

# Nekretnine kao objekt prava vlasništva i prava građenja

---

**Simonetti, Petar**

*Source / Izvornik:* **Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 2009, 30, 33 - 62**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:093086>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-01-08**

**PRAVI**

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci  
University of Rijeka

*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)  
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

**uniri** DIGITALNA  
KNJIŽNICA

DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

## NEKRETNINE KAO OBJEKTI PRAVA VLASNIŠTVA I PRAVA GRAĐENJA

Dr. sc. Petar Simonetti,  
redoviti profesor u mirovini  
Rijeka

UDK: 347.235  
Ur.: 11. studenog 2008.  
Pr.: 9. veljače 2009.  
Izvorni znanstveni članak

*Nekretnine kao objekti stvarnih prava su određene zemljišne površine međusobno razgraničene geometrijskim linijama (katastarske i građevinske čestice) i sve što je s njima ljudskim radom trajno spojeno na površini ili ispod nje.*

*Pravna pretpostavka za pravno jedinstvo nekretnine koje izražava tradicionalno načelo superficies solo cedit je trajna veza spojenih stvari sa zemljištem, trajne zgrade i druge građevine i sve što zemlja rađa na površini bilo da je samoniklo ili posijano, odnosno posađeno. Suvremeni pravni sustavi poznaju ustanove pravnog dualiteta zemljišta i zgrade (pravo građenja, superficijarno pravo, itd.), a neki od njih i pravni dualitet zemljišta i stabala. Prema tome, pravno jedinstvo nekretnine je samo oboriva predmnjeva (praesumptio iuris tantum).*

*Zemljišne čestice (nekretnine) kao objekti prava vlasništva i drugih stvarnih prava horizontalno su omeđene drugim nekretninama u vlasništvu određene osobe, ili općim dobrom ili javnim dobrom u općoj uporabi. Nekretnine su vertikalno ograničene granicom pravno opravdanog interesa vlasnika isključiti tuđe zahvate u dubinu i visinu. Izvan tih granica prostire se opće dobro koje imaju pravo koristiti svi pod uvjetima i na način koji propisuje država u granicama svoga suvereniteta. Predodžbu o neograničenom pravu vlasništva do zvijezda (usquae ad sidera) srušio je zrakoplov, kao što je predodžbu o neograničenom državnom suverenitetu u zračnom prostoru srušio sovjetski Sputnjik.*

*Pravo vlasništva na zemljištu može se ograničiti pravom građenja, ali objekt prava građenja kao nekretnina u pravnom pogledu ne potiskuje objekt prava vlasništva, već samo ograničava vlasnikova ovlaštenja. U istom prostoru nalaze se objekt prava vlasništva i objekt prava građenja.*

**Ključne riječi:** pravo vlasništva, pravo građenja, nekretnina.

## **1. Uvod**

Objekt prava vlasništva je prostorno određena nekretnina, zemljište i sve što je sa zemljištem trajno spojeno, na površini ili ispod nje.

Određenje pojma i dimenzija nekretnine kao objekta stvarnih prava aktualizirano je stalnim porastom prometa prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama kao i sve češćim opterećenjem nekretnina radi osiguranja novčanih potraživanja. Ovu problematiku usložnjava pravo građenja. Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje njegovog nositelja da ima vlastitu zgradu na površini ili ispod površine nečijeg zemljišta, a istovremeno se smatra nekretninom u pravnom pogledu. Tako je zgrada pripadnost prava građenja kao da je ono zemljište. Nositelj prava građenja vlasnik je nekretnine koja se sastoji od prava građenja i zgrade. Gubeći iz vida da je pravo građenja istovremeno nekretninu u pravnom pogledu, prema jednom tumačenju osnivanje toga prava u korist stranih osoba i prijenos na te osobe prava građenja sa zgradom ne trpi zakonska ograničenja koja su specifično propisana za prijenos prava vlasništva na nekretninama. U ovom radu obrađuje se objekt prava vlasništva i prava građenja, njihove dimenzije, uz kratki osvrt na ustanovu pravnog razdvajanja zemljišta i stabala jer je taj pravni dualitet zadržan kao pravo stečeno do 1. siječnja 1931. godine (npr. masline na jadranskoj obali i na otocima).

## **2. Općenito o stvarima kao objektima stvarnih prava**

Objekti prava vlasništva i drugih stvarnih prava integralni su dijelovi prirode u vlasti čovjeka i sve tjelesne ljudske tvorevine i drugi entiteti koji su zakonom izjednačeni sa stvarima. Objekti stvarnih prava su tjelesni dijelovi prirode različiti od ljudi, a služe ljudima (fizičkim i pravnim osobama) radi zadovoljavanja njihovih materijalnih (ekonomskih) i duhovnih potreba ako po svojim prirodnim osobinama i po zakonu (pravu) mogu biti u vlasti određenog pravnog subjekta<sup>1</sup>. Po ZV-u<sup>2</sup> prirodne sile su stvari “ako su podložne ljudskoj vlasti” (čl. 2. st. 5.). Prema tomu, tjelesna stvar je uži pojam od stvari kao objekta stvarnih prava.

Razvojem znanosti spoznaju se nova svojstva dijelova prirode (stvari) i nove mogućnosti njihova iskorištavanja, a s tehnološkim napretkom na njima se

<sup>1</sup> O stvarima kao objektima stvarnih prava, Gavella, N., u: Gavella, N., et al., *Stvarno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2008., str. 59.–98., Svezak 1., Stanković, O., *Stvar*, u: *Enciklopedija imovinskog prava i prava udruženog rada*, NIU Sl. list SFRJ, Beograd, 1978., T. 3., str. 170.–182.; Krneta, S., *Posjed*, u: *Enciklopedija...*, T. 2., str. 1023.–1025.; Maurović, I., *Nacrt predavanja o općem privatnom pravu*, Kugli, Zagreb, 1919., str. 54.–70.; Marković, L., *Gradansko pravo*. Opšti deo i stvarno pravo, Beograd, 1927., str. 164.–190.; Trabucchi, A., *Instituzioni di diritto civile*, Trentesima settima ed., CEDAM, Padova, 1997., str. 396.–411.; Messineo, F., *Diritto civile e commerciale*, Giuffrè, Milano, 1957., Vol. 1., str. 380.–382.; Gambaro, A., *La proprietà*, Giuffrè, Milano, 1990., p.p. 1.–5., 14.–30.

<sup>2</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, NN 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.

obavljaju sve raznovrsnije i sve složenije ljudske djelatnosti. Tehnički (tehno-  
loški) razvoj obilježen je nizom otkrića od prapočetaka civilizacije do  
suvremenog globalnog društva, od početka izrade kamenog oruđa<sup>3</sup> i uporabe  
vatre<sup>4</sup> do stalnih nastambi prelaskom na zemljoradnju u normativno uređenim  
ljudskim zajednicama (puno prije nego što su nekretnine postale objekti prava)  
pa sve do suvremene informatičke revolucije (nano tehnologija) koja se  
nastavlja. Tako je ljudski genij prometejskom snagom gotovo neprekidno širio  
granice kruga dobara u “vlasti” čovjeka nad prirodom i otkrivao korisna svojstva  
dijelova prirode, kako bi se u naše vrijeme došlo do spoznaje da je obujam  
uporabljivih dijelova prirode vrlo ograničen (rudno blago, voda, šume, itd.) i da  
se njihova svojstva ne mogu prisvajati preko granice koju je odredila sama  
priroda, jer će se inače poremetiti krhke sile ravnoteže elemenata u prirodi, na  
našem planetu, u čitavoj ekosferi, osobito u biosferi<sup>5</sup> i tako ugroziti život u  
jedinoj ljudskoj postojbini.<sup>6</sup> Suvremeni Demiurg može oblikovati “novi svijet”  
samo u granicama koje je odredila priroda. S druge strane, aktualna svjetska  
ekonomska kriza, otkriva ograničenosti i proturječnosti suvremenog kapita-  
lističkog društva – tržišnog gospodarstva koje ne može djelovati bez državne  
intervencije. Po nekima kapitalističkom sustavu već “zvoni posmrtno zvono”<sup>7</sup>.  
Umjesto “nevidljive ruke” Adama Smitha<sup>8</sup> (tržište), u gospodarske odnose

<sup>3</sup> Vjerojatno prije više od milijun godina. K. J. Narr, *Najranije čovječanstvo i prva kultura*, u: *Povijest svijeta*, skupina autora (prijevod), Cankarjeva založba, Ljubljana, 1976., str. 53.–69. Vidjeti kronološku tablicu povijesnih istraživanja, u: *Povijest svijeta* (prijevod njemačkog izdanja *Die Weltgeschichte* skupine autora, Marijan tisak, Split, 2005, str. 31.) Vidi Praistoriju jugoslovenskih zemalja, I., Akademija nauka i umjetnosti Bosne i Hercegovine, Sarajevo, 1979., paleolitsko i mezolitsko doba u Hrvatskoj, (M. Melez) , str. 195.–277. i u drugim republikama bivše Jugoslavije.

<sup>4</sup> Otprilike prije 400 000 – 300 000 godina (*Povijest svijeta*, *ibid.*).

<sup>5</sup> Vernadski, V., *Biosfera* (s francuskog preveo Siniša Stanković), Kultura, Beograd, 1960.

<sup>6</sup> U moderno doba počevši od 1771. i 1796. razvila se “znanost o domaćinstvu prirode, o međusobnim odnosima i utjecajima žive i nežive prirode, o međusobnim ovisnostima živih bića i njihove životne sredine” – ekologija (Glavač, V., *Uvod u globalnu ekologiju*, Državna uprava za zaštitu prirode i okoliša i Hrvatske šume, javno poduzeće za gospodarenje šumama i šumskim zemljištem, Zagreb, 1999., str. 16.–23.). Na ovu znanost koja otkriva i objašnjava štetna djelovanja čovjeka na prirodu, posebno na biosferu, nadovezali su se različiti ekološki pokreti u čitavom razvijenom svijetu protiv neograničene eksploatacije našeg planeta – za očuvanje života na Zemlji i povoljnih uvjeta za život čovjeka u dostojanstvu.

<sup>7</sup> Tako poznati sociolog historije i analitičar svjetskog sustava, Imanuel Volerstin u nedavnom razgovoru sa sociologom i teoretičarom svjetskog sustava Dže Džung Suhom govoreći o budućnosti kaže: “Možemo, naime, imati sistem koji je bolji od kapitalizma i možemo imati sistem koji je gori od kapitalizma. Jedino što ne možemo da imamo je kapitalistički sistem” (prenosi beogradski NIN, od 29.01.2009., str. 69.).

<sup>8</sup> Vidi: Smit, A., *Istraživanje prirode i uzroka bogatstva naroda* (preveo Marijan Hanžeković), Kultura, Beograd, 1970. Ma koliko načelo slobodne trgovine bilo jednostavno i jasno i ma koliko se to načelo moralo osjetiti u većoj ili manjoj mjeri od najranijih vremena, kako kaže jedan njegov učenik (Pit mladi), izražavajući sumnju “da je ikada bilo potpuno izloženo i objašnjeno kao u spisima” autora “slavne rasprave *Bogatstvo naroda*” – “čije će opsežno poznavanje pojedinosti i dubina filozofskog istraživanja ... pružiti najbolje rešenje svakog pitanja koje je u vezi s istorijom

(tržišne) suvremenog kapitalističkog svijeta osobito u doba ekonomske krize i financijske nestabilnosti djeluje vidljiva “ruka države” (državna intervencija). Na taj način država istovremeno osigurava pretpostavke socijalne pravde koje ne može ostvariti tržište jer, kako ističe “otac menadžmenta”, Peter Drucker: “tržište ima jedan i samo jedan motiv – stvaranje profita”<sup>9,10</sup>.

Pojam stvari kao objekt stvarnih prava jednako kao i prava na stvari tijekom povijesti se mijenjao<sup>11</sup>. Iako rimski pravници nisu izgradili pojam subjektivnog prava u današnjem značenju, a slijedom toga ni pojam stvarnog prava, rimsko pravo je gotovo do vrhunca razvilo stvarna prava na tuđoj stvari (*iura in re aliena*)<sup>12</sup> koja su uživala posjedovnu i stvarnopravnu zaštitu, a imala su široku primjenu u praksi<sup>13</sup>.

Sve tjelesne stvari dijele se u dvije velike skupine: pokretne i nepokretne stvari – nekretnine. Pokretne su one stvari koje se mogu premješati bez oštećenja njihove biti. Obrnuto, nepokretne stvari se ne mogu premješati bez oštećenja njihovih esencijalnih struktura. I pokretna stvar se smatra nepokretnom ako je po trajnoj namjeni pripadnost nekretnine (pripadak, pertinencija). U sumnji je li određena stvar pokretna ili nepokretna, smatra se da je pokretna (čl. 2., st. 7. ZV-a). Kada je neka vrsta prava ili bilo što drugo izjednačeno sa stvarima, to se ubraja u pokretne stvari, a u nekretnine samo ako je spojeno s vlasništvom nepokretne stvari, ili je njihov teret, ili je zakonom proglašena nekretninom (čl. 2. st. 6. ZV-a). Sve te pretpostavke ispunjava pravo građenja kao nekretnina u pravnom pogledu (čl. 280. ZV-a).<sup>14</sup> Inače, u sumnji je li što pokretna ili nepokretna stvar, smatra se da je pokretna (čl. 2. st. 7. ZV-a).

---

trgovine i sa sistemom političke ekonomije” (citirano prema Hanžekoviću, iz: Adam Smit, *Vreme, život, delo*, u naprijed citiranoj knjizi, str. 37.–38. pod naslovom “Vreme, život, delo”).

<sup>9</sup> Drucker, P., *Upravljanje u budućem društvu* (prijevod), M.E.P. Consult, Zagreb, 2006., str. 113.

