

Pravo građenja

Konjikovac, Petar

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

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:199:246033>

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

Download date / Datum preuzimanja: **2024-12-03**



Repository / Repozitorij:

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





REPUBLIKA HRVATSKA
SVEUČILIŠTE U ZAGREBU
PRAVNI FAKULTET



Student:

Petar Konjikovac

ZAVRŠNI RAD

PRAVO GRAĐENJA

Kolegij:

UVOD U GRADANSKO PRAVO

Mentor:

IZV. PROF. DR. SC. IVANA KANCELJAK

Zagreb, 2024.

IZJAVA O IZVORNOSTI

Ja, Petar Konjikovac, izjavljujem da je moj završni rad izvorni rezultat mojega rada te da se u njegovoj izradi nisam koristio drugim izvorima od onih navedenih u radu.

Petar Konjikovac, v.r.

SAŽETAK

Pravo građenja predstavlja stvarno pravo na tuđem zemljištu i ujedno nekretninu u pravnom smislu. Ovo pravo se može prodati, naslijediti i opteretiti. Ključno ovlaštenje nositelja prava građenja je omogućiti osobi, koja nije vlasnik zemljišta, da na tom zemljištu izgradi i ima u vlasništvu zgradu ili drugu građevinu, te na taj način pravo građenja pruža mogućnost razvijanja i korištenja nekretnina bez potrebe za stjecanjem vlasništva nad zemljištem. Cilj ovog završnog rada je prikazati osnivanje, stjecanje, trajanje prava te kada prestaje te kako svaki od gore navedenih načina (prodavanje, nasljeđivanje i opterećenje) može utjecati na samu nekretninu i zemljište.

Ključne riječi: pravo građenja, stvarno pravo, vlasnik zemljišta, nositelj prava građenja.

SUMMARY

The right to build represents a real right on someone else's land and at the same time real estate in the legal sense. This right can be sold, inherited and encumbered. The key authority of the building right holder is to enable a person, who is not the owner of the land, to build and to have ownership of the building or other structure on that land, and thus the right of construction provides the possibility of developing and using real estate without the need to acquire ownership of the land. The aim of this final paper is to show the establishment, acquisition, duration of the right and when it ends and how each of the above methods (sale, inheritance and encumbrance) can affect the real estate and land itself.

Key words: the right to build, real right, land owner, holder of building rights.

Sadržaj

1.	UVOD.....	1
2.	PRAVO GRAĐENJA KAO DIO STVARNOG PRAVA.....	2
2.1	SADRŽAJ PRAVA GRAĐENJA.....	3
2.2	ZAKONSKI SADRŽAJ	3
2.3	UGOVORNI SADRŽAJ.....	4
3.	KARAKTERISTIKE PRAVA GRAĐENJA	4
4.	STJECANJE I OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA.....	5
4.1	OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA PRAVNIM POSLOM	6
4.1.1.	<i>DVOSTRUKI UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE.....</i>	11
4.1.2.	<i>PRAVO GRAĐENJA NA DIJELU ZEMLJIŠTA.....</i>	12
4.2.	OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ODLUKOM SUDA	13
4.3	OSNIVANJE NA TEMELJU ZAKONA	14
4.4	STJECANJE NEČIJEG PRAVA GRAĐENJA	14
5.	PRAVO GRAĐENJA NA ŠUMI I ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE 14	
6.	TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA	17
6.1.	OBJEKT HIPOTEKE KAO UTJECAJ NA TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA	19
7.	ZAŠTITA PRAVA GRAĐENJA	21
8.	PRESTANAK PRAVA GRAĐENJA	22
8.1	PROPAST STVARI KAO RAZLOG PRESTANKA PRAVA GRAĐENJA	22
8.2	OVLAŠTENIKOVO ODREKNUĆE.....	23
8.3	ISTEK ROKA	24
8.4	ISPUNJENJE RASKIDNOGA UVJETA	25
8.5	ZAŠTITA TUĐEG POVJERENJA	25
8.7	RASTEREĆENJE PRAVA GRAĐENJA.....	25
8.8	UKINUĆE PRAVA GRAĐENJA	25
9.	NAČIN PRESTANKA PRAVA GRAĐENJA I NJEEOVE POSLJEDICE	26
10.	ZAKLJUČAK	26
11.	LITERATURA	27

1. UVOD

Ovim završnim radom bit će obrađeno pravo građenja, odnosno jedna vrsta ograničenog prava, koje je jedno od glavnih instituta stvarnog prava koje dopušta izgradnju nekretnine na tuđem zemljištu, gdje pojedinac može biti posjednik i vlasnik izgrađene zgrade. U hrvatskom pravnom sustavu, ovo je pravo regulirano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹ (dalje u tekstu: ZV). U samom Ustavu Republike Hrvatske² jamči se pravo na nepovredivost vlasništva što duboko utječe na samo pravo građenja, koje je detaljnije uređeno odredbama ZV-a. Rad se sastoji od tri veće cjeline od koja svaka ima detaljno objašnjeno gradivo potkrepljeno primjerima. U prvom dijelu rada govori se o samom institutu prava građenja kao dio jednog većeg pojma, a to je stvarno pravo. Nadalje, izdvojena su dva različita sadržaja prava građenja, njihove definicije te kako su uređeni i razlike ta dva sadržaja u odnosu na pravo vlasništva. Nakon sadržaja navedene su i opisane bitne karakteristike prava građenja. U središnjem dijelu obrađeno je stjecanje i osnivanje prava građenja, odnosno na koji se način pravo građenja stječe. Definirana su sva četiri oblika osnivanja prava građenja, te su objašnjena dva načina kada se osniva na temelju pravnog posla, a to su dvostruki upis u zemljišne knjige i pravo građenja na dijelu zemljišta. Naveden je jedan primjer kako se stječe i osniva pravo građenja na šumskim područjima u Republici Hrvatskoj te kako je to zakonski regulirano. U završnom dijelu obrađeni su trajanje i prestanak prava građenja. Kod trajanja prava građenja opisan je hrvatski pravni sustav. Naime, navedeni su faktori koji utječu na trajanje prava građenja te kako sama hipoteka, ako postoji na zemljištu, utječe na trajanje prava građenja. Također, obrađeno je kakva sve zaštita prava građenja postoji i od kakvog je utjecaja pravo služnosti na samu zaštitu prava građenja. Dalje slijedi prestanak prava građenja, na koje sve načine može prestati i koji su presudni događaji za njegov prestanak postojanja, a to su redom: propast stvari, ovlaštenikovo odreknuće, istek roka i ispunjenje raskidnoga uvjeta, zaštita tuđega povjerenja, prestanak korisnika, rasterećenje te ukinuće. Objasnjene su pravne i praktične posljedice prestanka prava građenja i na kraju način na koji prestaje pravo građenja.

¹ Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

² Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14
Prema čl. 3. Ustava Republike Hrvatske nepovredivost vlasništva jedna je od najviših vrednota ustavnog poretka Republike Hrvatske i temelj za tumačenje Ustava.

2. PRAVO GRAĐENJA KAO DIO STVARNOG PRAVA

Definicija prava građenja po ZV-u glasi: „Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti”³. Pravo građenja kao zasebni institut pripada jednom većem dijelu građanskog prava koje nazivamo stvarno pravo. Ovim institutom može se služiti svaka fizička i pravna osoba te sa svime što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drugačije određeno⁴. Objekt prava građenja je nekretnina. Kad gledamo pravo građenja sa neke grube perspektive možemo reći da je ono u suštini nekretnina, odnosno da je izjednačeno sa pojmom nekretnine. Ako bismo išli odrediti klasifikaciju samog pojma prava građenja te ako bi ga svrstali u neki oblik, tu se javljaju dvije klasifikacije stvarnih prava, a ono spada pod stvarna prava na tuđoj stvari⁵, koja zapravo označuju ona stvarna prava koja su u vlasništvu drugih osoba koja neki autori i stručnjaci ponekad nazivaju i tzv. *sektorskim pravima*⁶. Postoje tri načina na koji se može upravljati sa samim pravom građenja, a ono se dakle može otuđiti, naslijediti i opteretiti.

Institut prava građenja ponajviše se oblikovao tijekom 20. stoljeća u gotovo svim europskim pravnim sustavima. Kako se i sam pojam prava građenja razvijao i mijenjao, a pogotovo s početkom dvadesetog stoljeća i industrijske revolucije, zatim velikog broja stanovništva koji se tijekom tih perioda slijevao u veće gradove što je samim time potaknulo i vrlo intenzivno izgrađivanje nekretnina, on je poprimao sve veći interes zakonodavaca i više se reguliralo i obraćalo pažnje na njega. Kao što i vidimo iz građanskih zakonika iz devetnaestog stoljeća, oni ne sadrže odredbe o pravu građenja, ali neki od njih dopuštaju razdvajanje zemljišta i zgrade u dva zasebna objekta prava vlasništva.⁷ Svrha prava građenja uglavnom se ogleda u tome da vlasnik zemljišta ne želi prodati svoju nekretninu, već je daje na duže korištenje drugoj osobi radi izgradnje zgrade ili korištenja već izgrađene zgrade. Nakon isteka ugovorenog perioda, zgrada zajedno sa zemljištem postaje vlasništvo vlasnika zemljišta.

³ Čl. 280. st. 1. ZV-a.

⁴ Čl. 1. st. 1. ZV-a.

⁵ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; Građansko pravo, Zagreb: Narodne novine 2014., str. 192.

⁶ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 192.

⁷ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 368.

2.1 SADRŽAJ PRAVA GRAĐENJA

„Nositelj prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju prešlo“⁸, te on automatski postaje vlasnik zgrade koja je izgrađena temeljem tog prava. U odnosu na zemljište opterećeno pravom građenja, nositelj ima prava i obveze plodouživatelja⁹. Svaka odredba koja je u suprotnosti s ovim pravilom smatra se ništetnom i nevažećom. Dakle, ugovorom nije moguće dogovoriti drugačije. Razlikuju se zakonski i ugovorni sadržaj prava građenja¹⁰ što ga čini automatski suprotnim od prava vlasništva i stvarnim služnostima koji se ipak uglavnom određuju zakonski. Zakonski sadržaj prava građenja je u pravilu nepromjenjiv i ne može se izmijeniti ugovorom ili aktom o osnivanju i izmjeni prava građenja, osim ako dispozitivna norma ne predviđa drugačije. Ugovorni sadržaj prava građenja je uglavnom slučajan, dok je manjim dijelom uređen dispozitivnim pravilima.

