

DOI: 10.7251/GFP1707019M

UDC: 347.242

Originalni naučni rad

Datum prijema rada:
4. maj 2017.

Datum prihvatanja rada:
25. jun 2017.

Prof. dr

Duško Medić

Sudija Ustavnog suda
Republike Srpske, redovni
profesor Fakulteta pravnih
nauka Panevropskog
univerziteta „Apeiron“
Banja Luka,
dusko.b.medic@apeiron-edu.eu
dusko.medic@ustavisud.org

Građenje na tuđem zemljištu

Rezime: Građenje na tuđem zemljištu je originarni način sticanja prava svojine. To je slučaj vještačkog priraštaja nepokretnosti, koji postoji kad neko svojim materijalom i radom podigne građevinski objekat na tuđem zemljištu, a pri tome između njega i vlasnika zemljišta ne postoji ugovorni ili drugi odnos koji to reguliše. Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske ovaj institut značajno reformiše. Generalno opredjeljenje je da se primarno štiti vlasnik zemljišta. Načelo superficies solo cedit je sada gotovo dosljedno sprovedeno. Jedini izuzetak je slučaj kada je graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan. Tada graditelj postaje vlasnik zgrade sa zemljištem za njenu redovnu upotrebu. U svim ostalim slučajevima preferira se vlasnik zemljišta.

Cljučne riječi: građenje, tuđe zemljište, graditelj, vlasnik zemljišta.

UVOD

Institut građenja na tuđem zemljištu je kod nas u uslovi-
ma društvene svojine i državnog monopola na gradskom gra-
đevinskom zemljištu imao veoma ograničeno polje primjene,
jer je bila isključena mogućnost ovakvog sticanja na zemljištu u
društvenoj svojini. Zbog toga je njegova primjena bila ograni-
čena samo na zemljište izvan gradova i naselja gradskog karak-
tera. Danas je situacija bitno drukčija. Zakon o stvarnim pra-
vima Republike Srpske (ZSP)¹ ovaj institut značajno reformiše
i slijedi tradiciju kontinentalnoevropskog pravnog kruga. Sada
je u prvom planu poštovanje prava svojine, a tek onda dolazi
savjesnost graditelja. S građenjem na tuđem zemljištu je pove-
zano i građenje na tuđem pravu građenja, prekoračenje međe
građenjem i dogradnja, nadziđavanje, preuređenje i ulaganje

GRAĐENJE NA TUĐEM ZEMLJIŠTU I NA TUĐEM PRAVU GRAĐENJA²

Građenje na tuđem zemljištu je originarni način sticanja
prava svojine. To je slučaj vještačkog priraštaja nepokretnosti,³

¹ Službeni glasnik RS br. 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15.

² Prikladniji termin za to bi bio „izgradnja zgrade“ umjesto „građenje“, jer zakon traži da je izgrađena zgrada da bi došlo do primjene ovog instituta. Vid. N. Gavella, Stjecanje prava vlasništva izgradnjom zgrade na tuđem zemljištu, Privreda i pravo, br. 2/81, str. 30.

³ O načelima po kojima se stiču priraštaji v. A. Jurić, Načela

koji postoji kad neko svojim materijalom i radom podigne građevinski objekat na tuđem zemljištu, a pri tome između njega i vlasnika zemljišta ne postoji ugovorni ili drugi odnos koji to reguliše.⁴ Pravila o građenju na tuđem zemljištu primjenjuju se i u slučaju građenja na zemljištu koje je u suvlasništvu odnosno zajedničkom vlasništvu graditelja i drugih lica.⁵ I ovaj institut vuče svoj korijen iz rimskog prava.⁶ Da bi došlo do njegove primjene bitno je da zemljište može da bude predmet prava svojine. Graditelj može biti fizičko ili pravno lice sa privatnim ili državnim kapitalom. Nije od značaja da li je graditelj u zgradu uložio svoj ili tuđi materijal. Odnos između vlasnika objekta i vlasnika materijala se raspravlja po pravilima o priraštaju. Građenjem na tuđem zemljištu bez pravnog osnova ne zasniva se pravo suvlasništva, kao povodom međusobnog spajanja ili miješanja pokretnih stvari raznih vlasnika ili izrade nove stvari od tuđeg materijala. Zgrada i zemljište se povezuju u jednu cjelinu i čine neraskidivo jedinstvo, a pravne norme određuju kome će ona pripasti.⁷

