

Stvarno pravo - pravo vlasništva - stjecanje građenjem

Kada je graditelj nepošten, a vlasnik zemljišta pošten, vlasnik može tražiti da mu pripadne vlasništvo objekta uz naknadu njegove vrijednosti, da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta ili da graditelj objekt poruši. To pravo izbora traje tri godine od završetka gradnje; propusti li vlasnik taj rok, može tražiti samo isplatu prometne cijene zemljišta, a graditelj postaje vlasnik objekta i zemljišta ispod njega te zemljišta koje služi njegovoj redovitoj upotrebi.

Pravno pitanje

Koja prava ima poštenu vlasnik zemljišta kada na njemu gradi nepošteni graditelj, te što se događa s vlasništvom objekta i zemljišta ako vlasnik propusti rok u kojem može izabrati način rješavanja odnosa?

Stajalište suda

Prema odluci **Županijskog suda u Dubrovniku**, poslovni broj Gž 705/2017-2, u situaciji kada je graditelj nepošten, a vlasnik zemljišta pošten, vlasnik može tražiti da mu pripadne pravo vlasništva objekta uz naknadu vrijednosti objekta graditelju, da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta ili da graditelj poruši objekt. Pravo izbora poštenog vlasnika traje tri godine od dana završene gradnje; propusti li taj rok, može zahtijevati samo isplatu prometne cijene zemljišta, a graditelj je postao vlasnikom izgrađenog objekta i zemljišta ispod tog objekta, odnosno zemljišta koje služi redovitoj upotrebi objekta.

S obzirom na vrijeme gradnje, mjerodavno pravo u ovom predmetu su odredbe članka 24.-26. **Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima (ZOVO)**, koji se primjenjuje temeljem članka 388. stavka 2. **Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV)**. Odredbom članka 25. stavka 1. ZOVO-a regulirana je situacija kada je **graditelj nesavjestan, a vlasnik zemljišta savjestan**, te prema toj odredbi vlasnik ima tri alternative: može tražiti da mu pripadne pravo vlasništva objekta uz naknadu vrijednosti objekta graditelju, da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta ili da graditelj poruši objekt. Međutim, **pravo izbora** poštenog vlasnika zemljišta traje tri godine od dana završene gradnje, a ako propusti rok, može zahtijevati samo isplatu prometne cijene zemljišta (članak 25. stavak 5. ZOVO-a).

Po stajalištu suda, protekom roka od tri godine pošteni vlasnik zemljišta gubi pravo izbora i tada je graditelj postao vlasnik izgrađenog objekta i zemljišta ispod tog objekta, odnosno zemljišta koje služi redovitoj upotrebi tog objekta. Takvo pravno shvaćanje zauzeo je i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci Rev x-240/08 od 3. veljače 2009.

Što ovo znači u praksi

Pošteni vlasnik zemljišta na kojem je nepošteno izgrađen objekt mora pravodobno, unutar tri godine od završetka gradnje, postaviti svoj zahtjev jer protekom tog roka gubi pravo izbora. Nakon proteka roka ostaje mu samo pravo na isplatu prometne cijene zemljišta, dok vlasništvo objekta i pripadajućeg zemljišta stječe graditelj.