2.2 ZAKONSKI SADRŽAJ

Što se tiče samog zakonskog sadržaja prava građenja, „on je oskudan i uglavnom se svodi na konstitutivne elemente prava građenja, a to su pravo izgradnje i držanja u vlasništvu građevine na tuđem zemljištu, zatim pravo korištenja zemljišta za redovitu uporabu zgrade, pravo otuđenja zgrade itd.“¹¹ Kako je gore navedeno, zakonski sadržaj tvrdi da je nositelj prava građenja uvijek sam vlasnik nekretnine, odnosno zgrade koja je dio tog njegovog prava. „Prisilnim (kogentnim) propisima određen je samo esencijalni sadržaj prava građenja u skladu s njegovom svrhom kako ne bi mogao ovisiti o volji stranaka u pravnom odnosu.“¹² Jedno od kogentih pravila kojima se ni u kojem slučaju ne može pravni posao drugačije obaviti je taj da se pravo građenja ne može odvojiti od zemljišta¹³, isto kao što se zgrada ne može odvojiti od prava građenja¹⁴. Ukoliko bi se sadržaj prava građenja u nekim slučajevima htio promijeniti, odnosno preinačiti, ono bi bilo dopušteno samo u sporazumu s vlasnikom opterećene stvari, a ako bi se time ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj

⁸ Čl. 284. st. 1. ZV-a

⁹ Čl. 281. st.1. ZV-a.

¹⁰ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 370.

¹¹ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 370.

¹² Simonetti, Petar; *Odlike prava građenja i superficijarnog prava* Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) vol. 34, br. 1, 2013., str. 3-35.

¹³ Čl. 283. ZV-a.

¹⁴ Čl. 285. st.3. ZV-a.

nekretnini – tada i u sporazumu s ovlaštenicima toga prava te se na preinaku na odgovarajući način primjenjuje ono što je određeno za osnivanje prava građenja na temelju pravnog posla¹⁵.

2.3 UGOVORNI SADRŽAJ

Veći dio sadržaja prava građenja ipak se prepušta ugovornom određenju ako je ugovor osnova stjecanja prava građenja. Velika sloboda ugovaranja omogućuje vlasniku zemljišta značajniji utjecaj na oblikovanje sadržaja prava građenja, budući da je on obično ekonomski jača strana. Međutim, taj utjecaj ne smije biti toliko velik da ugrozi socijalnu svrhu prava građenja. Najbitniji, odnosno esencijalni sadržaj prava građenja uvelike štiti ekonomski slabiju stranu. Ono što ugovorni sadržaj mora braniti i održavati je socijalni cilj koji se ostvaruje pravom građenja, odnosno ne smije biti suprotan onome što taj cilj može i treba postići. Nadalje, on se postiže sklapanjem ugovora o osnivanju prava građenja. Kao jedan primjer ugovornog sadržaja možemo istaknuti jednu odredbu Zakona o gradnji¹⁶ koja glasi: „predugovor, ugovor ili ugovor sklopljen pod uvjetom, na temelju kojeg je investitor stekao ili će steći pravo vlasništva ili pravo građenja“¹⁷.

3. KARAKTERISTIKE PRAVA GRAĐENJA

Kao najbitnije karakteristike prava građenja spominju se prometnost, nasljedivost i neodvojivost. Zbog ovih dvije karakteristika pravo građenja se bitno razlikuje od osobnih služnosti.¹⁸ Kako je navedeno u ZV-u, „pravo građenja je otuđivo i nasljedivo kao i druge nekretnine, ako nije što drugo određeno.“¹⁹ Kada su sagrađene zgrada ili kakva druga nekretnina, pravo građenja i pravo vlasništva prometuju u istom smjeru, ustvari prometuju kao jedna neodvojiva cjelina. Zbog navedenog zgrada se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja²⁰. Samim time, „s pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja; suprotna odredba je ništava.“²¹ Pravo na otuđenje, opterećenje i nasljeđivanje definira pravnu prirodu prava građenja. Ako bi se pravo građenja lišilo tih

¹⁵ Čl. 282. st.1. i st.2. ZV-a.

¹⁶ Narodne novine br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.

¹⁷ Čl. 109. st.2. Zakona o gradnji.

¹⁸ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 371.

¹⁹ Čl. 285. st. 1. ZV-a.

²⁰ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 371.

²¹ Čl. 290. st. 2. ZV-a.

svojstava, izgubilo bi svoj identitet i pretvorilo bi se u drugo stvarno pravo, slično osobnim služnostima poput prava produživanja, uporabe ili prava stanovanja što bi bilo suprotno njegovoj svrsi. Za pravo građenja vrijedi da „je neodvojivo od njime opterećenog zemljišta, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenog zemljišta, stekao ga je opterećenog pravom građenja (ako nije drugačije određeno zakonom)“²². Ove karakteristike mogu biti ugovorno ograničene²³, kao na primjer, da postoje posebni uvjeti kako bi se moglo osnovati pravo građenja ili da se otuđenje može provesti sa određenim brojem ljudi.

4. STJECANJE I OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Kada govorimo o stjecanju prava građenja, ono se može steći na temelju pravnog posla i temeljem odluke suda²⁴, kao i temeljem zakona i nasljeđivanjem. Glavne osobe koje imaju ulogu u predmetu prava građenja su osnivač i nositelj prava građenja, gdje je „osnivač prava građenja vlasnik zemljišta koje je svojim stvarnopravnim raspolaganjem opteretio pravom građenja. Osnivač može biti jedino vlasnik nekretnine, bilo da se ta sastoji od zemljišta bez zgrade, bilo od zemljišta sa zgradom.“²⁵ S druge strane, „nositelj (ovlaštenik) prava građenja može biti jedino neka osobno (*ad personam*²⁶) određena osoba – fizička ili pravna.“²⁷ Pravo građenja se osniva radi pravnog razdvajanja zgrade od zemljišta, ili za izgradnju zgrade koja bi, bez prava građenja, bila neodvojivi dio zemljišta. Naime, u oba slučaja nositelj prava građenja biti će vlasnik zgrade. Sve dok to pravo traje prisutan je taj pravni dualitet. Također je bitno navesti da se „pravo građenja na građevinskom zemljištu može osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.“²⁸ Stjecateljima prava građenja smatraju se sve fizičke i pravne osobe, a što se tiče samog zasnivanja prava građenja ono ne može zasnovati bilo koja osoba, već samo vlasnik zemljišta. „Pravo građenja je osnovano kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.“²⁹ Ako bi

²² Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; Stvarno pravo – svezak drugi, II. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb 2017., str. 81.

²³ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 372.

²⁴ Gjenero, Vedran; Pravni praktikum građanskog prava, Zagreb: Vizura 2016., str. 434.

²⁵ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str.83.

²⁶ Latinska riječ koja se prevodi kao „samo za jednu osobu“ ili „samo za dotični slučaj“.

²⁷ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str.84.

²⁸ Čl. 2. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti, Narodne novine br. 95/2018.

²⁹ Čl. 286. st. 2. ZV-a.

neka od pretpostavki bila neispunjena te ako se bez nje ne bi moglo nastaviti sa osnivanjem prava građenja, takvo osnivanje bi bilo ništavo u svakom pogledu te se ne bi moglo nastaviti sve dok se te pretpostavke ne uspiju riješiti.

4.1 OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA PRAVNIM POSLOM

Primjer jednog slučaja ³⁰prava građenja u kojem se sklapa ugovor o osnivanju prava građenja izgleda ovako:

INDUSTRIJSKA ZONA BAKAR d.o.o. Kukuljanovo, Kukuljanovo 182/2, OIB:

88897073492 (u daljnjem tekstu: Osnivač prava građenja), kojeg zastupa _____, s jedne

strane _____ i _____ (u daljnjem tekstu: Nositelj prava građenja), kojeg zastupa

_____, s druge strane, _____ sklopili su slijedeći:

UGOVOR

O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor zaključuje temeljem natječaja za osnivanje prava građenja. _____ Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Osnivač prava građenja vlasnik nekretnine označene kao k.č. ____ k.o. Kukuljanovo ukupne površine _____ m² upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, u z.k.ul. što u naravi prema UPU _____ (slovima:) predstavlja plato oznake _____ (slovima:) namijenjen za izgradnju građevine za _____.

Članak 2.

.

³⁰ Ugovor o osnivanju prava građenja, Industrijska zona Bakar, posjećeno 18.7.2024., preuzet na slijedećem linku: <https://www.ind-zone.hr/wp-content/uploads/2020/12/Ugovor-o-pravu-gradenja-ogledni-primjerak.pdf>

Ovim se Ugovorom osniva pravo građenja na zemljištu označenom kao dio k.č. ____ k.o. Kukuljanovo ukupne površine _____ m² upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, u z.k.ul. što u naravi predstavlja dio platoa (slovima:), na skici koja je sastavni dio ovog Ugovora označen _____, namijenjenog za izgradnju građevine za _____ kojim Osnivač prava građenja opterećuje navedenu nekretninu pravom građenja u korist Nositelja prava građenja, a radi izgradnje poslovne građevine – _____: _____: _____ Ugovorne strane se obvezuju sklopiti dodatak ovom Ugovoru koji će se odnositi na brojevne oznake katastarskih čestica sa točnom pripadajućom površinom, nakon izrade parcelacijskog elaborata, a koje mogu imati manja odstupanja od površine predviđene stavkom 1. ovog članka. _____ Parcelacijski elaborat iz prethodnog stavka ovog članka i njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi dužan je ishoditi nositelj prava građenja.

Članak 3.

Nositelj prava građenja obvezuje se da će izgrađenu građevinu koristiti za _____ . 2

Članak 4.

