st. 4., i u ovim slučajevima ukinuća pravo građenja će prestati tek brisanjem u zemljišnoj knjizi.

### 5.5.2. Pravni učinci prestanka

Posljedice i pravni učinci prestanka prava građenja određeni su čl. 295. i 296. ZV-a.

Temeljan rezultat prestanka prava građenja uređen je čl. 295. st. 1. koji glasi: „*S prestankom prava građenja postaje pripadnost zemljišta ono što je pravom građenja bilo od zemljišta pravno odvojeno.*“

Dakle, nakon što prestanu pravni učinci prava građenja, zgrada ili druga građevina koja je bila odvojena od prethodno opterećenog zemljišta prestaju biti vlasništvo nekadašnjeg nositelja prava građenja te postaju sastavnim dijelom zemljišta, a samim time i vlasništvo njegovog vlasnika zemljišta. Ovdje tako vidimo savršeni prikaz ponovnog oživotvorenja načela *superficies solo cedit*, odnosno načela pravne jedinstvenosti nekretnine.<sup>232</sup>

Što se tiče *odnosa vlasnika zemljišta i osobe koja je prestala biti nositeljem prava građenja*, na njega će se, prema st. 2. istoga članka, na odgovarajući način primjenjivati pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije što posebno određeno. Ta odredba u praksi pretpostavlja obvezu nositelja prava građenja da preda vlasniku zemljišta nekretninu u stanju u kakvom ju je primio pri osnivanju prava građenja.<sup>233</sup>

Glede *naknade za zgradu izgrađenu temeljem prava građenja*, st. 3. određuje da je vlasnik zemljišta u čije je vlasništvo on prešla dužan nekadašnjem nositelju prava građenja dati onoliko naknadu koliko je tom zgradom njegova nekretnina vrijednija u prometu.

U pogledu *prava trećih osoba koja su bila teret prava građenja* zakonsko rješenje sadržano je u čl. 296. ZV-a, pa prema st. 1. tog članka *stvarna prava* prestaju s prestankom prava građenja, dok st. 2. određuje da *založno pravo* koje je teretilo pravo građenja tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo prestalo.

---

<sup>232</sup> Naravno, imajući na umu već razloženu pravnu konstrukciju prema kojoj je i za vrijeme trajanja prava građenja poštivano to načelo putem figure prava građenja kao „umjetnog zemljišta“.

<sup>233</sup> Belaj, V., *op. cit.* u bilj. 186, str. 19.

Što se tiče *služnosti, stvarnih tereta i založnog prava u korist i na teret prava građenja sa zgradom*, prema st. 3. istoga članka ona ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist, odnosno na teret zemljišta sa zgradom, a s dotadašnjim prvenstvenim redom.

Naposljetku, treba napomenuti da uz ove zakonski određene učinke prestanka prava građenja postoji i mogućnost sporazuma nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta (unutar pravnog posla kojim se osniva pravo građenja ili kojim se ono kasnije preinačuje) kojim bi oni drugačije uredili međusobne odnose i obveze uslijed prestanka prava građenja.<sup>234</sup>

---

<sup>234</sup> *Ibid.*, str. 20.

## 6. ZAKLJUČAK

Kao što je bilo izloženo u ovome radu, dug i životopisan je bio put od postanka rimskog načela *superficies solo cedit* - prema kojemu sve što je sa tлом trajno spojeno iznad ili ispod njegove površine predstavlja njegov sastavni dio koji dijeli njegovu pravnu sudbinu, preko stvaranja i kodificiranja iznimaka tog načela u rimskome pravu, pa sve do njegovog inkorporiranja u hrvatsko pravo, kroz načelo *pravne jedinstvenosti nekretnine*. Cilj ovoga rada nije bio samo temeljito obraditi pravne institute koji su značajni za tematiku ovog načela, već pružiti i određenu povijesno-društvenu pozadinu određenog pravnog djelovanja, što nam daje ne samo uzroke nastanka tih instituta, nego i razjašnjenje nužnosti stvaranja i normiranja njihovih pojedinačnih sastavnica i pravila.

U prvom dijelu rada tako je prvo dana definicija samog načela *superficies solo cedit* kroz latinske izreke brojnih značajnih rimskih pravnika, preko kojih se dolazi do važnog zaključka kako je to načelo svojevrsan harmonični spoj prirodnog i civilnog prava. Upravo se u tome ogleda i sama narav cijelog razvoja za ovaj rad središnjeg načela – ono s jedne strane izvire iz temeljnih postulata samog prirodnog prava i neodvojivo je od fizičke komponente zemljišta, dok je s druge strane objekt rastućeg društvenog, ekonomskog, a na koncu i pravnog djelovanja čovjeka. Tako je postupno, zbog naglog porasta rimskog stanovništva, koncentracije zemljišta u rukama manjeg broja imućnih građana te bujajuće potrebe za nalaženjem rješenja stambene krize omogućavanjem gradnje na tuđem zemljištu, počeo put „omekšavanja“ prvotno krutog i beziznimnog načela *superficies solo cedit*.