Odredbе Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima bivše SFRJ (ZOSPO)⁸ u pogledu ovog instituta odražavale su duh socijalističkog perioda i nisu se temeljile na načelu superficies solo cedit, bez obzira na to što su bile predviđene i situacije u kojima je vlasnik zemljišta mogao postati i vlasnik zgrade.⁹ Ovaj zakon je u težište stavljao savjesnost lica, te vrijednost zemljišta i zgrada, a ne garanciju prava svojine. ZOSPO je u pogledu građenja na tuđem zemljištu regulisao tri hipotetičke situacije.¹⁰ Prva je bila ona kada je graditelj savjestan (ne zna i ne može da zna da gradi na tuđem zemljištu), a vlasnik zemljišta nesavjestan (znao za gradnju i nije se odmah usprotivio¹¹), druga je bila obrnuta, kada je graditelj nesavjestan (znao je ili morao znati da gradi na tuđem zemljištu), a vlasnik zemljišta savjestan (odmah se usprotivio izgradnji¹²) i treća kada su obje strane bile savjesne.

po kojima se stječu priraštaji i njihov značaj, u: Zbornik radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2010, str. 397-405.

⁴ Ako postoji sporazum o gradnji primjenjuju se njegove odredbe.

⁵ N. Gavella, Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, br. 1–2/81, str. 61–62.

⁶ O istorijskom razvoju ovog instituta šire: A. Jurić, Pravne posljedice građenja na tuđem zemljištu, u: Zbornik radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2015, str. 343-344.

⁷ U uporednom pravu principijelno prednost ima vlasnik zemljišta, ali se u nekim situacijama prednost daje i savjesnom graditelju.

Prema Francuskom građanskom zakoniku zgrada pripada vlasniku zemljišta koji ima obavezu da plati naknadu u visini povećane vrijednosti zemljišta zbog izgradnje objekta ili u visini cijene rada i materijala u vrijeme isplate naknade, vodeći računa o stanju u kome se u to vrijeme zgrada nalazi (član 555. st. 4.). U švajcarskom pravu savjesni graditelj može da zahtijeva svojину na zgradi i zemljištu ako vrijednost zgrade očigledno premašuje vrijednost zemljišta, bez obzira na savjesnost vlasnika zemljišta uz plaćanje pravične naknade za zemljište (član 673. Švajcarskog građanskog zakonika).

⁸ Službeni list SFRJ br. 6/80 i 36/90.

⁹ O tome: P. Simonetti, *Građenje na tuđem zemljištu*, Sarajevo, 1982, str. 69-218.

¹⁰ Članovi 24–26 ZOSPO.

¹¹ O oblicima ponašanja vlasnika zemljišta koji se na ovo odnose v. A. Jurić, Pravne posljedice građenja na tuđem zemljištu str. 349-350.

¹² Protivljenje vlasnika zemljišta je svako njegovo postupanje kojim to na jasan i nedvosmislen način izražava. Ono se ne može ograničiti samo na vođenje sudskih postupaka odnosno određenih mjera kod upravnih organa.

Nije bilo regulisano šta će biti u situaciji kada su obje strane nesavjesne,¹³ pa su o tome postojala podijeljena mišljenja. Generalno opredjeljenje zakonodavca bilo je da jače zaštititi savjesnog graditelja, pa čak i u situaciji kada je vlasnik zemljišta bio savjestan.

ZSP je bitno promijenio sadržaj odredaba o sticanju svojine u situaciji kada postoji građenje na tuđem zemljištu i vratio se tradicionalnim načelima.¹⁴ To je posljedica uspostavljanja pravnog jedinstva nepokretnosti i povratka načelu superficies solo cedit.¹⁵ Ovaj zakon (kao ni ZOSPO) nije posebno regulisao šta se smatra izgrađenom zgradom,¹⁶ pa se u pogledu toga ukazuje na značaj sudske prakse.¹⁷ To je faktičko pitanje u svakom određenom slučaju. Dok građenje traje, nisu nastupili pravni učinci izgradnje zgrade, pa vlasnik može zaštititi svoje pravo svojine od lica koje gradi na njegovom zemljištu. Njemu su na raspolaganju kako sredstva državinske zaštite, tako i negatorna tužba. Na taj način on može spriječiti da zgrada bude izgrađena, pa neće nastupiti ni pravni učinci izgradnje zgrade na tuđem zemljištu.¹⁸ Za pojam zgrade nije od uticaja da li je ona podignuta iznad ili ispod površine zemlje, od kojeg materijala je sagrađena, kao i u koju svrhu je namijenjena. Važno je da je to izgrađeni građevinski objekt koji je trajno povezan sa zemljištem.¹⁹ Trajnost je konstitutivni elemenat pravnog jedinstva zgrade i zemljišta. Ona najviše zavisi od namjene objekta, a način gradnje i čvrstina veze sa zemljištem predstavljaju o tome samo oborive pretpostavke. Ako ta veza nije trajna, onda se radi o dvije samostalne stvari.

