

# Propast nekretnine kao razlog prestanka stvarnih prava

---

Livaković, Enia

Master's thesis / Diplomski rad

2022

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

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:614179>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-17**



Repository / Repozitorij:

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



Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu  
Katedra za rimsko pravo

Enia Livaković

**PROPAST NEKRETNINE KAO RAZLOG PRESTANKA STVARNIH PRAVA**

Diplomski rad

Mentor: izv. prof. dr. sc. Ivan Milotić

Zagreb, rujan 2022.

## Izjava o izvornosti

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

Enia Livaković, v.r

---

# Sadržaj

1. Uvod	1
2. Općenito o propasti stvari	2
3. Nekretnina kao predmet stvarnog prava	4
4. Pravo vlasništva	5
4.1. Prestanak prava vlasništva zbog materijalne propasti zemljišta	7
4.2. <i>Alluvio</i>	8
4.3. Pravna propast zemljišta	9
4.4. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine	12
4.4.1 Prestanak etažnog vlasništva	13
4.4.2 Zajednička pričuva	14
5. Posjed	15
5.1. Prestanak posjeda ( <i>possessio</i> ) propašću predmeta u rimskom pravu	16
5.2. Prestanak posjeda zbog propasti predmeta posjedovanja	17
6. Pravo građenja	19
6.1. <i>Superficies</i>	19
6.2. Prestanak prava građenja zbog propasti zemljišta	20
7. Služnosti	22
7.1 Pojam i obilježja <i>Servitutes</i>	23
7.2. Prestanak služnosti propašću objekta prava	24
8. Založno pravo	27
8.1. Založno pravo u rimskom pravu	27
8.2 Prestanak založnog prava propašću zaloga	28
9. Stvarni teret	31
9. 1. Prestanak stvarnih tereta propašću nekretnine	32
10. Zaključak	34
11. Literatura	36

## Propast nekretnine kao razlog prestanka stvarnih prava

Sažetak: Potresi koji su pogodili Hrvatsku u 2020. i 2021. godini otvorili su pitanje moguće propasti nekretnine u vidu prestanka stvarnih prava. Nekretnina, kao jedinstven pojam za zemljište sa svim što je sa njim trajno spojeno, predstavlja načelno trajan predmet stvarnog prava čija propast, u pogledu prestanka stvarnih prava, nije učestala pojava. Do propasti nekretnine dolazi zbog utjecaja prirodnih događaja ili ljudskih radnji, a treba je shvatiti kao fizičku promjenu na zemljištu koja nekretninu dovodi, zbog svojih naravnih osobina, u nepodobno stanje da bude predmetom stvarnog prava. Određene fizičke promjene na zemljištu mogu nekretninu dovesti i do njene tzv. pravne propasti. Tako će pod utjecajem različitih prirodnih sila, prvenstveno podizanja razine mora, određene nekretnine biti u opasnosti od proglašenja općim dobrom. U radu će se pojedinačno objasniti koje promjene na zemljištu mogu dovesti do prestanka prava vlasništva i drugih ograničenih stvarnih prava. U svrhu razjašnjenja pravne logike koja stoji iza pravila o prestanku stvarnih prava zbog propasti predmeta, vodit ćemo se i pravilima rimskog prava. Rimsko pravo također predviđa prestanak stvarnih prava u slučaju propasti nekretnine, a uređuje i pojedine specifične situacije propadanja zemlje čije je rješenje preuzeto i suvremeni hrvatski stvarnopravni sustav. Cilj je ovog rada pojasniti koje se promjene na nekretninama klasificiraju kao njihova propast te dovode do prestanka stvarnih prava, uz tumačenje geneze određenih rimskih instituta u svrhu lakšeg razumijevanja normi današnjeg stvarnopravnog uređenja.

Ključne riječi: Propast nekretnine, propast zemljišta, prestanak stvarnog prava, rimsko pravo

## The destruction of real estate as a cause for the termination of property law

*Summary: The earthquakes that hit Croatia in 2020 and 2021 raised the issue of possible destruction of real estate in the form of the termination of property rights. Real estate, as a unique term for land with everything that is permanently attached to it, principally represents a permanent object of a property right whose destruction, in terms of termination of property rights, is not a common occurrence. The destruction of real estate occurs due to the influence of natural events or human actions, and it should be understood as a physical change on the land that brings the real estate, due to its natural characteristics, to an unsuitable state to be the*

*subject of property rights. Certain physical changes on the land may also lead to its so-called legal ruin. Thus, under the influence of various natural forces, primarily sea level rise, certain properties will be at risk of being declared as common good. The paper will explain which changes on the land can lead to the termination of ownership rights and other rights of real estate. In order to clarify the legal logic behind the rule of the termination of property rights due to the destruction of the subject of law, we will also take into consideration the rules of Roman law. Roman law provides for the termination of property rights in the event of the destruction of the real estate as well as specifies some particular situations of the destruction of the land whose solution has been implemented by the modern-day Croatian law system. The aim of this paper is to clarify which changes in real estate are classified as their destruction and lead to the termination of property rights, together with the interpretation of the genesis of certain Roman institutes in order to facilitate the understanding of today's real legal regulation.*

Key words: real estate destruction, destruction of a land, termination of property rights, Roman law

# 1. Uvod

Razorni potresi koji su pogodili Hrvatsku u 2020. i 2021. godini ostavili su, između ostalog, velike posljedice na zemljištu. Štetne posljedice na samom tlu otvorile su pitanje koje su to promjene na nekretninama koje bi mogle uzrokovati prestanak inače trajnih – stvarnih prava. No, nisu potresi jedini prirodni događaji koji mogu uzrokovati ozbiljne promjene na zemlji. Tu su i poplave, klizišta, odroni, oluje i brojne druge prirodne pojave koje mogu uzrokovati ozbiljne posljedice na samoj nekretnini. Uz prirodne nepogode, kao glavni uzrok promjene zemljišta su i ljudske radnje koje, najčešće nenamjerno, mogu zemljište dovesti u stanje u kojemu ono više nije sposobno biti predmetom određene vrste stvarnog prava.

Cilj je ovog rada objasniti koje se promjene na nekretninama uzimaju kao njihova propast i rezultiraju prestankom određenog stvarnog prava.

Propast pokretnine učestala je pojava u svakodnevnom životu te je relativno lako razaznati je li stvar propala i na kojim ostacima, ako ih ima, vlasnik zadržava svoje pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo. Postavlja se pitanje što se događa u slučaju propasti nekretnine, odnosno samog zemljišta, i je li to uopće moguće u pogledu gubitka prava vlasništva.

Kako bismo došli do odgovora što uistinu dovodi do prestanka stvarnih prava na nekretninama, vodit ćemo se i pravnim pravilima rimskoga prava. Rimsko pravo, koje je nesumnjivo postavilo snažne temelje i utjecalo na budući razvitak suvremenih pravnih sustava, pa tako i hrvatskog, predstavlja pragmatičan sustav pravnih normi koji prije svega donosi pravna pravila prema potrebi situacija koje su se nalazile u određenom stadiju razvoja. Dubok utjecaj rimske pravne tradicije vidljiv je i u području građanskog stvarnog prava. Kako bismo bolje razumjeli smisao postojanja određenih pravila, potrebno je proučiti genezu određenih rimskih instituta. Brojna rimska načela, institucije i kazuistika prisutni su i danas u najvažnijim segmentima hrvatskog prava, a u pogledu prestanka stvarnih prava zbog propasti predmeta, rimsko pravo gotovo je izjednačeno s današnjim stvarnopravnim uređenjem.

## 2. Općenito o propasti stvari

Stvarno pravo uređuje neposredno i za svakoga pravno mjerodavno pripadanje stvari osobama. Sa subjektivnoga gledišta, takve će osobe imati pravo na neposrednu privatnu vlast u pogledu neke stvari – potpunu ili ograničenu, a pravni ih poredak svojim normama štiti da takva vlast bude apsolutna i razmjerno trajna.<sup>1</sup> Iz samog se naziva može zaključiti kako stvar u tom odnosu ima središnju ulogu. Da bi moglo postojati ičije subjektivno stvarno pravo, potrebno je da stvar postoji. Nakon što se takvo pravo stekne, ono slijedi svoj predmet u prostoru i vremenu. Ipak, takva se pravna vlast ne može nastaviti ako stvar prestane egzistirati. Stoga svako stvarno pravo neminovno prestaje propašću predmeta koji opterećuje.

Kao što je već rečeno „stvarna prava vežu svoj predmet i slijede ga dok postoji (načelo slijeđenja)“.<sup>2</sup> Posljedica načela slijeđenja vidljiva je i u tome da ako se predmet stvarnog prava na neki način promijeni ili se uništi dotadašnji oblik u kojem je stvar postojala, ali preostane njezina supstanca, utoliko stvarna prava slijede tu supstanciju.<sup>3</sup> Dakle, stvarna prava koja su postojala do tada postojat će i dalje na onome što je preostalo od stvari ako je sam taj preostatak sposoban biti objektom stvarnog prava.

Možemo zaključiti da je glavni kriterij u procijeni je li stvar propala upravo odgovor na pitanje je li promjena dotadašnjeg oblika dovela do toga da više nije sposobna biti objektom određenog stvarnog prava.

Da bi stvar bila sposobna biti predmetom određenog stvarnog prava, ona prvenstveno treba zadovoljavati naravni kriterij. Stvar je prikladna prema svojim naravnim osobinama ako je pojedinačno određena, prikladna služiti ljudima te različita od ljudi. Načelo određenosti nalaže da stvar mora zasebno postojati, ona mora biti individualizirana u tolikoj mjeri u kojoj se može razlikovati ostalih stvari istog roda. Kada se stvar uništi (propadne) ili postane neodvojivim dijelom druge stvari, ona prestaje (samostalno) postojati te u konačnici postaje nesposobna biti predmetom stvarnog prava. Također, stvar treba na neki način služiti ljudima, tj. ona treba za njih biti korisna.

---

<sup>1</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan: Stvarno pravo, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str. 5 i 6.

<sup>2</sup> Ibid. str. 73.

<sup>3</sup> Ibid.



Ta korisnost prosuđuje se s obzirom na osobine svake pojedine stvari gledane sa stajališta ovlasti što ih neko subjektivno stvarno pravo daje svojim nositeljima. Stoga, promjena određene stvari za neka stvarna prava može predstavljati propast, a za druge ne. Ako je promjena takva da onemogućuje izvršavanje sadržaja određenog stvarnog prava, ona postaje beskorisna, a samim time i nesposobna biti predmetom tog stvarnog prava.

Naposljetku, svaka stvar koja je po svojim naravnim osobinama sposobna biti predmetom stvarnog prava mora zadovoljavati i pravni kriterij. Pravna je komponenta zadovoljena ako pravne norme određenom predmetu nisu oduzele sposobnost da bude objektom svih ili nekih vrsta stvarnih prava.<sup>4</sup> Kod prava vlasništva, pravna propast predmeta sa sobom povlači primjenu pravnih pravila o izvlaštenju, dok je pravna propast nekretnine koja dovodi do prestanka ograničenih stvarnih prava u potpunosti izjednačena s takozvanom fizičkom, materijalnom propasti.

Na primjer, prema aktualnom *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, nisu sposobni biti objektom stvarnih prava oni dijelovi prirode koji, prema svojim osobinama, ne mogu biti u vlasti niti jedne osobe (opća dobra). U opća dobra ubrajaju se, između ostalog, atmosferski zrak, voda u rijekama, jezerima i moru te morska obala.<sup>5</sup> Ako nekretnina naknadno stekne status općeg dobra, prestaju sva stvarna prava koja su je opterećivala.

Do propasti stvari dolazi zbog utjecaja različitih čimbenika: to mogu biti prirodni događaji, ali i ljudske radnje koje su namjerne ili nenamjerne, a sam razlog propasti ne utječe na to hoće li stvarno pravo na nekom predmetu nastaviti svoje postojanje. Hoće li neka stvar i nakon njene promjene moći i dalje biti objektom određenog stvarnog prava ovisi o konkretnom slučaju i okolnostima tog slučaja. Izgubi li predmet naknadno samo jednu od navedenih kriterija (pravni ili naravni kriterij), dolazi do prestanka stvarnog prava.

---

<sup>4</sup> Gavella, Nikola; Gliha, Igor, *Uvod u stvarno pravo*, Sveučilišna naklada d.o.o., Zagreb, 1991., str. 96.