<sup>10</sup> Jedan od najvećih suvremenih ekonomista, nobelovac Stiglitz, pokazao je prije sedam godina (2002.) kako “država može odigrati ključnu ulogu ne samo u ublažavanju tržišnih propusta nego i u osiguranju socijalne pravde” (Stiglitz, J., *Globalizacija i dvojbe koje izaziva*, (prijevod na hrvatski), Algoritam, Zagreb, 2004., str. 243.). U istom djelu se navodi niz primjera razornog djelovanja Međunarodnog monetarnog fonda u zemljama u tranziciji i drugim zemljama u razvoju širom svijeta uslijed neobuzdane pohlepe kapitala.

<sup>11</sup> Windcheid, B., *Diritto delle pandette*, UTET, Torino 1930., str. 1.–330.; Grossi, P., *Il dominio e le cose*, Giuffrè, Milano, 1990.; Egersdorfer, A., *O pandektama. Opći dio i stvarna prava*, Zagreb, 1928., str. 170.–190.

<sup>12</sup> Windcheid, *ibid.*, str. 387.–425., Baudry – Lacantinerie, *Dei beni*, in *Trattato teoretico e pratico di diritto civile*, Vallardi, Milano, 1931., pag. 11.–151.; Pacifici – Mazzoni, *Instituzioni di diritto civile*, UTET, Torino, 1928., vol. II, parte 1<sup>a</sup> Parte generale, pag. 307.–373.; Messineo, F., *Manuale di diritto civile e commerciale*, Giuffrè, Milano 1965., vol. secondo, pag. 558.–673.; Krneta, S., *Stvarno pravo*, u: *Enciklopedija...*, T. 3., str. 183.

<sup>13</sup> Arangio – Ruiz, V., *Instituzioni di diritto romano*, Jovene, Napoli, 1934., p. 225.–259.; Horvat, M., *Rimsko pravo*, Sv. I, Školska knjiga, Zagreb 1954., str. 196.–214.; Pastori, F., *La superficie nel diritto romano*, Giuffrè, Milano, 1962., gdje je izložena evolucija superficiesa od obveznog do stvarnog prava koje se u Justinijanovoj kodifikaciji približava pravu vlasništva na površini tuđeg zemljišta.

<sup>14</sup> Šire o tome: Gavella, N., et al., *op. cit.*, str. 72. – 95.

### ***3. Općenito o nekretninama kao objektima stvarnih prava***

Nekretnine kao objekti stvarnih prava su prostorno ograničeni dijelovi zemljišne površine i sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, dokle dopire pravo vlasništva određene fizičke ili pravne osobe, ako zakonom nije drukčije određeno<sup>15</sup>. Na površini zemljišta, ispod i iznad njegove površine grade se različite zgrade, građevine i druge naprave, postrojenja, dalekovodi, naftovodi, vodovod, kanalizacija, sustavi za odvodnju ili navodnjavanje itd.

Općenito se smatra da su nekretnine, kao objekti prava, dijelovi zemljišta horizontalno i vertikalno omeđenih i sve ono što je sa zemljištem trajno spojeno – prirodno ili umjetno, na površini ili ispod nje. Prirodno spajanje sa zemljištem posljedica je uzročnosti; umjetno spajanje posljedica je (po pravilu) svrhovite ljudske djelatnosti (sijanje, sađenje, građenje i ugrađivanje).

Na zemljištu ili ispod njegove površine je sve što je čovjek stvorio, izgradio, a nije razoreno ljudskim radnjama, ili djelovanjem prirodnih sila, ili uzajamnim djelovanjem čovjeka<sup>16</sup> i prirode. Nekretnine su i ostaci tih razaranja koji svjedoče o djelima (dostignućima) ranijih pokoljenja i o minulim civilizacijama.

Nekretnine kao objekti stvarnih prava ograničene su općim i javnim dobrom.

### ***4. Općenito o nekretninama kao općem i javnom dobru***

Izvan vertikalnih granica zemljišta, u dubinu i visinu, gdje prestaje opravdani interes<sup>17</sup> vlasnika zemljišta braniti tuđe zahvate, prostire se opće dobro. Opće i javno dobro i na površini zemljišta ograničava dijelove zemljišta koji mogu biti objekti privatnog prava vlasništva<sup>18</sup>. Korištenje općeg i javnog dobra u općoj uporabi uređuje država u granicama svoga suvereniteta, a izvan tih granica, korištenje općeg dobra uređuje međunarodno pravo. Ljudski prodori u bliže dijelove svemira obilježavaju granice dobra čovječanstva – domen međunarodnog prava. S novim otkrićima i osvajanjima područja, koje uređuje međunarodno pravo, rapidno se proširuje dobro čovječanstva. U tom prostoru razvojem znanosti i tehnologije spoznaju se nova uporabljiva svojstva prirode – nekretnina kao objekata međunarodnog prava i nove mogućnosti njihova iskorištavanja. S tehnološkim napretkom u njemu se obavljaju sve raznovrsnije znanstvene i gospodarske djelatnosti.

<sup>15</sup> Opsežno o tome Tenella Sillani, Ch., "Limiti verticali" della proprietà fondiaria, Giuffrè, Milano, 1994., str. 1.–92.

<sup>16</sup> Pojam – sintagma "djelovanje čovjeka" u ovom kontekstu obuhvaća i propuštanje, tj. pasivnost kad je trebalo djelovati da bi se otklonio štetni događaj ili tuda štetna radnja.

<sup>17</sup> Opravdani interes je onaj koji je zakonom zaštićen; u slučaju spora utvrđuje ga sud.

<sup>18</sup> Šire o općem i javnom dobru u suvremenoj domaćoj pravnoj literaturi: Omejec, J., Površinske tekuće vode kao dobro u općoj uporabi (osnove prava javnih stvari), doktorska disertacija, Zagreb, 1993., Gavella et al., op. cit., str. 136.–144.; Josipović, T., Stvari u vlasništvu države i drugih osoba javnog prava (javno vlasništvo), ZPFR, vol. 22, br. 1 (2001), str. 95.–153.

## **5. Individualizacija nekretnine**

Nekretnine kao objekti prava (privatnog i javnog) su pravno individualizirane nepokretne stvari. Budući da na istom mjestu po zakonu fizike ne mogu istovremeno biti dvije stvari, nekretninu individualizira prostor. Prostorom je određen položaj i identitet nekretnine. Zato ne postoje dvije pravno identične nekretnine. Dvije susjedne katastarske čestice jednake površine i oblika na zemljištu jednakog boniteta, kulture i položaja nisu isto. U tom smislu nekretnina je neponovljivo dobro: uvijek određena, nikada *generička stvar*.

## **6. Nekretnina po prirodi**

Prema naprijed rečenom proizlazi da je nekretnina prostorno ograničena stvar (objekt prava) koja se ne može premjestiti bez razaranja njene strukture, a zemljište je nekretnina po prirodi. Zemljište po našem stvarnom pravu je prostorno omeđena površina – zemljišna čestica, katastarska ili građevinska čestica, objekt određenog stvarnog prava u subjektivnom smislu. Ona ima tri dimenzije: prostire se u visinu i dubinu do općeg dobra dokle se prostire pravno zaštićeni interes vlasnika površine zemljišta<sup>19</sup>, a po horizontali je ograničena međama koje je odvajaju od susjednih nekretnina. Nepokretnost zemljišta je njegovo prirodno svojstvo. Pravo ne može negirati tako očiglednu prirodnu činjenicu pa ne može negirati ni pravni individualitet zemljišne površine, prostorno određenu nekretninu, jer na istom mjestu ne mogu postojati dvije površine zemljišta (u prirodnom smislu). Samo zemljišne čestice su izvorno dijelovi prirode. Sve što je čovjek izgradio na površini ili ispod površine zemljišta sačinjeno je od prerađenih dijelova prirode i kao ljudska tvorevina sa zemljištem tvori pravno homogenu nekretninu.

### **6.1. Pripadnost nekretnini**

Trajna zgrada pravno je sastavni dio zemljišta. Ona se eventualno može premjestiti, uz velike izdatke i bez oštećenja njenog građevinskog i arhitektonskog integriteta, njenog izgleda, ali u tom slučaju, kad se premješta na drugu katastarsku ili građevinsku česticu, drugo zemljišnoknjižno tijelo, mijenja svoj pravni identitet. Postajući sastavnim dijelom druge zemljišne čestice, odnosno drugog zemljišnoknjižnog tijela, trajna zgrada sa zemljištem postaje druga nekretnina. Nekretnine su i privremene zgrade, koje pravno nisu sastavni dio zemljišta, ali su mehanički tako vezane za zemljište da se mogu premještati bez oštećenja njihove strukture samo uz nerazmjerne troškove ili se uopće ne mogu premjestiti. Obrnuto, pokretnine su one stvari koje nisu pravno pripadnost

---

<sup>19</sup> Zakon o vlasništvu propisuje: “Vlasnik nekretnine nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete na tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanog interesa da ih isključi” (čl. 31. podst. 3.).



zemljišta jer nisu s njime tjelesno trajno spojene niti su s njime spojene po trajnoj namjeni (čl. 7. ZV-a), a mogu se premjestiti s jednog mjesta na drugo bez oštećenja, uslijed čega se ne mijenja njihov pravni identitet (čl. 2. st. 4. ZV-a),<sup>20</sup> jer su autonomne stvari<sup>21</sup>. Privremene zgrade su pokretnine ako se mogu premještati uz razmjerne troškove bez bitnog oštećenja njihove strukture. One se mogu premještati s jedne na drugu katastarsku (građevinsku) česticu, a da ne promjene svoj pravni identitet jer nisu pravno vezane za zemljište baš zbog toga što su privremene.

Sve što je čovjek izgradio radi trajne namjene na površini ili ispod površine zemljišta – sastavni je dio zemljišta, jednako kao i sve što raste na površini zemljišta samoniklo ili oplemenjeno, posijano, odnosno zasađeno, ako nije pravno odvojeno od zemljišta. Pripadnost (pertinencija) nekretnine su sve pokretne stvari koje su s njom trajno spojene radi određene namjene uz suglasnost ili voljom vlasnika spojene stvari. Pravne pretpostavke za pripadnost su, dakle da sporedna stvar (pripadak) služi glavnoj stvari, s glavnom stvari je u takvom prostornom odnosu da može služiti za određenu namjenu i po općem shvaćanju (u pravnom prometu) može biti pripatkom.

## **7. Odnos objekta prava vlasništva i prava građenja**

Pravna norma može odrediti (fingirati) da je neko pravo na zemljište izjednačeno sa zemljištem u pravnom pogledu, npr. pravo građenja, ali time ne negira, niti može negirati pravnu egzistenciju i identitet zemljišne čestice, prirodnog zemljišta na kome je osnovano pravo građenja i koje ga opterećuje dajući njegovom nositelju pravo imanja vlastite zgrade na površini ili ispod njegove površine. Prirodno zemljište u tom slučaju je opterećeno pravom koje je istovremeno samostalna nekretnina u pravnom pogledu, u pravnoj fikciji.

Na istom mjestu postoji zemljište i njime opterećeno pravo građenja koje je istovremeno posebna nekretnina u pravnom pogledu, a zgrada je njegova pripadnost kao da je ono zemljište (čl. 280. ZV): ono je posebno zemljišnoknjižno tijelo sa zgradom ili bez zgrade, pravno odvojeno od zemljišta (čl. 34. st. 2. i 3. ZZK). Pravo građenja, prema dolje izloženom, ne može se u svemu poistovjetiti s pravom vlasništva na prirodnom zemljištu (čl. 280.-294. ZV-a)<sup>22</sup>. Pravo vlasništva na zemljištu ograničeno je ovlaštenjima imatelja objekta prava građenja bilo da je pravo građenja konstituirano na površini ili ispod površine zemljišta, jer pravo građenja potiskuje vlasnikovo pravo uporabe zemljišta. Ali time nije umanjen volumen prava vlasništva, jer upravo iz prava vlasništva proizlazi pravo na naknadu za uporabu opterećenog zemljišta koju je nositelj prava građenja dužan plaćati vlasniku zemljišta.

<sup>20</sup> §§ 293. bivšeg OGZ-a.

<sup>21</sup> Ako zakonom nije određeno da se smatraju nekretninom.

<sup>22</sup> Simonetti, P., *Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja*, ZPFR, vol. 19, br. 2 (1998), str. 438.-440.



## 8. Priroda pravne veze zgrade i prava građenja

Prema ZV-u “Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište” (čl. 280. st. 3.). Tako i po § 1. austrijskog Zakona o pravu građenja od 26. travnja 1912. Budući da izraz pripadnost po austrijskom OGZ-u (§ 294)<sup>23</sup> kao i po ZV-u (čl. 5. st. 3.) ima značenje priraštaja (*Zuwacks*) i pripatka (*Zubehör*) u užem značenju, (tj. pertinencije) u austrijskoj pravnoj literaturi postavilo se pitanje je li izraz *Zubehör* u § 6 Zakona o pravu građenja, upotrijebljen u užem ili širem značenju (pripadak ili pripadnost). Obuljen, koji shvaća taj izraz u užem smislu, smatra da građevina, bilo da je izgrađena prije ili nakon osnivanja prava građenja, služi za stalnu uporabu glavne stvari – prava građenja. Odnosno da se bez građevine, glavna stvar ne bi mogla uporabiti (§ 294 OGZ-a) i da je građevina pravno odvojena stvar različita od prava građenja kome pripada i od zemljišta na kome stoji<sup>24</sup>. Prema toj interpretaciji pravo građenja poništava privlačnu pravnu snagu zemljišta, ali ne dolazi na mjesto zemljišta pa zgrada nije njegova pripadnost. U tom pogledu pravo građenja je izjednačeno s romanskim superficijarnim pravom (talijansko *diritto di superficie*, francusko *droit de superficie*, španjolsko *derecho de superficie*)<sup>25</sup>.