Osnovno pravilo je da se sada primarno štiti vlasnik zemljišta i da zgrada koju neko sagrađi na tuđem zemljištu pripada vlasniku zemljišta.²⁰ Kada je vlasnik zemljišta savjestan načelo superficies solo cedit djeluje bez izuzetka. Zato nije bilo potrebe da zakon odvojeno propisuje slučajeve kad je graditelj savjestan i kad je nesavjestan. Zgrada koja je sagrađena na tuđem zemljištu prirasla je tom zemljištu. Vlasnik zemljišta ima pravo da zahtijeva da mu se preda u državinu njegovo zemljište sa zgradom, a može tražiti i da ne-

¹³ Ova situacija je u praksi vrlo rijetka.

¹⁴ Slična je situacija i u Republici Hrvatskoj – v. J. Brežanski, Građenje na tuđem zemljištu, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98, str. 505–525.

U Brčko distriktu BiH nije predviđena mogućnost sticanja svojine građenjem na tuđem zemljištu.

¹⁵ Vid. član 59. ZSP.

¹⁶ Od završetka izgradnje zgrade nastupaju pravni učinci izgradnje.

¹⁷ Ovdje bi kao orijentir mogla poslužiti odredba člana 152 st. 5 hrvatskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), koja određuje da se zgrada smatra izgrađenom kada je dovedena u takvo stanje da ju je moguće koristiti za svrhu za koju takve zgrade redovno služe.

¹⁸ O tome: N. Gavella, Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova ... str. 59.

¹⁹ Vid. M. Žuvela, Stjecanje prava vlasništva – posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjelošti, *Zakonitost*, br. 9–10/90, str. 970.

²⁰ D. Medić, *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, 2. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2016, str. 89.

savjesni graditelj uspostavi prijašnje stanje²¹ ili da otkupi zemljište po tržišnoj cijeni.²² U oba slučaja vlasnik zemljišta ima pravo na naknadu štete, jer je bio spriječen da koristi zemljište prema njegovoj namjeni. Šteta se može dosuditi bez obzira na savjesnost graditelja.

Samo izuzetno zgrada sa zemljištem pripada graditelju (kada je on savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan).²³ Savjesnost graditelja treba cijeliti veoma restriktivno.²⁴ U toj situaciji on stiče zemljište ispod zgrade i ono koje služi za njenu redovnu upotrebu. Ovo je pravično rješenje. Načelo superficies solo cedit će se ovdje inverzno primijeniti. Prijašnji vlasnik ima pravo da traži naknadu tržišne vrijednosti zemljišta koja se određuje prema stanju zemljišta prije građenja, a po cijenama u vrijeme donošenja odluke suda. Graditelj postaje vlasnik u momentu završetka izgradnje. U ovom slučaju radi se o sticanju prava svojine na osnovu zakona. Upis u javnu evidenciju nema konstitutivno dejstvo. Međutim, graditelj sve do podnošenja zahtjeva za upis ne bi bio zaštićen prema trećem savjesnom licu. Ako bi treće savjesno lice steklo svojinu na zemljištu sa izgrađenom zgradom na osnovu pravnog posla sa vlasnikom zemljišta koji je uknjižen u javnu evidenciju, graditelj bi imao samo odštetni zahtjev prema prvobitnom vlasniku zemljišta.²⁵

Nesavjestan graditelj nikako ne može postati vlasnik zgrade. Sada se izričito određuje i šta će biti u situaciji kada su i graditelj i vlasnik zemljišta nesavjesni i to je svakako pozitivno. U ovom slučaju propisano je da zgrada pripada vlasniku zemljišta, a da on nema pravo da zahtijeva uspostavljanje prijašnjeg stanja.²⁶ Mišljenja smo da je to prihvatljivo rješenje zbog pravne sigurnosti i održavanja društvenog reda. Naime, prije svega u ovakvoj situaciji treba dati prednost vlasniku zemljišta, jer je do ovog slučaja ipak došlo zbog nesavjesne gradnje graditelja, a to što se vlasnik zemljišta nije bez odgađanja usprotivio takvoj gradnji i na taj način joj pogodovao, sigurno je manji propust od čina nelegalne izgradnje. Takođe, eventualno drugačije normiranje moglo bi da pospješi bespravnu gradnju, što ne bi bilo društveno opravdano i u praksi bi imalo veoma negativne posljedice. Sankcija za nesavjesnog vlasnika zemljišta je u tome što on nema pravo da traži uspostavljanje stanja koje je postojalo prije takve izgradnje i to bi za njega trebala da bude dovoljna kazna.