<sup>5</sup> Čl. 3. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

### 3. Nekretnina kao predmet stvarnog prava

Nekretnine (nepokretne stvari, *res immobiles*) su prema rimskom pravu one stvari koje se ne mogu premještati s jednog mjesta na drugo, a da im se pritom ne oštete ili izgube bitna svojstva.<sup>6</sup> Prema rimskom shvaćanju, nekretnine su mogle biti samo zemljišta. No, pod pojmom zemljišta podrazumijevalo se ne samo zemljišno tlo (sa svime što je na njemu sagrađeno i ugrađeno), već i zračni prostor nad zemljom kao i tlo ispod površine.<sup>7</sup>

Današnja definicija nekretnine gotovo je neizmijenjena. Nekretnina u pravnom smislu označava prostorno ograničen dio zemljine površine i sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije što drugo određeno.<sup>8</sup> Iako je po općem shvaćanju nekretnina dio Zemlje sa svim svojim prirodnim sastojcima, uključujući hidrosferu i podzemlje te sve umjetne tvorevine koje su ljudskim radom trajno pridodane zemljištu, pravo svojim normama ponekad proširuje, a ponekad ograničava, pojamni opseg nekretnine kao predmeta stvarnog prava. Tako će se po naravi pokretne stvari u pravnom smislu smatrati nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje s nekretninama.<sup>9</sup> S druge strane, određeni dijelovi zemljišta mogu od njega biti pravno odvojeni, iako s njim čine geološki jedinstvenu cjelinu. Na primjer, ležišta ugljena ili drugo rudno blago neće se smatrati sastavnim dijelom određene nekretnine, već će predstavljati pravno samostalni dio zemljišta.<sup>10</sup>

Kako u rimskom pravu tako i u suvremenim pravnim sustavima, zemljište je nekretnina po svojoj prirodi te je ujedno i njezina glavna stvar (*res principale*). Ono je načelno trajan dio prirode za razliku od ljudskih tvorevina na njemu ili ispod nje koje su podložne propadanju.<sup>11</sup>

Pravna sudbina glavne stvari ne ovisi o njezinim sporednim dijelovima (*res accessorium*), dok takve sporedne stvari u pravnom prometu dijele pravnu sudbinu glavne. Stoga, propast plodova,

---

<sup>6</sup> Romac, Ante, Rimsko pravo, Narodne novine, Zagreb, 1994., str. 135.

<sup>7</sup> Horvat, Marijan, Rimsko pravo, Školska knjiga, Zagreb, 1952, str. 147.

<sup>8</sup> Čl. 2. st. 3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>9</sup> Čl. 2. st. 4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>10</sup> Simonetti, Petar, Prava na nekretninama, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009, str. 38.

<sup>11</sup> Ibid., str. 54.

prirasta i pripadaka zemljišta ne povlači sa sobom i njegovu propast, dok obrnuto nije slučaj. Propast zemljišta nije učestala pojava, ali je moguća. Propast zemljišta treba shvatiti kao faktičnu ili pravnu promjenu na nekretnini koja dovodi do prestanka prava iz razloga što preostatak (ako postoji) nije više sposoban biti predmetom stvarnog prava. Takva propast može biti potpuna ili djelomična. Potpuna propast zemljišta moguća je, na primjer, uslijed potpunog potapanja, tektonskih i drugih promjena, ali i određenih ljudskih djelatnosti.<sup>12</sup> Potpuna propast zemljišta dovodi do prestanka svih stvarnih prava koja su na njemu postojala. Kod djelomične propasti zemljište i dalje postoji, ali u smanjenom obujmu. Takva propast načelno neće biti razlogom prestanka prava vlasništva, ali može u određenim situacijama dovesti do prestanka nekih drugih ograničenih stvarnih prava.

#### 4. Pravo vlasništva

Pravo vlasništva, kao najvažnije stvarno pravo, središnji je institut svakog pravnog sustava. Ono ovlašćuje svojeg nositelja da sa stvari koja je predmet tog prava čini što ga je volja i da svakog drugog od toga isključi, ali samo ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.<sup>13</sup> Pravo vlasništva, za razliku od ostalih stvarnih prava, daje svojem nositelju potpunu privatnu pravnu vlast glede objekta kojeg opterećuje. Sadržaj prava vlasništva pojmovno je bezgraničan te je vlasnik ovlašten sa svojom stvari i koristima od nje činiti što ga je volja (pa i samu stvar uništiti) te svakog drugog od toga isključiti, naravno uz uvjet da takvo postupanje nije protupravno.<sup>14</sup>

Vlasništvo, kao potpunu i isključivu vlast, na stvari poznavalo je i rimsko pravo. U klasično doba pojavljuje se pod izrazom *dominium*, dok se već u postklasično doba uobičajio naziv *proprietas*.<sup>15</sup> Rimski pojam vlasništva imao je različit sadržaj i oblik s obzirom na razdoblja svog razvitka.

---

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Čl. 30. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>14</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan: Stvarno pravo, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str. 373-378.

<sup>15</sup> Rimsko pravo, dr. Bertold Eisner i dr. Marijan Horvat, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb 1948., str. 229.

Uvođenjem Justinijanova jedinstvenog oblika vlasništva, izbrisale su se sve razlike te se stvorio jedan jedinstveni oblik vlasništva čija je potpunost istaknuta kao *plena in re potestas*.<sup>16</sup>

Najstarije rimsko pravo poznavalo je samo vlasništvo tjelesnih stvari (*res corporales*), a u pogledu vlasništva nekretnine vrijedilo je načelo prostorne neograničenosti koje se protezalo *asque ad inferos et asque ad sidera* (od pakla do zvijezda).<sup>17</sup> Danas je prostorna neograničenost prava vlasništva nad nekretninom bitno ograničena, ponajviše u općem i javnom interesu. Prema čl. 31. *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*: „... vlasnik nekretnine nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete na tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanoga interesa da ih isključi.“ *Argumentum a contrario* vlasnik nekretnine ovlašten je braniti tuđe zahvate na onoj dubini ili visini gdje za to ima opravdan interes, a postojanje tog interesa utvrđuje se u svakom pojedinom slučaju s obzirom na okolnosti. Iz ove odredbe valja zaključiti da, iako je nekretnina prostorno ograničen dio zemljišne površine, ne postoji brojčano određena granica do kud seže pravo vlasništva s obzirom na njegovu dubinu i visinu. Moglo bi se reći da vlasnik ima svoje pravo do one visine ili dubine do koje može „vršiti vlasništvo“, no ograničenja koja su u tom smislu postavljena nisu uvjetovana tehničkim dostignućima, mogućnostima i koristima eksploatacije zemljišta, već promjenama u novim društvenim odnosima koje su, većinom, uvjetovane upravo tim dostignućima.<sup>18</sup> S obzirom na takvo poimanje granica vlasništva, pojedine promjene zemljišta koje bi se dogodile, kao npr. otvaranje dubokih rupa, klizišta i druge promjene koje bi dovele zemljište u bitno drugačije stanje, načelno ne predstavljaju propast zemljišta u pogledu gubitka vlasništva. Vlasništvo daje potpunu vlast na stvari, a određena promjena zemljišta, koja bi samo otežala, ali ne i onemogućila vršenje takve vlasti, ne može se uzeti kao propast objekta vlasništva.

Kao što je danas slučaj, i po rimskom je pravu pravo vlasništvo za svakoga prestajalo propašću stvari ili time što bi stvar postala *res extra commercium*. Neki od primjera propasti nekretnine bit će obrađeni u nastavku rada.

---

<sup>16</sup> Šarac, Mirela; Lučić, Zdravko, *Rimsko privatno pravo*, Naklada Bošković, Split, 2011., str. 115.

<sup>17</sup> Simonetti, Petar, *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001., str. 167.

<sup>18</sup> Simonetti, Petar, *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001., str. 169.

## 4.1. Prestanak prava vlasništva zbog materijalne propasti zemljišta

Kao i ostala stvarna prava, pravo vlasništva je u načelu trajno pravo te postoji i pripada svojem nositelju dokle god ne nastupe one pravne činjenice, odnosno određene okolnosti, koje su pravnim propisima predviđene kao pretpostavke za prestanak vlasništva<sup>19</sup>. Prema *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, pravo vlasništva prestaje propašću stvari koja je bila predmetom tog prava, ali, ako ostanu neki ostaci te stvari, vlasnik na njima zadržava svoje vlasništvo.<sup>20</sup>

Do apsolutnog prestanka prava vlasništva dolazi ako je stvar koja je bila predmetom tog prava prestane postojati ili je izgubila svoju samostalnost. No, može li nekretnina propasti do te mjere da ne ostane supstanca koju bi pravo vlasništva slijedilo i koja bi bila sposobna biti predmetom tog stvarnog prava?

Propast nekretnine treba shvatiti kao faktičnu promjenu zemljišta koja je posljedica različitih utjecaja, bilo prirodnih događaja (npr. potres, poplava, odronjavanje ili urušavanje tla), bilo ljudskih radnji (npr. klizanje ili slijeganje površine zemljišta uslijed njegovog potkopavanja, izgradnje usjeka i zasjeka za prometnice itd.) koji su u pravilu mimo ili protiv volje nositelja prava.<sup>21</sup> U pravilu vrijedi načelo trajnosti zemljišta, ali postoje situacije u kojima zemljište trpi značajne promjene koje mogu dovesti kako do faktične tako i do pravne propasti. Najčešće će takve posljedice dovesti samo do djelomičnog gubitka prava, odnosno do smanjena obujma predmeta prava vlasništva. Da bi došlo do apsolutnog prestanka prava vlasništva, potrebno je da cijela nekretnina nestane ili u potpunosti izgubi svoju samostalnost - što najčešće neće biti slučaj.<sup>22</sup> Naravno, do apsolutnog prestanka dolazi i kada cijela nekretnina postane pravno nesposobna biti predmetom prava vlasništva o čemu će kasnije biti riječ.

Određene promjene na zemljištu mogu otežati izvršavanje prava vlasništva, ali načelno neće dovesti do njegovog prestanka. Uzmimo za primjer da određeno zemljište, uslijed tektonskih poremećaja, bude potpuno razlomljeno. Ako se površinsko tlo uruši te postane nepodobno za

---

<sup>19</sup>Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan: *Stvarno pravo*, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str. 673.

<sup>20</sup>Čl. 169. st. 1. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, NN 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.

<sup>21</sup> Simonetti, Petar, *Pravo građenja – trajanje i prestanak*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2011, str. 12.

izgradnju zgrade ili za obavljanje određenih poljoprivrednih djelatnosti, vlasnik i dalje ostaje vlasnikom tako promijenjenog zemljišta. Razlog tome je što je sadržaj prava vlasništva pojmovno bezgraničan te nemogućnost izvršavanja pojedinih ovlasti zbog promjene zemljišta ne dovodi i do prestanka samog prava. Već je rečeno i da doseg prava vlasništva nekretnine s obzirom na njezinu dubinu ili visinu nije brojčano određen, stoga činjenica da je zemljište propalo do određene dubine (i time znatno otežava izvršavanje prave vlasti) i dalje ne predstavlja razlog za prestanak prava vlasništva. No, ako bi nekretnina u tako promijenjenom obliku potpala pod javno ili opće dobro - dolazi do prestanka prava vlasništva.<sup>23</sup>

## 4.2. *Alluvio*

Jedni od najpoznatijih slučajeva propadanja zemljišta, koji su još od rimskog doba posebno regulirani pravnim normama, je i *alluvio*. Ovdje se radi o slučajevima spajanja nekretnine s nekretninom. S jedne strane ono je originarno stjecanje vlasništva nad nekretninom, dok s druge strane predstavlja gubitak vlasništva nad zemljom koju je voda pripojila drugom zemljištu zbog utjecaja prirodnih sila.

*Avulsio* je slučaj kada voda otkine komad zemlje i nanese ga na zemljište drugog vlasnika. Prema rimskom shvaćanju, dotadašnje vlasništvo nad otkinutim komadom prestaje u trenutku kada se korijenje pričvrsti uz zemlju na koju je nanijeto. Do nastupa tog trenutka, vlasnik otrgnutog komada zemlje mogao je svoj komad vratiti na svoje zemljište. Ako to ne učini, komad zemlje po sili zakona postaje vlasništvo vlasnika zemlje na koji se pričvrstio: *Quodsi vis fluminis partem aliquam ex tuo praedio detraxerit et vicini praedio attulerit, palam est eam tuam permanere. Plane si longiore tempore fundo vicini haeserit arboresque, quas secum traxerit, in eum fundum radices egerint, ex eo tempore videntur vicini fundo adquisitae esse.*<sup>24</sup> Ovdje se radi o propasti zemljišta uslijed jakih bujica ili poplava koje su otrgnule komad zemlje i nanijele ga na drugo zemljište.

