

UVOD

Pravo građenja je novi stvarnopravni institut u pravu Republike Srpske.¹ Regulisan je Zakonom o stvarnim pravima² (u daljem tekstu ZSP) čijim donošenjem je prestao da važi raniji zakon u ovoj oblasti, a to je Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima iz 1980. godine koji je važio na području bivše Jugoslovenske države. Ni Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, ni drugi propisi koji su regulisali ovu materiju nisu poznavali institut prava građenja, tako da Zakon o stvarnim pravima prvi put na našem pravnom području reguliše ovu materiju.

Nasuprot stanju kod nas, kada je u pitanju pravo građenja, u drugim pravnim sistemima ovaj institut je već odavno regulisan i predstavlja pozitivno pravo mnogih država gdje je dao značajne rezultate u praksi.³ Razlog kasnijeg uvođenja prava građenja u naše pravo je prevashodno postojanje ranijeg socijalističkog društveno-ekonomskog uređenja društva koje nije omogućavalo uvođenje mnogih drugih pravnih sistema koji su bili tipični za kapitalistički-tržišni sistem privređivanja, pa ni prava građenja. Prelaskom na tržišni sistem, tj. u tranzicijskom periodu u kome se nalazi naša zemlja, kako se to danas još uvijek kaže za zemlje koje prelaze iz socijalističkog u kapitalistički sistem privređivanja, stvorene su pretpostavke i za regulisanje prava građenja.

Naime, novi oblici privređivanja i tržišne prilike zahtjevaju i nove pravne institute pomoću kojih će se na najadekvatniji način iskoristiti građevinsko zemljište, posebno gradsko. U socijalizmu gradsko građevinsko zemljište je bilo uglavnom u društvenoj svojini i na njemu su pojedinci mogli imati samo određena prava koja su se nazivala prava korištenja. Međutim, postepeno dolazi do pretvaranja prava korištenja građevinskog zemljišta u pravo svojine, čime se omogućava da ta lica steknu pravo svojine na zgradi, odnosno na zemljištu na kome se ta zgrada nalazi. Ovakve situacije imaju za posljedicu trajan gubitak gradskog građevinskog zemljišta, što svakako ne ide u prilog lokalnim zajednicama (opštinama) jer ostaju bez velikih površina zemljišta na kojima su imale određena svojinska prava.

¹ V. Simonetti, P. (1991), *Pravo građenja*, Pravni život, br. 11-12/91, str. 1293-1306; Medić, D. (2011), *Novo stvarno pravo Republike Srpske*, Banja Luka, str. 207-222; Jotanović, R. (2006), *Pravo građenja*, magistarska teza, Beograd.

² Službeni glasnik Republike Srpske, br. 124/08.

³ Npr. pravo građenja je uvedeno u Austriji Zakonom o pravu građenja iz 1912. godine, u Njemačkoj Uredbom o nasljednom pravu građenja sa zakonskom snagom iz 1919. godine itd.

Istovremeno ostvaruju se drugi ciljevi koje je zakonodavac imao u vidu prilikom normiranja prava građenja. Prvenstveno to je rješavanje stambenih potreba velikog broja siromašnih slojeva stanovništva koji nisu u mogućnosti da samostalno riješe ovo pitanje zbog nedostatka finansijskih sredstava. Pravo građenja upravo omogućuje da se riješi stambeno pitanje smanjivanjem ukupnih troškova izgradnje za cijenu građevinskog zemljišta na kome se gradi stambeni objekat. Tako će titular koji osnuje pravo građenja na tuđem zemljištu moći da izgradi stambeni objekat na kome će imati pravo svojine. Vlasnik zemljišta, takođe, ima interes za osnivanje prava građenja jer time zadržava pravo svojine na zemljištu kao sigurnom finansijskom izvoru, poreze i sve terete na zemljištu snosi titular prava građenja, a vlasnik zemljišta ubire rentu za period trajanja prava građenja.