Nije jasno, međutim, što Obuljen podrazumijeva pod pojmom uporaba prava građenja kad kaže da se uporaba tog prava ne da zamisliti bez građevine. Međutim, kako god ga shvatili, iz pojma uporaba prava građenja ne može se isključiti građenje, vršenje esencijalnog sadržaja toga prava. Međutim, građevine nema dok se ne izgradi njena osnovna struktura, što znači da se do te faze vrši (iscrpljuje) sadržaj prava građenja bez građevine. Prema tomu, građevina pravom građenja odvojena od zemljišta nije sredstvo za uporabu prava građenja, nego obrnuto, rezultat vršenja i djelovanja toga prava.

Budući da se pripadak uvijek može odvojiti od glavne stvari i da glavna stvar može pripadati jednoj, a pripadak drugoj osobi, posljedica ovog shvaćanja, kako primjećuje Ehrenzweig, dovela bi nas do nesvrshodnog rješenja: da jedna osoba bude nositelj prava građenja, a druga prava vlasništva na zgradu<sup>26</sup>.

Hrvatski Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je izričit: “tko je nositelj prava građenja taj je i vlasnik zgrade koja je pripadnost toga njegovoga prava...” i “svaka tome suprotna odredba je ništava” (čl. 281. st. 1.). Dakle, zgrada se ne može pravno odvojiti od prava građenja ni po kojoj pravnoj osnovi te se “prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja” (čl. 385. st. 3.).

Ehrenzweig smatra da su građevina i pravo građenja jedinstvena cjelina – jedna stvar, dijelom tjelesna, a dijelom netjelesna. Pravo vlasništva na građevinu

<sup>23</sup> Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

<sup>24</sup> Obuljen, Pravo građenja, Mjesečnik, 1912., str. 424.

<sup>25</sup> Šire o tomu: Simonetti, P., Prava na građevinskom zemljištu (1945. – 2007.), Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, 2008., str. 18.-21.

<sup>26</sup> Ehrenzweig, A., System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, Wien, 1923., str. 413.

proizlazi iz ovlaštenja prava građenja i zato sva opterećenja prava građenja, kaže Ehrenzweig, nužno se protežu na građevinu, bez obzira je li izgrađena prije ili nakon osnivanja prava građenja<sup>27</sup>. Obuljen, nasuprot tomu, kaže da se hipoteka proteže na zgradu kao pripadak (pertinenciju) prava građenja po § 457 OGZ-a koji određuje da se založno pravo proteže na priraštaj i na pripadak založene stvari.<sup>28</sup> Pripatka (zgrade), o kome govori Obuljen, međutim, nema dok se ne izgradi zgrada, a priraštaj prava građenja, ako se ono shvaća kao drugo zemljište, postoji i stalno se povećava njegova vrijednost od početka do zavšetka izgradnje. To znači da se trošenje kredita radi izgradnje zgrade, osiguranog hipotekom na pravu građenja stalno “prelijeva” u bazu hipoteke (zgradu u izgradnji) kao po “zakonu spojenih posuda”. Tako predmet hipoteke dostiže najveću vrijednost, pod pretpostavkom nepromijenjenih okolnosti, upravo u trenutku iscrpljenja kredita, a to se može dogoditi i prije dovršetka izgradnje zgrade. Prema tomu, hipotekarni vjerovnik je maksimalno zaštićen samo ako se pravo građenja izjednači sa zemljištem u pravnom pogledu, jer samo tada je zgrada u izgradnji (građevina) njegova pripadnost (priraštaj) od “kamena temeljca”. Čak se i vrijednost pripremljenih radova na zemljištu (iskopi itd.) pravno povezuje s pravom građenja, jer se ono osniva kao nekretnina u pravnom pogledu.

Praktičan značaj prirode pravne veze prava građenja i zgrade nije, međutim, samo u hipotekarnom zalaganju toga prava i osnivanju drugih stvarnih prava. Od pravne prirode te veze ovise pravne posljedice u slučaju kada bi treći gradio bez pravne osnove na zemljištu na kome postoji pravo građenja. Ako se prihvati koncepcija Ehrenzweiga, tj. da je zgrada priraštaj prava građenja, tada bi nositelj prava građenja, jednako kao i sâm vlasnik zemljišta, koje nije opterećeno pravom građenja, stekao pravo vlasništva zgrade, po načelu *superficies solo cedit*, osim u slučaju kada je graditelj bio pošten, a nositelj prava građenja je znao za građenje i nije se tomu protivio na vrijeme (analogna primjena § 418 OGZ-a). Po njemačkom pravu, izuzev u slučaju prekoračenja granice<sup>29</sup> (§§ 912-916 BGB-a), nositelj nasljednog prava građenja (Erbbaurecht) uvijek stječe pravo vlasništva zgrade, koju treći podigne na tom zemljištu. Treći je, po austrijskom, kao i po njemačkom pravu i sam vlasnik zemljišta, koji je, s konstituiranjem prava građenja lišio svoje zemljište atrakcijske snage i time osnovao “pravno zemljište” u korist druge osobe. Naprotiv, ako se prihvati koncepcija da je zgrada samo pripadak (pertinencija) prava građenja, tada nositelj prava građenja ne stječe pravo vlasništva na zgradu, na originaran način. Nositelj prava građenja mogao bi jedino tražiti da nepošteni graditelj ukloni zgradu<sup>30</sup>, ali ako je graditelj bio pošten, bio bi isključen zahtjev za uklanjanje

<sup>27</sup> Ehrenzweig, op. cit., str. 413.

<sup>28</sup> Obuljen, op. cit., str. 428.

<sup>29</sup> Kada se *ex lege* konstituiraju prava služnosti na zemljištu, odnosno nasljednom pravu građenja koje pokriva onaj dio zgrade koji prelazi granicu.

<sup>30</sup> §§ 418., 1036. i 1037. OGZ-a

zgrade i tada bi nositelj prava građenja, iako nije znao za građenje, ostao bez pravne zaštite. Zato se mora prihvatiti Ehrenzweigova koncepcija, prema kojoj je zgrada, kao i po njemačkom pravu, priraštaj, odnosno kako se izražava njemačko pravo, bitni sastavni dio nasljednog prava građenja<sup>31</sup>.

Ove dvojbe otklonio je hrvatski Zakon o vlasništvu koji izričito propisuje da je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom. Zgrada koja je izgrađena, ili koja će biti izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja, pripadnost je toga prava kao da je ono zemljište (čl. 280. st. 2. i 3.). Zbog toga se po ZV-u pravila koja uređuju pravne posljedice građenja na tuđem zemljištu primjenjuju i na zemljište koje je opterećeno tuđim pravom građenja, tako što nositelju toga prava pripadaju prava i obveze vlasnika zemljišta (čl. 157.). To znači da nositelj prava građenja, a ne vlasnik zemljišta opterećenog pravom građenja, stječe pravo vlasništva zgrade jer je ona priraštaj prava građenja kao da je ono zemljište. U slučaju kada su ispunjene pravne pretpostavke za inverziju načela *superficies solo cedit*, graditelj stječe pravo vlasništva na zauzetom zemljištu pod pretpostavkom da je izgradio zgradu u neskrivljenom uvjerenju da je on vlasnik zemljišta (poštenu posjednik), a nositelj prava građenja koji je znao za građenje nije bez odgode zabranio daljnju gradnju (odgovarajuća primjena čl. 153. na koji upućuje čl. 157. ZV-a).

Gornja polemika o prirodi pravne veze između prava građenja i zgrade u austrijskom pravu neizravan je doprinos objašnjenju pravne prirode i konstrukcije hrvatske ustanove prava građenja.

### 9. *Volumen objekta prava građenja*

Pravo građenja “prisvaja” pravo uporabe zemljišta za određenu namjenu koje inače kao korištenje prava vlasništva pripada vlasniku zemljišta, a istovremeno ovlašćuje vlasnika zemljišta da mu nositelj prava građenja za uporabu opterećenog zemljišta radi građenja i držanja vlastite zgrade na tom zemljištu plaća “mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno” (čl. 381. st. 2. ZV-a). To znači da volumen objekta prava građenja ne potiskuje volumen objekta prava vlasništva (prirodne nekretnine), već samo vlasnikovo ovlaštenje uporabe objekta prava vlasništva. I sam vlasnik zemljišta, kao nositelj prava građenja (čl. 284. st. 2. ZV-a), gradi i drži vlastitu zgradu na pravu građenja, koje, kad se prenese u imovinu trećeg obvezuje njegova nositelja na plaćanje periodične naknade za zemljište, ako nije ugovoreno što drugo. S druge strane, vlasnik može zadržati pravo građenja na površini zemljišta i osnovati pravo građenja u korist treće osobe ispod površine, ako dopuštaju propisi o prostornom uređenju i građenju. Upravo zbog toga, nužno je utvrditi kriterije za utvrđivanje volumena objekta prava građenja *in concreto*, jer izvan toga volumena vlasnik zemljišta može

<sup>31</sup> § 12. st. 1. njemačke Uredbe o nasljednom pravu građenja od 15. siječnja 1919.

slobodno djelovati u prostoru dokle dopire njegovo pravo vlasništva, ako se to ne protivi pravu građenja ili nije što drugo određeno.

Pravo na naknadu za korištenje zemljišta potvrđuje da postoji objekt prava vlasništva u prostoru koji zauzima objekt prava građenja sa zgradom ili bez nje. U zemljišnoj knjizi pravo građenja se upisuje kao teret zemljišta (C list), uz naznaku zemljišnoknjižnog tijela u koji se pravo građenja upisuje kao samostalna nekretnina (čl. 34. Zakona o zemljišnim knjigama)<sup>32</sup>.

### ***9.1. Volumen objekta prava građenja kao stvarnog prava koje opterećuje nečije zemljište***

Zakon fizike po kome na istom mjestu ne mogu stajati dvije stvari, jer jedna potiskuje drugu, koji vrijedi za materijalni svijet, ne vrijedi u slučaju kada je neko pravo kao duhovna tvorevina, kao što je pravo građenja, izjednačeno s nekretninom (zemljištem) u pravnom pogledu pa ni kada sa zgradom na površini ili ispod površine zemljišta, koju odvaja od zemljišta, čini jednu pravno homogenu nekretninu (pravni monolit) na koju ima pravo vlasništva svakodobni nositelj prava građenja. Ovo zbog toga što je sa stajališta vlasnika opterećenog zemljišta pravo građenja samo ograničeno stvarno pravo koje obvezuje njegova nositelja na plaćanje naknade za uporabu zemljišta vlasniku zemljišta. Općenito volumen prava građenja kao ograničenog stvarnog prava građenja na nečijem zemljištu je ona površina zemljišta na koju se to pravo prostire (po pravilu građevinska čestica) do one dubine i visine koja je nužna za njegovu realizaciju, ostvarenje njegove svrhe. Nasuprot tomu, volumen objekta prava vlasništva nekretnine, u ovom slučaju zemljišta opterećenog pravom građenja, prostire se u dubinu i visinu do koje vlasnik ima pravno opravdani interes isključiti tuđe zahvate<sup>33</sup>, osim onih na koje je ovlašten nositelj prava građenja koje je dužan trpjeti svagdašnji vlasnik tog zemljišta” (čl. 280. st. 1. ZV-a).

Prema općoj definiciji volumena objekta prava građenja, proizlazi da u konkretnom slučaju mogu postojati tri specifična volumena istog objekta:

- jedan volumen na onoj površini koja je opterećena postojećom ili budućom zgradom koja se može izgraditi prema aktu o osnivanju prava građenja (pravni posao, odluka suda)<sup>34</sup> i u skladu sa zakonom;
- drugi volumen je na onoj površini zemljišta koja je namijenjena za sporedne građevinske objekte – pripatke zgrade: mjesta za parkiranje motornih vozila, smještanje čamaca, uređaja za grijanje, crpljenje ili deponiranje vode (arteški bunari i cisterne), kao i uređene staze i ograde, bazeni za kupanje i sl.;

<sup>32</sup> NN 91/96., 114/01., 100/04., 107/07.

<sup>33</sup> Ovo proizlazi iz negativne definicije objekta prava vlasništva koja glasi: “Vlasnik nekretnine nije ovlašten braniti tuđe zahvate poduzete u tolikoj visini ili dubini gdje on nema nikakva opravdanog pravnog interesa da ih isključi” (čl. 31. podst. 3.).

<sup>34</sup> Čl. 287. i 289. ZV-a

- treći volumen na prostoru koji obuhvaća zelenu površinu, vrt, voćnjak i sl. jer na toj površini nositelj prava građenja po zakonu ima samo “ovlasti i dužnosti plodouživatelja”, a drukčije se ne može pravnim poslom utanačiti budući da bi svaka tomu suprotna odredba bila ništava (čl. 281. st.1. ZV-a)<sup>35</sup>.

### *9.1.1. Ispod površine zemljišta*

Objekt prava građenja prostire se u dubinu onog sloja koji je potreban za izgradnju i održavanje stabilnosti zgrade i njenih pripadnosti, koja je sa svojim pripadnostima pravom građenja odvojena od zemljišta ili se na njemu može izgraditi s tim pripadnostima. Ispod toga sloja vlasnik zemljišta može vršiti iskop, graditi i izvoditi druge radove, koji ne ugrožavaju stabilnost građevine na pravu građenja ili njime odvojene od zemljišta, u granicama koje dopuštaju propisi o prostornom uređenju i građenju. U tom prostoru vlasnik može osnivati pravo građenja podzemne zgrade (garaže, skladišta, proizvodnih, trgovačkih, ugostiteljskih ili drugih objekata) u svoju korist<sup>36</sup> kao i u korist trećeg<sup>37</sup>, ako mu to dopuštaju propisi o prostornom uređenju i o građenju.