---

<sup>24</sup> *Ako pak bujica (sila) rijeke otkine neki dio tvog zemljišta i nanese ga uz susjedovo zemljište, očito je da (taj dio) i dalje ostaje tvoj. Ali jasno je (i to) da se, ako ostane tamo duže vremena, te drveće (šiblje) koje je sobom donijelo pusti korijenje u to (susjedno) zemljište, smatra se da je od tog časa (tvoj komad trajno) pripojen susjedovom zemljištu. (preveo i cit.) Romac, Ante, Justinijan institucije, Latina et graeca, Zagreb, 1994, str. 115.*

Za razliku od rimskih pravila, današnje stvarnopravno uređenje određuje rok od jedne godine u kojemu vlasnik otrgnutog komada zemljišta smije vratiti taj komad zemljišta,<sup>25</sup> u suprotnome gubi vlasništvo nad tim komadom.

Naplav (*alluvio*) čini zemljište i druge stvari (pijesak, mulj i dr.) koje voda postupno, gotovo neprimjetno, odnosi s jednog zemljišta i taloži na drugo. Ono prirasta tom zemljištu u trenutku kada se takva naplavina nanese na drugo zemljište. Vlasnik obalnog zemljišta postaje vlasnikom naplavine, a vlasnici tako odvojenog zemljišta gube svoje vlasništvo nad njim<sup>26</sup>. Jednako rješenje predviđali su i rimski pravници koji su to opisivali kao lagano, nevidljivo povećanje zemljišta: *Praeterea quod per alluviionem agro tuo flumen adiecit, iure gentium tibi acquiritur. Est autem alluvio incrementum latens.*<sup>27</sup>

Pravila o stjecanju naplava gotovo da nemaju praktičnu svrhu, ali omogućavaju pravnu kvalifikaciju prirodnog procesa naplavlivanja. Iako je ovdje riječ o naplavu kojeg voda nanosi na druga zemljišta, ta se pravila analogno mogu primijeniti i na druge slučajeve u kojima prirodne sile neprimjetno nanose zemlju, pijesak i sl. na drugo zemljište.<sup>28</sup>

### 4.3. Pravna propast zemljišta

U slučaju da je nekretnina zbog utjecaja različitih prirodnih sila ili ljudskih radnji fizički promijenjena na način da u svome promijenjenom obliku potpada pod pravila o stavljanju nekretnine izvan prometa, govorimo o pravnoj propasti predmeta. Ako dođe do stavljanja nekretnine izvan prometa, za vlasnika nastupaju pravni učinci kao da je glede te stvari provedeno

---

<sup>25</sup> Čl. 147. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>26</sup> Čl. 147. st. 3. ibid.

<sup>27</sup> *Uz to i ono (zemljište) koje naplavlivanjem rijeka nanese na tvoje zemljište po općem pravu pripada tebi. Naplavina (nanos) je, naime, lagano (nevidljivo) povećanje (zemljišta).* (preveo i cit.) Romac, Ante, Justinijan institucije, Latina et graeca, Zagreb, 1994, str. 115.

<sup>28</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan: Stvarno pravo, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007.,str. 546.

potpuno izvlaštenje.<sup>29</sup> Još je od rimskog doba naknadno oduzimanje pravne sposobnosti biti objektom svih ili određenih stvarnih prava (*res extra commercium*) gotovo izjednačeno s takozvanom materijalnom propašću predmeta. U ovome ćemo poglavlju proći kroz par slučajeva u kojima nekretnina, potpuno ili djelomično, gubi pravnu sposobnost biti predmetom prava vlasništva zbog promjena uzrokovanih prirodnim procesima ili ljudskim radnjama.

U posljednje vrijeme suočeni smo s posljedicama globalnog zatopljenja. Otapanjem ledenjaka dolazi do porasta razine mora koja svakako utječe i na identitet samog zemljišta. Poznate su i pojave slijevanja i tonjenja zemljišta uzrokovanih prirodnim procesima ili ljudskim radnjama<sup>30</sup>. Sve te promjene dovode zemljište, koje je predmet prava vlasništva, u opasnost da bude proglašeno općim dobrom. Trenutno, jedine nekretnine koje su u pravnom statusu općeg dobra su nekretnine koje čine pomorsko dobro.<sup>31</sup> Pomorsko dobro čine unutarnje morske vode, teritorijalno more, njihovo dno i podzemlje te dio kopna koji je namijenjen općoj upotrebi ili je takvim proglašen te sve što je s tim dijelom kopna trajno spojeno na površini ili ispod nje<sup>32</sup>. Dio kopna koji čini pomorsko dobro su nekretnine koje su dio morske obale, hridi, grebeni, nasipi, plaže, ušće rijeka itd.<sup>33</sup> S obzirom na takvo određivanje granica pomorskog dobra, mnoge nekretnine uslijed raznih prirodnih događaja (u prvom redu podizanja razine mora) postaju potencijalnim objektom pomorskog dobra. Na primjer, morska obala koja čini pomorsko dobro određuje se kao pojas kopna koji je ograničen crtom do koje dopiru najveći valovi za vrijeme nevremena kao i dio kopna koji po svojoj prirodi ili namjeni služi korištenju mora, a koji je širok najmanje šest metara od crte koja je vodoravno udaljena od crte srednjih viših visokih voda. Dogodi li se slijevanje zemljišta ili se podigne razina mora, nekretnina koja je do tad bila u privatnom vlasništvu može postat dijelom pomorskog dobra ako se uslijed te promjene stvore uvjeti koje je potrebno zadovoljiti da bi se dio kopna smatrao općim dobrom. U slučaju da dio ili cijela nekretnina bude proglašena općim dobrom, na vlasnika

---

<sup>29</sup> Čl. 170. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>30</sup> Simonetti, Petar: Prava na nekretninama, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009., str. 53.

<sup>31</sup> Jug, Jadranko, Stvarna prava na pomorskom dobru? Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 34, br. 1, 277-305 (2013), str. 277.

<sup>32</sup> Čl. 3. st. 3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>33</sup> Ibid.



se primjenjuju pravila o izvlaštenju te će njegov gubitak vlasništva biti kompenziran novčanom naknadom u visini tržišne vrijednosti nekretnine.<sup>34</sup>

U praksi se može dogoditi da određena nekretnina, u cijelosti ili djelomično, izgubi status općeg dobra. Do toga može doći zbog takve promjene zemljišta (npr. zbog presušivanja tla) u kojem ono više ne bi zadovoljavalo uvjete za biti dijelom pomorskog dobra. Moglo bi doći do sužavanja granica pomorskog dobra u odnosu na ranije određenu granicu zbog presušivanja većeg dijela obalnog tla ili zbog promjene važećih propisa kojima se određuju granice pomorskog dobra.<sup>35</sup> Ako se to dogodi, nekretnina prelazi u stvarnopravni status i ponovno postaje sposobna biti predmetom prava vlasništva. Prijašnji vlasnik nekretnine koja je naknadno postala predmetom općeg dobra (a potom izgubila taj status) neće ponovno steći vlasništvo nad nekretninom. U slučaju ukidanja ili promjene granice pomorskog (općeg) dobra, dio ili cijela nekretnina postaje vlasništvo Republike Hrvatske.<sup>36</sup> Tome u prilog ide i činjenica da su se na vlasnika primjenjivala pravila o izvlaštenju u trenutku pretvorbe nekretnine u pomorsko dobro.

S druge strane, ako se ne radi o situaciji da pojedina nekretnina potpadne pod pomorsko dobro, samo potapanje zemljišta ne znači nužno i prestanak prava vlasništva. Uslijed velikih poplava moguće je da cijelo zemljište bude potopljeno, no da bi ono uistinu pravno ili faktično propalo, potrebno je da takva promjena bude trajna. Još od rimskog prava prevladava gledište da potopljeno zemljište ne mijenja svoj identitet ako se voda povuče: *Alia sane causa est, si cuius totus ager inundatus fuerit. Neque enim inundatio speciem fundi commutat et ob id, si recesserit aqua, palam est eum fundum eius manere, cuius et fuit.*<sup>37</sup> Ali, ako je neka nekretnina trajno poplavljena tako da više nije sposobna po svojim naravnim osobinama biti predmetom vlasništva (npr. postala je dno jezera), dolazi do prestanka prava vlasništva.

Također, jedan od mogućih načina propasti zemljišta koje su predviđali i rimski pravници su slučajevi u kojima rijeka napusti svoje prirodno korito i počne teći na drugom mjestu. U toj situaciji

---

<sup>34</sup> Čl. 11. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade NN 74/14, 69/17, 98/19.

<sup>35</sup> Jug, Jadranko, Pravni status općih dobara, stručni rad objavljen u knjizi „Nekretnine u pravnom prometu“, Inženjerski biro d.d., 2004, str. 9.

<sup>36</sup>Ibid. str. 10.

<sup>37</sup> „Drugi je očito slučaj ako nekome bude poplavljeno cijelo zemljište jer poplava ne mijenja svojstvo zemljišta, pa je stoga jasno da kada se voda povuče, zemljište (i dalje) ostaje onoga čije je i (prije) bilo.“ preveo i cit.) Romac, Ante, Justinijan institucije, Latina et graeca, Zagreb, 1994, str. 117.

vlasnici nekretnina na kojima je nastalo novo korito gube taj dio zemljišta s obzirom da novo korito dobiva isti pravni status kao i rijeka – a to je javni status. U rimsko doba rijeka se smatra javnom ako je njezin tok stalan, a ako je tok povremeno presušivao radilo se o privatnim rijekama. Također je predviđeno da, ako se nakon nekog vremena riječni tok povraća u prijašnje korito, novo korito ponovno pripada onima koji imaju zemljište uz obalu.<sup>38</sup> Danas je ta situacija donekle drugačije uređena. U slučaju da vodotok promijeni svoj tok, zainteresirani vlasnici imaju pravo u roku od tri godine, o svom trošku, vratiti prijašnji tok (ako se to ne protivi planu regulacije tog vodotoka ili odredbama posebnog zakona).<sup>39</sup> Ako to ne učine, vlasnici zemljišta koji trpe štetu zbog novog toka imaju pravo na naknadu iz ostavljenog korita (*alveus derelictus*) ili iz njegove vrijednosti. Zbog promjene toka najčešće dolazi do ograničenja vlasnika tih zemljišta u vršenju njihove vlasti. Njihova vlast prvenstveno biva ograničena iz razloga što se korita prirodnih površinskih voda smatraju javnim vodnim dobrima koja su u vlasništvu Republike Hrvatske neovisno o tome tko je u zemljišnoj knjizi upisan kao njihov vlasnik.<sup>40</sup> Stoga, možemo reći da se ovdje radi o djelomičnoj propasti prava vlasništva nad nekretninom u kojoj vlasništvo nad zemljom i dalje postoji, ali dolazi do smanjenja predmeta prava.

#### 4.4. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) poseban je i jedinstven oblik vlasništva<sup>41</sup> u kojem se određena vlasnička prava šire od zemljišta kao cjeline na posebne dijelove zgrade.<sup>42</sup> Kao pravna ustanova nepoznata je u rimskoj pravnoj tradiciji, iako se korijeni etažnog vlasništva mogu pronaći i u najstarijim pravnim izvorima, a potpuno se razvila tek u 20. stoljeću ponajviše

---

<sup>38</sup> Romac, Ante, Justinijan institucije, Latina et graeca, Zagreb, 1994, str. 117.

<sup>39</sup> Čl. 146. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>40</sup> Čl. 12. st. 2. Zakon o vodama, NN 66/19, 84/21.

<sup>41</sup> Problemi uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine, Dr. sc. Davorin Pichler, Zbornik pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci br. 1 Volumen 36.: str. 213.

