

Stvarno pravo- pravo vlasništva- stjecanje građenjem

Prema odluci Županijski sud 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 time da graditelju nadoknadi vrijednost objekta ili da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta ili da graditelj poruši objekt, ali pravo izbora poštenog vlasnika traje 3 godine od dana završene gradnje, pa ako propusti 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 („Narodne novine“, broj 53/91, 9/92 i 77/92, dalje u tekstu: ZOVO), koji se primjenjuje temeljem odredbe članka 388. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, dalje u tekstu: ZV).

Odredbom članka 25. stavka 1. ZOVO-a regulirana je situacija kada je graditelj nesavjestan a vlasnik zemljišta savjestan. Prema toj odredbi vlasnik zemljišta u takvoj situaciji ima tri alternative:

- može tražiti da mu pripadne i pravo vlasništva objekta time da graditelju naknadi vrijednost objekta,
- da mu graditelj isplati prometnu cijenu zemljišta,
- 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). Ovdje se kao logično nameće pitanje što je sa vlasništvom izgrađene nekretnine zemljišta koje služe redovitoj upotrebi te nekretnine kada pošteni vlasnik zemljišta ne iskoristi svoje pravo iz članka 25. stavka 1., i kada mu ostane samo pravo tražiti naknadu. Po stajalištu ovog suda protekom roka od 3 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.“