Nositelj prava građenja obvezuje se da će u roku od četiri mjeseca od dana sklapanja ovog Ugovora podnijeti kompletan zahtjev za izdavanje građevinske dozvole sukladno Zakonu o gradnji te dokaz o podnesenom zahtjevu dostaviti Osnivaču prava građenja. _____ Nositelj prava građenja obvezuje se da će sagraditi građevinu u roku od godine dana od dana izdavanja pravomoćne građevinske dozvole te da će u daljnjem roku od šest mjeseci ishoditi uporabnu dozvolu.

U ovom primjeru vidljivo je sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja u kojem se navode s jedne strane osnivač prava građenja, odnosno vlasnik zemljišta, a sa druge strane nositelj prava građenja. „Na temelju valjanog pravnoga posla kojemu je cilj osnutak prava građenja osniva se to pravo izvođenjem iz vlasništva nekretnine koja se njime opterećuje, a na način određen zakonom.“³¹ Kao što je navedeno, smatra se da je pravni posao optimalan način za osnivanje prava građenja. Kao pravni posao najčešće će to biti ugovor stjecatelja prava građenja s vlasnikom zemljišta³². No, Zakon propisuje određene odredbe koje se ipak ne mogu mijenjati ugovorom, pa tako ZV navodi da ugovor mora biti sklopljen u pisanom obliku, zatim da je „nositelj prava građenja uvijek i sam vlasnik zgrade koja je na njemu podignuta ili da isti u odnosu na zemljište koje je opterećeno pravom građenja ima prava i dužnosti plodouživatelja, dok druge odredbe stranke među sobom ugovaraju.“³³ Da bi upis prava građenja bio u potpunosti valjan, potrebno je pisano očitovanje volje vlasnika zemljišta (odnosno svih

³¹ Čl. 287. st.1. ZV-a.

³² Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 372.

³³ Gjenero, Vedran; *op. cit.*, str. 434.

suvlasnika ili zajedničkih vlasnika). Zakon o zemljišnim knjigama³⁴ (dalje u tekstu: ZKK) govori: „U zemljišne knjige upisuju stvarna prava na zemljištima, a i druga prava za koja je to posebnim zakonima određeno“. Ako bi pravo građenja štetilo upisanim stvarnim pravima kao npr. pravu služnosti ili stvarnim teretima, tada je potreban i pristanak njihovih nositelja³⁵. Kako bi pravo građenja bilo valjano te osnovano pravnim poslom, „osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku.“³⁶ Pravo građenja upisuje se kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnicu novoga zemljišnoknjižnog uloška, koji se radi toga osniva, uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je upisano zemljište koje opterećuje. U vlastovnicu novoga uloška upisat će se nositelj prava građenja.³⁷ Pravo građenja „upisuje se kao teret zemljišta koje opterećuje, uz naznaku broja zemljišnoknjižnoga uloška u kojem je, u skladu sa stavkom 1. ovoga članka, upisano pravo građenja.“³⁸ U ZKK-u dalje slijedi: „Zgrada, nakon nakon što bude izgrađena, upisat će se kao da je izgrađena na pravu građenja.“³⁹ Dalje slijedi, „ako se osniva pravo građenja uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom sadržaja toga prava, a naknadno ograničenje već postojećega prava zabilježiti će se.“⁴⁰ Nadalje, „kako bi se osigurao stvarnopravni učinak prava građenja, potrebno ga je upisati u zemljišne knjige.“⁴¹ Definicija zemljišnih knjiga glasi: „Zemljišne knjige su javne knjige koje se vode o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet. U zemljišne se knjige upisuju sve nekretnine koje mogu biti u pravnom prometu, osim ako za neke vrste nekretnina nije što posebno određeno, stvarna prava na nekretninama, druga prava za koja je to zakonom određeno, te druge činjenice važne za pravni promet nekretnina.“⁴² Zemljišne knjige imaju nekoliko važnih funkcija. „Osnovne su publicitetna funkcija i zaštita povjerenja u pravnom prometu nekretnina. Zemljišne knjige osnovni su, jedini i isključivi publicitetni sustav kojim se u hrvatskom pravnom poretku publiciraju stvarna prava na nekretninama i kojima se evidentira, čini očevidnim pravno stanje nekretnina mjerodavno za pravni promet.“⁴³ Jasno je

³⁴ Narodne novine 63/19, 128/22, 155/23.

³⁵ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 373.

³⁶ Čl. 288. st. 1. ZV-a.

³⁷ Čl. 38. st. 1. ZKK-a.

³⁸ Čl. 38. st. 2. ZKK-a.

³⁹ Čl. 38. st. 3. ZKK-a.

⁴⁰ Čl. 38. st. 4. ZKK-a.

⁴¹ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 371.

⁴² Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *Stvarno pravo – svezak prvi, II. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Narodne novine, Zagreb 2007., str. 282.

⁴³ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 282., 283.

definirano u ZZK-u da se „upis u zemljišnu knjigu može provesti samo po nalogu koji je zemljišnoknjižni sud izdao u rješenju o upisu i ne drukčije nego prema sadržaju toga naloga.“⁴⁴ Kao jedan primjer prijedloga za upis u zemljišne knjige⁴⁵ koji se podnosi sudu možemo vidjeti na ovom slikovnom prikazu:

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINSKI SUD U _____

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL

Predlagatelj: _____, _____ (OIB _____)

Protustranka: _____ (OIB _____)

PRIJEDLOG

radi upisa prava građenja na nekretnini upisanoj u z.k.ul. br. _____, k.o. _____, z.k.č. _____ u naravi dvorište površine _____ čhv

Predlagatelj predlaže da sud temeljem Ugovora o pravu građenja od _____ godine na nekretnini upisanoj u z.k.ul. br. _____, k.o. _____, z.k.č. _____ u naravi dvorište, površine _____ čhv, upiše kao pravo građenja u posebno zemljišnoknjižno tijelo u posjedovnicu novoga zemljišnoknjižnoga uloška za korist i na ime:

_____, _____, _____
(OIB _____)

Zabiljezba će biti upisana sve dok zgrada ne bude izgrađena.

Prilog: – Ugovor o pravu građenja

Za predlagatelja:

Slika 1 Izvor: <https://vizura.eu/primjeri/prijedlog-radi-upisa-prava-gradenja-zakon-o-zemljisnim-knjigama-clanak-34/>

Ono što može biti predmetom upisa u zemljišne knjige su „sva stvarna i neka obavezna prava na nekretninama, osobni odnosi nositelja tih prava i pravne činjenice čiji je upis u zemljišne knjige izričito i taksativno određen Zakonom o zemljišnim knjigama ili nekim drugim zakonom.“⁴⁶ „Što sve može biti predmet upisa u zemljišnu knjigu određen je ulogom koju zemljišna knjiga ima upravnom prometu nekretnina, a to je publiciranje pravnog stanja nekretnina važnog za pravni promet.“⁴⁷ Postoji i situacija u kojoj će se odbiti upis u zemljišne knjige, odnosno uknjižba toga prava, kao na primjeru Županijskog suda u Splitu, koji je ovako riješio jedan predmet: „*Prijedlog koji je stigao zemljišnoknjižnom sudu o kojem je najprije*

⁴⁴ Čl. 127. st. 1. ZZK-a.

⁴⁵ Nakladništvo Vizura.eu. Posjećeno 18.9.2024. na mrežnoj stranici <https://vizura.eu/primjeri/prijedlog-radi-upisa-prava-gradenja-zakon-o-zemljisnim-knjigama-clanak-34/>.

⁴⁶ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 303.

⁴⁷ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 303.

odlučio zemljišnoknjižni referent, bio je prijedlog koji je određivao predmet, a to je uknjižba prava građenja temeljem rješenja koje je donio predlagatelj u korist HŽ infrastrukture d.o.o. Zagreb i to na nekretninama upisanih u Z.U. 1265, Z.U.1190, Z.U. 1244, Z.U. 1223 i Z.U.1228, sve K.O. P., nadalje prvostupanjski sud je pobijanim rješenjem potvrdio rješenje zemljišnoknjižnog referenta koji je odbio prijedlog za uknjižbu prava građenja nakon ocjene da se u konkretnom slučaju ne radi o pravu građenja u smislu odredbe iz članka 280. ZV-a već da se radi o modernizaciji i elektrifikaciji željezničke pruge, a ne izgradnja zgrade, kako je to navedeno zakonskim odredbama, zbog čega nije osnovano zahtjev predlagatelja. U pogledu upisa u zemljišne knjige relevantne su odredbe ZZK-a. Odredbom iz članka 30. ZZK navode se oblici upisa u zemljišne knjige: uknjižba, predbilježba i zabilježba. Predmet uknjižbe u zemljišnim knjigama jeste pravo vlasništvo i ostala stvarna prava na nekretninama, zatim pravo nazadkupa, prvokupa, najma, zakupa kao i koncesije te ostala prava na nekretninama za koje je to posebnim zakonom dopušteno, te je rečeno kako se u konkretnom slučaju radi o elektrifikaciji i modernizaciji željezničke pruge, koja istina prolazi preko određenih nekretnina, a kako se ne radi o pravu građenja u smislu ZV-a, a niti o uknjižbi tog prava suglasno odredbi iz članka 34. ZZK, to je prema stajalištu ovog žalbenog suda, valjano odbijen prijedlog predlagatelja onako kako je podnesen i u času podnošenja, radi uknjižbe prava građenja.⁴⁸ Valja naglasiti da radi upisa u zemljišne knjige potpis vlasnika zemljišta mora biti ovjeren⁴⁹. Dvostruki upis prava građenja u zemljišnu knjigu može se pojaviti kao problem zbog raznih razloga, kao što su administrativne greške, nedovoljna komunikacija između različitih institucija ili nesporazumi među strankama koje polažu pravo na građenje. Tijekom obavljanja upisa u zemljišne knjige potrebno je obratiti pozornost na provjeru dokumentacije koja se odnosi na pravo građenja. To uključuje ugovore, rješenja, odluke i druge pravne akte koji su osnova za upis u zemljišne knjige, zatim obraćanje zemljišno-knjižnom odjelu nadležnog suda kako bi dobili detaljne informacije o upisima, usporedba oba upisa kako bi utvrdili razlike i sličnosti ili obavljanje konzultacije sa pravnim stručnjakom ako je situacija složena, gdje pravni stručnjak može pružiti savjete i poduzeti pravne korake kako bi se situacija razjasnila. Kao primjer neispunjene pretpostavke za osnivanje prava građenja pravim poslom možemo uzeti zgradu sa podzemljem gdje je vlasnik te zgrade prešutio dio sa podzemljem te je nositelju prava građenja zapravo zatajio jedan dio zemljišta koji bi se svakako mogao i morao iskoristiti stjecanjem, odnosno osnivanjem prava građenja.