<sup>42</sup> Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) s posebnim osvrtom na članak 96. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Ružićka, Nakić, IUS INFO 26.4.2022.

pod utjecajem stambene krize.<sup>43</sup> Etažno vlasništvo proizlazi iz suvlasničkog dijela te je s njim u trajnoj i neraskidivoj vezi. Njegovu specifičnu pravnu prirodu obilježava preinačenje načina izvršavanja suvlasničkih ovlasti glede nekretnine tako da su ovlasti i obaveze koje pripadaju određenom suvlasniku usredotočene prvenstveno na određeni uporabno samostalni fizički dio nekretnine (stan ili samostalnu prostoriju) kao da je taj dio u isključivom vlasništvu tog suvlasnika.<sup>44</sup>

S obzirom na to da etažno vlasništvo ima svoj izvor u suvlasništvu te neovisno o njemu ne može postojati, prestanak suvlasništva odnosno vlasništva dovodi i do prestanka vlasništva nad posebnim dijelom nekretnine. Prestanak vlasništva nad posebnim dijelom nekretnine ne povlači nužno i prestanak suvlasništva<sup>45</sup>, a ponekad ni ne utječe na smanjivanje suvlasničkog dijela. Na primjer, ako etažno vlasništvo prestane uslijed propasti zgrade, u tom slučaju suvlasništvo i dalje ostaje na zemljištu i materijalu koji preostane.<sup>46</sup>

#### 4.4.1 Prestanak etažnog vlasništva

Temeljni je način prestanka etažnog vlasništva propast predmeta odnosno stana ili samostalne prostorije koju veže. Predmet etažnog vlasništva može biti samo onaj dio nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu koja je podobna za samostalno izvršavanje suvlasničkih ovlasti. U slučaju da ta cjelina postane nepodobna dolazi do prestanka etažnog vlasništva.

Potpuna propast predmeta podrazumijeva trajni prestanak prikladnosti stana ili samostalne prostorije za samostalno izvršavanje suvlasničkih ovlasti.<sup>47</sup> S obzirom na to da se ovdje radi o prestanku prava uslijed propasti zgrade, stana ili druge samostalne prostorije, odnosno predmeta

---

<sup>43</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan: Stvarno pravo, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str. 736.

<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Suvlasnički dio može biti veći od korisne vrijednosti samostalne prostorije odnosno stana nad kojim je uspostavljeno etažno vlasništvo (u tom slučaju suvlasništvo ostaje glede te razlike).

<sup>46</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan: Stvarno pravo, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str. 790.

<sup>47</sup> Čl. 94. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

koji je isključivo produkt ljudskog rada te je kao takav popravljiv ili nadomjestiv, nužno je da postoji trajna nemogućnost uporabe odnosno samostalnog izvršavanja suvlasnikovih ovlasti. Tome će biti tako ako je predmet etažnog vlasništva nepopravljiv ili je popravljiv, ali vlasnik ne želi izvršiti potrebne popravke.

Propast predmeta također može biti i djelomična. Djelomična propast stana, tj. samostalne prostorije u pravilu nije razlogom prestanka etažnog vlasništva jer je najčešće moguć popravak te ako se ne popravi dolazi samo do smanjenja predmeta etažnog vlasništva. Da bi se razgraničilo radi li se o potpunoj ili djelomičnoj propasti, potrebno je ustanoviti je li oštećenje takvo da se predmet kao cjelina više uopće ne može koristiti ili se može koristiti, ali u smanjenom opsegu.

Iz svega navedenog možemo zaključiti da ne dolazi do prestanka prava u slučaju da etažni vlasnik ima namjeru i mogućnost svoj predmet popraviti, a to u konačnici i učini. Treba pripomenuti da se ipak smatra prestankom etažnog vlasništva ako predmet propadne na način da više nije moguće izvršiti samo popravke (kako bi se stan ili druga predmetna prostorija dovela u uporabljivo stanje), već je potrebno ponovno izgraditi predmetnu građevinu ili dio nje. Sama namjera vlasnika u ovoj situaciji ne može održati pravo na životu. Kada se zgrada, odnosno druga građevina ponovno podigne, staro etažno vlasništvo ne oživljava, ali nema zapreke da se ono ponovno uspostavi.

#### 4.4.2 Zajednička pričuva

Prestanak etažnog vlasništva zbog propasti predmeta često za sobom povlači i pitanje zajedničke pričuve. Pričuva je zajednička i strogo namjenska imovina svih suvlasnika određene nekretnine koja se koristi za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Pričuva se sastoji od novčanih doprinosa koje su suvlasnici uplatili.

S obzirom da se radi o zajedničkom vlasništvu, zajednička pričuva pripada svim suvlasnicima zajedno, ali veličina njihovog udjela nije određena, iako je odrediva. Za razliku od klasičnog oblika zajedničkog vlasništva, suvlasnici nekretnine u pravilu nemaju pravo na diobu zajedničke pričuve prvenstveno zbog svoje stroge namijene.<sup>48</sup> U slučaju da suvlasnik otuđi svoj suvlasnički dio

---

<sup>48</sup> <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/28234> 19.4.2022.

nekretnine, on nema pravo zahtijevati povrat svog doprinosa u zajedničku pričuvu, već on ostaje i dalje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.<sup>49</sup>

Međutim, problem nastaje u slučaju propasti zgrade kada stroga namjena zajedničke pričuve, zbog koje je ograničenje i uspostavljeno, postane neostvariva. Kada se dogodi teško oštećenje zgrade, u kojem zgrada postane privremeno neuporabljiva, a suvlasnici su voljni i u mogućnosti izvršiti popravke nad svojim stambenim (ili samostalnim) prostorijama nad kojim imaju uspostavljeno etažno vlasništvo te dovesti predmetnu zgradu na razinu uporabljivosti, zajednička pričuva može se iskoristiti jedino za plaćanje troškova popravka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (ili otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova). No, u situacijama kada zgrada postane trajno neuporabljiva (nepopravljiva) ili je popravak moguć, ali suvlasnici nisu voljni izvršiti nužne popravke kako bi doveli svoje stambene prostorije u ispravno i uporabljivo stanje, svrha zajedničke pričuve postaje besmislena.

U slučaju propasti zgrade koja dovodi do prestanka etažnog vlasništva (ako je bilo uspostavljeno) ili propasti cijele nekretnine koja dovodi do prestanka (su)vlasništva, zajednička pričuva ostaje kao takva nepodijeljena. U takvim situacijama valjalo bi primjenjivati odredbe o diobi zajedničke imovine prema *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* jer u slučaju propasti nekretnine sama svrha zajedničke pričuve, kao temeljni prihod zgrade za potrebe održavanja njenih zajedničkih dijelova, postaje suvišna te bi se pravo na diobu trebalo priznati svim zajedničarima. Dakle, samo u slučaju propasti predmeta koja uzrokuje prestanak suvlasništva ili etažnog vlasništva, zajednička pričuva mogla bi se podijeliti na sve suvlasnike.<sup>50</sup>

## 5. Posjed

Posjed je pravno relevantna faktična vlast koju neka osoba ima na određenoj stvari. Radi se o društvenoj zbilji faktičnog postojanja privatne vlasti u pogledu neke stvari.<sup>51</sup> Za razliku od

---

<sup>49</sup> Čl. 90. st. 6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>50</sup> <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/28234> 20.4.2022.

<sup>51</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković, Zlatan: *Stvarno pravo*, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007.,str. 151.

vlasništva i drugih stvarnih prava posjed nije subjektivno pravo, već pravno i socijalno relevantna činjenica koja izaziva određene pravne učinke. Za njegovu pravnu relevantnost nije odlučno ima li ikakav pravni temelj jer ako ga i nema, a ipak postoji razmjerno trajna vlast osobe nad stvari – to je posjed i kao takav proizvodi društvene i pravne učinke.<sup>52</sup>

### 5.1. Prestanak posjeda (*possessio*) propašću predmeta u rimskom pravu

Povijesno gledano, posjed po svojem postanku prethodi vlasništvu.<sup>53</sup> Od samih se početaka poimao kao puka činjenica postojanja nečije faktične vlasti na tjelesnoj stvari, različite od prava (*Nihil commune haber proprietatis cum possessione*).<sup>54</sup> U rimskoj se pravnoj tradiciji sastojao od dva konstitutivna elementa: fizičke vlasti na stvari (*corpus*) i volje da se stvar drži za sebe (*animus*). Prema tom shvaćanju, posjed se stječe kada se oba konstitutivna elementa sjedine u istoj osobi i traje sve dok kumulativno postoje obje njegove pretpostavke. Iako je za stjecanje potrebno istovremeno postojanje oba elementa, za gubitak posjeda bilo je dovoljno da se izgubi samo jedan. Dakle, gubitkom fizičke vlasti ili posjedovne volje gubi se i posjed.

Određena promjena na zemljištu može dovesti nekretninu u stanje u kojemu više nije moguće nastaviti fizičku vlast (npr. predmetno zemljište se sjedinilo s drugim zemljištem ili je potopljeno). U trenutku kada se izgubi mogućnost faktične vlasti nad nekretninom, dolazi do prestanka posjeda.

Potrebe života, ponajviše zbog praktičnosti posjedovanja nekretnine, dovele su klasične pravnike do toga da su dopuštali iznimke u kojima je bilo moguće zadržati posjed nekretnine *solo animo*.<sup>55</sup> Takvo shvaćanje nije se odnosilo na slučajeve u kojima bi nekretnina u potpunosti propala prvenstveno zbog toga što nije moguće imati volju držati zemljište za sebe ako je ono prestalo egzistirati.

---

<sup>52</sup> Ibid. str. 152.

<sup>53</sup> Romac, Ante, Rimsko pravo, Narodne novine, Zagreb 1994., str. 139.

<sup>54</sup> Ulpianus – D. 41, 2, 12, 1.

<sup>55</sup> Eisner, Bertold., Horvat, Marijan, Rimsko pravo, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948., str. 223.

S obzirom na razvoj, u kojem se posjed u pojedinim slučajevima mogao zadržati *solo animo*, u postklasično doba javila se nova teorija<sup>56</sup> po kojoj posjed prestaje jedino gubitkom oba elementa zajedno. Naravno, takva je generalizacija netočna. Prema toj teoriji posjed načelno nikad ne bi morao prestati, čak ni u pojedinim slučajevima propasti stvari, bez suglasnosti dotadašnjeg posjednika (dokle god postoji posjedovna volja).<sup>57</sup> Na primjer, prema tom shvaćanju dosadašnji posjednik zadržao bi svoj posjed nad komadom zemlje koji je rijeka odlomila i nasadila na drugo zemljište ako postoji namjera da se taj komad i dalje drži za sebe (iako možebitno dosadašnji posjednik ne bi bio u mogućnosti ponovno uspostaviti *corpus*) dokle god ga se ne domogne novi posjednik. Na taj bi se način posjed prilično približio institutima stvarnog prava<sup>58</sup> tako što bi stvar pripadala svome posjedniku ma gdje ona bila i u čijim rukama se nalazila. Iako ova teorija nije zaživjela u praksi, već je u ono doba probudila pitanje prirode posjeda te se pomalo odmakla od teze: *Possessio non iuris est, sed facti*.<sup>59</sup>

## 5.2. Prestanak posjeda zbog propasti predmeta posjedovanja

Predmet posjedovanja može biti svaka stvar koja je po svojim naravnim osobinama prikladna za nečiju faktičnu privatnu vlast. To, uz većinu stvari koje općenito mogu biti predmetima stvarnih prava, mogu biti i samostalni i nesamostalni dijelovi neke stvari, pripadci stvari, pa čak i dijelovi općeg dobra<sup>60</sup> ako je nad tim predmetima uspostavljena takva privatna vlast koja se u pravnom poretku prepoznaje kao posjed. Tako slučaj da stvar bude stavljena izvan prometa, što je u pogledu prestanka stvarnih prava gotovo izjednačeno s propašću stvari, ne utječe na to ima li netko posjed ili nema. Činjenica da neka stvar nije sposobna biti predmetom nekog stvarnog prava ne predstavlja smetnju da bude predmetom posjedovanja.

---

<sup>56</sup> Paulus – D. 41, 2, 8: „Quemadmodum nulla possessio adquiri nisi animo et corpore potest, ita nulla amittitur, nisi in qua utrumque in contrarium actum est.“ (cit. Romac, Ante i Stojčević, Dragomir) : *Dicta et regulae iuris ...* str.420.

<sup>57</sup> Horvat, Marijan.: *Rimsko pravo*, prvi svezak, Školska knjiga, Zagreb, 1952.str. 159.

<sup>58</sup> Romac, Ante, *Rimsko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 1994., str. 147.

<sup>59</sup> Sec. Papianus – D. 4, 6, 19.

<sup>60</sup> Doduše, takav posjed načelno neće biti zakonit, istinit niti pošten.