Odredbama ZSP nisu predviđeni rokovi u kojima bi vlasnik zemljišta ili graditelj morali ostvarivati svoja prava. Kada imaju pravo na naknadu, ona se ostvaruje po pravilima obligacionog prava. U teoriji je sporno koji institut obligacionog prava bi trebalo primi-

²¹ U hrvatskom pravu vlasnik ima pravo zahtijevati uspostavu ranijeg stanja zemljišta samo ako za to ima "pravni interes"- v. član 152. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ovo je uvedeno zbog mogućih zloupotreba vlasnika zemljišta koje bi se ogledale u kažnjavanju graditelja.

²² Zakonodavac je ovdje imao u vidu princip da niko ne može protiv svoje volje steći neko građansko pravo.

²³ I u ovom slučaju zgrada izgrađena na tuđem zemljištu će pripasti tom zemljištu kao glavnoj stvari, samo se preferira savjesni graditelj prema nesavjesnom vlasniku zemljišta.

²⁴ Veoma je mali broj situacija u kojima ova savjesnost može postojati. Legalno građenje za koje postoji odobrenje podrazumijeva građevinsku dozvolu, a ona se ne može dobiti ako nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

²⁵ M. Povlakić, Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini, Sarajevo, 2009, str. 103.

²⁶ Takav zahtjev nije dopušten, jer bi bio šikanozan.

jeniti u situaciji kada postoji obaveza vlasnika zemljišta na isplatu naknade (sticanje bez osnova, naknadu štete ili poslovodstvo bez naloga).²⁷ Po našem mišljenju, za određivanje naknade koju vlasnik zemljišta plaća graditelju za izgrađenu zgradu trebalo bi primijeniti odredbe o sticanju bez osnova.²⁸ Ovdje se ne bi mogle primijeniti odredbe o naknadi štete, jer se vlasnika zemljišta ne može tretirati kao štetnika,²⁹ a ni odredbe o poslovodstvu bez naloga.

Kad je građeno na tuđem zemljištu opterećenom pravom građenja, nosiocu tog prava pripadaju prava i obaveze vlasnika zemljišta,³⁰ jer je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nepokretnošću.³¹ Ovo je posljedica pravne prirode prava građenja, a primjenjuje se i u slučaju da vlasnik zemljišta gradi na svom zemljištu koje je opterećeno pravom građenja.

PREKORAČENJE MEĐE GRAĐENJEM

Prekoračenje međe građenjem, kao poseban slučaj građenja na tuđem zemljištu, kod nas do sada nije bilo zakonski regulisano. ZOSPO o tome nije sadržavao posebne odredbe. Da bi došlo do primjene ovog instituta, potrebno je da je građenjem zgrade prekoračena međa³² odnosno da je time zahvaćen i dio susjednog zemljišta uz među koje predstavlja tuđu svojinu, a da između graditelja i vlasnika zemljišta ne postoji ugovorni odnos koji uređuje građenje preko međe.³³ Izgrađena zgrada, dakle, mora da se nalazi s obje strane međe. Odredbe o prekoračenju

²⁷ O tome v. npr. I. Babić, D. Medić, E. Hašić, M. Povlakić i L. Velić, Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske, Sarajevo, 2011, str. 279-280.

²⁸ Vid. članove 210-219. Zakona o obligacionim odnosima.

²⁹ Slično i A. Jurić, Stjecanje priraštaja u Federaciji Bosne i Hercegovine, Mostar, 2017, str. 60.

³⁰ Član 63 ZSP.

³¹ Vid. član 286. st. 2. ZSP.

³² Međom se označava do kuda u prostoru doseže vlasnikova pravna vlast u pogledu nepokretnosti – v. N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, *Stvarno pravo*, Svezak 1, Zagreb, 2007, str. 650.

³³ U uporednom pravu vlasnik susjedne parcele je nekada dužan da trpi ovo prekoračenje uz pravo na obeštećenje, a nekada ima pravo da zahtijeva povraćaj u predašnje stanje.