Kao što je to bilo obrađeno ovim djelom, prvotno se ta potreba za gradnjom na tuđem zemljištu počela ostvarivati koncesijom na javnom zemljištu (*concessio ad aedificandum in solo publico*), a kasnije je došlo i do zakupa privatnih zemljišta radi građenja (*conductio plenior*). No, razvoj tu nije stao, već je takav, u klasično doba isključivo obveznopravni položaj superficijara na temelju zakupa, počeo biti štićen pretotskom zaštitom - isprva je pretor interdiktnom zaštitom (*interdictum de superficie*) počeo davati posjedovnu zaštitu, ali koja je kasnije proširena i pružanjem mogućnosti korištenja stvarnopravnih, petitornih tužbi – *actio in rem*. Posljedično tome, gledajući od ishodišne točke, *superficies* je došao od čisto obveznog odnosa do u Justinijanovo doba otuđivog i nasljednog stvarnog prava na tuđoj stvari.

Tako je načelo *superficies solo cedit*, s tom odlikom odstupanja od njegove pune primjene u vidu mogućnosti imanja zgrade na tuđem zemljištu, ušlo i u hrvatsko pravo putem načela *pravne jedinstvenosti nekretnine*. Suvremeno hrvatsko pravo tako predviđa tri odstupanja primjene od tog načela - pravo stvarne služnosti, koncesiju te, naposljetku, pravo

građenja kao svojeversnu modernu inačicu rimskog *superficies*a. Iako *superficies* i pravo građenja imaju brojne sličnosti – od kojih je najvažnija ta da su oba instituta otuđiva i nasljediva stvarna prava na tuđoj stvari, ona ipak nisu identična, već se u određenim elementima i znatno razlikuju. Najznačajnija, esencijalna razlika tih dvaju prava je upravo i ona koja nam daje i temeljnu razliku između načela *superficies solo cedit* i načela pravne jedinstvenosti nekretnine – dok *superficies* rimskoga prava svom nositelju, koji uživa široka vlasnička prava, ne daje i samo pravo vlasništva nad zgradom, pravom građenja njegov nositelj postaje i vlasnikom zgrade ili građevine izgrađene temeljem njega. Sukladno tom razlikovnom elementu možemo izvući i zaključak da je načelo *superficies solo cedit* rimskoga prava unatoč *superficiesu* ipak vrijedilo u svoj svojoj punini, dok načelo pravnog jedinstva nekretnine suvremenog hrvatskog prava nije prisutno kao strogo, beziznimno pravilo, već kao dispozitivna pravna norma – oboriva predmnjeva, odnosno dispozitivna pravna norma.

No, zahvaljujući bogatom opusu razvijene jurisprudencije današnjice, ipak i takvom stavu možemo teoretski prigovoriti zbog posebne pravne konstrukcije suvremenog prava građenja, prema kojemu je pravo građenja zasebna nekretnina, odnosno „umjetno“ ili „pravno“ zemljište, kojemu onda kao pripadnost prirasta temeljem njega izgrađena zgrada. Tako je, zbog postojanju tih dvaju paralelnih zemljišta, i u suvremenom hrvatskom pravu u svojoj srži očuvano načelo *superficies solo cedit*. Nadalje, upravo na zasadima takvog zemljišnoknjižnog rješenja i općenito učinaka obveznog upisa u zemljišnu knjigu, koji prije svega daje i odliku pravne sigurnosti, moguć je ovako široko postavljen spektar mogućih odstupanja od načela pravne jedinstvenosti nekretnine, koja se u dobroj mjeri oslanjaju na ugovorne odredbe stranaka.

Kakav će biti daljnji razvitak ove pravne materije teško je procijeniti, no, ako je suditi prema tome da je velika potražnja za stambenim prostorom u starome Rimu dovela do opisanih značajnih promjena i pojava novih instituta, nije nezamislivo da će budućnost dovesti ne samo do sve prisutnije primjene prava građenja, nego možda i do daljnjih zakonskih korekcija načela pravne jedinstvenosti nekretnine.

