

Sadržaj

| | |
|--|-----------|
| 1. Uvodne i metodološke napomene | 11 |
| PRVI DIO..... | 15 |
| OPĆA RAZMATRANJA O PRAVU GRAĐENJA..... | 15 |
| GLAVA I | 15 |
| PRAVO GRAĐENJA KAO SUBJEKTIVNO PRAVO | 15 |
| 1. Prehodni pojam prava građenja..... | 15 |
| 2. Naziv prava građenja | 18 |
| 3. Historijski razvoj prava građenja | 21 |
| 4. Pravo građenja u modernom pravu | 24 |
| 4.1. Austrijsko pravo građenja | 24 |
| 4.2. Njemačko nasljedno pravo građenja..... | 25 |
| 4.3. Švicarsko pravo „služnosti“ građenja..... | 27 |
| GLAVA II..... | 30 |
| RAZMATRANJA O POJMU PRAVA GRAĐENJA | 30 |
| 1. Pojam i pravna priroda prava građenja..... | 30 |
| 2. Pravo građenja kao pravo i nekretnina | 33 |
| 3. Pravo građenja kao „aktivnost“ ili „stanje“ | 35 |
| 3.1. Pravo građenja kao „veliki“ izuzetak..... | 38 |
| 3.2. Pravo građenja u užem smislu | 41 |
| GLAVA III | 44 |
| OBILJEŽJA PRAVA GRAĐENJA..... | 44 |
| 1. Pojam..... | 44 |
| 2. Prometnost prava građenja | 45 |
| 2.1. Pravo građenja kao otudivo i nasljedno pravo..... | 46 |
| 2.1.1. Pravo građenja kao otudivo pravo..... | 46 |
| 2.1.2. Pravo građenja kao nasljedivo pravo | 48 |
| 3. Neodvojivost prava građenja od zemljišta | 49 |
| GLAVA IV | 51 |
| PRAVNA PRIRODA PRAVA GRAĐENJA | 51 |

| | |
|---|-----------|
| 1. Dvostruka priroda prava građenja | 51 |
| 1.2. Pravo građenja kao posebno i samostalno pravo | 52 |
| 1.3. Pravo građenja kao stvarno pravo na tuđem zemljištu..... | 52 |
| 1.4. Pravo građenja kao moderno subjektivno pravo..... | 54 |
| 2. Pravo građenja kao pravni odnos | 58 |
| 2.1. Titular prava građenja..... | 61 |
| 2.2. Prava i obaveze | 62 |
| 2.3. Stvarnopravna i obligacionopravna dejstva prava građenja | 63 |
| 3. Pravo građenja kao služnost građenja | 65 |
| 4. Pravo građenja kao dugotrajni zakup..... | 68 |
| 5. Pravila o pravu građenja u kontekstu pravne prirode prava građenja | 71 |
| 5.1. Prvo pravilo..... | 72 |
| 5.2. Drugo pravilo | 72 |
| 5.3. Treće pravilo..... | 72 |
| DRUGI DIO | 75 |
| SADRŽAJ PRAVA GRAĐENJA..... | 75 |
| GLAVA I | 75 |
| OBILJEŽJA SADRŽAJA PRAVA GRAĐENJA..... | 75 |
| 1. Pojam i priroda sadržaja prava građenja | 75 |
| 2. Odlike sadržaja prava građenja..... | 77 |
| 2.1. Odlika erga omnes..... | 77 |
| 2.2. Odlika inter partes | 79 |
| 3. „Vlasništvo na određeno vrijeme“ | 80 |
| GLAVA II | 84 |
| ZAKONSKI SADRŽAJ PRAVA GRAĐENJA..... | 84 |
| 1. Subjekt sadržaja prava građenja | 84 |
| 1.1. Imalac prava građenja | 84 |
| 1.2. Vlasnik poslužnog zemljišta kao imalac prava građenja | 85 |
| 2. Predmet opterećenja | 86 |
| 2.1. Zemljište | 88 |
| 2.2. Tuđe ili nečije zemljište koje služi za osnivanje prava građenja | 92 |
| 2.3. Vlastito zemljište u funkciji osnivanja prava građenja | 93 |
| 2.4. Javna površina kao zemljište u funkciji osnivanja prava građenja..... | 93 |
| 2.5. Koncesija u funkciji osnivanja prava građenja..... | 96 |