### *9.1.2. Iznad površine zemljišta*

Objekt prava građenja prostire se do one visine dokle nositelj prava građenja ima opravdani interes isključiti tuđe zahvate, uključujući i zahvate vlasnika opterećenog zemljišta, jer je svagdašnji vlasnik zemljišta dužan trpeti ograničenja koja mu nameće pravo građenja (čl. 280. st. 1.). Zračni stup iznad zemljišta pravno nije stvar, ali vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava građenja je ovlašten zauzeti ga do granica koje su određene u javnom interesu, različito s obzirom na namjenu površine zemljišta (građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, šume, itd.).

#### *9.1.2.1. Pravo nadogradnje*

Ipak, vlasnik opterećenog zemljišta nema, npr. pravo nadogradnje, iako bi se zgrada postojeća ili izgrađena na pravu građenja po propisima o prostornom uređenju mogla nadograditi iznad one visine koja je određena u aktu o osnivanju prava građenja (pravnom poslu ili odluci suda) jer bi se nadograđeni dio naslanjao na nekretninu koju čini zgrada s pravom građenja u vlasništvu nositelja prava građenja. Moguće je, međutim, konstituirati pravo nadogradnje u korist vlasnika zemljišta ili trećeg na temelju pravnog posla ili odluke suda upisom u zemljišnu knjigu (analognom primjenom pravila iz čl. 286.–289. ZV-a). Nositelj prava građenja može osnovati pravo nadogradnje u korist trećega samo u granicama svoga prava, npr. u slučaju da ima pravo izgraditi zgradu na

<sup>35</sup> Prema ZV-u “Pravo plodouživanja je osobna služnost koja svojega nositelja (plodouživatelja) ovlašćuje da se u svakom pogledu služi nečijom stvari (poslužna stvar) u skadu s njezinom namjenom, čuvajući njezino sućanstvo.” (čl. 203. st. 1.).

<sup>36</sup> Čl. 280. st. 1. i čl. 84. st. 2. ZV-a

<sup>37</sup> Čl. 284. st. 1. ZV-a

tri kata, a izgradio je dva, može dati pravo trećemu da nadogradi treći kat, ako nije što drugo ugovoreno između nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta. Ali ako je nositelj prava građenja iscrpio svoje pravo izgradnjom dvokatnice, pravo nadogradnje trećeg kata može ustupiti trećoj osobi samo uz suglasnost vlasnika zemljišta. U oba slučaja pod pretpostavkom da je nadogradnja dopuštena po propisima o prostornom uređenju i građenju.

#### *9.1.3. Na površini, iznad ili ispod površine zemljišta na kome nositelj prava građenja ima ovlasti plodoužitelja*

Na onoj površini zemljišta na kojoj nositelj prava građenja ima ovlasti plodoužitelja ni vlasnik zemljišta ne može bez njegove suglasnosti izvoditi bilo kakve zahvate koji bi onemogućavali ili otežavali realizaciju te ovlasti nositelja prava građenja.

#### *9.1.4. Usporedba različitih volumena istog prava građenja*

Prema naprijed izloženom proizlazi da je najveći volumen prava građenja na onoj površini zemljišta na kojoj postoji zgrada odvojena od zemljišta pravom građenja ili zgrada koja se na njemu može izgraditi. Manji je volumen na kome su izgrađeni ili se mogu izgraditi sporedni građevinski objekti – pripadci zgrade odvojeni od zemljišta pravom građenja. Još je manji volumen objekta prava građenja na onom dijelu zemljišne čestice opterećene pravom građenja na kojoj njegov nositelj ima ovlasti i dužnosti plodoužitelja.

### **10. Pravno jedinstvo i pravni dualitet zemljišta i stabala**

Prirodni dijelovi zemljišta koji se po hrvatskom pravu ne mogu pravno odvojiti od zemljišta su biljke i drveće, sve što raste na površini zemljišta, spontano ili uz sudjelovanje čovjeka u skladu s agrotehničkim dostignućima (sijanje, sađenje, uzgajanje, oplemenjivanje i zaštita).

Pravno razdvajanje zemljišta i stabala, bilo je isključeno i na zemljištu u društvenom vlasništvu<sup>38</sup>. S prelaskom zemljišta u društveno vlasništvo bio je ukinut dotadašnji pravni dualitet zemljišta i stabala (čl. 39. st. 1. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta)<sup>39</sup>, koji se zadržao nakon 1. siječnja 1931. kao stečeno pravo (v. *infra*). Zanimljivo je da je mađarsko, kao i istočnonjemačko socijalističko pravo (DDR), dopuštalo autonomno vlasništvo na drveću (zasadima) koje raste na zemljištu u državnom, odnosno “narodnom” vlasništvu<sup>40</sup>. Nositelj prava korištenja na građevinskom zemljištu

<sup>38</sup> Tako i VSJ, Rev 95/68 od 25. svibnja 1968., ZSO XIII-2, 260.

<sup>39</sup> Sl. list FNRJ 52/58.

<sup>40</sup> § 151. st. 2. mađarskog Građanskog zakonika iz 1959., izmjene i dopune 1977. (IV) Zakon objavljen u Magyar Közlöni, Budapest, 1977., oktobar, 25. i §§ 288. st. 4. i 292. st. 3. Civilnog zakonika Njemačke Demokratske Republike iz 1975. (prijevodi Instituta za uporedno pravo u Beogradu).



po tim zakonicima imao je pravo vlasništva na stablima na zemljištu u državnom, odnosno "narodnom" vlasništvu.

Po hrvatskom pravu, sastavni dio zemljišta je dubeće stablo bez obzira je li samoniklo ili zasađeno (čl. 9. st. 2. ZV-a). Ono postaje samostalna pokretna stvar kada se posječe ili bilo kako fizički istrigne od zemljišta. Stablo koje je bilo sastavni dio nekretnine u prirodnom stanju ili je bilo samostalna nekretnina pravno odvojena od zemljišta, tek fizičkim izdvajanjem postaje samostalna pokretna stvar. Predmet ugovora o stjecanju prava vlasništva može biti i dubeće stablo, koje nije pravno odvojeno od zemljišta, jer je neposredni predmet takvog ugovora činidba prijenosa prava vlasništva na budućoj samostalnoj pokretnoj stvari (*res sperata*), a ne sama stvar – neodvojeno stablo.

### 10.1. Pravo vlasništva na stabla

Pravna ustanova podnine (Bodensins) iz OGZ-a §§ 1125.–1150. koja je pravno razdvajala biljke i drveće od zemljišta uklapala se u širu pravnu ustanovu podijeljenog vlasništva (§§ 357.–360. OGZ-a) koja je postupno iščezla u praksi nakon ukidanja kmetskih odnosa u Hrvatskoj (1848.). Prema toj ustanovi s uništenjem biljaka i drveća, kao i s razaranjem zgrade ne gubi se koristovno pravo na površini zemljišta pa je koristovni vlasnik, uz obvezu plaćanja periodične dažbine, imao pravo na istom zemljištu ponovno zasađiti novo drveće, kao i podignuti novu zgradu. OGZ (§ 1150.) propisuje: "Stoga što je nestalo rašća, drva i sgrada, ne gubi se vlastnost koristovna nad površjem. Dokle god ostaje dio kakav zemljišta, može ga posjednik, samo ako plaća svoju daću, novim raščem i drvi nasaditi i sgradama zapačati". Zanimljivo je da je ova stara pravna ustanova imala odjeka krajem devetnaestog stoljeća u Zakonu o osnivanju gruntovnice za Tirol od 17. ožujka 1897. koji je propisao da se i drveće evidentira kao samostalna nekretnina.

U Hrvatskoj se pravo vlasništva na stablu kao samostalnom imovinskom objektu moglo osnivati sve do 1. siječnja 1931. kada je stupio na snagu Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga od 18. svibnja 1930.<sup>41</sup> koji poštuje zatečeno pravno stanje (stečena prava), ali isključuje mogućnost osnivanja takvih odnosa (§ 75.).<sup>42</sup> Zatečeno je stanje uvažavao i Zakon o likvidaciji agrarnih odnosa na području pokrajine Dalmacije od 19. kolovoza 1930. koji je te odnose ukidao propisujući "prelazak voćke u vlasništvo obrađivača zemlje uz odštetu uživača voćaka u slučaju da je druga osoba imala pravo uživanja voćke" (§ 6.).<sup>43</sup> Pravo vlasništva na stablima bilo je uređeno već

<sup>41</sup> Sl. novine 1930. 146.–LIII, §§ 75.-77.

<sup>42</sup> O tomu, M. Košutić: Tumač k zakonu o zemljišnim knjigama te Zakonu o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga, Zagreb, s.a., str. 65., 66., 70. i sljedeće te 361. i 363.

<sup>43</sup> U osnovi je isto rješenje imao i Gruntovnički zakon za Bosnu i Hercegovinu od 13. rujna 1884. godine. Po tome zakonu, zgrade, voćke i nasadi, naime na mirijskim nekretninama kao samostalni objekti (mulk objekti) evidentirani su u zemljišnim knjigama odvojeno od zemljišta (§ 6.) jer su po



bizantijskim Zemljoradničkim zakonom (Nomos Georgicos) iz osmoga stoljeća.<sup>44</sup> Nije nam poznato koliko je taj zakon imao odjeka na području jadranske obale i otoka koje je u to vrijeme bilo pod bizantijskim suverenitetom. Takav pravni dualitet poznao je i talijanski Građanski zakonik (Codice Civile) iz 1865. godine (čl. 448.)<sup>45</sup> koji se primjenjivao od 1. srpnja 1929. na onom području današnje Republike Hrvatske koji je bio pod suverenitetom Kraljevine Italije po Rapallskom ugovoru (1920.), odnosno po Rimskom ugovoru (1924. – Rijeka). Novi talijanski Codice civile od 20. ožujka 1942., međutim, zabranio je pravno odvajanje zemljišta i stabala (Divieto di proprietà separata delle piantagioni, art. 956.)<sup>46</sup>. Prema francuskom Code civilu načelo *superficies solo cedit* svedeno je na oborivu predmnjevu: nasadi (stabla), zgrade i druge naprave sastavni su dio zemljišta, vlasništvo vlasnika zemljišta, ako se ne dokaže suprotno (čl. 553.). Francuski Code civil bio je na snazi u Istri i Dalmaciji (Ilirske pokrajine) od 30. ožujka 1806. do 1. listopada 1815.<sup>47</sup>

Ovu pravnu ustanovu koja se vjerojatno razvila u običajnom pravu rijetko su prihvaćali gradski statuti na Jadranskoj obali<sup>48</sup>, jer su bili pod utjecajem mletačkog prava koje je slijedilo rimsko načelo *superficies solo cedit*<sup>49</sup>, ali je bila poznata u agrarnim odnosima dalmatinske regije “dalmatinska emfiteuza” koja se zasnivala ugovorom (contractus emphyteuticarius)<sup>50</sup>. U svakom slučaju, pravno razdvajanje zemljišta i stabala, posebno maslina, vrlo je raširena pojava u Dalmaciji do danas, a ovi su odnosi zatečeni 1. siječnja 1931. godine nakon čega se nisu mogli osnivati novi.

Hrvatski Zakon o vlasništvu uspostavio je pravno jedinstvo zemljišta i zgrada koje su po samom zakonu bile pravno odvojene od zemljišta u društvenom vlasništvu ili zato što su bile u etažnom vlasništvu na zemljištu u privatnom vlasništvu, a nije uspostavljeno pravno jedinstvo zemljišta i zgrada koje su na

---

zakonima od sedmog Ramazana 1274. (1857. po našem kalendaru) te od sedamnaestog Muharema 1284. i od sedmog Muharema 1293., bili samostalni mulk-objekti na vakufskom ili državnom zemljištu (erazi-mirije). Mogućnost pravnog razdvajanja zemljišta i stabala postojala je po ranijim pravnim običajima u Bosni i Hercegovini. Pravo vlasništva na voćno stablo stjecalo se kalemljenjem divljake na državnom zemljištu (erazi – mirije). Vidi npr. M. Filipović, *Svojina voćaka po narodnim pravnim običajima*, Istorijski pravni zbornik PF u Sarajevu, sv. 2., 1949.

<sup>44</sup> L. Margetić, *Antika i srednji vijek*, Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, Zagreb, 1995., str. 151.

<sup>45</sup> Vidi: Pacifici – Mazzoni, *Instituzioni di diritto civile*, quinta ed., vol. III., parte Ia, UTET, Torino, 1927., str. 296. i 297.

<sup>46</sup> Barca, A., Marvasi, C., *La superficie*, Giuffrè, Milano, 2004., *Il diritto di superficie sulle piantagioni*, pag. 523. – 537.

<sup>47</sup> Čulinović, F., *Državnopravna historija jugoslovenskih zemalja*, Školska knjiga, Zagreb, 1961., str. 209.

<sup>48</sup> Prihvatio ju je npr. Piranski statut (Margetić, L., *Srednjovjekovno hrvatsko pravo – stvarna prava*, Zrinski – Čakovec, Zagreb, Rijeka, Čakovec, 1983., str. 29.). Načelo *superficies solo cedit* u susjedskim se odnosima tako rigorozno primjenjivalo po istarskim statutima da se vlasnik nije smio nadnijeti nad tuđe zemljište ni pužajući po granama svoga stabla (Margetić, op. cit., str. 30.).

<sup>49</sup> Margetić, op. cit., str. 81.

<sup>50</sup> Margetić, op. cit., str. 101.–103.

temelju pravnog posla (privatne volje) pravno odvojene od zemljišta uknjižbom u zemljišnu knjigu (*infra*). Samo pravni poslovi suprotni načelu “jedinствености nekretnine ne proizvode pravne učinke” (čl. 366. st. 3. ZV-a).

Isto vrijedi i za pravni dualitet zemljišta i stabala koji je uspostavljen na temelju pravnog posla za život, ili za slučaj smrti, ili nasljeđivanjem na temelju oporuke i zapisa (legata), posljednjom voljom ostavitelja (oporučitelja).