Prema članu 647a st. 3. Švajcarskog građanskog zakonika savjesni graditelj može zahtijevati da mu se na zauzetom zemljištu dosudi pravo građenja ili pravo svojine uz plaćnje pravične naknade pod uslovom da okolnosti slučaja to dozvoljavaju i da se vlasnik zemljišta nije blagovremeno usprotivio izgradnji. Po § 912. Njemačkog građanskog zakonika vlasnik zemljišta je dužan da trpi prekoračenje međe ako graditelj nije postupao namjerno ni sa grubom nepažnjom, a on ga nije opomenuo prije prekoračenja međe ili neposredno po završetku radova. Vlasnik zemljišta ostaje vlasnik zauzetog zemljišta i ima pravo na obeštećenje u obliku rente. On može zahtijevati da mu graditelj otkupi zemljište prema njegovoj vrijednosti u vrijeme izgradnje. Član 1010. Grčkog građanskog zakonika propisuje da, ako je graditelj bio savjestan, a vlasnik zemljišta se nije usprotivio izgradnji prije završetka većeg dijela radova na zgradi, sud može prema razumnoj ocjeni dosuditi graditelju svojinu na zauzetoj površini uz njegovu obavezu da za to plati naknadu, kao i naknadu druge štete, a naročito one koja je proistekla iz smanjenja vrijednosti preostalog dijela zemljišta. Prema § 938. Italijanskog građanskog zakonika ako savjesni graditelj zauzme dio susjedovog zemljišta, a vlasnik tog zemljišta ne izrazi protivljenje u roku od 3 mjeseca od dana kada je započela gradnja, sud može, vodeći računa o okolnostima, dosuditi graditelju svojinu dijela zgrade koji se nalazi na tuđem zemljištu i zauzeti dio zemljišta, s tim da je graditelj dužan platiti vlasniku zemljišta dvostruku vrijednost zauzete površine, a osim toga i naknaditi štetu.

međe građenjem primjenjuju se samo u slučaju kada se manji dio zgrade (najčešće neznatni) nalazi na susjednom zemljištu.³⁴ Glavni (važniji i veći) dio zgrade mora se nalaziti na zemljištu graditelja kao glavnom zemljištu.³⁵ Zbog toga u ovoj situaciji nije moguće primijeniti (sva) pravila o građenju na tuđem zemljištu. Ako je veći dio zgrade izgrađen na tuđem zemljištu, tada se primjenjuju pravila o građenju na tuđem zemljištu.³⁶ Sudska praksa treba da se izjasni kada se radi o slučajevima prekoračenja međe građenjem i gdje to prekoračenje prestaje. Pojam zemljišta podrazumijeva i površinu ispod, kao i vazdušni prostor iznad zemljišta.³⁷ Razumljivo je da dijelovi zgrade ne mogu imati različit pravni status, jer se radi o jedinstvenom objektu. Dio zgrade koji je zahvatio susjedovo zemljište nije samostalna stvar koja bi prirasla tom zemljištu.

ZSP je propisao rješenja za dva moguća slučaja. Prvi slučaj je kada je došlo do prekoračenja međe od strane savjesnog graditelja. Graditelj je savjestan ako je bio u opravdanom uvjerenju da gradi na svom zemljištu, jer je bio u zabludi u pogledu međe ili je bio u pogrešnom uvjerenju da mu je susjed dopustio prekoračenje međe ili da ima stvarno pravo na tuđe zemljište koje ga ovlašćuje na gradnju.³⁸ Tada je predviđeno da on stiče pravo svojine na zahvaćenom zemljištu uz obavezu isplate vlasniku zemljišta tržišne vrijednosti njegovog zemljišta.³⁹ Ovdje bi dolazila u obzir isplata prema cijenama u vrijeme donošenja odluke suda. Ako je došlo do prekoračenja samo neznatnog dijela zemljišta, može se postaviti pitanje da li je opravdano da savjesni graditelj mora otkupiti cijelu parcelu. Kada je riječ o savjesnom graditelju i nesavjesnom vlasniku zemljišta ne bi smjelo biti nebitno u kojoj mjeri je prekoračena međa i od kakvog je to značaja s obzirom na veličinu cijele parcele.⁴⁰ U ovom slučaju vlasnika zgrade bi trebalo obavezati na otkup cijele parcele samo ako vlasnik zemljišta nema ekonomskog interesa za korišćenje preostalog dijela te parcele.