⁴⁸ Županijski sud u Splitu, Gž Zk-383/2017-2, od 15.X.2018.

⁴⁹ Gjenero, Vedran; *op. cit.*, str. 434.

4.1.1. DVOSTRUKI UPIS U ZEMLJIŠNJE KNJIGE

Postoji mogućnost osnivanja prava građenja na više zemljišta, ali pod uvjetom da su sva zemljišta upisana u jednom zemljišnoknjižnom ulošku kao jedno zemljišnoknjižno tijelo.⁵⁰ Također, treba paziti da se provedu planiranje i poštivanje relevantnih zakonskih odredbi. Prvi korak kod ovakvog osnivanja prava građenja bio bi identifikacija svih zemljišta na kojima je potrebno osnovati pravo građenja kod kojeg se provjerava pravni status svakog zemljišta kako bi se uvjerali da nema pravnih prepreka za osnivanje prava građenja (npr. hipoteke, služnosti koje bi mogle ometati). Kada utvrdimo da ne postoje nikakve prepreke, može se krenuti na pripremu ugovora kojeg je potrebno sastaviti za svako zemljište ili je moguće sastaviti jedan ugovor koji pokriva sva zemljišta. Ugovor treba sadržavati sve bitne elemente kako bi mogao biti sklopljen i valjan, a neki od njih su: opis zemljišta, trajanje prava građenja, svrha, obveze i prava nositelja prava građenja, te naknadu (ako postoji). Kako bi pravni posao bio valjan, ZV govori kako: „Pravni posao sadrži odredbe o osnivanju prava građenja na određenoj nekretnini, a da bi bio valjan, treba biti u pisanom obliku.“⁵¹ Način na koji se postiže valjanost ugovora je taj da se ugovor sklopi usmenim ili pisanim putem gdje stranke moraju potpisati ugovor, a potpisi trebaju biti ovjereni od strane javnog bilježnika ili druge ovlaštene osobe. Nakon sklopljenog ugovora, potrebno je poslati zahtjev za upis prava građenja u zemljišne knjige, a svaki zahtjev treba sadržavati ugovor o pravu građenja, izvadak iz zemljišne knjige za svako zemljište i dokaz o plaćanju sudske pristojbe (ako je primjenjivo). Daljnje potvrde tiču se pribavljanja potrebnih dozvola kao što su građevinska dozvola. „Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor“⁵², odnosno stjecatelj prava građenja. Nakon svega navedenog trebalo bi provjeriti da li su poštovani svi zakonski i regulativni okviri, odnosno da su sve aktivnosti provedene u skladu s lokalnim zakonima i propisima, uključujući građevinske zakone, prostorne planove, i propise o zaštiti okoliša. Sadržaj zemljišnoknjižnog uloška sastoji se od posjedovnice (popisni list, list A), vlastovnice (vlasnički list, list B) i teretovnice (teretni list, list C). „U vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška upisat će se nositelj prava građenja, i to će se u pravilu upisati vlasnika zemljišta kao nositelja toga prava, a neku drugu osobu samo ako je vlasnik zemljišta tako odredio.“⁵³ Sa druge strane, ako se pravo građenja

⁵⁰ Gjenero, Vedran; *op. cit.*, str. 434.

⁵¹ Čl. 287. st.2. ZV-a.

⁵² Čl. 108. st.1. Zakona o gradnji.

⁵³ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 90.

upisuje na zemljište koje je već opterećeno onda se ono upisuje u teretovnicu zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano to zemljište, uz naznaku broja zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano pravo građenja. Također je potrebno i osnovati poseban zemljišnoknjižni uložak u čiju će se posjedovnicu upisati pravo građenja kao jedno posebno zemljišnoknjižno tijelo.⁵⁴ Kada bi u zemljišnoj knjizi bilo upisano opće dobro, „u vlastovnici će se učiniti vidljivim to njegovo svojstvo te tko vodi brigu, upravlja i odgovara za to dobro. Ako brigu, upravljanje i odgovornost za opće dobro ima Republika Hrvatska, to se neće posebno upisivati.“⁵⁵ Najbitniji dio zemljišnih knjiga je glavna knjiga u koju se upisuju nekretnine i promjene na nekretninama te sva stvarna prava i promjene koje se dogode zbog tih prava. „U glavnu se knjigu upisuju sva zemljišta jedne katastarske općine koja mogu biti u pravnom prometu, odnosno koja su sposobna biti objektom knjižnih prava.“⁵⁶ ZZK je u dijelu koji se odnosi na zbirke isprava utvrdio: „Za svaku glavnu knjigu vodi se popis katastarskih čestica i popis njihovih adresa, popis vlasnika i nositelja prava građenja, popis predbilježenih vlasnika te drugi pomoćni popisi određeni ovim Zakonom ili drugim propisom.“⁵⁷ Istim člankom definirano je da „način vođenja pomoćnih popisa iz ovog članka određuje pravilnikom ministar nadležan za poslove pravosuđa.“⁵⁸

4.1.2. PRAVO GRAĐENJA NA DIJELU ZEMLJIŠTA

Pravno gledano, „pravo građenja se ne može osnovati na dijelu zemljišta ili na samo jednom od zemljišta (kat.čest) u istom zemljišnoknjižnom tijelu ili jednoj od čestica upisanih u istom zemljišnoknjižnom ulošku.“⁵⁹ Ali ako se želi pravom građenja opteretiti samo jedno zemljište (kat.čest) u zemljišnoknjižnom ulošku, tada je potrebno u zemljišnim knjigama provesti otpis tog zemljišta iz navedenog uloška i osnovati novi uložak u kojem će se upisati to zemljište⁶⁰. Kao što vidimo, osnivanje prava građenja na dijelu zemljišta uključuje nekoliko specifičnih koraka koji se razlikuju od osnivanja prava građenja na cijelom zemljištu. Prvi korak kod ovakvog osnivanja bila bi identifikacija zemljišta kod koje se utvrđuje koji dio zemljišta će biti predmet prava građenja (to može zahtijevati izmjeru zemljišta i izradu detaljne karte). Nakon identifikacije slijedi parcelacija, institut koji se koristi za promjenu oblika i površine parcele u

⁵⁴ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 90.

⁵⁵ Čl. 22. st.4. ZZK-a.

⁵⁶ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str.298.

⁵⁷ Čl. 33 . st.1. ZZK-a.

⁵⁸ Čl. 33. st.2. ZZK-a.

⁵⁹ Gjenero, Vedran; *op. cit.*, str. 434.

⁶⁰ Gjenero, Vedran; *op. cit.*, str. 434.

katastru i zemljišnoj knjizi. Ako dio zemljišta nije već zasebna parcela, možda će biti potrebno izvršiti parcelaciju, tj. diobu zemljišta kako bi se dobila nova čestica koja će biti predmet prava građenja. Ovaj proces uključuje geodetske mjere i podnošenje zahtjeva za parcelaciju nadležnom tijelu. Nakon navedenog, sklapa se ugovor koji jasno definira dio zemljišta na kojem se osniva pravo građenja, uključujući detaljne geodetske podatke, i koji naravno sadrži sve bitne elemente ugovora. Kada se obavlja ovakvo osnivanje prava građenja, uz priloženi zahtjev za upis prava građenja u zemljišne knjige potrebno je također priložiti geodetski elaborat koji precizno opisuje dio zemljišta koji je predmet prava građenja. Svi daljnji postupci kao što su pribavljanje građevinske dozvole ili poštivanje zakonskih i regulativnih okvira isti su kao i u institutu osnivanja prava građenja na više zemljišta. Ovako izgleda primjer kojim se osniva pravo građenja na dijelu zemljišta: Vlasnik zemljišta želi omogućiti svom susjedu izgradnju garaže na dijelu svog zemljišta. Prvo slijedi identifikacija zemljišta koja je veličine 50 kvadratnih metara na kojem će susjed izgraditi garažu. Izvršena je geodetska izmjera i izrađena karta dijela zemljišta. Nakon toga sastavljen je ugovor koji uključuje opis dijela zemljišta, trajanje prava građenja (20 godina), svrhu (izgradnja garaže). Obavlja se upis u zemljišne knjige uz priloženi ugovor, geodetski elaborat i izvadak iz zemljišne knjige. Pribavljena je građevinska dozvola za izgradnju garaže od nadležnog tijela te se utvrdilo da su svi postupci usklađeni s relevantnim zakonima i propisima.

4.2. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA ODLUKOM SUDA

Da bi se pravo građenja osnovalo odlukom suda, ono se može jedino osnovati u postupku diobe suvlasništva i u ostavinskom postupku uz odgovarajuću primjenu o osnivanju služnosti odlukom suda⁶¹. U ovom prvom načinu, odnosno putem postupka diobe suvlasništva, ono se odvija po pravilima izvanparničnog postupka što znači da suvlasnik koji želi diobu (ukoliko ne postoji suglasnost između vlasnika nad imovinom) treba podnijeti prijedlog sudu kojim obuhvaća sve suvlasnike⁶². „Ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi.“⁶³ Iz navedene definicije suvlasništva, sam pojam diobe

⁶¹ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 373.

⁶² Odvjetnički ured Ljubić, Kako izvršiti diobu suvlasništva na nekretnini i pokretnini?. Posjećeno 29.7.2024. na mrežnoj stranici: <https://odvjetnistvo-ljubic.com/kako-izvršiti-diobu-suvlasništva>

⁶³ Čl. 36. st.1. ZV-a.

suvlasništva definira se kao postupak kojim se zajednička imovina suvlasnika dijeli na način da svaki suvlasnik dobije odgovarajući dio te imovine. Ovaj proces može biti složen i može se provoditi sporazumno ili sudskim putem. Ako bi se dioba suvlasništva provodila sporazumno diobom, bitno je da se suvlasnici međusobno dogovore o načinu podjele imovine. Sporazum može biti usmeni ili pismeni, ali je preporučljivo da bude pismeni i ovjeren kod javnog bilježnika. Ako je postignut sporazum, slijedi izrada i sklapanje ugovora o diobi koji treba sadržavati precizan opis imovine, udjele suvlasnika i način podjele ali može uključivati i odredbe o eventualnim novčanim izravnavanjima ako podjela nije moguća u naturi.