Pravni poslovi o razdvajanju zemljišta i stabala ne proizvode pravne učinke ako su sklopljeni nakon 1. siječnja 1931. Pravno jedinstvo vlasništva zemljišta i stabala, pravno razdvojenih kao objekata prava vlasništva prije 1. siječnja 1931., nije se moglo uspostaviti zakonom jer bi se time negiralo pravo vlasništva vlasnika stabala stečeno na temelju dopuštenog pravnog posla upisom u zemljišnu knjigu ili po drugoj pravnoj osnovi. Zato se pravno jedinstvo zemljišta i stabala uspostavljalo samo kada bi vlasnik zemljišta po pravnoj osnovi stekao pravo vlasništva na stablo ili kad bi vlasnik stabla po pravnoj osnovi stekao vlasništvo na zemljištu. Ovaj pravni dualitet uspostavljao se pretežno u pogledu maslina. Ali nije isključen i u pogledu drugih stabala koja nisu tako dugovječna kao stabla maslina niti tako značajna za poljoprivredna domaćinstva pa ni za narodno gospodarstvo. Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. je propisivao:

“Pravni odnošaji, koji su prije stupanja na snagu ovoga zakona ustanovljeni u pogledu drveta na takav način, da se ona imaju smatrati kao samostalni imovinski objekti, odvojeni od zemlje, vidljivim će se učiniti na popisnom listu onoga zemljišta, na kojem se drveta nalaze. Vlasnici takvih drveta mogu i ubuduće slobodno s njima raspolagati, a u slučaju, ako pravni odnošaj u pogledu njih obuhvaća i pravo umesto uginulih i uklonjenih saditi nova drveta, mogu oni i ovo pravo vršiti” (§ 75. st. 1.)<sup>51</sup>. “Naprotiv, posle stupanja na snagu ovoga zakona odnošaji, spomenuti u st. 1., ne mogu se više ustanoviti”. Prema st. 1. § 76. “drveta” pravno odvojena od zemljišta “smatraće se kao nepokretne stvari”. Unatoč tomu, način stjecanja prava vlasništva na “drvetu” kao samostalnom “imovinskom objektu” jeste predaja, a način stjecanja založnog prava “založni popis” (§ 76. st. 2.), kao da su “drveta” pokretne stvari. “Obaveza vlasnika zemljišta, prema kojoj mora dopuštati upotrebljavanje zemljišta naokolo takvih drveta u svrhu negovanja i uživanja, nije predmetom upisivanja u zemljišnu knjigu” (§ 76. st. 3.) jer ta obveza postoji po samom zakonu: ne osniva se na temelju pravnog posla, a ne može se ni ukinuti na temelju pravnog posla dok traje pravni dualitet zemljišta i stabala.

<sup>51</sup> Vidi § 1152. OGZ-a – podnina. Ustanova podnine (§§ 1125. – 1152. OGZ-a), kao specifični izraz feudalnog podijeljenog vlasništva postupno je iščezavala nakon ukidanja kmetskih odnosa u Banskoj Hrvatskoj (1848.), da bi potpuno nestala na temelju propisa o agrarnoj reformi i kolonizaciji (1919. – 1941. i 1945. – 1947.) i propisa o ukidanju agrarnih odnosa feudalnog karaktera u Istri i Dalmaciji (Knj. 2., dio 1., odjeljak 1., §§ 8. i 9.). Vidi pravne izvore o agrarnoj reformi u Kraljevini SHS / Jugoslaviji od 1919. do 1941., Begić, M., Obespravljani – osiromašeni zemljovlasnici Bosne, Knj. II., Sarajevo, 1998.

Naslijedeni pravni dualitet zemljišta i stabala, odnosno pravo vlasništva stabla na tuđem zemljištu je stečeno pravo koje štiti i današnji Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl. 389.). Prema tomu, zatečeni pravni dualitet zemljišta i stabala ostaje dok se pravo vlasništva na te dvije odvojene nepokretne stvari ne sjedini u imovini iste osobe. Isključeno je zasnivanje takvih odnosa *pro futuro*.

Zabrana razdvajanja zemljišta i stabala u talijanskom pravu (čl. 956. Codice civile) obrazlagala se, kako potrebama primjene suvremene agrotehnike<sup>52</sup>, tako i namjerom uklanjanja žarišta permanentnih sporova između vlasnika zemljišta i vlasnika stabala.<sup>53</sup> Koliko je, međutim, neutemeljena ova argumentacija pokazuju zakonska rješenja nekih suvremenih građanskih zakonika koji dopuštaju ovaj pravni dualitet.<sup>54</sup> Ova pravna ustanova zadržana je i do danas u starijim građanskim zakonicima.<sup>55</sup>

### 10.1.1. Zalaganje za uvođenje ustanove pravnog dualiteta zemljišta i stabala

Zalaganje za uvođenje ove pravne ustanove u hrvatsko pravo vezane za pravo građenja<sup>56</sup> nije imalo odjeka ni u pravnoj literaturi. Riječ je o pravnoj ustanovi koja je bila duboko ukorijenjena u našoj pravnoj tradiciji, posebno na jadranskoj obali i na otocima gdje je i danas rasprostranjen pravni dualitet zemljišta i stabala (po pravilu maslina) kao stečeno pravo. Ova pravna ustanova, kao samostalna, tj. nevezana uz pravo građenja, imala bi praktičnu primjenu u slučaju razvrgnuća suvlasničkih zajednica (geometrijskih dioba), a i u pravnom prometu. Najširu primjenu bi ustanova pravnog razdvajanja zemljišta i stabala mogla imati u slučaju kada se daje koncesija (dugogodišnji zakup) na državnom zemljištu radi podizanja plantaža maslina, vinograda i voćnjaka. Koncesionar, vlasnik maslinika, vinograda ili voćnjaka mogao bi ih, kao samostalnu nekretninu, hipotekarno založiti ili uvjetno prenijeti pravo vlasništva vjerovniku radi pribavljanja kredita ili osiguranja svoje novčane obveze. Time bi se, dakle, kreirao još jedan objekt osiguranja kredita, nužnog u suvremenom gospodarstvu,

<sup>52</sup> Barca/Marvasi, op. cit., pag. 527./528.

<sup>53</sup> Kako je navedeno u referatu koji je podnesen Kralju (Barca/Marvasi, op. cit., str. 525.).

<sup>54</sup> Novi nizozemski građanski zakonik (Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek) iz 1992., propisuje da je superficijarno pravo, pravo imati vlasništvo, ne samo na zgradama i napravama, nego i na nasadima (čl. 101. st. 1.). Tako i Građanski zakonik Québeca (Code civil Québec), Édition a jour au 1<sup>er</sup> juillet 1998 incluant envoi n° 13. (čl. 1115.–1116.).

<sup>55</sup> Npr. u francuskom Code civilu (art. 553.) i Zakon br. 1253. od 30. prosinca 1967. godine (bail emphyteotique) te u španjolskom Código civilu (čl. 353.), Decho de superficie, 1655y, Base 26.de ley de 11 de mayo de 1888 en Parte I (Código civil), kao i u belgijskom Lois sur le droit de superficie (čl. 2.) iz 1924. Japanski građanski zakonik propisuje da je superficijar ovlašten koristiti zemljište druge osobe u svrhu imanja prava vlasništva građevina, bambusa ili stabala koja se na njemu nalaze (čl. 265.). Po Zakonu o superficijesu od 27. ožujka 1900., osoba koja je prije toga zakona bila ovlaštena koristiti zemljište druge osobe bila bi vlasnik građevine, bambusa i drveća na njemu, smatrala se superficijarom (čl. 1.).

<sup>56</sup> Simonetti, P., Skica za novo pravo građenja, članak 17.: “Drveće i drugo raslinje pripada nositelju prava građenja ako nije drukčije određeno pravnim poslom o osnivanju prava građenja” Zakonitost, br. 2 – 3/1993., str. 271.

u kome se gotovo ne da zamisliti poslovanje bez kredita, a ni davanje kredita bez realnog osiguranja.

Kako je naprijed rečeno, hrvatski zakonodavac nije prihvatio sugestiju uređenja ustanove pravnog razdvajanja zemljišta i stabala ni povezanu s pravom građenja. Zato umjesto prava vlasništva na stabla, nositelj prava građenja po ZV – u ima samo “ovlasti i dužnosti plodouživatelja”, pa i u slučaju da ih je sam zasadio jer je “svaka tome suprotna odredba ništava” (čl. 281. st. 1.). Načelo pravnog jedinstva zemljišta i stabala u današnjem hrvatskom pravu ne dopušta iznimke osim u slučaju zatečenog stanja na dan 1. siječnja 1931. godine (supra), koje se održalo do danas.

### ***10.2. Objekt prava koje razdvaja stablo od zemljišta***

Objekt prava koje razdvaja stablo od zemljišta pruža se u dubinu zemljišta i visinu iznad zemljišta koja je potrebna za sadenje, uzgoj i optimalnu vegetaciju onih stabala (maslina, voćaka, vinove loze) radi koje je to pravo konstituirano. Ali ni ovaj volumen, kao ni volumen prava građenja, ne potiskuje volumen prava vlasništva na zemljištu, već samo ograničava vlasnikovo ovlaštenje uporabe zemljišta za koje (ograničenje) bi vlasnik imao pravo na periodičnu naknadu ako nije što drugo određeno prilikom osnivanja ovog pravnog dualiteta ili nakon toga.

Vlasnik zemljišta može iskoristavati objekt prava vlasništva na sve moguće načine u okviru javnopravnih ograničenja određenih zakonom, ako time ne ugrožava prava i pravno zaštićene interese vlasnika stabala, ako nije što drugo određeno. Interes vlasnika stabala se ugrožava ako mu se onemogućava, npr. crpljenje podzemne vode radi natapanja plantaže. To znači da u tim granicama vlasnik može koristiti podzemlje, na primjer radi građenja ili izvođenja druge djelatnosti, pa može konstituirati pravo građenja podzemnog objekta u korist trećega ili za sebe (čl. 280. st. 1. i čl. 284. ZV-a) ispod maslinjaka, voćnjaka, vinograda na koji bi imao pravo vlasništva koncesionar dok traje koncesija.

## ***11. Prirodni dijelovi zemljišta kao objekti prava***

Ovdje se prikazuju dijelovi zemljišta koji su po prirodi njegovi integralni dijelovi, a pravno su odvojeni od zemljišta zbog gospodarskog, povijesnog, kulturnog, znanstvenog i drugog značaja. Inače, prirodni dijelovi koji nisu pravno odvojeni ili se ne mogu pravno odvojiti od zemljišta, postaju samostalne pokretne stvari samo fizičkim odvajanjem tih dijelova od zemljišta (rudno blago, voda u prirodnom ležištu itd.).

### ***11.1. Integralni dijelovi zemljišta***

Nekretnine su, razumije se, i uporabljivi prirodni sastavni dijelovi zemljišta, koji s obzirom na svoja svojstva predstavljaju posebne prirodne cjeline. Sve

prirodne cjeline što je prirodna kauzalnost “svezala” sa zemljištem tijekom duge geološke povijesti planeta Zemlje, koje imaju posebna svojstva, a na određenom stupnju kulturnog, civilizacijskog i tehnološkog razvoja imaju osobitu uporabnu vrijednost kao cjelina, ili dio cjeline, ili kada se njihovi dijelovi fizički odvoje od zemljišta. Uporabna svojstva i potencijalne uporabne mogućnosti prirodnih dijelova zemljišta stalno se umnožavaju zahvaljujući novim znanstvenim spoznajama i tehnološkom napretku, ali njihova eksploatacija ima granicu koju postavlja nepisani imperativ održivog razvoja – prirodne ravnoteže koju određuje sama priroda (zakon kauzaliteta).

### ***11.2. Pravno odvojeni prirodni dijelovi zemljišta***

Svaki uporabljivi dio zemljišta koji je djelovanjem prirodnih sila srastao sa zemljištem, a po prirodnom, znanstvenom, gospodarskom ili pravnom određenju nije zemljište, npr. rudno blago: drago kamenje, mineralne sirovine, fosilna goriva, kao i stajaća ili tekuća voda u prirodnom ležištu, prirodni je dio zemljišta. Prema tomu, prirodni dijelovi zemljišta jesu i ležišta opekarske gline, pijeska, šljunka, kamena, kristala, zlata, granita, mramora, boksita, željezne rudače, ugljena, nafte i plina, kao i ležišta svih drugih mineralnih i fosilnih sastojaka (sirovina) u sva tri agregatna stanja (plin, nafta i ugljen).<sup>57,58</sup> Prirodni dijelovi zemljišta su tekuće i stajaće vode na površini ili ispod površine zemljišta u tekućem ili smrznutom (kristaliziranom) stanju.<sup>59,60</sup> Svi su ovi dijelovi zakonom odvojeni od zemljišta tako da ne pripadaju vlasniku zemljišta, ako zakon ne propisuje iznimku ili je dopušta, ali time ne postaju pokretne stvari, jer su po prirodi nepokretni i tu prirodnu činjenicu pravo mora uvažiti. Oni su u tom slučaju pravno samostalni prirodni dijelovi zemljišta.

<sup>57</sup> Rudnim blagom, po Zakonu o rudarstvu, NN 35/95. (pročišćeni tekst), 114/01., 190/03. (pročišćeni tekst), smatraju se sve organske i neorganske mineralne sirovine koje se nalaze u čvrstom, tekućem ili plinovitom stanju u prvobitnom ležištu, u nanosima, jalovištima, tehničkim troskama ili prirodnim rastopinama (čl. 2.). Rudno blago je u vlasništvu Republike Hrvatske (čl. 1. st. 1.), a može se eksploatirati na temelju odobrenja nadležnih tijela vlasti (čl. 30.-56.) i koncesija za eksploataciju sirovina (čl. 9.).