U suprotnom, ako je graditelj bio nesavjestan ili ako se vlasnik zahvaćenog zemljišta bez odgađanja usprotivio gradnji, zakonodavac štiti vlasnika zemljišta, jer je povrijeđeno njegovo pravo svojine. On tada može zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja (to može značiti i rušenje zgrade⁴¹) i naknadu štete ili ustupanje zemljišta graditelju uz isplatu tržišne vrijednosti zemljišta.⁴² Rušenje zgrade je posebno teško za graditelja, jer on ne dobija nikakvu naknadu za porušeno (materijal je njegov), a ima i troškove rušenja i uspostave prijašnjeg stanja na zemljištu.⁴³

³⁴ O tome v. N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković, op. cit., str. 542.

³⁵ V. Prančić, Prekoračenje međe građenjem, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, vol. 59, br. 4/09, str. 768.

³⁶ Uporediti: A. Maršalevski, Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva, *Pravnik*, br. 1/07, str. 196.

³⁷ A. Jurić i J. Bošnjak, *Prekoračenje međe građenjem*, u: Zbornik radova "Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse", Mostar, 2009, str. 335.

³⁸ P. Simonetti, Prekoračenje granice građenjem, *Zbornik Pravnog fakulteta u Mostaru*, br. 2-3/80-81, str. 389.

³⁹ Član 62 st. 1 ZSP.

⁴⁰ Vid. O. Jelčić, Građenje na tuđem zemljištu, u: *Nekretnine u pravnom prometu*, VII savjetovanje, Zagreb, 2004, str. 68.

⁴¹ Uklanjanje samo dijela zgrade koji prelazi na susjedovo zemljište često nije moguće.

⁴² Član 62 st. 2 ZSP.

⁴³ Ranija sudska praksa je u ovoj situaciji prema rušenju imala uglavnom negativan stav. Navodimo načelni stav izražen u odluci Vrhovnog suda Jugoslavije - „Nije društveno-ekonomski opravdano da se ruši već izgrađeni dio zgrade samo zato što je zidanjem zahvaćen jedan dio zida susjedne

Za ovaj zahtjev vlasnika zemljišta nije propisan rok, što je za graditelja nepovoljno. Smatramo da bi pravično rješenje bilo da se može zahtijevati rušenje samo ako je time vlasniku zemljišta onemogućeno da gradi ili mu je bitno smanjena vrijednost zemljišta, dakle ukoliko bi rušenje bilo društveno opravdano. U ovoj situaciji nema mogućnosti da zgrada pripadne vlasniku zemljišta, jer je zgradom zahvaćen samo mali dio njegovog zemljišta. Regulisanje pravila za slučaj prekoračenja međe građenjem je u svakom slučaju korisno, jer se radi o složenom i specifičnom pravnom odnosu, koji često narušava odnose između susjeda.

DOGRADNJA, NADZIDAVANJE, PREUREĐENJE I ULAGANJE

Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom)⁴⁴ zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao i njihovom pregradnjom, ugradnjom ili ulaganjem u njih ne može se steći svojina, ako vlasnik (suvlasnici, zajedničari) dograđene, nadograđene, odnosno pregrađene nepokretnosti nije drugačije odredio.⁴⁵ Ovim se razrješavaju odnosi nastali preduzimanjem navedenih građevinskih radova kada je te radove preduzelo treće lice ili jedan od suvlasnika odnosno zajedničkih vlasnika. Dakle, u principu, izvođenjem takvih radova ne može se steći svojina na nekom objektu. To je, takođe, oblik vještačkog priraštaja nepokretnosti. Nadograđeni dijelovi su priraštaj zgrade, isto kao što je i zgrada priraštaj zemljišta. Ovdje se sa nepokretnošću spajaju tuđe pokretne stvari ili nečiji rad odnosno novac. Izuzetak predstavlja slučaj da u pogledu toga postoji dogovor sa vlasnikom (suvlasnicima ili zajedničarima) koji se sa tim može saglasiti.

Ako postoji pravo nadogradnje, kao podvrsta prava građenja, na njega se primjenjuju propisi o pravu građenja i tada se može steći pravo svojine na nadograđenom dijelu i pravo susvojine na cijeloj nepokretnosti.⁴⁶ Pravo nadogradnje ima suštinsku funkciju da neutralizuje priraštaj odnosno da omogućiti sticanje prava svojine na nadograđenom dijelu.⁴⁷