4.3 OSNIVANJE NA TEMELJU ZAKONA

Ono obično podrazumijeva ispunjenje uvjeta koje propisuju odgovarajući zakoni u zemlji. Inače se pravo građenja ne osniva na temelju zakona, ali isto tako postoje iznimke od tog pravila, kao u slučaju gdje se pravo građenja može steći pod pretpostavkama pod kojima se štiti stjecateljevo povjerenje u zemljišne knjige.⁶⁴

4.4 STJECANJE NEČIJEG PRAVA GRAĐENJA

Pravo građenja, iako specifično i vremenski ograničeno, može se prenositi i nasljeđivati kao i druga stvarna prava, pod određenim uvjetima koje propisuje zakon. „Pravo građenja je u načelu prenosivo i nasljeđivo, pa je moguće da nečije pravo građenja stekne neka druga osoba (ako nije određena neprenosivost tog prava građenja)“⁶⁵. To bi značilo da se zemljište koje je opterećeno pravom građenja prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja. Također, „pošten graditelj može steći izgradnjom zgrade pravo građenja sa zgradom, ako su ispunjene pretpostavke analogne onima pod kojima bi inače stekao zemljište i zgradu.“⁶⁶

5. PRAVO GRAĐENJA NA ŠUMI I ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

U Republici Hrvatskoj pravo građenja i pravo služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu države uređeno je kroz nekoliko zakona i propisa. Uredba o osnivanju prava

⁶⁴ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 92.

⁶⁵ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 92.

⁶⁶ Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; *op. cit.*, str. 92.

građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske⁶⁷ određuje nositelja prava građenja, kojem dodjeljuje ovlasti i dužnosti plodoužitelja. Prvo, uredba propisuje postupak proglašavanja šume i šumskog zemljišta šumom s posebnom namjenom, što je prethodni korak prije osnivanja prava građenja. Prema uredbi, postupak osnivanja prava građenja obično pokreće Ministarstvo poljoprivrede putem javnog prikupljanja ponuda. Iznimno, pravo građenja može se osnovati i neposrednom pogodbom, ali samo u posebnim slučajevima predviđenim zakonom. Uredba detaljno određuje sadržaj poziva za prikupljanje ponuda i način njegove objave. Također propisuje dokumentaciju koja mora biti priložena uz ponudu te način obračuna jamčevine koja se uz ponudu uplaćuje. Posebno povjerenstvo za prikupljanje ponuda razmatra pristigle ponude i, prema kriterijima utvrđenim u uredbi, izrađuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, koji potom dostavlja ministru poljoprivrede. Ako bi se osnovalo pravo građenja na šumskom zemljištu, potrebna je suglasnost Ministarstva poljoprivrede (ili nadležne institucije). Postoje neki uvjeti i ograničenja koji se trebaju ispuniti kako bi pravo građenja na šumskom zemljištu bilo provedeno: građevinski zahvati moraju biti u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom, mora se osigurati zaštita šumskog ekosustava i isto tako pravo građenja može biti ograničeno dodatnim uvjetima iz ugovora. Kako kaže Pravilnik o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište⁶⁸, trošak koji proizlazi iz osnivanja prava građenja na šumskom zemljištu dolazi u obliku naknade; „Naknada za šumsko zemljište na kojem se osniva pravo građenja, sastoji se od tržišne vrijednosti šumskog zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamate na nekretnine, kamate na pravo građenja, održivog vijeka korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatka trajanja osnovanog prava građenja, određuje se na način da tijelo državne uprave nadležno za poslove šumarstva neposredno koristi stručnu pomoć ovlaštenih sudskih vještaka odgovarajuće struke.“⁶⁹ Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske⁷⁰ govori: „Pravo građenja ne može se osnovati na površinama šuma posebne namjene za potrebe obrane Republike Hrvatske ili za potrebe znanstveno-istraživačkoga rada⁷¹, ali može se osnovati na površinama šuma posebne namjene za potrebe

⁶⁷ Narodne novine br. 68/18 i 115/18.

⁶⁸ Narodne novine br. 68/18., 115/18. i 98/19.

⁶⁹ Čl. 12. Pravilnika o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište.

⁷⁰ Narodne novine br. 87/2019.

⁷¹ Čl. 3. st. 2. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

obrane Republike Hrvatske, uz suglasnost tijela državne uprave nadležnog za poslove obrane⁷². Pravo građenja i pravo služnosti na nekretnini u području koje je zaštićeno u kategoriji strogi rezervat ili nacionalni park provodi se na temelju propisa o zaštiti prirode⁷³.

Zakon o šumama⁷⁴ daje ograničene smjernice za osnivanje prava građenja na šumama i šumskom zemljištu u državnom vlasništvu. Jasno definira svrhu za koju se može osnovati pravo građenja na ovim zemljištima, navodeći da je dozvoljeno u svrhu izgradnje golf-igrališta, kampova i drugih objekata predviđenih prostornim planom izvan građevinskog područja. „Šume i šumska zemljišta na kojima je prostornim planom planirana gradnja kampa, igrališta za golf, drugih sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim građevinama i građevina posjetiteljske infrastrukture u zaštićenom području prema posebnom propisu iz područja zaštite prirode ne izdvajaju se iz šumskogospodarskog područja i na njima se osniva pravo građenja za planiranu svrhu, a postupak osnivanja provodi Tijelo,⁷⁵ odnosno u ovom slučaju Ministarstvo. Zakon o šumama pobliže je definirao kako se može osnovati pravo građenja na šumi i šumskom zemljištu u ovoj odredbi: „U šumama i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, ako je u obuhvatu ili na trasi zahvata u prostoru u svrhu izgradnje i održavanja infrastrukture iz članka 58. stavka 1. ovoga Zakona lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice ili smještaj građevine na građevnoj čestici za infrastrukturni zahvat, osniva se prvo građenja.⁷⁶ Također je propisano da ugovor o osnivanju prava građenja na šumi i šumskome zemljištu u ime Republike Hrvatske sklapa ministar⁷⁷, a sam „ugovor mora biti sklopljen kao ovršna isprava na trošak nositelja prava građenja sukladno posebnim propisima kojima se uređuje postupak ovrhe te ovlasti i način rada javnog bilježništva.⁷⁸ Kao primjer osnivanja prava građenja na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, možemo uzeti izgradnju turističkog kampa. Zamislimo da je smješteno u blizini poznatog prirodnog rezervata, a namjena mu je da se razvija kao turistički kamp koji će nuditi smještaj u ekološkim bungalovima, rekreativne sadržaje i edukativne programe za posjetitelje. Prvi korak bio bi da investitor izrađuje preliminarnu studiju izvodljivosti koja

⁷² Čl. 3. st. 3. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

⁷³ Čl. 1. st. 2. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

⁷⁴ Narodne novine br. 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24.

⁷⁵ Čl. 51. st. 6. Zakona o šumama.

⁷⁶ Čl. 53. st.1. Zakona o šumama.

⁷⁷ Čl. 53. st.2. Zakona o šumama.

⁷⁸ Čl. 8. st.2. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

uključuje analizu ekološkog utjecaja, ekonomsku isplativost i koristi za lokalnu zajednicu koji će kasnije dostaviti Ministarstvu poljoprivrede radi razmatranja. „Odluku o osnivanju prava građenja donosi ministar nadležan za poslove šumarstva (u daljnjem tekstu: ministar) u roku od 60 dana od dana podnošenja urednog zahtjeva.“⁷⁹ Ministarstvo poljoprivrede će nakon pozitivnog ocjenjivanja preliminarne studije, proglasiti predmetno šumsko zemljište šumom s posebnom namjenom, što je nužan korak prije osnivanja prava građenja i također će raspisati javni natječaj za dodjelu prava građenja na predmetnom šumskom zemljištu. Zainteresirani ponuđači dostavljaju svoje ponude u skladu s uvjetima natječaja, a same ponude moraju sadržavati detaljne planove projekta, dokaze o financijskoj sposobnosti, predložene mjere za zaštitu okoliša i jamčevinu. Posebno povjerenstvo pregledava sve pristigle ponude i na temelju utvrđenih kriterija izrađuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja. Nakon navedenog, sklapa se ugovor o pravu građenja s odabranim investitorom u kojem se definira trajanje prava građenja (npr. 30 godina), prava i obaveze investitora te specifične uvjete koji moraju biti ispunjeni. Investitor prikuplja sve potrebne dozvole, uključujući građevinsku dozvolu i dozvolu za utjecaj na okoliš te započinje izgradnja turističkog kampa. Tijekom cijelog perioda trajanja prava građenja, nadležno ministarstvo provodi redovite inspekcije kako bi osiguralo da se poštuju svi ugovoreni uvjeti i zakonske odredbe pa je i sam investitor obavezan redovito izvještavati o napretku projekta i njegovom utjecaju na okoliš. Ovaj primjer ilustrira kako se pravo građenja na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može koristiti za razvoj ekološki održivih projekata koji doprinose ekonomskom razvoju i očuvanju prirodnih resursa. Proces osnivanja prava građenja je detaljno reguliran i uključuje transparentne procedure kako bi se osiguralo poštivanje zakonskih odredbi i zaštita okoliša. Pravilno provedeni projekti mogu donijeti značajne koristi lokalnoj zajednici i širem društvu.

6. TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

Trajanje prava građenja varira među različitim pravnim sustavima. Hrvatski pravni sustav koji govori da pravo građenja može trajati do najviše 99 godina. Ovaj dugoročni period omogućava investitorima dovoljnu sigurnost za značajna ulaganja u infrastrukturu i razvojne projekte, jer osigurava dovoljno vremena za povrat investicije i ostvarivanje profita. Nakon navedenog, ZV nema odredbe o trajanju prava građenja, pa se ono može zasnovati na određeno vrijeme ili kao

⁷⁹ Čl. 6. Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

trajno pravo. Po hrvatskom pravu, pravo građenja može se vremenski ograničiti samo pravnim poslom (rokom ili uvjetom), ali ovo ograničenje proizvodi pravne učinke prema trećima samo ako je upisano u zemljišne knjige, jer tada rok ili uvjet postaje integralni dio prava građenja. „Dok ugovor djeluje samo između ugovaratelja (*inter partes contrahentes*⁸⁰) i njihovih sveopćih (univerzalnih) pravnih sljednika, stvarna prava djeluju prema svima (*erga omnes*⁸¹).“⁸² Mogućnost da se ograniči trajanje prava građenja raskidnim uvjetom vjerojatno će se u praksi restriktivno primjenjivati da se ne bi oslabila izvjesnost njegova trajanja, tj. pravna sigurnost⁸³. Obično postoji nekoliko faktora koji mogu imati utjecaj na trajanje prava građenja. Prvi bi bio sama priroda i opseg projekta gdje veći infrastrukturni projekti ili oni koji zahtijevaju značajna ulaganja obično zahtijevaju dulje trajanje prava građenja kako bi se osigurao povrat investicije i održiva operacija. Drugi faktor je ekonomičnost koja znači da dugoročnija prava građenja mogu pružiti ekonomsku sigurnost i stabilnost, što je posebno važno za projekte koji uključuju visok početni kapital i dugi period amortizacije. Kao treći faktor trajanja prava građenja ističu se pregovori između vlasnika zemljišta i korisnika. Stranke mogu prilagoditi trajanje prava prema specifičnim potrebama i uvjetima projekta. Tako je Trgovački sud u Osijeku u jednoj od svojih presuda utvrdio da je: „*Uvidom Ugovora o osnivanju prava građenja od 30.prosinca 2011 (list 18-21) i od 19.prosinca 2012. (list 32-36) i izvotka iz zemljišnih knjiga (list 22 i 37) sud utvrdio kako su stranke u ovome postupku osnovale pravo građenja u korist tuženika na nekretninama u vlasništvu tužitelja upisanim u: zk.ul.3243.k.o. D. M., kč.br. 1121/7, zk.ul. 1350. k.o. D. M., kč.br. 1121/10, i zk.ul. 1350, k.o. D. M., kč.br.1121/11, a radi izgradnje logističkog centra i postrojenja za preradu drvenog otpada i biomase. Nadalje, člankom II. naprijed navedenih ugovora određeno je da se stjecatelj prava građenja obvezuje vlasniku zemljišta plaćati godišnju naknadu u visini od 2,00 kn prema četvornom metru, dok je člankom IV. istih ugovora među strankama određeno kako se pravo građenja osniva u trajanju do tri godine, da je u tome roku tuženik dužan izgraditi predmetnu građevinu, te je člankom VI. određeno da pravo građenja prestaje iz razloga navedenima u čl. 292.st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.*“⁸⁴ Kako kaže Pravilnik o načinu i uvjetima osnivanja prava građenja i prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu

⁸⁰ Latinska riječ koja se prevodi kao „između ugovornih stranaka“, koja znači djelovanje nekoga pravnog posla, tj. stvaranje prava i obveza samo između stranaka koje su u njemu sudjelovale.

⁸¹ Latinska riječ koja se prevodi kao „prema svima, protiv svih“, koja označava karakteristike određenih subjektivnih prava da djeluju prema svim pravnim subjektima.

⁸² Simonetii, Petar; *op. cit.*, str. 9., 10.

⁸³ Simonetii, Petar; *op. cit.*, str. 8., 9.

⁸⁴ Trgovački sud u Osijeku, Povrv-264/19-9, od 27. III. 2020.

Republike Hrvatske⁸⁵, „ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja i rok za revalorizaciju“⁸⁶.

6.1. OBJEKT HIPOTEKE KAO UTJECAJ NA TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA

Hipoteka na pravu građenja širi se na zgradu od početka izgradnje, na svaki element buduće zgrade od kamena temeljca. Stoga je pravo građenja pogodno za pribavljanje kredita koji se osigurava hipotekom⁸⁷. Pravo građenja kao objekt hipotekarnog prava pruža značajne mogućnosti za financiranje projekata na zemljištima koja nisu u vlasništvu investitora. Upis hipoteke na pravo građenja omogućava nositelju prava pristup potrebnim financijskim sredstvima, dok vjerovniku pruža dugoročnu sigurnost. Prisustvo hipoteke kao ograničenog stvarnog prava na zemljištu koje se namjerava opteretiti pravom građenja ne predstavlja prepreku za upis prava građenja u red prvenstva iza postojeće hipoteke i drugih ograničenih stvarnih prava. Međutim, ovo je moguće samo uz pristanak nositelja tih ograničenih stvarnih prava, odnosno hipotekarnog vjerovnika u ovom slučaju. Hipoteka, kao stvarnopravno osiguranje tražbine, omogućava vjerovniku (najčešće banci) da osigura svoje potraživanje upisom hipoteke na nekretninu ili pravo, što uključuje i pravo građenja. U hrvatskom pravnom sustavu ZV dopušta da pravo građenja bude predmet hipoteke. Hipoteka se može upisati na pravo građenja u zemljišnim knjigama, čime se osigurava tražbina vjerovnika. Neke od prednosti prava građenja kada je objekt hipotekarnog prava su: povećanje kreditne sposobnosti što znači da nositelj prava građenja može koristiti ovo pravo za dobivanje kredita, čime povećava svoju kreditnu sposobnost. Banke i druge financijske institucije prihvataju pravo građenja kao jamstvo za kredit, što omogućava nositelju prava pristup potrebnim financijskim sredstvima za razvoj projekta. Zatim mu jamči dugoročnu sigurnost, budući da pravo građenja može trajati do 99 godina, to predstavlja dugoročnu sigurnost za vjerovnike. Dugoročni karakter prava građenja čini ga stabilnim i pouzdanim te mu omogućuje fleksibilnost u financiranju, što znači da se pravo građenja može koristiti za različite vrste financiranja, uključujući investicijske kredite za izgradnju komercijalnih, stambenih i infrastrukturnih

⁸⁵ Narodne novine br. 84/2019.

⁸⁶ Čl. 5. st.7. Pravilnika o načinu i uvjetima osnivanja prava građenja i prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.

⁸⁷ Simonetii, Petar; *op. cit.*, str. 1.

objekata. Jedan od rizika koji se može javiti u slučaju hipoteke na pravu građenja je pravilno vrednovanje prava građenja. Vjerovnici moraju pažljivo procijeniti tržišnu vrijednost prava građenja kako bi osigurali odgovarajuću pokrivenost za odobreni kredit. Zato u interesu zaštite vjerovnika, pravo građenja treba biti sigurno, da se unaprijed zna njegovo trajanje.⁸⁸ Kako bi se održavalo pravo građenja, nositelj prava građenja mora redovito ispunjavati svoje obveze prema vlasniku zemljišta kako bi održao pravo građenja. Neispunjavanje ovih obveza može dovesti do gubitka prava građenja, čime se ugrožava sigurnost vjerovnika. „Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka toga prava tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo.“⁸⁹ Pravo građenja na zemljištu koje je opterećeno hipotekom ne smanjuje vrijednost same hipoteke, odnosno zaloga. „U ovom postupku, tužitelj tvrdi da je založno pravo upisano u njegovu korist na nekretninama označenim kao zč. 103 i zč. 104/1 k.o. V., povrijeđeno upisom prava građenja u korist tuženika, navodeći da se time bitno smanjuje vrijednost nekretnina (zaloga). Naime, tužitelj smatra da je on kao založni vjerovnik, morao dati pristanak na taj upis kako je to propisano odredbom članka 288. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14, dalje: ZV), pa da je upis tuženikova prava građenja, nevaljan. Naprotiv, po ocjeni prvostupanjskog suda, zemljište s upisanim pravom građenja vrijednije je od samog zemljišta.“⁹⁰ ZV je zaključio da: „Tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja prestaju s prestankom toga prava, ako nije što drugo određeno.“⁹¹ Kako je Vrhovni sud Republike Hrvatske riješio: „Iz obrazloženja presude proizlazi da je založno pravo bilo upisano na temelju ugovora o kreditu broj 28/2000 od 19. siječnja 2000. na pravu građenja upisanom u korist I. d.o.o. M., koje založno pravo da je po prestanku prava građenja nastavilo teretiti zemljišnoknjižnu česticu, dok iz sadržaja navedenog ugovora, proturječno tome, proizlazi da se založno pravo osniva na suvlasničkim dijelovima nekretnina upisanih u z.k.ul. br.306, 307. i 308. k.o. M., povezanim s posebnim dijelovima zgrade, a prema tekstu ugovora, u vlasništvu društva I. d.o.o. M. ili T. C. osobno. Tuženik, kao upisani vlasnik zemljišta nije bio stranka ugovora. Založno pravo koje je teretilo pravo građenja nakon prestanka toga prava, tereti naknadu koju je vlasnik dužan osobi čije je pravo građenja prestalo (st. 2.); a služnosti, stvarni tereti i založna prava u korist i na teret prava građenja sa zgradom, ostaju kao služnosti i stvarni tereti u korist, odnosno na teret

⁸⁸ Simonetti, Petar; *op. cit.*, str.28.

⁸⁹ Čl. 296. st.2. ZV-a.

⁹⁰ Županijski sud u Splitu, Gž Zk-511/2016-2, od 20.III.2018.

⁹¹ Čl.296. st.1. ZV-a.