<sup>58</sup> Vidi Josipović, T., Rudno blago (mineralne sirovine) u: *Nekretnine kao objekti imovinskih prava*, Narodne novine, Zagreb, 2004., str. 111.-115.

<sup>59</sup> Vode su opće dobro koje zbog svojih prirodnih svojstava ne mogu biti ni u čijem vlasništvu (čl. 3. st. 1. Zakona o vodama, NN 107/95.), ali je vodno dobro neotuđivo vlasništvo Države (čl. 61. st. 1.). Vodno dobro je skup zemljišnih čestica koje obuhvaća uređeni i neuređeni inudacijski pojas, otoke koji su nastali ili nastanu u vodonosnom koritu presušivanjem vode, njenom diobom na više rukavaca, naplavlivanjem zemljišta i ljudskim djelovanjem (čl. 57. st. 1.). Vodno dobro može se koristiti za gospodarske i druge djelatnosti na temelju koncesije (čl. 57.-67.). Šire o tome: Omejec, J., *Površinske tekuće vode kao dobro u općoj uporabi (Osnove prava javnih stvari)*, doktorska disertacija, Zagreb, 1993. (komparativno i povijesno).

<sup>60</sup> Vidi Josipović, op. cit., str. 123.-127.

Prirodne šupljine ispod površine zemljišta (špilje, jame, ponornice i sl.) također su samostalni prirodni dijelovi zemljišta.<sup>61</sup> Oni se razlikuju od zemljišta po prirodnim svojstvima pa i po namjeni, a od zemljišta su pravno odvojeni kao opća ili javna dobra kojima upravlja država preko svojih tijela i ustanova ili javnih poduzeća (trgovačkih društava), a mogu se dati na korištenje drugim osobama (pravnim ili fizičkim) na temelju koncesije koja omogućava da ovi prirodni dijelovi budu svima dostupni pod određenim uvjetima, ako to zahtijeva njihova javna namjena. Takav položaj imaju i neki drugi "spomenici" prirode koji imaju gospodarsku, znanstvenu, estetsku ili kulturno-povijesnu vrijednost, npr. mineraloška i fosilna nalazišta,<sup>62</sup> zatim oni dijelovi koji imaju izrazito znanstvenu i kulturnu vrijednost kao povijesna nalazišta, arheološke zone te nepokretne stvari umjetničkog, povijesnog, arheološkog, paleontološkog, geološkog ili drugog znanstvenog značenja.<sup>63,64</sup> Takvu vrijednost imaju i prirodno (geološki) oblikovani dijelovi litosfere ispod ili na površini zemljišta, npr. pećinski prirodni ukrasi: stalagmiti i stalaktiti,<sup>65</sup> ukrasne litice na površini zemljišta ili pojedini krajobrazi (pejzaži).<sup>66</sup>

Neki od ovih pravno izdvojenih dijelova mogu se iskorištavati samo fizičkim izdvajanjem iz ležišta, npr. mineralne sirovine i drago kamenje; drugi – isključivo u svom ležištu ne dirajući njihovu strukturu (npr. špilje s njihovim prirodnim ukrasima, pa i s ugrađenim artefaktima u izvornom obliku, npr. likovna djela anonimnih drevnih umjetnika koja tisućljećima ukrašavaju njihove prostore)<sup>67</sup>; treći se mogu iskorištavati prema određenim okolnostima na jedan i

<sup>61</sup> Po Zakonu o zaštiti prirode, NN 162/03. i 100/04. špilje, jame, prirodne ponornice su speleološki objekti, ako su ti otvori duži od pet metara u koje može ući čovjek, a dimenzije ulaza su im manje od dubine i duljine objekta (čl. 7. t. 51.). Speleološki objekti su u vlasništvu Republike Hrvatske (čl. 235. st. 2.), a mogu se gospodarski iskorištavati samo na temelju koncesije nadležnog tijela (čl. 206.-219.), Zakon o zaštiti prirode propisuje da speleološki objekti predstavljaju prirodne vrijednosti, uživaju zakonsku zaštitu i u vlasništvu su Republike Hrvatske (čl. 35.). Njihova zaštita je uređena odredbama iz čl. 36.-39., sada Zakon o zaštiti prirode NN br. 70/05.

<sup>62</sup> Čl. 10. ranijeg Zakona o zaštiti prirode, NN 30/94., 72/94., 107/03.; čl. 142.-149. sadašnjeg Zakona o zaštiti prirode, NN 162/03. i 100/04.

<sup>63</sup> Čl. 2. st. 2. i 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, NN 69/99., 151/03., 157/03.

<sup>64</sup> Radi usporedbe, vidjeti: Amorosino, S., *Beni ambientali culturali e territoriali*, CEDAM, Padova, 1995.

<sup>65</sup> Šire o tome u talijanskoj pravnoj literaturi Tenella Sillani, Ch., *I "limiti verticali" della proprietà fondiaria*, str. 424.-571.

<sup>66</sup> Krajobraz je po zakonskoj definiciji određeno područje, opaženo ljudima, čija je "osobnost" rezultat međusobnog djelovanja prirodnih i / ili ljudskih čimbenika i koje obilježava prevladavajuća prisutnost prirodnih sastojina. Krajobrazne vrijednosti su svojstvenosti prirodnog, kultiviranog ili kulturnog krajobraza, koje određuju njegovu prirodnu, kulturno-povijesnu i estetsku "osobitost" (čl. 2. st. 1. t. 8. i 9. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 76/07.).

<sup>67</sup> Prve spiljske slikarije iz ledenog doba otkrivene su u spilji Altamiri kod mjesta Santillana del Mar u Španjolskoj godine 1875. (Povijest čovječanstva, Dio I. str. 32). Kasnije je otkriven lokalitet Lascaux kod Montignaca u Francuskoj sa spiljom u kojoj je 1940. slučajno nađen "najmonumentalniji poznati ansambl spiljskog slikarstva mlađeg paleolita" (Enciklopedija likovnih umjetnosti, izd. i naklada Jugoslavenskog leksikografskog zavoda u Zagrebu, MCMLXI., t. 3., str. 280.). O najstarijoj likovnoj umjetnosti – slikanja i crtanja po stijenama i svodovima spilja i na



drugi način, npr. neki paleontološki i arheološki ostaci pa i geološki slojevi ili vode u prirodnom ležištu i zahvaćene vode odvojene od prirodnog ležišta u velikim akumulacijama (umjetnim jezerima) namijenjene za snabdijevanje stanovništva, za gospodarske, rekreativne i druge svrhe.

### ***11.3. Stvari fizički odvojene od zemljišta***

Pokretne stvari su oni dijelovi nepokretnih dijelova zemljišta koji su fizički i pravno izdvojeni od zemljišta. Posječeno ili na drugi način od zemljišta istrgnuto drveće, ubrani šumski plodovi, pokošena trava (sijeno), ubrano: žito, voće, grožđe, masline, drugi plodovi zemlje itd. Kao i oni koji su ljudskim radom odvojeni iz Zemljinog ležišta, npr. rudno blago, mineralne sirovine, fosilna goriva. Također i pokretnom napravom zahvaćena voda, nafta, plin itd. Ali je nepokretna stvar, npr. voda u bunaru, bazenu, akumulaciji, jer je naprava kojom je zahvaćena – nekretnina, bilo da je ta naprava sastavni dio zemljišta ili je pravno odvojena od zemljišta pravom građenja, pravom služnosti ili koncesijom te pripada drugoj osobi ili vlasniku druge nekretnine, a ne vlasniku zemljišta na kome se nalazi. Pokretna stvar je npr. voda u spremnicima koji nisu sastavni dio ili pripadnost zemljišta, kakve zgrade ili građevine, već su pokretne stvari po prirodi (npr. voda u autocisterni ili u nekom drugom spremniku koji je fizički i pravno odvojen od nekretnine). Napravama zahvaćene nafta, plin i sl., također su nepokretne stvari, dok se fizički ne odvoje od naprava i postrojenja koje su sastavni dio zemljišta ili pravno odvojene od zemljišta pravom građenja, stvarnom služnošću ili koncesijom na površini ili ispod površine zemljišta ili na dnu mora (naftovod, plinovod).

Pravno izdvojeni dijelovi stječu svoju autonomnost, postaju samostalni objekti prava vlasništva i drugih stvarnih prava dok se ponovno ne integriraju s nekretninom u istom ili prerađenom obliku, npr. preradom, građenjem ili ugrađivanjem na površini, ispod ili iznad površine zemljišta ili s pokretninom: spajanjem, miješanjem i slijevanjem u sva tri agregatna stanja.

## ***12. Prisvajanje i korištenje prirodnih dijelova zemljišta koji su po zakonu pravno odvojeni od zemljišta***

Odstupanja od načela pravnog jedinstva nekretnine u odnosu na prirodne sastavne dijelove zemljišta koja će se pobliže izložiti, postoje i u drugim

---

“malim pločicama itd., i reljef”, a do “određenog stupnja prirodi blisko skulpturalno oblikovanje upotrebnih predmeta”, Narr, u: *Povijest svijeta*, op. cit. st. 71.–73. Nađeni su crteži – likovna djela i na stijenama izvan pećina, kao npr. na stijeni u Badnju kod Stoca u Hercegovini koji se veže “za spomenike mediteranske regije paleolitske umjetnosti” (P. Graziosi). Vidi, Basler, Đ., u, *Praistorija jugoslovenskih zemalja* – op. cit str. 352., crtež Tab XLVI; isti crtež u knjizi, Lovrenović, I., *Unutarnja zemlja*, Durieux, Zagreb, 2004.



suvremenim pravima u većem ili manjem opsegu,<sup>68</sup> ali će se rasprava usredotočiti na domaće pravo. Nasuprot tomu, prema američkom pravu nalaznik rudnog blaga pod određenim zakonskim pretpostavkama stječe pravo vlasništva, kako na rudno blago, tako i na državno (federalno) zemljište gdje se nalazi ležište rudnog blaga.<sup>69</sup>

Za razliku od trave, drveća, plodova zemlje, svih uporabljivih stvari koje zemlja rađa na svojoj površini, koje se od nje po našem pravu ne mogu pravno odvojiti, rudno blago, podzemne i površinske vode, ako nisu zahvaćene odgovarajućim napravama uz odobrenje nadležne vlasti (bunari, bazeni, umjetna jezera, akumulacije itd.), nisu sastavni dijelovi zemljišta, već su po zakonu izdvojeni kao javna dobra kojima upravlja država preko svojih tijela, ustanova ili javnih poduzeća ili njima upravljaju općine, gradovi, županije. Ova se dobra mogu prisvajati fizičkim odvajanjem od zemljišta ili iskorištavanjem njihovih svojstava u prirodnom stanju (npr. mehanička snaga vode kao pogonska snaga ili za proizvodnju električne energije ili iskorištavanje vode za plovidbu, rekreaciju), ali samo uz odobrenje (koncesiju) nadležne vlasti.

### **12.1. Rudno blago**

Rudno blago u prirodnom ležištu po zakonu je pravno odvojeno od zemljišta. Ovo je pravilo imperativno, zakonom propisano tako da se od njega ne može odstupiti podzakonskim propisom ili pravnim poslom, odnosno privatnom voljom. Zakon o rudarstvu<sup>70</sup> propisuje: “Rudno blago je u vlasništvu Republike Hrvatske” (čl. 1. st. 2.), bez obzira što je sastavni dio zemljišta na koje ima pravo vlasništva neka druga osoba (fizička ili pravna). Rudnim blagom prema ovom zakonu (čl. 2.) smatraju se sve organske i neorganske mineralne sirovine koje se nalaze u čvrstom, tekućem ili plinovitom stanju u prvobitnom ležištu, u nanosima, jalovištima, tehničkim troskama ili prirodnim rastopinama (u daljnjem tekstu: mineralne sirovine). Mineralne sirovine zakonom su razvrstane u sedam skupina (čl. 3.)<sup>71</sup>. Rudno blago je kao javno dobro pravno odvojeno od zemljišta i kada se nalazi na površini zemljišta, što znači da ni u tom slučaju ne pripada vlasniku zemljišta (npr. treset, boksit, ugljen). Slično tomu, bila su definirana prirodna

<sup>68</sup> U postklasično doba rimskog prava bilo je određeno “pod kojim uslovima mora vlasnik dozvoliti da drugi vadi mramor, kamen i rudu, koje je otkrio na njegovom zemljištu, uz davanje po jedne desetine fisku i vlasniku zemlje” (Horvat, op. cit., str. 171.). Za suvremeno pravo vidi npr., Tenella Sillani, Ch., I “limiti verticali” della proprietà fondiaria, Giuffrè, Milano, 1994., str. 93.-225. i 308.-395.; Messineo, F., Manuale di diritto civile e commerciale, 9. ed., Giuffrè, Milano, 1965., vol. 2., str. 551.-557.

<sup>69</sup> Prema zakonu iz 1872. koji je uz neke izmjene i dopune i danas na snazi. Vidi Mining Law Administration (Bureau of Land Management solid minerals), 5.2. <http://www.blm.gov/nhp/300/wo.320mmlaw.htm>, Gerard, D., The Mining Law of 1872., Digging a Little Deeper, page 5 of 18 – <http://www.perc.org/perc.http?.id=646> – 9.10.2007. Rudarenje se adekvatno oporezuje pa na taj način država naplaćuje iskorištavanje i prisvojenje prirodnih dobara.

<sup>70</sup> Zakon o rudarstvu, NN 35/95., (proč. tekst.) 114/01. i 107/03.

<sup>71</sup> Zakon o rudarstvu, NN 190/03. (pročišćeni tekst).

bogatstva i mineralne sirovine te njihova pripadnost po propisima ranijeg Zakona o rudarstvu (čl. 1.-3.)<sup>72</sup> koji je bio na snazi u sustavu društvenog vlasništva.