Jedna od glavnih karakteristika jest da posjed predstavlja živo tkivo socijalnih odnosa među subjektima u društvu glede stvari, stoga je za njegovo postojanje, a samim time i nepostojanje, presudno izvršava li neko uistinu stvarnu vlast na stvari, tj. odgovara li takva vlast svojoj vanjskoj manifestaciji.

Govoreći o posjedu kao o socijalnoj realnosti postojanja nečije faktične vlasti glede stvari, neupitno je da do prestanka dolazi propašću njegova predmeta. Posjed nekretnine prestaje onog trenutka kada se izgubi faktična vlast nad njom. Propast nekretnine može se ogledati u tome što je određeno zemljište pretrpjelo takve promjene koje onemogućuju nastavak faktične vlasti određene osobe. Posjed u toj situaciji prestaje bilo da je sama zemlja propala na način da nije ostavila preostatke (npr. urušavanje klifa) bilo da je izgubila svoj prvobitan oblik te postala, po svojim naravnim osobinama, nesposobna biti predmetom ičije faktične vlasti. Nakon što zemljište propadne na gore opisane načine, nema mjesta posjedovnoj volji koja bi održavala posjed „na životu“. Posljedica je to objektivne koncepcije posjeda po kojoj posjed pripada stvarnom, a ne pravnom svijetu.

Dakle, da bi se radilo o propasti nekretnine koja dovodi i do prestanka posjeda, bitno je da dotadašnji posjednik zbog njezine promjene više nije u stanju trajno izvršavati stvarnu vlast nad njom. Eventualne kasnije promjene na zemljištu ili mogućnost ponovne uspostave faktične vlasti uz pomoć različitih tehnologija i alata mogu ponovo dovesti do posjeda nad nekretninom. U tom slučaju radit će se o uspostavi novog posjeda.

U našem pravnom poretku moguće je imati i posjed prava – i to samo prava stvarnih služnosti. Ono se ogleda u tome što određena osoba faktički izvršava sadržaj prava stvarne služnosti na nekom zemljištu. Ako se dogodi promjena na zemljištu koja bi, zbog svojih naravnih osobina, onemogućavala posjednika da nastavi izvršavanje sadržaja prava služnosti – posjed prestaje. Na primjer, posjed služnosti puta neće biti moguć ako zemljište bude potopljeno.

Iz svega navedenog možemo zaključiti da još od rimskog prava prevladava gledište da je posjed činjenica koja, da bi postojala, mora biti na neki način vanjski vidljiva. Prema tome, nema posjeda ako predmet više ne postoji ili nije sposoban biti predmetom nečije faktične vlasti.



## 6. Pravo građenja

Pravo građenja pravna je ustanova koja razdvaja inače jedinstvenu nekretninu na dva pravna subjekta – zemljište i zgradu. Ono je istodobno nekretnina u pravnom pogledu<sup>61</sup> i ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje omogućava različiti stvarnopravni status zemljišta i zgrade. Iako je ovaj institut na prvi pogled nespojiv s načelom jedinstvenosti nekretnine, on ga ne ukida jer ulogom „umjetnog zemljišta“ samo zamjenjuje objekt koji vrši privlačnu pravnu snagu. Zbog toga zgrada koja je izgrađena ili koja bude izgrađena pripada pravu građenja kao da je ono zemljište.<sup>62</sup>

### 6.1. *Superficies*

*Superficies* – ustanova je rimskog prava koja je omogućavala nositelju tog prava imati zgradu na tuđem zemljištu. U počecima svog razvoja, pravo građenja na tuđem zemljištu imalo je u najranije doba rimskog civilnog prava isključivo obveznopravni karakter te se osnivalo sklapanjem ugovora o dugogodišnjem zakupu ili nekog drugog njemu sličnog ugovora. Sklapanjem takvog pravnog posla, zakupnik, odnosno superficijar, imao je pravo uporabe tuđeg zemljišta radi građenja ili korištenja zgrade koja je bez iznimke bila sastavni dio tog zemljišta. To je bila posljedica krutog rimskog načela *superficies solo cedit* koje u to doba nije dozvoljavalo iznimke po kojima bi se zgrada mogla pravno odvojiti od zemljišta.<sup>63</sup> Što se tiče propasti zemljišta kao uzrok prestanka tog prava, ovisilo je što je bio objekt običnog dugogodišnjeg zakupa (*locatio conductio simplex/vulgaris*) - zemljište ili sama zgrada. Ako je objekt zakupa bila zgrada, rušenje odnosno propast zgrade značila bi i prestanak tog prava, no ako je objekt bilo zemljište, rušenje zgrade ne bi uzrokovalo prestanak tog zakupodavnog odnosa, već bi do prestanka moglo doći tek propašću

---

<sup>61</sup> Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom.

<sup>62</sup> Simonetti, Petar, Odluke prava građenja i superficijarnog prava, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) v. 34, br. 1, 3-35 (2013), str. 32.

<sup>63</sup> Simonetti, Petar, Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 33, br. 1, 3-35 (2012), str. 7.

zemljišta do one razine u kojoj više ne bi bilo moguće uživati zemljište radi svrhe zbog koje je sklopljena.

Za razliku od običnog zakupa, s vremenom je došlo do formiranja nove vrste zakupa zemljišta radi građenja (*locatio conductio plenior/ ad modum irregularis*). Zakup zemljišta radi građenja predstavljao je specifičnu vrstu dugoročnog zakupa koje se osnivao zbog točno određene svrhe, a to je izgradnja zgrade i njezina uporaba. Objekt ovog zakupa bilo je neizgrađeno zemljište, a nakon izgradnje zgrade ona umjesto zemljišta postaje objekt tog obveznopravnog odnosa. To je bio početak razvoja superficijarnog prava koje se prvotno nalazilo u obveznopravnoj domeni, ali koje za vrijeme cara Justinijana, zbog različitih društveno-ekonomskih razloga, potpuno dobiva obilježje samostalnog stvarnog prava.

Pretpostavlja se da je *superficies* u postklasičnom rimskom pravu predstavljao stvarno pravo na tuđoj stvari (*iura in re aliena*), a ne poseban oblik vlasništva na zgradi. Superficiar na tuđoj nekretnini ima stvarno pravo potpunog uživanja zemljišta, čija egzistencija ne ovisi o tome je li zgrada izgrađena ili nije (ili je došlo do rušenja zgrade). Kada bi sa *superficiesom* kao stvarnim pravom na tuđoj stvari bilo spojeno i superficijarno vlasništvo zgrade, do prestanka superficijarnog vlasništva dolazilo bi urušavanjem odnosno propašću zgrade, bez obzira bi li superficiar imao nakanu ponovno izgraditi zgradu na istome zemljištu. Svakako, takvo shvaćanje *superficiesa* nespojivo je s načelom *superficies solo cedit* te nema uporište u pravnim normama čime je to načelo formalno ostalo neokrnjeno. Stoga, do prestanka *superficiesa* dolazi ako zemljište na kojemu se izgradila građevina (ili se trebala graditi) dođe u onakvo stanje u kojem ono više nije prikladno za tu svrhu.

## 6.2. Prestanak prava građenja zbog propasti zemljišta

Pravo građenja, pored ostalih razloga, prestaje propašću zemljišta koje opterećuje, bilo da se radi o pravnoj ili faktičnoj propasti.

S obzirom da je pravo građenja zakonom izjednačeno s nekretninom, zgrada je njegova pripadnost (odnosno vanjski priraštaj) od čije propasti ne ovisi njegov opstanak. Nositelj prava građenja

načelno ne gubi svoje pravo propašću zgrade<sup>64</sup> te ima ovlast ponovo je izgraditi na istom pravu građenja, osim ako što drugo nije određeno. No, pozitivno pravo dopušta ograničenje trajanja prava građenja raskidnim uvjetom prilikom osnivanja ili preinake sadržaja prava građenja. Sukladno tome, moguće je odrediti da propast zgrade ipak povlači sa sobom prestanak prava građenja.

Dakle, ako nije ugovoren raskidni uvjet kojim bi pravo prestajalo propašću zgrade, egzistencija prava građenja ne ovisi o egzistenciji same zgrade, već će do prestanka doći uslijed propasti njegovog objekta – zemljišta.

Objekt prava građenja određen je dio zemljišne površine no, za razliku od prava vlasništva nad nekretninom čija se prostorna ograničenost u dubinu i visinu prosuđuje s obzirom na opravdan interes vlasnika u vršenju svog prava, pravo građenja zbog svoje specifične namjene opterećuje zemljište samo do one dubine i visine koja je nužna za njegovu realizaciju, a to je izgradnja zgrade. Da bi došlo do prestanka prava građenja, faktična propast zemljišta mora biti takva da onemogućuje realizaciju ili nastavak realizacije tog prava. Mora doći do takve promjene zbog koje ne bi bilo moguće graditi ili održavati zgradu u stabilnom stanju. Naravno, takva nemogućnost mora biti trajnog karaktera da bi dovela do apsolutnog prestanka prava građenja.

Također, predmet prava građenja može biti samo cijela zemljišna (katastarska) čestica neovisno o tome što će se faktično „vršiti“ samo na određenom dijelu zemlje. Stoga propast dijela zemljišta ne dovodi do prestanka prava građenja u cijelosti, već do djelomičnog prestanka u kojem će volumen objekta prava građenja biti smanjen (osim ako se ne radi o takvom smanjenju koje sasvim onemogućuje izgradnju zgrade).

Objekt prava građenja može biti i podzemlje (neovisno o tome je li na površini zemljišta osnovano pravo građenja) čime isto zemljište može predstavljati više različitih samostalnih nekretnina. U situaciji kada postoje dva prava građenja, jedno koje opterećuje površinu zemljišta i drugo koje opterećuje podzemlje, propast jednog objekta ne povlači sa sobom nužno i propast drugog objekta, iako će to najčešće biti slučaj.

U samoj definiciji prava građenja naglašava se da je ono ograničeno stvarno pravo na „nečijem“ zemljištu što dovodi do zaključka da pravo građenja (s obzirom da se ono nalazi u nerazlučivoj

---

<sup>64</sup> To ponajviše proizlazi iz toga što od propasti priraštaja ne može ovisiti opstanak glavne stvari.

vezi sa zemljištem) prestaje ako je samo zemljište naknadno postalo nepodobno biti predmetom ičijeg vlasništva. Drugim riječima, ako se zemljište proglašeno općim dobrom, neizbježno dolazi do prestanka prava građenja zbog pravne propasti njegovog objekta. Međutim, moguće je da pravo građenja „oživi“ ako zemljište koje je opterećeno pravom građenja prestane biti predmetom općeg dobra.

Usljed takvog prestanka prava građenja njegov nositelj gubi i vlasništvo nad zgradom ako je od nje ostalo preostataka (prestaje i etažno vlasništvo ako je ono bilo uspostavljeno). Preostaci zgrade se u tom trenutku sjedinjuju sa zemljištem koje je bilo predmet prava građenja, a dolazi i do prestanka tuđih prava koja su opterećivala samo pravo građenja (ako što drugo nije određeno).

## 7. Služnosti

Prema *Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* pravo služnosti definirano je kao ograničeno stvarno pravo na tuđoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da se na određeni način služi poslužnom stvari, a njezin je svagdašnji vlasnik dužan to trpjeti ili glede nje nešto propuštati. S obzirom da se radi o stvarnom pravu, objekt služnosti su stvari - pokretne, nepokretne, pa čak i pojedina prava koja se po zakonu uzimaju za stvari, ali će se najčešće kao predmet pojaviti upravo nekretnina.<sup>65</sup> I sam naziv instituta upućuje na njegovu opću svrhu, a to je da vlasništvo koje je opterećeno služnošću na neki način služi ovlašteniku služnosti. Svrha zemljišnih služnosti, koje postoje isključivo na nekretninama, bolje je i lakše gospodarenje povlasnom nekretninom, dok osobne služnosti, kao strogo osobna prava, služe radi zadovoljenja pojedinih potreba poimenično određenog nositelja tog prava. Upravo svrha i korist koju ovaj institut daje igra važnu ulogu u razmatranju je li određena promjena zemljišta dovela do prestanka prava služnosti odnosno može li se takva promjena klasificirati kao propast njenog predmeta.

---

<sup>65</sup> Gavella, Nikola, Gliha, Igor, Josipović, Tatjana, Stipković, Zlatan, Odabrane teme iz stvarnog prava, Zagreb, 1992.str: 13-15.

