

PRAVO GRAĐENJA U PRAVNOM SISTEMU RS

I. UVOD

Pravo građenja je specifični pravni institut i njegovo uvođenje u stvarno pravni sistem Republike Srpske predstavlja nesumljivo veliki korak koji će donijeti mnoge koristi. Prvenstveno treba istaknuti ekonomsku komponentu kojom se ostvaruju predispozicije za gradnju onih koji nemaju dovoljno novca za gradnju zgrade i kupnju (u pravilu skupog) građevinskog zemljišta. Osnivanje prava građenja bit će privredno dugoročno isplativ potez vlasnicima zemljišta koji u dogledno vrijeme zbog određenih razloga ne žele ili ne mogu graditi na svome zemljištu jer time aktiviraju njegovu vrijednost (naknada je najčešće ne velika ali stalna), a ne otuđuju ga te po njegovu prestanku postaju vlasnici zgrade izgrađene na tom zemljištu, pri čemu moraju platiti samo onoliko naknadu koliko je zemljište postalo vrijednije izgradnjom te zgrade. Nositelju, pravo građenja donosi prednosti, prije svega zato što se trošak izgradnje bitno smanjuje razmjerno vrijednosti građevinskog zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja i na njemu izgrađena zgrada, što istodobno povećava i konkurentsku sposobnost graditelja na stambenom tržištu. Iz ovoga može se zaključiti da unatoč prihvaćenom tradicionalnom načelu pravnog jedinstva nekretnine (*superficies solo cedit*), zakonom je ostavljena mogućnost pravnog odvajanja zgrade od zemljišta, i to na temelju stvarnog prava koje se interpolira između zemljišta i zgrade, razdvajajući ih na dva pravna objekta koji mogu spadati u vlasništvo različitih osoba sve dok to stvarno pravo traje. U praksi susjednih zemalja uočeno je nerazumijevanje same biti instituta prava građenja, i sama njegova realizacija često je upitna. Naime, često se paušalno shvaćanje prava građenja ograničava samo na laičko poimanje da se nekome "daje" pravo da na određenoj čestici zemljišta gradi određenu građevinu, a da se pritom slabo ili gotovo uopće ne razumijevaju posljedice osnivanja tog ograničenoga stvarnog prava, što nužno dovodi i do vrlo niskog stupnja iskoristivosti otvorenih mogućnosti koje taj pravni institut dopušta, ne samo kroz dispozitivne norme, već i samom činjenicom što je osnovano pravo građenja pravno izjednačeno s nekretninom. Štoviše, terminološko i bitno nerazumijevanje ide i do tog stupnja da su nerijetko "prava građenja" ugovarana u vrijeme kada taj institut nije bio dio stvarnopravnog uređenja, da se pravo građenja "daje" (umjesto osniva u korist određenog nositelja, stjecatelja toga prava) na određenom dijelu ili spratu zgrade, ili dijelu zemljišne čestice bez prethodno provedene parcelacije i formiranja posebne parcele koju će biti moguće opteretiti pravom građenja, pa do toga da se taj institut poistovjećuje s raznim varijantama

zakupa i sl. Pritom se zanemaruje i značenje dvostrukog upisa prava građenja u zemljišne knjige, odnosno transparentnost i usklađenost knjižnog stanja nekretnine s njezinim izvanknjižnim, stvarnim stanjem. Ne treba posebno naglasiti kakve sve teškoće i sporovi mogu proizaći kao rezultat takvog nestručnog poimanja prava građenja

Pravo građenja se uvodi u pravni sistem većine zapadnoeuropskih država krajem XIX i početkom XX vijeka. Razlozi uvođenja su bili omogućavanje rješavanja stambenih potreba siromašnih slojeva stanovništva, prisvajanje gradske rente od strane jedinica lokalne samouprave, spriječavanje otuđenja gradskog građevinskog zemljišta, onemogućavanje zloupotrebe u prometu građevinskim zemljištem i efikasnije prostorno i urbanističko planiranje u gradovima. U bivšoj Jugoslaviji postojala su razna prava korištenja (pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je imala općina, pravo korištenja koje su imale radne i druge samoupravne organizacije, pravo bivšeg vlasnika (korisnika) da ostane u posjedu neizgrađenog građevinskog zemljišta, pravo prvenstvenog korištenja, pravo korištenja fizičkih osoba radi izgradnje objekta i pravo trajnog korištenja izgrađenog građevinskog zemljišta) koja su se sastojala u pravu da se građevinsko zemljište koje je bilo u društvenom vlasništvu iskorištava na određeni način. Budući da je građevinsko zemljište bilo u isključivo društvenom vlasništvu građani nisu imali drugih mogućnost da grade zgrade osim na temelju prava korištenja koje im je davala država. Trajno pravo korištenja izgrađenog građevinskog zemljišta je bilo najznačajnije i po nekim svojim rješenjima je bilo dosta slično pravu građenja pa je čak i nazivano socijalističko pravo građenja. U Njemačkoj i Austriji su doneseni posebni zakoni o pravu građenja, dok su neke druge države ovo pravo regulirale u okviru svojih građanskih zakonika (npr. Italija, Španjolska, Portugal i dr.). Po ugledu na njemačko, a osobito austrijsko pravo građenja, Republika Hrvatska je u svome Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz 1997. godine prihvatila zakonska rješenja austrijskog Zakona o pravu građenja iz 1912. godine. Izrada Nacrta Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske je trajala u periodu od 2003 - 2007. godine, a prijedlog Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske usvojen je 25. novembra 2008. god. Ovaj zakon ima izuzetan značaj jer je pretendovao da na jednom mjestu regulira sva pitanja koja su bitna za stvarnopravne odnose koji se moraju uskladiti sa procesom tranzicije i novim odnosima u društvu, prelasku od centralizovane, planske ka tržišnoj privredi, a posebno ukidanjem do tada društvene svojine. Zakon sadrži brojne novine, a jedna od njih je i novi institut pravo građenja što je tema ovog rada.

Moja je namjera u ovom magistarskom radu upozoriti na neke ključne momente u ostvarivanju svih koristi, ali i u razumijevanju nastalih obaveza stranaka ugovornica, kao i na široku mogućnost dispozitivnog aranžmana instituta prava građenja te djelovanja osnovanog prava građenja prema trećima u skladu njegovoj naravi ograničenog stvarnog prava na nečijem zemljištu.