

Uvod

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.

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

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. Savremeni pravni sistemi poznaju ustanove pravnog dualiteta zemljišta i zgrade (pravo građenja, superficijarno pravo, itd.), a neki od njih i pravni dualitet zemljišta i stabala.

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. Građevina pravom građenja odvojena od zemljišta nije sredstvo za upotrebu prava građenja, nego obrnuto, rezultat vršenja i djelovanja toga prava. Pravo građenja je prvobitno egzistiralo u obliku ugovora o zakupu ili dugoročnom najmu, koje se vremenom oblikovalo u stvarno pravo na tuđoj nepokretnosti. Pravo građenja u današnjem smislu se prvi put uvodi početkom XX vijeka i to pod velikim pritiskom socijalnog i privrednog razvoja. U Njemačkoj postoji ovaj institut (Erbbaurecht – nasljedno pravo građenja) kao i u Austriji (Bau – recht – pravo građenja), a takođe i u Francuskoj, Italiji i u mnogim drugim državama Evropske unije.