## 7.1 Pojam i obilježja *Servitutes*

Klasični su rimski pravници pod pojmom *servitutes* podrazumijevali samo zemljišne služnosti (*servitutes praediorum/rerum*), dok su se osobne služnosti razvijale kao posebna stvarna prava na tuđim stvarima koja su tek za doba Justinijana uvrštena pod institut služnosti kao *servitutes personarum*.<sup>66</sup>

Po porijeklu najstarije su zemljišne, i to poljske služnosti, koje su bile poznate još u doba Zakonika 12 ploča, a nastale su radi lakšeg gospodarenja poljoprivrednim zemljištima. S porastom urbanizacije javljaju se i gradske/kućne služnosti kojima je svrha olakšati održavanje zgrade ili poboljšati njezinu upotrebu ili upotrebu građevinskog zemljišta.<sup>67</sup> Može se reći kako su zemljišne služnosti nastale radi zadovoljenja ekonomskih potreba kao svojevrsna pravna sredstva kojima su se usklađivali i uređivali međuvlasnički odnosi, odnosno suprotni interesi različitih vlasnika i interesi zajednice. Prema tome, služnosti su u rimskom pravu bile vrlo raširene, a zbog odsustva administrativnih mjera i zakonskih propisa koji bi pomirili suprotne interese različitih vlasnika glede gospodarenja njihovim nekretninama, služnosti su u pravilu nastajale privatnopravnim, dobrovoljnim putem.

Za razliku od današnje regulative instituta služnosti koja uređuje samo najvažnije služnosti kao posebne tipove, ostavljajući prostor za osnivanje i dorađivanje i drugih služnosti u neograničenom broju prema različitim koristima, rimsko pravo poznavalo je samo točno određene oblike služnosti. Iako se ugovorom moglo sklopiti svakojako korištenje zemljišta čime se u praksi doskočilo problemu ograničenosti tipova služnosti (ako to korištenje nije odgovaralo reguliranim služnostima), time se nisu stvarale služnosti kao stvarna prava, već se taj odnos prosuđivao prema pravilima obveznog prava.<sup>68</sup>

Objekt prava služnosti je zemljište te se već u rimskom pravu podrazumijevalo da propast poslužnog, ali i povlasnog zemljišta uzrokuje prestanak samog prava. Ovdje se pod propašću

---

<sup>66</sup> Horvat, Marijan: Rimsko pravo, prvi svezak, Školska knjiga, Zagreb, 1952.str. 195.

<sup>67</sup> Mirela Šarac/Zdravko Lučić, Rimsko privatno pravo, Naklada Bošković, Split, 2011, Str. 161.

<sup>68</sup> Eisner, Bertold., Horvat, Marijan, Rimsko pravo, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948., str. 272.

nekretnine podrazumijeva takva promjena koja uzrokuje nestanak zemljišta (npr. urušavanje odrona u kojem zemlja praktički nestaje), promjena oblika zemljišta koja onemogućuje vršenje fakične vlasti nad njom (npr. otvaranje rupa/jama u zemljištu), ali i promjena koja onemogućuje ostvarivanje same svrhe prava služnosti. Na primjer, ako je poslužno zemljište izgorjelo, a na njemu je bilo osnovana služnost ispaše – služnost prestaje.

Kod *usufructus*-a i *usus*-a, istu je posljedicu imala i sama promjena sućanstva: *Rei mutatione interit usufructus*.<sup>69</sup> Prema tome, do njihovog prestanka dolazilo je i ako se poslužno zemljište promijenilo na način da više ne može koristiti svome ovlašteniku kao što je to prije moglo. Na primjer, ako se u vrtu na kojem je postojao *usufructus* izgradi kuća za najam, služnost prestaje.<sup>70</sup>

U prilog takvom shvaćanju ide i rečenica: ... *si aedes incendio consumptae fuerint vel etiam terrae motu aut vitio sou corruerint, extingui usum fructum et ne areae quidem usum fructum deberi*.<sup>71</sup>

## 7.2. Prestanak služnosti propašću objekta prava

S obzirom da je predmet služnosti najčešće nekretnina, potrebno je dokučiti što u praktičnom smislu predstavlja propast nekretnine do one mjere u kojem ona više ne bi bila pogodan objekt za pravo služnosti.

Već smo rekli kako se pravo služnosti na nekretninama osniva zbog određene koristi koju ona može dati svagdašnjem vlasniku povlasne nekretnine, ili kod osobnih, poimenično određenom ovlašteniku. Propast objekta kao razlog prestanka prava služnosti, za razliku od prava vlasništva, prosuđuje se u znatno „blažem“ obliku. Jednak učinak kao propast predmeta ima i stavljanje predmeta izvan prometa<sup>72</sup>, ali i nastupanje trajne nemogućnosti daljnjeg izvršavanja služnosti.

---

<sup>69</sup> (Ulpianus - D. 7, 4, 5, 2) Stojčević, D., Romac, A. *Dicta et regulae iuris*, „Suvremena administracija, Beograd, 1848

<sup>70</sup> Dr. Egorsorfer, *Stvarna prava pandekata*, str. 231.

<sup>71</sup> ... *Ako zgrade uništi požar ili ako one propadnu zbog potresa ili svojih nedostataka, prestaje plodouživanje, pa samo zemljište nije podložno plodouživanju*. (Justiniani, Inst, 2,4,3) prev. i cit. Romac, A., *Izvori rimskog prava*, „Informator“, Izdavačka kuća, Zagreb, 1973., str. 265.

<sup>72</sup> Čl. 237. st. 2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

Zakonom je propisano kako svaka služnost mora imati razumnu svrhu<sup>73</sup>, no što kada se svrha same služnosti izgubi zbog promjene zemljišta koje opterećuje? Ova odredba upućuje na mogućnost vlasnika poslužnog zemljišta da od suda zahtjeva ukinuće ako služnost izgubi razumnu svrhu. Primjerice, ako je na njegovom zemljištu osnovana služnost vodovoda, a ovlaštenik takve služnosti naknadno stekne mogućnost crpiti vodu na drugi prikladniji način. No, što ako izvor na poslužnoj nekretnini presuši i nestane mogućnost da se osnovana služnost izvršava? U tom slučaju radilo bi se o takvoj promjeni zemljišta koja bi rezultirala prestankom prava služnosti bez potrebe da se od suda traži ukinuće iste. U prilog ovom zaključku ide i odredba koja kaže kako: „propašću poslužne stvari prestaje pravo služnosti, ali čim se stvar vrati u prijašnje stanje, oživljava i ona“.<sup>74</sup> Iz ove odredbe valja zaključiti kako je i samim zakonom predviđen prestanak prava služnosti ako dođe do takve promjene predmeta koja onemogućuje daljnje izvršavanje tog prava. Da ta promjena zemljišta ne mora biti u onom opsegu koji bi se tražio za npr. prestanak prava vlasništva propašću stvari ( u kojemu slučaju je malo vjerojatno da će se stvar vratiti u svoje staro, prvobitno stanje) govori nastavak članka koji navodi da čim se predmet vrati u svoje prijašnje stanje, prestalo pravo ponovno oživljava.

Slična je situacija i s propašću povlasne nekretnine. Uzmimo za primjer kućnu služnost imati dijelove zgrade u susjedovom zračnom prostoru ili na susjedovu zemljištu. Ako se zgrada na povlasnoj nekretnini uruši, a uslijed određenih prirodnih nepogoda samo zemljište postane nepodobno za ponovno podizanje zgrade, korist koju bi povlasna nekretnina imala od služnosti prestaje, a samim time dolazi i do prestanka prava.

Ista pravila vrijede i kod osobnih služnosti. Na primjer, pravo stanovanja prestat će ako se uruši stambena zgrada ili njezin dio namijenjen stanovanju, pod uvjetom da se poslužna stvar ne vrati u prijašnje stanje. Iznimka postoji kod prava plodouživanja. Ako je nakon propasti poslužne nekretnine nastalo pravo koje je nadomješta (kao što su pravo na osigurninu ili pravo na naknadu) pravo plodouživanja ne prestaje nego ono i dalje postoji na tom nadomjestku<sup>75</sup>.

---

<sup>73</sup>Ibid. čl. 175.

<sup>74</sup> Čl. 237. st.1 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>75</sup> Ibid. čl. 237. st. 3.

Propast zemljišta, kao što znamo, može biti i djelomična. Služnost je nedjeljiva i opterećuje cijelu nekretninu te ako dođe do djelomične propasti zemljišta, utoliko služnost ne prestaje ako je i dalje moguće izvršavati sadržaj služnosti. No, ako se služnost izvršavala samo na jednom djelu poslužnog zemljišta, a ono bude uništeno, služnost prestaje ako ne postoji mogućnost da se na ostatku poslužnog zemljišta izvršava sadržaj prava služnosti.

Treba naglasiti kako služnost propašću stvari trajno prestaje samo pod uvjetom da stvar ne bude vraćena u prijašnje stanje. Ako stvar samo privremeno propadne, tj. kasnije bude obnovljena, služnost oživljava. No, postavlja se pitanje do kada je potrebno „čekati“ moguću obnovu određene nekretnine koja bi uzrokovala ponovni nastanak služnosti. Trebalo bi imati u vidu da je služnosti jedino stvarno pravo koje prestaje zastarom, odnosno neizvršavanjem služnosti u određenom vremenskom periodu.<sup>76</sup> Iako se o tome odlučuje prema okolnostima pojedinog slučaja, možda bi se kao maksimalan rok, do kada se može čekati eventualno vraćanje predmeta služnosti u prijašnje stanje, mogao uzeti zakonom predviđen rok za neizvršavanja služnosti nakon čijeg proteka se pravo služnosti gasi. Kod osobnih služnosti, koje su strogo osobna prava, taj rok može biti i kraći ako bi do prestanka služnosti došlo i ranije zbog smrti ovlaštenika.

I kod ovog instituta moguće je ugovaranje raskidnog uvjeta koji se može sastojati u tome da promjena ili čak privremena propast predmeta ili dijela njegovog predmeta uzrokuje prestanak tog prava.

Stoga, da bi se određena promjena zemljišta ocijenila kao propast objekta prava služnosti potrebno je znati koju korist određena služnost može dati svome ovlašteniku. O svrsi odnosno koristi radi koje se osniva pravo služnosti ovisit će hoće li se određena promjena zemljišta klasificirati kao propast objekta prava služnosti ili ne. Ako zemljište pretrpi takve promjene koje bi onemogućile ovlaštenika služnosti da trajno izvršava svoje pravo, radi se o propasti objekta služnosti koje rezultira prestankom tog stvarnog prava.

---

<sup>76</sup> Taj rok je načelno dvadeset godina, osim kod služnosti koje se po svojoj naravi mogu rijetko izvršavati (za njih se zastarni rok produžuje dok ne nastupi treća prilika u kojoj se služnost mogla izvršiti).



## 8. Založno pravo

Založno pravo ograničeno je stvarno pravo na tuđoj stvari koje svojem nositelju daje na predmetu založnog prava – zalogu, neposrednu i apsolutnu privatnu pravnu vlast ograničenog sadržaja. Glavni i bitan sadržaj svakog založnog prava jest pravo namirenja zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti predmeta tog založnog prava.<sup>77</sup> Na nekretninama je moguće osnovati založno pravo jedino kao hipoteku.<sup>78</sup>

### 8.1. Založno pravo u rimskom pravu

Najstarije rimsko pravo nije poznavalo institut založnog prava kakvo postoji danas. Ispočetka ono je imalo oblik fiducije (*fiducia*) do koje je dolazilo tako što bi dužnik prenio vlasništvo određene stvari na vjerovnika uz dodatni sporazum da mu ovaj istu stvar na isti način vrati u vlasništvo pošto ispuni svoju obavezu zbog kojeg je i došlo do tog pravnog posla.<sup>79</sup> Fiducija zapravo i nije bila založno pravo u smislu stvarnog prava na stvari, a funkciju osiguranja tražbine vršila je samo posredno. U tom obveznopravnom odnosu vjerovnik nije držao tuđu stvar kao garanciju, već je nad njom imao pravo vlasništva te ako bi došlo do prijetnje od propasti predmeta utoliko vjerovnik nije imao mogućnost na temelju ugovora (*pactum fiduciae*) od dužnika zahtijevati drugu primjerenu stvar koja bi ju nadomjestila niti je dužnik imao pravo zahtijevati naknadu od vjerovnika zbog nemogućnosti izvršenja ugovora ako bi došlo do propasti predmeta. S obzirom da se ovdje radi o prijenosu vlasništva, vrijedila su pravila koja općenito vrijede za propast predmeta prava vlasništva.