Ove česte životne situacije ranije nisu bile zakonski regulisane, ali je sudska praksa, uglavnom, zauzimala ovakvo stanovište. Zbog učestalosti navedenih slučajeva, tim pitanjem su se bavili i najviši sudovi bivše SFRJ. Na XLIII zajedničkoj sjednici Saveznog suda, vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina i Vrhovnog vojnog suda, koja je održana 23.10.1990. godine u Subotici, zauzet je načelni stav 1/90 prema kome se dogradnjom, nadzidavanjem ili adaptacijom tuđeg ili suvlasničkog građevinskog objekta ne stiče pravo svojine, osim ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno. Izuzetno, zaključeno je da dogradnjom i nadzidavanjem posebnog dijela zgrade savjestan graditelj stiče pravo svojine na poseban dio zgrade samo ako je vlasnik zgrade znao za gradnju i nije se tome protivio (shodno članu 24 st. 1 ZOSPO).⁴⁸ Međutim, ako bi izvedeni radovi bili takvog obima da bi

zgrade, bez saglasnosti njenog vlasnika. Usvajanje takvog zahtjeva vodilo bi zloupotrebi prava svojine“ - Gzz -114/66 od 24.2.1967, u: P. Simonetti, *Građenje na tuđem zemljištu ...* str. 206-207.

⁴⁴ Dogradnjom i nadogradnjom povećava se supstanca objekta. Preuređenje (adaptacija) je prilagođavanje objekta za izmijenjenu ili novu funkciju i time se ne mijenja supstanca tog objekta.

⁴⁵ Član 61 st. 1 ZSP.

⁴⁶ Član 302. ZSP.

⁴⁷ E. Hašić, L. Velić, G. Nezirević, I. Velić i H. Tajić, *Praktikum za stvarna prava*, I dio, Sarajevo, 2015, str. 20.

⁴⁸ Vid. Bilten Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine, br. 1/91, str 55.

se po građevinskim normativima moglo smatrati da je nastao novi objekat,⁴⁹ tada ne dolazi do primjene ovog instituta, već bi se moralo utvrditi da li su ispunjeni uslovi za sticanje građenjem na tuđem zemljištu.⁵⁰

Lice koje je dogradilo, nadogradilo ili preuredilo zgradu odnosno prostoriju ili je ulagalo odnosno nešto ugradilo u takvu zgradu ili prostoriju ima pravo na naknadu po pravilima obligacionog prava.⁵¹ Ovdje bi se moglo postaviti pitanje da li treba primijeniti pravila o sticanju bez osnove, naknadi štete ili poslovodstvu bez naloga. Smatramo da tu naknadu treba odrediti primjenjujući institut sticanja bez osnove (neosnovanog obogaćenja) koji je najprimjereniji situaciji nastaloj u ovakvim slučajevima.

ZAKLJUČAK

Sticanje svojine građenjem na tuđem zemljištu je sticanje na osnovu zakona. Osnovni uslov za primjenu ovih zakonskih pravila je nepostojanje ugovornog (ili drugog pravnog) odnosa između vlasnika zemljišta i graditelja. ZSP ovaj institut značajno reformiše imajući u vidu promjene u stvarnopravnom uređenju. Generalno opredjeljenje je da se primarno štiti vlasnik zemljišta. Načelo superficies solo cedit je gotovo dosljedno sprovedeno. Jedini izuzetak je slučaj kada je graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nesavjestan. Tada graditelj postaje vlasnik zgrade sa zemljištem za njenu redovnu upotrebu. U svim ostalim slučajevima preferira se vlasnik zemljišta. Dobro je da je zakonodavac sada regulisao i situaciju kada su i vlasnik zemljišta i graditelj bili nesavjesni, jer je u pogledu toga ranije bilo određenih dilema. Razumljivo je da se prednost daje vlasniku zemljišta, s tim što on nema pravo da traži uspostavljanje prijašnjeg stanja. Nema sumnje da je njegova pasivnost u ovom slučaju manja greška od ponašanja (nesavjesnog) graditelja.

Izgradnja zgrade na tuđem zemljištu izaziva i stvarnopravna i obligacionopravna dejstva. Naravno, najvažnije dejstvo je stvarnopravne prirode. Vlasnik zemljišta ili graditelj, zavisno od relevantnih okolnosti, stiču pravo svojine na zgradi i zemljištu koje čine jednu cjelinu. Obligacionopravna dejstva zavise od stvarnopravnih, a pored naknade za uloženo, ukoliko su ispunjeni posebni uslovi, može se tražiti i naknada štete.

Institut građenja na tuđem zemljištu u širem smislu obuhvata i slučajeve građenja na tuđem pravu građenja, prekoračenje međe građenjem i dogradnju, nadzidavanje, preuređenje i ulaganje koji ranije nisu bili zakonski regulisani, a relativno često se pojavljuju u praksi. Pošto se radi o kompleksnim institutima podržavamo njihovo normiranje u zakonu koje bi trebalo doprinijeti smanjenju sporova između stranaka.