Vlasnik zemljišta nije ovlašten braniti iskopavanja ili potkopavanja zemljišta poduzeta radi istraživanja i eksploatacije rudnog blaga. Naprotiv, njegova nekretnina se može izvlastiti uz naknadu tržišne vrijednosti kada je to u interesu Republike Hrvatske (javni interes) radi “istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga” (čl. 1. st. 2. i čl. 32. – 42. ZI)<sup>73</sup> ili se na njoj može osnovati služnost – nepotpunim izvlaštenjem (čl. 4. st. 1. i 2. ZI) radi iste svrhe, a za slične svrhe može se ustanoviti i zakup do pet godina (čl. 4. st. 3. ZI). Za takve svrhe mogla se eksproprijirati nekretnina u općem interesu i po ranijem pravnom sustavu.<sup>74</sup>

Po ranijem Zakonu o rudarstvu eksploatacija rudnog blaga odobravala se specijaliziranim organizacijama udruženog rada (rudarske organizacije). Samo eksploatacija tehničkog građevnog kamena, pijeska i šljunka te opekarske gline mogla se odobriti, pod određenim uvjetima, mjesnim zajednicama, općinama i gradovima.<sup>75</sup>

Budući da vlasnik zemljišta nije bio vlasnik ležišta pijeska, šljunka, kamena, granita, mramora, gline i sl., ni sam nije smio eksploatirati ove mineralne sirovine, bez odobrenja nadležnog tijela, ako zakonom nije bilo drukčije određeno. Vlasnik zemljišta nije bio ovlašten, zbog toga, ni braniti drugome eksploatiranje ovih sirovina, a ni tražiti naknadu zbog njihovog prisvajanja.<sup>76</sup> Od osobe koja je neovlašteno eksploatirala pijesak, kamen itd., vlasnik je mogao tražiti samo naknadu štete zbog oštećenja zemljišta ili onoga što je sa zemljištem spojeno samoniklo, zasađeno, izgrađeno ili ugrađeno (čl. 154. i 155. ZOO-a) kao i naknadu zbog uporabe zemljišta bez pravne osnove<sup>77</sup> (*versio in rem*) po čl. 219. ZOO-a<sup>78</sup>. Vlasnik je mogao, naravno, zabraniti ili tražiti zabranu samovlasnog pristupa ležištu rudnog blaga štiteći svoje pravo vlasništva na zemljištu vlasničkim i posjedovnim tužbama (čl. 37.–43. i čl. 77.–81. ZOVO-a).<sup>79</sup>

Pravo prisvajanja rudnog blaga ima ona osoba kojoj ga je dala nadležna upravna vlast u skladu sa zakonom<sup>80</sup> radi istraživanja ili eksploatacije (rudarska koncesija).

<sup>72</sup> Zakon o rudarstvu, NN 19/83. i 20/83.

<sup>73</sup> Zakon o izvlaštenju, NN 9/94., 35/94. (ispr.), 112/00. – USRH, 114/01. i 79/06.

<sup>74</sup> Čl. 1. st. 3. al. 7. Zakona o eksproprijaciji iz 1957., pročišćeni tekst, Sl. list SFRJ 11/68. i 30/68.; čl. 1. i 3.; republički Zakon o eksproprijaciji iz 1978., pročišćen tekst, NN 46/82., 28/87. i 39/88.

<sup>75</sup> (Čl. 118.–133. Zakona o rudarstvu).

<sup>76</sup> Zaključak sjednice VSH od 19. studenog 1963., VSH Gž 206/66 od 12. lipnja 1966.; Gž 4833/74 od 24. rujna 1973., VPSM 195/80 od 10. listopada 1980., Žuvela (3) str. 448.–452.

<sup>77</sup> VSH Gž 1354/73 od 13. studenog 1973.; Gž 1814/73 od 29. kolovoza 1974. Gž 831/86 od 12. svibnja 1976., Žuvela (3), str. 448.–452., Vidi čl. 219. ZOO-a.

<sup>78</sup> Cigoj, S., u: Komentar Zakona o obligacionim odnosima I (redaktor: Blagojević, T.B. – Krulj, V.), Savremena administracija, Beograd 1980., uz navedene članke.

<sup>79</sup> Stojanović, D., Pop-Georgijev, D., Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, Beograd 1980., uz navedene članke; Gavella, N., Sadržaj vlasnikovih indikacionih i publicijskih zahtjeva i posjednikovih protuzahhtjeva, Privreda i pravo, br. 12., 1981.

<sup>80</sup> Čl. 9. – 10. Zakona o rudarstvu, proć. tekst, NN 35/95., 114/01., 190/03.

### 12.1.1. Zaštićeni minerali, sigovine i fosili

Zaštićeni minerali<sup>81</sup>, sigovine<sup>82</sup> i fosili<sup>83</sup> spadaju u kategoriju “prirodnih vrijednosti”. Zaštićeni minerali po ZZP-u “može se utvrditi onaj mineral, nakupina minerala i sigovine koji zbog svoje rijetkosti, izuzetne veličine ili izgleda, ili izvanrednog znanstvenog značaja predstavlja prirodnu vrijednost u smislu ovoga zakona” (čl. 20. st. 1.). “Zaštićenim fosilom može se utvrditi onaj fosil koji zbog svoje rijetkosti, izuzetne veličine ili izgleda, izvanrednog znanstvenog značenja predstavlja prirodnu vrijednost u smislu ovoga zakona” (čl. 20. st. 2.). Minerali, sigovine i fosili vlasništvo su Republike Hrvatske (čl. 20. st. 3. ). Zabranjeno je uništavanje tih prirodnih vrijednosti i njihovih nalazišta (čl. 20. st. 4.). Koji minerali, sigovine i fosili predstavljaju prirodnu vrijednost utvrđuje nadležni ministar na prijedlog ovlaštenog Zavoda (čl. 29.). Oni se unose u Upisnik zaštićenih prirodnih vrijednosti (čl. 30. st. 1.).

### 12.2. Vode

Voda kao uvjet života čovjeka i svih živih bića, cjelokupne flore i faune, predstavlja opće dobro koje pripada svima zajedno, nikome isključivo pa u prirodnom ležištu ne može biti predmet privatnog prava vlasništva i drugih stvarnih prava.<sup>84</sup>

Po zakonu, vode su pravno odvojene od zemljišta kao opće dobro koje zbog svojih prirodnih osobina ne mogu biti ni u čijem vlasništvu (čl. 3. st. 1. Zakona o vodama<sup>85</sup>, u nastavku ZoV). Razvrstane su po njihovom prirodnom položaju i svojstvima u:

- površinske i podzemne kopnene vode uključujući i ušća rijeka koje se slijevaju u more ili kanale spojene s morem do crte razgraničenja iz čl. 4. t. 6. ZoV-a;
- mineralne i termalne vode, osim mineralnih i geotermalnih voda iz kojih se mogu izdvojiti mineralne sirovine ili koristiti akumulirana toplina u energetske svrhe što se određuje Zakonom o rudarstvu<sup>86</sup> te
- nalazišta vode za piće u teritorijalnom moru.

Općenito zalihe vode se obnavljaju po prirodnim zakonima, ovisno o klimatskim i hidrometeorološkim uvjetima, ali se potrošnja vode stalno povećava. S

<sup>81</sup> “Minerali su samorodni, homogeni kemijski elementi ili spojevi u vidu kristalizirane ili amorfne tvari, određene strukture, oblika i sastava. Minerali u smislu ovoga zakona nisu mineralne sirovine” (čl. 7. t 17. Zakona o zaštiti prirode, NN 70/2005.).

<sup>82</sup> Sigovine su nakupine minerala u podzemnim prostorima različitih oblika (stalaktiti, stalagmiti, stalagnati, helektiti i dr.), čl. 2. t. 35. ZZP-a.

<sup>83</sup> Fosili predstavljaju sačuvane cjeline, dijelove ili tragove izumrlih organizama i njihovih životnih aktivnosti (čl. 2. t. 11. ZZP-a).

<sup>84</sup> Šire o tomu, Omejec, J., *Površinske tekuće vode kao dobro u općoj uporabi (osnove prava javnih stvari)*, doktorska disertacija, Zagreb, 1993., str. 26.-32. i dalje gdje je citirana značajna pravna literatura o vodama.

<sup>85</sup> Zakon o vodama, NN 107/95.

<sup>86</sup> Zakon o rudarstvu, NN 190/03. (pročišćeni tekst).

druge strane, zbog raznovrsnih ljudskih djelatnosti, vode se sve više onečišćuju i troše na razne načine i u različite namjene, a klimatske promjene koje uzrokuju ljudske djelatnosti mogu dovesti do dubokih i trajnih poremećaja režima voda i već dovode do njihove nestašice u pojedinim područjima našeg planeta (šire se područja pustinja).

Vode kao opće dobro imaju osobitu zaštitu Republike Hrvatske, a za njihovo korištenje moraju se ispuniti uvjeti propisani Zakonom o vodama i drugim posebnim zakonom (čl. 3. st. 2. i 3.). Vode se mogu koristiti na sve dopuštene načine<sup>87</sup> pa i prisvajati određene količine po samom zakonu na temelju koncesije (obvezno pravo) koja je zakonom i ugovorom ograničena.

### ***13. Umjetni dijelovi zemljišta prema hrvatskom pravu***

Umjetni su oni dijelovi koji su sa zemljištem spojeni ljudskim radom ili su to ljudske tvorevine nenamjerno spojene sa zemljištem, skriveno blago, kao i arheološki<sup>88</sup> i paleontološki ostaci, ostaci građevina i naselja, ostaci davno potonulih brodova i brodskih tovara<sup>89</sup> itd. Ovo se odnosi na postojeće trajne zgrade i sve druge trajne građevine, sve pokretne stvari koje su inkorporirane u zemljište, odnosno u trajne zgrade i sve druge trajne građevine na njegovoj površini i ispod površine, na dnu rijeka i ispod površine dna rijeka, jezera i teritorijalnog mora.

Pretpostavka pravnog jedinstva zemljišta i zgrade i svih pokretnih stvari koje su spojene sa zemljištem je – trajna veza.

#### ***13.1. Ljudske tvorevine koje imaju kulturnopovijesno značenje***

Od zemljišta su pravno odvojene, po samom zakonu, i one po prirodi pokretne stvari koje su sa zemljištem trajno spojene kroz duga vremenska razdoblja, kao što su: ljudske tvorevine koje imaju kulturnopovijesno značenje, npr. arheološki ostaci minulih civilizacija<sup>90</sup>. Svi “spomenici”, (tj. kulturna i

<sup>87</sup> Glavač, op. cit., str. 95. – 102.

<sup>88</sup> Razvijena je i podvodna arheologija u Republici Hrvatskoj koja je do sada identificirala oko četiri stotine arheoloških lokaliteta.

<sup>89</sup> S potonulim brodovima potonule su i mnoge dragocjene povijesne, kulturne i umjetničke vrijednosti. Nedavno je restaurirana kopija Apoksiomena, brončanog kipa starogrčkog atleta koji je stotine godina ležao na dnu mora kod Lošinja do 1999. godine, a sada je vlasništvo Republike Hrvatske, iako pripada antičkoj kulturi koju baštini druga država. Detaljni podaci o ovom likovnom djelu u Enciklopediji likovnih umjetnosti Jugoslavenskog leksikografskog zavoda FNRJ, Zagreb, MCMLIX, T. 1., str. 118.

<sup>90</sup> Vidi Arheološka iskopavanja i istraživanja, u: Pravna enciklopedija, Savremena administracija, Beograd, 1985., T. 1., str. 63.; Rudolf, D., Enciklopedijski rječnik međunarodnog prava mora, Split, 1989., str. 26. (arheološki i povijesni predmeti u moru zaštićeni Konvencijom UN-a o pravu mora iz 1982.). O prisutnosti čovjeka i njegovoj djelatnosti od prvih početaka do zaključno brončanog doba u Hrvatskoj i susjednim zemljama, vidi: Praistorija jugoslavenskih zemalja, u četiri toma enciklopedijskog formata, Akademije nauka i umjetnosti Bosne i Hercegovine, Sarajevo, 1979., (T. 2. i 3.), 1983. (T. 4.). Jedno od najznačajnijih arheoloških nalazišta u Europi je Lepenski Vir na desnoj obali Dunava u Đerdapskoj klisuri (Srbija), otkriveno 1965. Kultura Lepenskog Vira trajala

povijesna baština) koji su poslije 31. srpnja 1945. bili izvađeni iz zemlje ili iz vode ili nađeni pri iskopavanju i istraživanju, smatrali su se po ZZSK<sup>91</sup> društvenim vlasništvom, odnosno općenarodnom imovinom. Spomenicima kulture po Zakonu smatrali su se “nepokretni i pokretni predmeti, kao i grupe predmeta koji su zbog svoje arheološke, povijesne, sociološke, etnografske, umjetničke, arhitektonske, urbanističke, tehničke i druge naučne ili kulturne vrijednosti od značaja za društvenu zajednicu” (čl. 2. ZZSK). Jednako tako i skriveno blago na površini ili ispod površine zemlje, u zgradama i drugim građevinama (stvari i dragocjenosti nepoznatog vlasnika).<sup>92,93</sup>

### 13.1.1. *Spomenici kulture*

Od gore navedenog treba razlikovati spomenike kulture koji su, u načelu i u razdoblju od 15. svibnja 1945. do 25. lipnja 1991. mogli biti u vlasništvu fizičkih i građanskopravnih osoba (po pravilu vjerskih zajednica i vjerskih ustanova) koje je bilo ograničeno propisima o njihovoj zaštiti (čl. 17.–29., 75. ZZSK), kao i pravom prvokupa u korist lokalnih društvenopolitičkih zajednica (čl. 12.–16. ZZSK).<sup>94</sup> Spomenici kulture u privatnom vlasništvu mogli su se ekspropriirati i radi istraživanja<sup>95</sup>.