Daljnijim razvijanjem robo-novčanih odnosa dolazi do potrebe izgradnje sigurnijih i primjerenijih načina osiguranja vjerovnikove tražbine. Paralelno se počinju razvijati instituti ručnog zaloga

---

<sup>77</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković Zlatan : Stvarno pravo, svezak II, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str, 126.

<sup>78</sup> Čl. 304. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>79</sup> Romac, Ante, Rimsko pravo, Narodne novine, Zagreb, 1994., str. 224.

(*pignus*) i hipoteka (*hypothecam*) koji ubrzo potpuno izbacuju fiduciju iz primjene. Pojavom tih dvaju instituta započinje razvoj založnog prava kakvo poznajemo danas.

Propast založene nekretnine predstavljalo je i u rimsko doba prestanak založnog prava: *sicut res corporali extincta, ita et usu fructu extincto pignus hypothecave est.*<sup>80</sup> U početku su predmetom založnog prava mogle biti samo tjelesne stvari, no kasnije je zalogom moglo biti sve što je moglo biti predmetom pravnih poslova. Ako je založno pravo osnovano na samom zemljištu, do njegovog prestanka dolazilo je ako bi zemljište faktično ili pravno propalo. Promjena zemljišta mora biti takva da onemogućuje izvršavanje ikakve pravne vlasti, tj. mora doći u takvo stanje u kojem se gubi i samo pravo vlasništva. Nemogućnost prodaje promijenjenog zemljišta nije bio razlog prestanka založnog prava s obzirom da je založni vjerovnik mogao, uz odobrenje cara, stvar zadržati u svome vlasništvu. S druge strane, ako je predmet založnog prava bila određena građevina, propašću građevine prestalo bi i založno pravo. Ako je založno pravo postojalo na stvarnoj služnosti, određena promjena zemljišta koja bi dovodila do prestanka prava služnosti dovela bi i do prestanka založnog prava.

## 8.2 Prestanak založnog prava propašću zaloga

Da bismo razumjeli što dovodi do prestanka založnog prava propašću njegova predmeta potrebno je odrediti što je uopće sposobno biti zalogom. Predmetom založnog prava može biti svaka stvar (i svaki entitet koji je u pogledu zakona izjednačen sa stvarima) ako je sposobna biti predmetom stvarnih prava. Dodatan uvjet koji zalog mora udovoljiti je mogućnost je da se iz njegove vrijednosti mogu namiriti novčane tražbine koje taj zalog osigurava. Dakle, založno pravo može postojati na pokretninama, nekretninama i na određenim pravima ako zadovoljavaju zakonom propisane uvjete. Govoreći o založnom pravu na nekretnini, uz za to sposobnu pojedinačno određenu nekretninu, založno pravo može se steći i na skupu nekoliko nekretnina (tzv. simultana hipoteka), na pojedinačno određenom idealnom djelu nekretnine te na pravu građenja.

---

<sup>80</sup> *Isto onako kako propašću tjelesne stvari, tako i propašću služnosti plodouživanja prestaje i ručni zalog i hipoteka.* (preveo i cit.) Romac, Ante, Justinijan institucije, Latina et graeca, Zagreb, 1994, str. 279.

S obzirom da založno pravo može postojati i na dijelovima nekretnine (za razliku od nekih drugih stvarnih prava koji neminovno terete cijelu nekretninu u cjelini) određene promjene zemljišta različito će se vrednovati (u pogledu prestanka založnog prava) ovisno o tome što je predmet zaloga. Naime, ako založno pravo tereti određen idealni dio nekretnine (npr. stan), propast idealnog dijela (kao posljedica različitih nedaća kao što su požar, urušavanje uslijed potresa ili različitih ljudskih radnji koji dovode prostor do razine neuporabljivosti) rezultirat će apsolutnim prestankom založnog prava uz pretpostavku da nije nastalo neko drugo pravo kao njegov nadomjestak. S druge strane, ako založno pravo tereti cijelu zgradu te uslijed istih okolnosti dođe do propasti određenog idealnog dijela te nekretnine, založno pravo se ne gasi nego ono i dalje postoji na preostalom dijelu zgrade. U drugom slučaju radi se samo o smanjenju zaloga, što je posljedica načela nedjeljivosti s obzirom na zalog u smislu da: „ono što jest zalog, ostaje zalogom i nakon što se to umanjilo ili podijelilo“.<sup>81</sup> To načelo jasno je vidljivo i u slučaju zajedničke hipoteke, bilo da se radi o skupu nekoliko nekretnina ili skupu idealnih dijelova nekretnine koji zajedno čine jedan jedinstveni zalog, jer propast jedne ili više nekretnina ne utječe na postojanje založnog prava dokle god postoji i samo neznatan ostatak tog zaloga iz kojeg je moguće namiriti osiguranu tražbinu vjerovnika.<sup>82</sup>

Budući da je *ratio* založnog prava prvenstveno osiguranje vjerovnika za slučaj da dužnik ne može ispuniti svoju obvezu, faktična propast zaloga najčešće nije dovoljna da uzrokuje prestanak založnog prava. Iako je jedno od glavnih obilježja založnog prava njegova neodvojivost od zaloga, u zakonom određenim slučajevima dolazi do realne subrogacije odnosno do zamjene predmeta prava. Te su zakonom propisane iznimke vidljive u slučaju kada prvotni predmet založnog prava propadne, ali umjesto njega dolazi pravo koje ga nadomješćuje (npr. pravo na osigurninu i pravo na naknadu štete).<sup>83</sup><sup>84</sup> U tom slučaju založno pravo traje i dalje, ali na pravu.

Nekretnina je najčešći objekt založnog prava te je u interesu hipotekarnog vjerovnika, ali i dužnika da ne dođe do njezina smanjenja vrijednosti ili propasti. Jedan od načina kako je moguće „osnažiti“

---

<sup>81</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković Zlatan : Stvarno pravo, svezak II, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str. 141.

<sup>82</sup> Dakako, taj ostatak mora zadovoljavati opće pretpostavke za biti predmetom stvarnog prava.

<sup>83</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković Zlatan : Stvarno pravo, svezak II, Narodne novine d.d, Zagreb 2007., str. 139.

<sup>84</sup> Čl. 301. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

samo založno pravo jest ugovaranje osiguranja nekretnine kao zaloga. Mogući su osigurani rizici mnogobrojni (npr. udar groma, eksplozija, požar, potres, udar motornog vozila ili pad letjelice, poplava i dr.). U slučaju nastupanja osiguranog slučaja zbog kojeg je došlo do propasti zaloga, založno pravo prelazi na tražbinu isplate osigurnine, a zatim na gotov novac (iznos osigurnine).<sup>85</sup> Slična je situacija i u slučaju smanjenja vrijednosti zaloga. Tada dio dotadašnjeg zaloga ostaje, a dio koji je propao biva nadomješten pravom na osigurninu te će založni vjerovnik na tim dijelovima imati ona prava i dužnosti koja odgovaraju predmetu založnog prava.

Jedan od nedostataka ovog načina osnaživanja založnog prava jest nemogućnost osiguranja golog zemljišta jer osiguravajuća društva ne predviđaju rizike osiguranja „čistog“ tla. Stoga u slučaju elementarnih nepogoda kao što su potresi i poplave, propast zemljišta u tom smislu znači i prestanak založnog prava na toj nekretnini.

Ako nekretnina nije osigurana, ili je osigurana, ali nisu ispunjeni uvjeti za stjecanje prava na osigurninu koju nalažu pravila osiguranja, moguće je da na mjesto zaloga dođe i neko drugo pravo.

U slučaju da nekretnina propadne, a na njezino mjesto nije stupilo drugo pravo, založno pravo prestaje.

Treba pripomenuti kako do propasti zaloga (u pogledu založnog prava na nekretnini) dolazi kada zalog izgubi sposobnost uopće biti predmetom stvarnog prava (npr. ako se založena nekretnina proglasi općim dobrom ili se dovede u ono stanje u kojem više nije sposobna biti ni predmetom prava vlasništva) no, dovodi li do prestanka založnog prava i nesposobnost zaloga za unovčenje?

Mogućnost namirenja novčane tražbine iz vrijednosti zaloga jedno je od glavnih uvjeta koje zalog mora zadovoljavati. „Nema založnog prava bez ovlaštenja založnog vjerovnika da svoju zalogom osiguranu tražbinu namiri iz vrijednosti zaloga“ stoga se postavlja pitanje je li i kriterij mogućnosti unovčenja presudan za određivanje je li predmet založnog prava propao ili nije. Situacija je posve jasna ako se radi o nekretnini koja je potpuno propala (do stupnja do kojeg prestaje pravo vlasništva) ili je stavljena izvan prometa. Smetnju ne predstavlja ni okolnost da određena promjena nekretnine dovodi do smanjenja njezine tržišne vrijednosti. No, što kada pojedine pravne norme priječe ovrhu predmetne nekretnine? Moguće je da bude osnovano nedobrovoljno založno pravo

---

<sup>85</sup> Doc. dr.sc. Gabrijela Mihelčić, dr. sc. Loris Belanić, UDK 347.276, Pregledni znanstveni članak, Ovlasti stranaka kod smanjenja vrijednosti ili propasti predmeta zaloga i smanjenja dužnikove kreditne sposobnosti str. 813.

na određenoj nekretnini koja uslijed određenih okolnosti potpadne pod pravila ovršnog prava o isključenju od ovrhe i time postane „nepodobna“ za unovčenje<sup>86</sup>. Na primjer, do toga može doći ako zbog naknadnih događaja založena nekretnina postane jedina nekretnina u kojoj stanuje ovršenik (založni dužnik) i koja je potrebna za zadovoljenje njegovih osnovnih životnih potreba. U tom slučaju dolazi do „paralize“ založnog prava. Iako se na prvi pogled može pomisliti da se ovdje radi o svojevrsnoj pravnoj propasti zaloga (zbog nemogućnosti unovčenja uzrokovano prisilnim propisima) tome ipak nije slučaj. Naime, mogućnost unovčenja trebalo bi se shvatiti puno šire. Nekretnina koja naknadno nije podobna za unovčenje zbog pravila ovršnog prava koja priječe njenu ovrhu ipak se ne smatra nepodobnom biti predmetom založnog prava. Tome je tako jer načelno i iz takve je nekretnine moguće crpiti plodove koje je moguće unovčiti.

## 9. Stvarni teret

Stvarni teret ograničeno je stvarno pravo koje može postojati jedino na nekretninama (ili na njezinom idealnom dijelu). Svagdašnji vlasnik nekretnine opterećene stvarnim teretom obavezan je na ponavljana davanja ili činjenja na teret vrijednosti te nekretnine<sup>87</sup>. Ova pravna ustanova nepoznata je rimskom pravu s obzirom da je strogo razdvajalo stvarno od obveznog prava, ne priznajući mogućnost da se stvarnim pravom na tuđoj stvari obveže vlasnika na bilo kakvo pozitivno činjenje (*servitus in faciendo consistere nequit*) i time stvori njegova stvarnopravna odgovornost. Iako nije poznavalo stvarni teret kao institut stvarnog prava, postojali su drugi oblici prava koji su na neki način nalikovali njemu.

Jedan takav primjer je provincijalno vlasništvo. Na provincijalnim zemljištima nije se moglo steći kviritsko, a ni bonitarno vlasništvo s obzirom da su bila *ager publicus* te su se korisnici takve zemlje njome služili i ubirali plodove uz obvezu plaćanja državi određeni iznos novaca (*stipendium/tributum*). Takav pravni odnos isprva je nalikovao *ususfructus-u*, no ubrzo dobiva pravnu zaštitu (*actio in rem*) koja je nalikovala vlasničkoj tužbi. Prema tome, provincijalno vlasništvo donekle nalikuje današnjem institutu stvarnog tereta. Uzimajući da je to ipak bio jedan

---

<sup>86</sup> Ovo pitanje može biti aktualno zbog propasti “nekretnina” uslijed razornih potresa koji su se dogodili na području Republike Hrvatske.

<sup>87</sup> On će za sva neizvršena davanja ili činjenja odgovarati vrijednošću svoje opterećene nekretnine.

oblik vlasništva nad zemljištem (čiji je svagdašnji korisnik bio obvezan na određeno plaćanje), a ne *iura in re aliena*, za prestanak provincijalnog vlasništva vrijedila su pravila o prestanku prava vlasništva propašću nekretnine.