⁴⁹ Takvi radovi se ne bi mogli smatrati kao dogradnja, nadogradnja, preuređenje, pregradnja, ugradnja ili ulaganje.

⁵⁰ I sudska praksa ide u ovom pravcu: "Savjesni graditelj stiče pravo svojine na tuđem građevinskom objektu samo kada je, zbog obima i vrijednosti njegovih investicionih ulaganja, raniji objekt izgubio svoj prvobitni identitet i s pravnog gledišta predstavlja novi objekat" – Vrhovni sud BiH, Rev-229/86 od 10.10.1986, Bilten Vrhovnog suda BiH, br. 1/87, odl. 13.

Vid. i odluku Prvog opštinskog suda u Beogradu, P-4259/99 i Okružnog suda u Beogradu, Gž-1784/00, u: D. Medić i H. Tajić, *Sudska praksa iz stvarnog prava*, III izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Sarajevo, 2008, str. 233.

⁵¹ Član 61 st. 2 ZSP.

LITERATURA

- Babić I., Medić D., Hašić E., Povlakić M. i Velić L., Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske, Sarajevo, 2011.
- Brežanski J., Građenje na tuđem zemljištu, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci*, vol. 19, br. 2/98.
- Gavella N., Stjecanje prava vlasništva izgradnjom zgrade na tuđem zemljištu, *Privreda i pravo*, br. 2/81.
- Gavella N., Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plo-dova, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, br. 1–2/81.
- Gavella N., Josipović T., Gliha I., Belaj V. i Stipković Z., *Stvarno pravo*, Svezak 1, Zagreb, 2007.
- Hašić E., Velić L., Nezirević G., Velić I. i Tajić H., Praktikum za stvarna prava, I dio, Sarajevo, 2015.
- Jelčić O., Građenje na tuđem zemljištu, u: *Nekretnine u pravnom prometu*, VII savjetovanje, Zagreb, 2004.
- Jurić A. i Bošnjak J., *Prekoračenje međe građenjem*, u: Zbornik radova “Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse”, Mostar, 2009.
- Jurić A., Načela po kojima se stječu priraštaji i njihov značaj, u: Zbornik radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2010. Jurić A., Pravne posljedice građenja na tuđem zemljištu, u: Zbornik radova „Aktualnosti građanskog i trgovačkog zakonodavstva i pravne prakse“, Mostar, 2015.
- A. Jurić A., Stjecanje priraštaja u Federaciji Bosne i Hercegovine, Mostar, 2017.
- Maršalevski A., Građenje na tuđem zemljištu kao temelj za stjecanje prava vlasništva, *Pravnik*, br. 1/07.
- Medić D. i Tajić H., *Sudska praksa iz stvarnog prava*, III izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Sarajevo, 2008.
- Medić D., Novo stvarno pravo Republike Srpske, 2. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Banja Luka, 2016.
- Povlakić M., Transformacija stvarnog prava u Bosni i Hercegovini, Sarajevo, 2009.
- Prančić V., Prekoračenje međe građenjem, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu*, vol. 59, br. 4/09.
- Simonetti P., Prekoračenje granice građenjem, *Zbornik Pravnog fakulteta u Mostaru*, br. 2-3/80-81..
- Simonetti P., *Građenje na tuđem zemljištu*, Sarajevo, 1982.
- Žuvela M., Stjecanje prava vlasništva – posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjeloosti, *Zakoni-tost*, br. 9–10/90.

Prof. Duško Medić Ph.D

Judge of Constitutional Court of the Republic of Srpska, Full time professor, Faculty of Law Sciences, PanEuropean University „Apeiron“ Banja Luka, e-mail: dusko.b.medic@apeiron-edu.euustavnisud.org

Construction on Somebody Else’s Property

Abstract: Construction on somebody else’s property is a legal way of acquiring property rights. That is the case of an artificial growth of immovable property which is in existence when someone builds a construction project with his own material and work and locate it on somebody else’s land, and in addition to that there is not any contractual or other relations regulating that matter between the owner and the constructor. This institute is being under a reformation by the Proprietary law of Republika Srpska. General determination is to protect the owner of the land. Principle superficies solo credit is nearly carried out now. Only exception is the case when a constructor is scrupulous and the owner is unscrupulous. In that case the constructor becomes the owner of the building along with the land for its regular usage. In all other cases the owner of the land is preferred.

Key words: construction , somebody else’s land, building, constructor, land owner