*zemljišta sa zgradom, a s dotadašnjim prvenstvenim redom (st. 3.)*⁹². „U slučaju raskida ugovora o kreditu zbog nevraćanja duga, hipotekarni vjerovnik može namiriti svoja potraživanja prodajom hipotekom opterećene nekretnine koja se sastoji od prava građenja i zgrade u izgradnji u koju se utrošio kredit.“⁹³ Važno je naglasiti da se hipoteka prava građenja širi na zgradu u tijeku građenja (*in statu nascendi*⁹⁴) kao na pripadnost toga otjelovljenog prava.⁹⁵

7. ZAŠTITA PRAVA GRAĐENJA

Zaštita prava građenja je ključna za osiguranje stabilnosti pravnog poretka i sigurnosti ulaganja. Ona podrazumijeva niz pravnih mehanizama i procedura koje se primjenjuju kako bi se nosiocu prava građenja omogućilo da ostvaruje svoja prava bez neosnovanih smetnji i u skladu sa zakonom. „Pravo građenja, dok nije izgrađena zgrada, a i nakon toga, uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava služnosti, koja se primjenjuju na odgovarajući način.“⁹⁶ Kako u odnosu na zemljište na kojem je osnovano pravo građenja njegov nositelj ima prava i dužnosti plodouživatelja, njemu pripada pravna zaštita kao kod služnosti.⁹⁷ Sudsku zaštitu nositelj prava građenja može tražiti u slučaju pokretanja spora ili zbog ometanja. Sudska zaštita može uključivati utvrđivanje prava gdje sud može utvrditi postojanje prava građenja na temelju upisa u zemljišne knjige i ugovora, onda zaštititi posjed izdavanjem naloga za zaštitu posjeda i samim time omogućiti nesmetano korištenje zemljišta. Na kraju, ukoliko dođe do kakve štete ili ometanja, nositelj prava građenja može od suda tražiti naknadu štete. Možemo zamisliti da je osoba A stekla pravo građenja na parceli gdje planira izgraditi stambeni kompleks. Nakon početka radova, susjed tvrdi da je parcela njegova i podnosi tužbu. Osoba A se brani na sudu, koristeći ugovor i izvadak iz zemljišnih knjiga kojim dokazuje svoj položaj. Sud presuđuje u korist osobe A, potvrđujući njezino pravo građenja i omogućavajući joj nastavak gradnje. Nakon što stambeni kompleks bude izgrađen, pravo vlasništva te zgrade uživa zaštitu po pravilima o zaštiti prava vlasništva. Valja napomenuti i da se nositelj prava građenja može poslužiti i posjedovnom tužbom koja služi za zaštitu posjeda. Ova tužba se pokreće kada je

⁹² Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 747/11-4, od 10.IX.2013.

⁹³ Simonetti, Petar; *op. cit.*, str. 1.

⁹⁴ Latinska riječ koja se prevodi kao „u stanju rađanja“, ili „u razdoblju nastajanja“, „u početku“, „u zametku“.

⁹⁵ Simonetti, Petar; *op. cit.*, str.11.

⁹⁶ Čl. 291. st.1. ZV-a.

⁹⁷ Gjenero, Vedran; *op. cit.*, str. 434.

posjed posljednjeg, mirnog i faktičnog posjednika samovlasno smetan, a s ciljem utvrđenja smetanja posjeda, zabrane takvog ili sličnog smetanja ubuduće i povrata u prijašnje stanje. Kako bi se posjednik zaštitio, pokreće se posjedovna parnica: „*Cilj posjedovne parnice je uspostaviti ono posjedovno stanje koje je postojalo prije smetanja i, kako to pravilno obrazlaže i sud prvog stupnja, u toj je parnici rasprava ograničena isključivo na činjenicu posljednjeg mirnog posjeda i čin smetanja.*“⁹⁸ Kroz jasno definirane ugovore, upis u zemljišne knjige i mogućnost sudske zaštite, nosiocima prava građenja omogućava se da efikasno koriste zemljište i ostvaruju svoje građevinske projekte, doprinoseći urbanom razvoju i ekonomskom rasta.

8. PRESTANAK PRAVA GRAĐENJA

Pravo građenja može prestati iz različitih razloga, što ima značajne pravne i praktične posljedice. Prestankom prava građenja, objekt koji je izgrađen na zemljištu obično prelazi u vlasništvo vlasnika zemljišta, osim ako ugovorom nije drugačije određeno. Pravo građenja obično prestaje po isteku roka za koji je bilo osnovano, odnosno kako kaže ZV: „Pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.“⁹⁹ Također, „pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad bude izbrisano kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.“¹⁰⁰ Prestanak prava građenja obično dovodi do prestanka stvarnih prava trećih osoba koja su opterećivala to pravo. Radi pravne sigurnosti, trajanje prava građenja najčešće je povezano s određenim kalendarskim periodom ili raskidnim uvjetom određenim pravnim aktom na osnovu kojeg je pravo građenja ustanovljeno ili izmijenjeno. Prema zakonu Hrvatske, pravo građenja ne prestaje čak ni u slučaju rušenja zgrade. Osobno pravo građenja ne bi bilo pogodno za opterećivanje hipotekom, zemljišnim dugom ili rentnim dugom.

8.1 PROPAST STVARI KAO RAZLOG PRESTANKA PRAVA GRAĐENJA

⁹⁸ Županijski sud u Sisku, Gž-603/2023-2, od 4.XII.2023.

⁹⁹ Čl. 292. st.1. ZV-a.

¹⁰⁰ Čl. 292. st.2. ZV-a.

Pod propašću stvari misli se naravno na objekt prava građenja, odnosno zgradu koja ako i propadne zapravo i ne utječe na postojanje prava građenja osim kada je u aktu o osnivanju prava građenja, upisanom u zemljišnu knjigu, navedeno da uništenje zemljišta dovodi do prestanka prava građenja (raskidni uvjet). Ugovorna odredba (klauzula) koja nije upisana obvezuje samo ugovorne strane i njihove univerzalne pravne nasljednike, dok ne utječe na treće osobe. Ova situacija nastaje nakon što je pravo građenja već osnovano, bez obzira na to što vlasnik zemljišta ili nositelj prava građenja možda nisu željeli ili mogli predvidjeti takav ishod. U nekim pravnim sustavima, ako se objekt potpuno uništi, pravo građenja može automatski prestati, osim ako ugovor ne predviđa drugačije. Ako zgrada izgrađena na temelju prava građenja bude potpuno uništena, pravo građenja može prestati ako je u pravnom aktu o osnivanju prava određeno da propast objekta uzrokuje prestanak prava. Propast stvari u vezi prava građenja treba razumjeti šire, kao promjenu koja stvara faktičku ili pravnu prepreku za gradnju ili održavanje zgrade na tuđem zemljištu (na osnovi prava građenja), koja se dogodila nakon što je pravo građenja ustanovljeno, a protiv volje vlasnika zemljišta ili nositelja prava građenja. Faktičke promjene mogu uključivati, na primjer, potapanje koje uništi kompletno zemljište, poremećaj zemlje (potres) te stabilnosti zemljišta uslijed tektonskih ili geoloških promjena, neki prirodni događaji poput odrona ili slijeganja tla, ljudske aktivnosti, kao što su klizanje tla, slijeganje površine zbog potkopavanja ili izgradnje vodnih akumulacija koje pokrivaju zemljište opterećeno pravom građenja. Slijedom navedenih primjera, možemo zamisliti da je neka osoba X stekla pravo građenja na zemljištu i izgradila stambeni objekt koji je kasnije uništen uslijed velikog klizišta tla, pravo građenja može prestati ako je u ugovoru predviđeno da uništenje objekta uzrokuje prestanak prava. Ovaj prestanak može uključivati povrat zemljišta vlasniku i eventualno potrebu za revizijom pravnih odnosa između strana. Važno je naglasiti da proglašenje zemljišta općim dobrom ili javnim dobrom u općoj uporabi također povlači za sobom prestanak prava građenja.¹⁰¹

8.2 OVLAŠTENIKOVO ODREKNUĆE

Odreknuce prava građenja odnosi se na situaciju kada nositelj prava građenja odluči dobrovoljno odustati od svog prava neovisno o roku osnivanja prava. Ova odluka može biti rezultat različitih razloga, uključujući promjene u osobnim ili poslovnim okolnostima, ili

¹⁰¹ Simonetii, Petar; *op. cit.*, str.12.

sporazum sa vlasnikom zemljišta. Pravo građenja može prestati i odreknućem prije isteka predviđenog roka, čak i ako rok nije bio određen, ali samo uz izričitu suglasnost vlasnika zemljišta i stvarnopravnih ovlaštenika čija prava terete to pravo građenja. Ova suglasnost predstavlja pravni temelj za prestanak prava građenja, no samo po sebi ne uzrokuje njegov prestanak. Za prestanak prava građenja nužno je izvršiti brisanje iz zemljišne knjige na propisan način. Stoga, suglasnost mora biti izdana u obliku tabularne isprave koja omogućuje brisanje prava iz zemljišne knjige. Nakon što je suglasnost dobivena, potrebno je izvršiti brisanje prava građenja iz zemljišne knjige. Brisanje mora biti provedeno u skladu s propisanim postupkom, a samo po sebi predstavlja pravni temelj za prestanak prava. Ovaj korak je ključan, jer samo upis brisanja u zemljišnoj knjizi ima konstitutivan učinak, što znači da pravo građenja prestaje tek nakon što je brisanje izvršeno. Po hrvatskom pravu ako pravo građenja pripada dvojici ili više ovlaštenika čiji se sadržaj ne može dijeliti prestaje odreknućem svih sunositelja (kako kaže čl. 274. st.3. ZV-a). Ovlaštenik koji želi odustati od prava građenja mora dati izričitu izjavu o svom odreknuću. Ova izjava mora biti jasna i ne može se povući nakon što je dana. Nakon što je pravo građenja izbrisano iz zemljišne knjige, važno je obavijestiti sve relevantne strane, uključujući sve treće osobe koje bi mogle biti pogođene promjenom statusa prava građenja. Posljedice odreknuća prava građenja su da nakon brisanja prava građenja iz zemljišne knjige, pravo prestaje postojati, a nositelj prava više nema nikakve obaveze ili prava u vezi sa zemljištem na kojem je pravo bilo ustanovljeno. Zemljište se vraća u potpuno raspolaganje vlasniku zemljišta, koji može nastaviti s njegovim korištenjem ili promijeniti njegov status prema vlastitim potrebama. Ako je pravo građenja bilo teretno za zemljište (npr. ako je na zemljištu bila postavljena hipoteka), potrebno je razmotriti kako će odreknuće utjecati na ove terete i kako će biti riješeni bilo kakvi financijski ili pravni zahtjevi.