Drugi primjer koji također nalikuje institutu stvarnog tereta je i emfiteuza (*emphyteusis*). Emfiteuza je naslijediv i otuđiv zakup poljoprivrednog zemljišta sa stvarnopravnim karakteristikama.<sup>88</sup> Emfiteuta je koristio zemljište slično kao da je njezin vlasnik, uz ograničenje da ne smije pogoršati stanje zemljišta. Uz takvo pravo potpunog korištenja zemlje, emfiteuta je imao i obvezu plaćanja godišnje daće (*canon*) u novcu ili naturi. Iako je u klasično doba prevladavalo mišljenje da je emfiteuza obveznopravni odnos odnosno određena vrsta zakupa, po Justinijanovom pravu emfiteuza je predstavljala posebno stvarno pravo na tuđoj stvari (*iura in re aliena*). U svakom slučaju, predmet emfiteuze bilo je određeno zemljište čija je propast dovela do prestanka tog prava. S obzirom da emfiteutina obveza plaćanja daća nije bila nužno povezana s obrađivanjem zemljišta, promjena zemljišta morala je biti takva da bi uzrokovala i prestanak prava vlasništva.

## 9. 1. Prestanak stvarnih tereta propašću nekretnine

Zakonom je propisano da stvarni teret prestaje propašću opterećene (i povlasne) nekretnine, ali čim se nekretnina vrati u prijašnje stanje, oživljava i stvarni teret.<sup>89</sup> Ova odredba konfuzna je iz razloga što nije sasvim jasno kako bi se, jednom propala nekretnina, mogla vratiti u prijašnje stanje. Neupitno je da stvarni teret prestaje u slučaju da predmetna nekretnina bude stavljena izvan prometa<sup>90</sup> te da je moguće da se nakon nekog vremena vrati u prijašnje stanje, odnosno ponovo stekne status *res in commercium*. Također nije sporna ni činjenica da ako dođe do prestanka prava vlasništva uslijed materijalne propasti zemljišta utoliko dolazi i do prestanka stvarnih tereta. Međutim, gledajući promjenu zemljišta iz perspektive može li tako promijenjeno zemljište i dalje

---

<sup>88</sup> Romac, Ante, Rimsko pravo, Narodne novine, Zagreb, 1994., str. 220.

<sup>89</sup> Čl. 273. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

<sup>90</sup> Ibid. Čl. 273. st. 2.

služiti svome ovlašteniku, postavlja se pitanje koja je to promjena zemljišta potrebna da bi dovela do prestanka stvarnog tereta, a ujedno ostavila mogućnost da se vrati u prijašnje stanje.

Temeljna svrha prava iz stvarnog tereta je upravo ovlast korisnika tog prava na određene činidbe koje mu je dužan izvršavati svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine te naposljetku i pravo da se za sve dospjele, a ne izvršene činidbe namiri iz vrijednosti opterećene nekretnine.<sup>91</sup> Dužna činidba može, ali i ne mora biti povezana s gospodarskom namjenom opterećene ni ovlaštenikove nekretnine.<sup>92</sup> Ako bi dužna činidba bila povezana s gospodarskom namjenom opterećene nekretnine, a predmetna nekretnina se uslijed različitih utjecaja promijeni na način da više nije prikladna (s obzirom na svoja naravna svojstva) svome vlasniku koristiti u pogledu izvršavanja dužnih činidbi, svrha stvarnog tereta nije postala suvišna jer ovlaštenik i u tom slučaju ima pravo na namirenje svojih dospjelih, a ne ispunjenih činidba iz vrijednosti takve nekretnine. Također, nekretnina je sposobna biti predmetom stvarnog tereta ako zadovoljava uvjete što ih zakon predviđa za sposobnost biti predmetom založnog prava. U slučaju da nekretnina propadne te potom nastane određeno pravo (npr. pravo na osigurninu ili naknada štete) kao nadomjestak, stvarni teret se gasi s obzirom da ono može postojati isključivo na nekretnini.

S druge strane, lako je razumjeti što bi značila propast idealnog dijela nekretnine. Ukoliko je predmet stvarnog tereta zgrada utoliko dolazi do propasti predmeta (a time i prestanka stvarnog tereta) ako se ona uruši. Prema tome, hoće li stvarni teret oživjeti ili neće, ovisi o tome hoće li se zgrada ili neki drugi idealan dio nekretnine (u dogledno vrijeme) ponovno obnoviti i time postati sposoban predmet stvarnog tereta.

Ono što zasigurno možemo zaključiti je da propast zemljišta koje uzrokuju prestanak prava vlasništva posljedično dovodi i do prestanka stvarnog tereta.

---

<sup>91</sup> Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković Zlatan : Stvarno pravo, svezak II, Narodne novine d.d, Zagreb 2007.str. 63.

<sup>92</sup> Čl. 249. st. 2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 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.

## 10. Zaključak

Nije svaka faktična promjena zemljišta ujedno i njegova propast niti svaka promjena zemljišta koja bi značila propast u pogledu prestanka jednog stvarnog prava znači ujedno i propast u pogledu prestanka drugog stvarnog prava. Propast zemljišta koja rezultira prestankom prava vlasništva ujedno će značiti i prestanak ostalih stvarnih prava koja terete propalu nekretninu, dok promjena zemljišta koja uzrokuje prestanak nekih ograničenih stvarnih prava ne mora utjecati na prestanak drugih stvarnih prava koja postoje na zemljištu. Kao početni kriterij u procijeni je li zemljište propalo uzima se naravni kriterij. Da bi određeno stvarno pravo na nekretnini opstalo, zemljište koje se promijenilo uslijed prirodnih događaja ili ljudskih radnji prvenstveno treba zadovoljiti načelo određenosti. Kriterij će biti zadovoljen ako zemljište i dalje faktično postoji i ako nije pripojeno nekom drugom zemljištu čiji bi sastavni dio postala. Nakon toga potrebno je da tako promijenjeno zemljište i dalje može služiti svome ovlašteniku u pogledu izvršavanja sadržaja stvarnog prava koje postoji na toj nekretnini. Bitan sadržaj pojedinog stvarnog prava ovdje igra glavnu ulogu. Ako je nakon određene faktične promjene zemljišta trajno nemoguće izvršavati određeno stvarno pravo, nekretnina postaje nesposobna biti predmetom tog stvarnog prava.

Pravo koje može pretrpjeti i najveće promijene zemljišta, a da ne diraju u njegovu opstojnost je pravo vlasništva. U pogledu materijalne propasti nekretnine, tek potpuno nestajanje ili gubitak samostalnosti zemljišta dovodi do apsolutnog prestanka prava vlasništva. U praksi će najčešće biti slučaj da određene promjene dovode tek do djelomične propasti zemljišta koje uzrokuju smanjenje obujma predmeta prava vlasništva. Ostala stvarna prava na nekretninama pokazuju manju otpornost na određene promjene. Za ograničena stvarna prava na tuđoj stvari svojstveno je da imaju unaprijed određen bitan sadržaj o čijem izvršavanju ovisi hoće li se određena promjena zemljišta klasificirati kao propast ili neće. Tako određene promjene svojstva zemljišta mogu dovesti do prestanka prava građenja, a sama promjena oblika zemljišne površine može dovesti i do prestanka prava služnosti.

Određene promjene na zemljištu ne moraju uvijek dovesti nekretninu u stanje faktične propasti da bi uzrokovale prestanak stvarnog prava. Ponekad određene promjene na nekretnini dovode do njezine „pravne propasti“ premda možda ostaju materijalni ostaci na kojima bi se, na prvi pogled, moglo nastaviti prijašnje vlasništvo ili drugo stvarno pravo.



Na kraju, treba istaknuti i dubok utjecaj rimskog prava na hrvatski pravni sustav. Pomalo je nevjerojatna činjenica da su rimski pravници, u svoje doba, postavili temeljne kriterije po kojima se danas prosuđuje dovodi li određena promjena zemljišta do prestanka stvarnih prava. Pojedina rimska pravila poslužila su kao polazne osnove u poimanju propasti zemljišta kao razlog prestanka stvarnih prava, dok su druga, kao što su pravila o *alluvio*, *avulsio* i promjeni riječnog toka gotovo prepisana u aktualni zakon o pravu vlasništva i druga stvarna prava. Preživjela pravila rimskog prava ukazuju na veliku vrijednost ovog drevnog prava, čije poznavanje uvelike pomaže u pronalasku odgovora na nova pravna pitanja koja postavlja današnjica.

## 11. Literatura

1. Belaj, Ivan, *Od rimskog superficiesa do prava građenja*, Pravni vjesnik : časopis za pravne i društvene znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta J.J. Strossmayera u Osijeku, Vol. 29 No. 1, 2013.
2. Dr. Egersdofer: *Stvarna prava pandekata*, Izdalo društvo sveuč. Građana za pouku analfabeta, 1910.
3. Eisner, Bertold, Horvat, Marijan, *Rimsko pravo*, Nakladni zavod Hrvatske, Zagreb, 1948.
4. Gavella, Nikola, *Posjed stvari i prava*, Narodne novine, Zagreb, 1990.
5. Gavella, Nikola, Gliha, Igor: *Uvod u stvarno pravo*, Zagreb, 1991.
6. Gavella, Nikola, Gliha, Igor, Josipović, Tatjana, Stipković, Zlatan: *Odabrane teme iz stvarnog prava*, Zagreb, 1992.
7. Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković Zlatan *Stvarno pravo*, svezak I, Narodne novine d.d, Zagreb 2007.
8. Gavella, Nikola, Josipović, Tatjana, Gliha, Igor, Belaj, Vlado, Stipković Zlatan : *Stvarno pravo*, svezak II, Narodne novine d.d, Zagreb 2007.
9. Horvat, Marijan: *Rimsko pravo*, prvi svezak, Školska knjiga, Zagreb, 1952.
10. Jug, Jadranko, *Stvarna prava na pomorskom dobru?* Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci , Vol. 34, br. 1, 277-303, 2013.
11. Jug, Jadranko, *Pravni status općih dobara*, stručni rad objavljen u knjizi „Nekretnine u pravnom prometu“, Inženjerski biro d.d., 2004.
12. Maksimović, Sanja, Despotović, Danijela, *Založno pravo u rimskom pravu*, Pravo - teorija i praksa 34, no. 10-12 (2017), 1-12.

13. Mihelčić, Gabrijela; Belanić, Loris, *Ovlasti stranaka kod smanjenja vrijednosti ili propasti predmeta zaloge i smanjenja dužnikove kreditne sposobnosti*, *Pravo u gospodarstvu*, 51 (2012), 3; 799-820
14. Romac, Ante, *Izvori rimskog prava*, Informator, Zagreb, 1973.
15. Romac, Ante, *Justinijan institucije*, Latina et graeca, Zagreb, 1994.
16. Romac, Ante, *Rimsko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 1994.
17. Simonetti, Petar: *Prava na nekretninama*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009.
18. Simonetti, Petar, *Vlasništvo i njegove transformacije, jamstvo i zaštita u ustavnom poretku Republike Hrvatske*, u: Zbornik Pravnog fakulteta, Rijeka, Vol. 31, br. 1, 333-364, 2010.
19. Simonetti, Petar, *Pravo građenja – trajanje i prestanak*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 32, br. 1., 1 – 29, 2011.
20. Simonetti, Petar, *Prava na nekretninama*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2009.
21. Simonetti, Petar, *Rasprave iz stvarnog prava*, Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka, 2001.
22. Simonetti, Petar, *Odlike prava građenja i superficijarnog prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 34, br. 1, 3-35, 2013.
23. Simonetti, Petar, *Nekretnine kao objekt prava vlasništva i prava građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 30, br. 1, 33-62, 2009.
24. Simonetti, Petar, *Evolucija ustanove superficijarnog prava i usporedba s pravom građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 33, br. 1, 3-35, 2012.
25. Šarac, Mirela; Lučić, Zdravko, *Rimsko privatno pravo*, Naklada Bošković, Split, 2011.
26. Ovršni zakon, NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20
27. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, NN 74/14, 69/17, 98/19

28. Zakon o vodama, NN 66/19, 84/21
29. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama, NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19
30. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 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
31. Zakon o zaštiti prirode, NN 80/13, 15/18, 14/19, 127/19
32. Kome se isplaćuje zajednička pričuva koju su utužili suvlasnici zgrade <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/28234>