---

je od otprilike 5800. do otprilike 4950. god. prije Krista. (Vidi Povijest svijeta (Weltgeschichte), preveli s njemačkog Alka Škiljan, et al., Marijan tisak, Split, 2005., I. Dio, str. 41).

<sup>91</sup> Čl. 10. st. 1. Zakona o zaštiti spomenika kulture, NN 7/67., 13/67., 25/77., 31/86., 47/86., 47/89., 19/91., 26/93., 52/94.; Zakon o zaštiti spomenika kulture i prirodjačkih retkosti Demokratske Federativne Jugoslavije, Sl. list DFJ 54/45. – Zakon o potvrđi Zakona (Opći Zakon o zaštiti spomenika kulture i prirodnih retkosti – pročišćeni tekst, Sl. list FNRJ 81/46., 4/51.); Opći zakon o zaštiti spomenika kulture od 16. travnja 1959., Sl. list FNRJ 17/59. i Osnovni zakon o zaštiti spomenika kulture koji je bila preuzela SRH na temelju Ustavnih amandmana iz 1971., NN 52/71. Na snazi je Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, NN 69/99., 151/03., ispr. 157/03. Vidi odredbe Zakona o plovidbi unutarnjim vodama, NN 19/98. i 151/03. koje se tiču vadenja potonulih stvari. Po tome Zakonu, ako vlasnik ne izvadi potonulu stvar u roku od pet godina, ta stvar “postaje vlasništvo Republike Hrvatske” (čl. 194. st. 1.). Spašavanje imovine za koju se pretpostavlja da ima svojstvo kulturnog dobra ne može se poduzeti bez odobrenja ministarstva nadležnog za poslove kulture (čl. 787. st. 1. Pomorskog zakonika, NN 181/04.).

<sup>92</sup> §§ 395. i 398. OGZ-a, vidi Uputstvo o postupku s nađenim stvarima od 31. listopada 1949., Sl. list FNRJ 93/49. i 52/57.

<sup>93</sup> Rajačić, Č., *Stvarno pravo-predavanja*, Zagreb, 1956., str. 161.–162.; Stanković, O., Orlić, M., *Stvarno pravo*, 5. izmijenjeno i dopunjeno izd., NIU, Sl. list SFRJ, Beograd, str. 185., 1990.

<sup>94</sup> Tomić, S., *Pravna zaštita spomenika kulture u Jugoslaviji*, Savezni institut za zaštitu spomenika kulture, Beograd, 1958.; Brguljan, V., *Pravna zaštita spomenika kulture*, Opština, vol. XVII., br. 8., 1965., str. 30. – 38.; Maksimović, M., *Povodom prodaje i ustupanja na korištenje spomenika kulture u društvenoj svojini privatnim licima*, Zbornik za zaštitu spomenika kulture, tom XII., Beograd, 1961.; *Zaštita spomenika kulture*, Narodna uprava, god. 10., br. 4.–5., 1959., str. 312. – 316.

<sup>95</sup> J. R., *Opšti zakon o zaštiti spomenika kulture*, Nova administracija, god. VIII., br. 2., 1959., str. 206. – 208.

### 13.2. *Skriveno blago*

Skriveno blago po OGZ-u sastoji se “u novcu, nakitu ili inim dragocjenostima koje su tako dugo ležale sakrivene, da se njihov prijašnji vlasnik više saznati ne može” (§ 398.)<sup>96</sup>. Tako i po ZV-u blagom “se smatraju novac, dragocjenosti i druge stvari od vrijednosti koje su bile skrivene tako dugo da se više ne može utvrditi tko im je vlasnik” (čl. 140. st. 1.)<sup>97</sup>. Prema tome, “blagom” se smatraju one “dragocjenosti” koje su nekad bile nečije vlasništvo, a ne one dragocjenosti ili druge stvari koje se nalaze u svome prirodnom ležištu ili koje nikad nisu bile nečije vlasništvo.

#### 13.2.1. *Pravna pravila OGZ-a i pozitivni propisi do 1. siječnja 1997.*

Prema pravnim pravilima OGZ-a prvobitno je treći dio nađenog blaga pripadao “državnoj imovini”, jedna trećina nalazniku i jedna trećina vlasniku zemljišta (§ 399.). Jedna trećina pripada i radnicima, koji slučajno nađu blago, ali ako ih je vlasnik “naročito najmio... da traže blago, treba da se zadovolje svojom urednom plaćom” (§ 401.)<sup>98</sup>. Ova ustanova novelirana je Dekretom dvorske kancelarije od 16. lipnja 1846. tako što se nađeno blago dijeli na jednu polovinu nalazniku, a drugu vlasniku zemljišta (državi ne pripada ništa).<sup>99</sup> Ako je vlasništvo zemlje razdijeljeno (feudalno vlasništvo) onaj dio koji pripada vlasniku dijeli se između “vlasnika vrhovnoga i koristovnoga”. Prema Rušnovu skriveno blago se ne može smatrati pripadnošću zemljišta “jer je već činom što ga je nalaznik zauzeo odijeljeno od zemljišta”<sup>100</sup>. Budući da su pravni propisi koji su bili na snazi do 6. travnja 1941., “izgubili pravnu moć”,<sup>101</sup> skriveno blago, koje je od 31. srpnja 1945., smatrano općenarodnom imovinom i time pravno odvojeno i od zemljišta u općenarodnoj imovini, kao poseban entitet, nalazi se pod ovim pravnim režimom retroaktivno od 6. travnja 1941.<sup>102</sup> Ono je

<sup>96</sup> Gotovo prepisana definicija thesaurusa u rimskom pravu (D. 41. 1. 31. § 1.) “vetus quedam depositio pecuniae cuius non exstat memoria, ut iam dominium non habeat”. Vidi, Arangio – Ruiz, V., *Instituzioni di diritto romano*, Jovene, Napoli, 1834., p. 184. Slično suvremenom talijanskom pravu, Barassi, L., *La proprietà nel nuovo Codice civile*, Giuffrè, Milano, 1941., § 4., p. 426. – 441.

<sup>97</sup> Gavella, N., et al., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, str. 376.-377.

<sup>98</sup> Vidi *Commentario sopra il Codice civile universale della Monarchia austriaca* di Francesco nobile de Zeiller, vol. secondo, Venezia, str. 170.–173.

<sup>99</sup> Tako je bilo riješeno i u rimskom pravu, iako su se u nekim razdobljima carskog doba isticali i “zahtjevi fiska na dio pronađenog blaga” (Horvat, M., *Rimsko pravo*, Školska knjiga, Zagreb, 1954., Tom I., str. 181.).

<sup>100</sup> Gornji Dekret je u cijelosti citiran u komentaru, A., *Rušnov: Tumač Obćemu austrijskomu građanskomu zakoniku*, Knj. 1., Zagreb 1893., str. 550.

<sup>101</sup> Čl. 2. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. i za vrijeme neprijateljske okupacije, pročišćeni tekst, Sl. list FNRJ 86/46.

<sup>102</sup> Vidi Opći zakon o zaštiti spomenika kulture, Sl. list FNRJ 17/59. i potonji Zakon o zaštiti spomenika kulture SRH-a, NN 7/67., 13/67., 25/77., 31/86., 47/86., 47/89., 19/91., 26/93., 54/94. Rajačić, *Stvarno pravo*, str. 161.-162.; Čepulić, *Sistem općeg privatnog prava*, Zagreb, 1925., str. 231.-232.; Spaić, V., *Građansko pravo*, Opšti dio i stvarno pravo, Sarajevo, 1971., str. 568.-569.



pravno odvojeno i od zemljišta u općenarodnoj imovini (društvenom vlasništvu) jer pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja društvenopravne osobe na zemljište, ne proteže se na skriveno blago koje po zakonu pripada državi<sup>103</sup>. Iznimka je postojala samo u odnosu na zemljište na koje je država imala pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja.

### 13.2.2. *Zakon o vlasništvu*

Prema Zakonu o vlasništvu nađeno blago “ako zaista nema vlasnika” u cijelosti je vlasništvo Republike Hrvatske (čl. 140. st. 2.). Interpolacija “ako zaista nema vlasnika” je nepotrebna jer po zakonskoj definiciji skriveno blago nema vlasnika (čl. 140. st. 1.)<sup>104</sup>. Za nađeno skriveno blago Republika Hrvatska duguje odgovarajuću naknadu nalazniku i vlasniku nekretnine. Ona se može osloboditi ove obveze ako nalazniku i vlasniku nekretnine preda blago u samostalni posjed “u kojem će se slučaju na odgovarajući način primjenjivati odredbe ovoga Zakona o predaji stvari nalazniku i o stjecanju vlasništva nađene stvari” (čl. 140. st. 7.). Ove odredbe na odgovarajući način primjenjuju se i na nositelja prava građenja, ako je blago nađeno u zgradi koja je pripadnost zemljišta na kojem on ima pravo građenja (čl. 140. st. 8.)<sup>105</sup>. Prema tomu, skriveno blago je *ex lege* po sadašnjem pravu pravno odvojeno od nekretnine, osim u slučaju kada je vlasnik nekretnine, odnosno zgrade na pravu građenja, u kojoj je nađeno blago, Republika Hrvatska, koja je po zakonu, inače, vlasnik skrivenog blaga.

<sup>103</sup> Vuković, M., *Pravila građanskih zakonika*, Školska knjiga, Zagreb, 1961., str. 211.

<sup>104</sup> Novac, dragocjenosti i druge stvari od vrijednosti koje su bile skrivene tako dugo da se više ne može uvrđiti tko im je vlasnik.

<sup>105</sup> Zakon se pogrešno izražava jer zgrada, u tom slučaju, nije pripadnost zemljišta, nego prava građenja kao da je ono zemljište (čl. 280. st. 3. ZV-a).



## Summary

### **A REAL PROPERTY AS AN OBJECT OF THE RIGHT OF OWNERSHIP AND RIGHT TO BUILD**

Real properties as objects of property rights are certain land areas which are among themselves divided with geometrical lines (cadastral and building plots) and everything what is at their surface or under it being affixed by man's work.

A legal presumption of legal unity of real property, which is expressed by the traditional principle *superficies solo cedit*, is a permanent bond between objects affixed to land, permanent buildings and other structures as well as everything what is generated by a soil at its surface, either being self-grown or sown, that is, planted. Modern legal systems are familiar with the institute of legal duality of a land and a building (right to build, right of superficies etc.), and some of them with the legal duality of a land and a tree. Therefore, the legal unity of real property is only a rebuttable presumption (*praesumptio iuris tantum*).

The building plots (real properties) as objects of the right of ownership and other property rights are horizontally bordered with other real properties being owned by a certain person, or with a common good or public good in common use. The real properties are vertically bordered by the border of owner's legally justified interest to exclude interventions of others in depth and height. Out of these borders a common good has been spread and it can be used by everyone according to conditions and in a manner prescribed by the state within its sovereignty limits. The idea according to which the ownership right is unlimited and reaches the stars (*usquae ad sidera*) was stroked down by an aeroplane as it happened with the idea on unlimited state sovereignty in air traffic which was stroked down by Soviet Sputnik.

The right of ownership over land can be limited by the right to build, however, the object of the right to build as a real property in legal sense does not suppress the object of the right of ownership, rather it only limits owner's titles. In the same area there is the object of the right of ownership and the object of the right to build.

**Key words:** *right of ownership, right to build, land.*

## Riassunto

**I BENI IMMOBILI QUALI OGGETTI DEL DIRITTO  
DI PROPRIETÀ E DEL DIRITTO A COSTRUIRE**

I beni immobili, quali oggetti dei diritti reali, sono determinate porzioni di terreno, separate con delle linee geometriche (particelle catastali ed edili) congiuntamente a tutto ciò che sopra o sotto il suolo con esse è unito durevolmente attraverso l'intervento umano.

Il presupposto giuridico per l'unicità giuridica del bene immobile, che tradizionalmente si esprime con il principio *superficies solo cedit*, rappresenta il legame duraturo delle cose congiunte al suolo, dell'edificio durevole e delle altre costruzioni, come pure tutto ciò che la terra produce sulla superficie, sia ciò sorto spontaneamente oppure seminato e/o piantato. Gli ordinamenti giuridici contemporanei conoscono ipotesi di dualità giuridica del suolo e della costruzione (diritto a costruire, diritto di superficie, etc.), mentre alcuni di loro addirittura conoscono la dualità giuridica del suolo e degli alberi. Alla luce di un tanto, l'unicità giuridica dell'immobile rappresenta soltanto una presunzione relativa (*praesumptio iuris tantum*).

Le particelle tavolati (immobili), quali oggetti del diritto di proprietà e degli altri diritti reali sono localizzate orizzontalmente da altri immobili di proprietà di una determinata persona, oppure da beni comuni o da beni demaniali di cui tutti godono. Gli immobili sono circoscritti verticalmente dal confine dell'interesse giuridico del proprietario, affinché i terzi non intervengano in profondità od in altezza. Al di fuori di questi confini si estende il bene comune, che può essere utilizzato da tutti alle condizioni fissate dallo Stato nei limiti della sua sovranità. Il concetto dell'illimitatezza del diritto di proprietà fino alle stelle (*usquae ad sidera*) è stato abbattuto dall'aeroplano, così come nello spazio aereo l'idea della sovranità statale illimitata è stato smantellata dallo Sputnik sovietico.

Il diritto di proprietà sul suolo può essere limitato dal diritto a costruire, ma l'oggetto del diritto a costruire, quale immobile in senso giuridico non comprime gli oggetti del diritto di proprietà, bensì limita soltanto le facoltà del proprietario. Nello stesso spazio si trovano l'oggetto del diritto di proprietà e l'oggetto del diritto a costruire.

**Parole chiave:** *diritto di proprietà, diritto a costruire, terreno.*