## 7. PRAVNA VRELA I LITERATURA

### Pravna vrela

1. *Codex Iustinianus*  
([https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/codjust\\_Scott.htm](https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/codjust_Scott.htm)) (15. siječnja 2025.)
2. *Digesta seu Pandectae*  
([https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/digest\\_Scott.htm](https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/digest_Scott.htm)) (12. siječnja 2025.)
3. Gaj, *Institucije*, Nolit, Beograd, 1982.
4. Justinijan, *Institucije*, Latina et Graeca, 1994.
5. Romac, A., *Izvori rimskog prava: latinski tekstovi s prijevodom*, Informator, Zagreb, 1973.
6. Zakon o koncesijama, Narodne novine, br. 69/17, 107/20
7. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, Narodne novine, br. 83/23
8. Zakon o rudarstvu, Narodne novine, br. 56/13, 14/14, 52/18, 115/18, 98/19, 83/23
9. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17
10. Zakon o vodama, Narodne novine, br. 66/19, 84/21, 47/23

### Literatura

1. Belaj, I., *Od rimskog superficiesa do prava građenja*, Pravni vjesnik: časopis za pravne i društvene znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta J.J. Strossmayera u Osijeku, vol. 29, br. 1, 2013., str. 121-136.
2. Belaj, V., *Osnivanje, zaštita i prestanak prava građenja*, Pravni vjesnik, vol. 19, br. 1-2, 2003., str. 9-24.
3. Belaj, V., *Pravo građenja kao čimbenik ublažavanja stambene krize*, Pravni vjesnik, vol. 16, br. 1-2, 2000., str. 97-111.
4. Borković, I., *Upravno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2002.
5. Brežanski, J., *Građenje na tuđem zemljištu*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 19, br. 2, 1998., str. 505-525.
6. Eisner, B.; Horvat, M., *Rimsko pravo*, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948.
7. Eterović, N., *Pravo građenja*, Pravnik, vol. 35, br. 3-4, 2001., str. 145-173.

8. Gavella, N.; Josipović, T; Gliha, I; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo – svezak prvi*, Narodne novine, Zagreb, 2007.
9. Gavella, N.; Josipović, T; Gliha, I; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo – svezak drugi*, Narodne novine, Zagreb, 2007.
10. Horvat, M.; Petrak M., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2022.
11. Jaramaz Reskušić, I.; Erent-Sunko, Z., *La superficies – de Rome, à travers Paris, jusqu'au Québec*, u: Kostadinov, B. (ur.), *L'histoire, l'espace et les institutions politiques du Canada*, Association académique croate-canadienne, 2012.-2013., str. 9-35.
12. Klarić, P.; Vedriš M., *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2009.
13. Maršalevski, A., *Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva*, *Pravnik*, vol. 41, br. 84, 2007., str. 173-179.
14. Milotić, I., *Vlasništvo maslina na Lunu (otok Pag) i načelo superficies solo cedit*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu*, vol. 63, br. 5-6, 2013., str. 1319-1350.
15. Petrak, M., *Traditio iuridica, Vol. I. - Regulae iuris*, Novi informator, Zagreb, 2010.
16. Puhan, I. *Superficies solo cedit*, *Anali Pravnog fakulteta u Beogradu*, vol. 1, br. 3-4, 1953., str. 332-340.
17. Romac, A., *Minerva: florilegium sententiarum latinarum (florilegij latinskih izreka)*, Latina et Graeca, Zagreb, 1988.
18. Romac, A., *Rimsko pravo*, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 1998.
19. Romac, A., *Rječnik rimskog prava*, Dominović, Zagreb, 2018.
20. Simonetti, P., *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 30, br. 1, 2009., str. 33-62.
21. Simonetti, P., *Odlike prava građenja i superficijarnog prava*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 34, br. 1, 2013., str. 3-35.
22. Simonetti, P., *Osnivanje prava građenja*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 20, br. 2, 1999., str. 553-593.
23. Simonetti, P., *Pravno jedinstvo nekretnine*, *Zbornik radova Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse*, br. 10, Mostar, 2012., str. 7-23.
24. Simonetti, P., *Rimski superficies i pravne ustanove koje prethode hrvatskom pravu građenja*, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 20, br. 1, 1999., str. 15-62.



25. Staničić F.; Bogović, M., *Koncesije na pomorskom dobru – odnos Zakona o koncesijama i Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama*, Pravni vjesnik, vol. 33, br. 1, 2017., str. 73-103.
26. Tolić, V., *Koncesija – značenje pojma i povijesni razvoj*, Praktični menadžment, vol. 6, br. 1, 2015., str. 96-104.
27. Tuhtan, I., *Pravno razdvajanje zgrada i drugih građevina od pomorskog dobra*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 23, br. 1, 2002., str. 335-352.