8.3 ISTEK ROKA

Pravo građenja prestaje po isteku roka na koji je bilo osnovano, automatski po sili zakona, bez potrebe za dodatnom izjavom ili pristankom nositelja prava građenja, vlasnika opterećenog zemljišta ili trećih strana s priznatim pravnim interesom. Da bi pravo građenja prestalo istekom roka, u klauzuli pravnog posla postoji pristanak za prestanak prava građenja sa rokom koji je unesen.

8.4 ISPUNJENJE RASKIDNOGA UVJETA

Ispunjenje raskidnog uvjeta prava građenja odnosi se na situaciju u kojoj se određeni uvjet, postavljen kao razlog za prestanak prava građenja, ostvaruje, što dovodi do automatskog prestanka tog prava, bez potrebe za dodatnim radnjama ili odlukama od strane vlasnika zemljišta, nositelja prava ili drugih zainteresiranih strana. „Raskidni uvjet iz pravnog posla o osnivanju prava građenja dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu, pretvara se u raskidni uvjet prestanka prava građenja. ZV, kao što je navedeno, izričito predviđa prestanak prava građenja – stvarnog prava ispunjenjem raskidnog uvjeta (čl. 292. st. 1. ZV).“¹⁰²

8.5 ZAŠTITA TUĐEG POVJERENJA

Ako se štiti tuđe povjerenje, a i pošto se pravo građenja u pravilu uspostavlja dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu, a prestaje brisanjem tog upisa, nitko ne može tvrditi da nije bio svjestan postojanja tog prava na zemljištu na kojem je ono ustanovljeno.

8.7 RASTEREĆENJE PRAVA GRAĐENJA

Rasterećenjem pravo građenja prestaje ako se ispune pretpostavke koje su zakonom propisane i odnosi se na postupak ili stanje u kojem se zemljište oslobađa tereta prava građenja, bilo uslijed isteka roka, ispunjenja raskidnog uvjeta, ili brisanjem prava iz zemljišnih knjiga. To znači da se zemljište vraća u stanje bez ovog pravnog opterećenja. Kao na primjer, u postupku izvlaštenja ukida se pravo građenja na izvlaštenom zemljištu koje zatim postaje javno dobro u općoj uporabi, jer se na takvom dobru ne može osnivati pravo građenja.

8.8 UKINUĆE PRAVA GRAĐENJA

Kako bi se pravo građenja ukinulo, potrebno je donošenje odluke o ukinuću koju zahtjeva vlasnik opterećene nekretnine. Kako govori ZV, „ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od dvadeset godina od osnutka toga prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine; ako nije što drugo posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će

¹⁰² Simonetii, Petar; *op. cit.*, str. 13.

sud na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine, bez obzira na pravni temelj na kojem je pravo građenja bilo osnovano.“¹⁰³ U drugom slučaju, „pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može rabiti za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukinućem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno izgrađeno barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni.“¹⁰⁴ Također je važno naglasiti da će pravo građenja „prestat na temelju odluke o ukinuću tek brisanjem u zemljišnoj knjizi zbog ukinuća.“¹⁰⁵

9. NAČIN PRESTANKA PRAVA GRAĐENJA I NJEGOVE POSLJEDICE

Prestankom prava građenja prestaju i tuđa stvarna prava koja su bila teret prava građenja, osim založnog prava koje sada tereti naknadu koju vlasnik duguje bivšem nositelju prava građenja.¹⁰⁶ „Na odnos vlasnika zemljišta i osobe kojoj je prestalo pravo građenja na odgovarajući će se način primjenjivati pravila po kojima se prosuđuju odnosi nakon prestanka prava plodouživanja, ako nije što posebno određeno“¹⁰⁷, te je vlasnik dužan „osobi kojoj je prestalo pravo građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom nego bez nje,“¹⁰⁸ Pravo služnosti, pravo stvarnog tereta i založno pravo, bilo da su ta prava osnovana na teret ili u korist prava građenja sa zgradom, ostaju na teret ili u korist zemljišta sa zgradom kao cjelovitom nekretninom i s istim prvenstvenim redom.¹⁰⁹

10. ZAKLJUČAK

Pravo građenja je stvarno pravo koje omogućava nositelju tog prava da na tuđem zemljištu gradi ili koristi već izgrađene građevine, pri čemu on postaje vlasnik tih građevina. Iako nositelj prava građenja nema pravo vlasništva nad zemljištem, on ima ovlaštenje da koristi zemljište u

¹⁰³ Čl. 294. st.1. ZV-a.

¹⁰⁴ Čl. 294. st.2. ZV-a.

¹⁰⁵ Čl. 294. st.4. ZV-a.

¹⁰⁶ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 374.

¹⁰⁷ Čl. 295. st.2. ZV-a.

¹⁰⁸ Čl. 295. st.3. ZV-a.

¹⁰⁹ Klarić, Petar; Vedriš, Martin; *op. cit.*, str. 374.

svrhu građenja ili korištenja postojećih građevina. Ovo pravo može ali ne mora biti vremenski ograničeno, ono se upisuje u zemljišne knjige, a prestaje po isteku ugovorenog roka, ispunjenju određenih uvjeta, ili brisanjem iz zemljišnih knjiga. U ovom radu detaljno su obrađeni svi ključni aspekti instituta prava građenja, od četiri glavna načina stjecanja do trajanja pa i samog prestanka toga prava. Sadržaj prava građenja određuje se na zakonski i ugovorni način. Navede su glavne karakteristike prava građenja, odnosno prometnost i nasljedivost koje distanciraju pravo građenja od osobnih služnosti. Najvažnije pitanje je kako se stječe i osniva pravo građenja, a stjecati se može na temelju pravnog posla, temeljem odluke suda, na temelju zakona i nasljeđivanjem. Najčešći oblik osnivanja prava građenja je taj koji uključuje pravni posao između vlasnika zemljišta (osnivača prava građenja) i nositelja prava građenja, odnosno osobe u čiju je korist to pravo osnovano. Neovisno o pravnom temelju stjecanja, način stjecanja je dvostruki upis u zemljišne knjige.

Napravljen je osvrt na pravo građenja na šumskim zemljištima u vlasništvu Republike Hrvatske te koje uredbe, pravilnici i zakon uređuju to pitanje. Obrađeno je kakav je utjecaj zemljišnih knjiga na pravo građenja te kako izgleda jedan prijedlog za upis u zemljišne knjige. Trajanje prava građenja nije uređeno zakonom, tako da je to ostavljeno ugovaranju te se jedino tako može i vremenski ograničiti. Posebna pažnja posvećena je zaštiti prava građenja koja je glavno sredstvo nositelja prava građenja kako bi mogao nesmetano ostvarivati svoja prava i ispunjavati svoje obaveze. Objasnjeni su neki od utjecaja na pravo građenja, poput hipoteke i služnosti, posebice na njegovo trajanje i prestanak. Kada govorimo o samom prestanku prava građenja, postoji par načina među kojima su: propast stvari, ovlaštenikovo odreknuće, istek roka, ispunjenje raskidnog uvjeta, zaštita tuđeg povjerenja, rasterećenje i ukinuće. Svaki od navedenih pojmova detaljno je obrađen u zadnjem dijelu ovoga rada. Zaključno, rad pruža cjelovito razumijevanje prava građenja, od njegovog osnivanja do prestanka, uz naglasak na pravne i praktične posljedice koje ovaj institut ima u svakodnevnoj primjeni.

11. LITERATURA

Knjige i članci:

1. Klarić, Petar.; Vedriš, Martin; Građansko pravo, Zagreb: Narodne novine 2014.
2. Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; Stvarno pravo – svezak prvi, II. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb 2007.

3. Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; Stvarno pravo – svezak drugi, II. Izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb 2007.
4. Gjenero, Vedran.; Pravni praktikum građanskog prava, Zagreb: Vizura 2016.
5. Simonetii, Petar; *Pravo građenja - trajanje i prestanak*, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci (1991) vol. 32, br. 1, 1-29 (2011).
6. Simonetii, Petar; *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) vol. 30, br. 1, 33-62 (2009).
7. Simonetti, Petar; *Odlike prava građenja i superficijarnog prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilište u Rijeci (1991) vol. 34, br. 1, 3-35 (2013).

Pravni izvori:

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.
2. Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske Narodne novine, broj 68/18, 115/18.
3. Zakon o gradnji Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.
4. Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti Narodne novine, broj 95/2018-1840.
5. Zakon o zemljišnim knjigama Narodne novine, broj 63/19, 128/22, 155/23.
6. Pravilnik o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište Ministarstva poljoprivrede Narodne novine, broj 12/2020-214.
7. Pravilnik o načinu i uvjetima osnivanja prava građenja i prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske Narodne novine, broj 84/2019.
8. Zakon o šumama Narodne novine, broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24.

Web stranice:

1. Ugovor o osnivanju prava građenja, Industrijska zona Bakar, <https://www.ind-zone.hr/wp-content/uploads/2020/12/Ugovor-o-pravu-gradenja-ogledni-primjerak.pdf>
2. Nakladništvo Vizura.eu. Posjećeno 18.9.2024. na mrežnoj stranici <https://vizura.eu/primjeri/prijedlog-radi-upisa-prava-gradenja-zakon-o-zemljisnim-knjigama-clanak-34/>

3. Odvjetnički ured Ljubić, Kako izvršiti diobu suvlasništva na nekretnini i pokretnini?, <https://odvjetnistvo-ljubic.com/kako-izvršiti-diobu-suvlasništva>

Sudska praksa:

1. Županijski sud u Varaždinu, Gž Zk-298/2017-2, od 5.IV.2019.
2. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-383/2017-2, od 15.X.2018.
3. Trgovački sud u Osijeku, Povrv-264/19-9, od 27. III. 2020.
4. Županijski sud u Splitu, Gž Zk-511/2016-2, od 20.III.2018.
5. Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 747/11-4, od 10.IX.2013.
6. Županijski sud u Sisku, Gž-603/2023-2, od 4.XII.2023.