| | |
|---|------------|
| 3. Vlasništvo i posjed na poslužnom zemljištu | 98 |
| 3.1. Vlasništvo | 99 |
| 3.2. Ovlaštenje upotrebe i uživanja zemljišta „na ili ispod površine“ tla | 100 |
| 3.3. Posjed | 102 |
| 4. Objekt građenja..... | 105 |
| 4.1. Pojam | 106 |
| 4.2. Objekt građenja „na ili ispod površine“ | 107 |
| 4.3. Objekt građenja u „produžetku na drugu površinu“ | 108 |
| 5. Vlasništvo i posjed na građevini | 108 |
| 5.1. Vlasništvo | 110 |
| 5.1.1. Vlasništvo kao ovlašćivanje..... | 111 |
| 5.1.2. Vlasništvo kao isključivanje | 112 |
| 5.2. Uspostavljanje posebnog vlasništva na dijelu zgrade..... | 114 |
| 5.2.1. Ovlaštenja etažnih vlasnika na zajedničkim dijelovima zgrade | 121 |
| 5.2.2. Ovlaštenja etažnih vlasnika na pravu građenja na kome je zgrada podignuta | 122 |
| 5.3. Posjed | 125 |
| 6. Rang | 127 |
| GLAVA III | 129 |
| UGOVORNI SADRŽAJ PRAVA GRAĐENJA | 129 |
| 1. Zakonske i ugovorne odredbe | 129 |
| 1.1. Obaveznopravni odnos | 131 |
| 1.2. Zakonske odredbe..... | 131 |
| 1.3. Ugovorne odredbe | 135 |
| 1.4. Princip asertivnosti | 137 |
| 1.5. Ovlaštenje za vršenje tuđeg prava u svoje ime | 137 |
| 1.6. Opći uvjeti..... | 138 |
| 2. Podizanje, održavanje i upotreba građevine | 139 |
| 2.1. Podizanje građevine | 139 |
| 2.2. Održavanje građevine..... | 142 |
| 2.3. Upotreba građevine..... | 144 |
| 2.4. Osiguranje i obnova građevine | 145 |
| 2.4.1. Osiguranje građevine | 146 |
| 2.4.2. Obnova građevine u slučaju uništenja..... | 147 |
| 2.4.3. Pravna dejstva..... | 148 |
| 3. Protučinidba za pravo građenja | 148 |
| 3.1. Značenje pojma naknade u vezi s pravom građenja..... | 148 |

| | |
|---|-----|
| 3.2. Naknada za osnivanje prava građenja | 152 |
| 3.3. Naknada za upotrebu i uživanje zemljišta | 152 |
| 3.4. Naknada za osnivanje prava građenja na javnoj površini | 156 |
| 3.5. Obračun naknade | 157 |
| 3.5.1. Usklađivanje naknade | 159 |
| 3.6. Instrumenti osiguranja plaćanja naknade | 159 |
| 3.6.1. Osnivanje založnog prava na parceli prava građenja | 161 |

GLAVA IV.....162

PROMJENA SADRŽAJA PRAVA GRAĐENJA 162

| | |
|--|-----|
| 1. Pojam promjene sadržaja prava građenja | 162 |
| 1.1. Dopuštenost promjene sadržaja prava građenja | 162 |
| 1.2. Način promjene sadržaja prava građenja | 163 |
| 2. Pravna dejstva | 164 |
| 2.1. Pravna dejstva u vezi stvarnih prava | 165 |
| 2.2. Pravna dejstva u vezi obligacionih prava | 165 |
| 3. Promjene sadržaja prava građenja na tuđem pravu | 166 |
| 3.1. Tuđa prava na pravu građenja | 166 |
| 3.2. Pravna dejstva u vezi tuđih prava | 166 |
| 3.2.1. Stvarnopravna dejstva na tuđim pravima | 166 |
| 3.2.2. Obaveznopravna dejstva na tuđim pravima | 167 |
| 3.3. Naknada štete | 167 |

TREĆI DIO 169

NASTANK, TRAJANJE I PRESTANAK PRAVA GRAĐENJA 169

GLAVA I 169

NASTANAK PRAVA GRAĐENJA 169

| | |
|---|-----|
| 1. Osnivanje prava građenja dvostranim pravnim poslom | 169 |
| 1.1. Ugovor o osnivanju prava građenja | 169 |
| 1.2. Predmet kod ugovora o osnivanju prava građenja | 172 |
| 1.3. Kauza kod ugovora o pravu građenja | 176 |
| 2. Osnivanje prava građenja jednostranim pravnim poslom | 181 |
| 2.1. Testament | 183 |
| 2.2. Legat | 187 |
| 3. Osnivanje prava građenja odlukom suda | 188 |
| 3.1. Osnivanje prava građenja u postupku diobe | 189 |

| | |
|---|------------|
| 3.1.1. Nagodba o fizičkoj diobi | 190 |
| 3.1.2. Rješenje o fizičkoj diobi | 191 |
| 3.2. Osnivanje prava građenja u ostavinskom postupku..... | 192 |
| 4. Osnivanje prava građenja odlukom organa uprave | 193 |
| GLAVA II..... | 196 |
| TRAJANJE PRAVA GRAĐENJA | 196 |
| 1. Pojam | 196 |
| 2. Pravo građenja osnovano na određeno vrijeme | 199 |
| 2.1. Trajanje prava građenja do isteka roka..... | 200 |
| 2.2. Trajanje prava građenja do podizanja građevine na poslužnom zemljištu | 201 |
| 2.3. Trajanje prava građenja dok na zemljištu postoji podignuta građevina .. | 202 |
| 3. Pravo građenja osnovano na neodređeno vrijeme | 202 |
| 3.1. Pravo građenja osnovano na neodređeno vrijeme u posebnim slučajevima..... | 203 |
| 4. Obnova prava građenja po isteku roka | 204 |
| GLAVA III | 205 |
| POVRATNI PRENOS PRAVA GRAĐENJA | 205 |
| 1. Pojam | 205 |
| 2. Pravna priroda zahtjeva za povratni prenos prava građenja | 205 |
| 3. Prijenos prava građenja..... | 206 |
| 4. Pravna dejstva | 206 |
| 4.1. Dejstva kod redovnog povratnog prenosa prava građenja..... | 207 |
| 4.2. Obračun naknade za slučaj redovnog povratnog prenosa prava građenja..... | 208 |
| 5. Prijevremeni povratni prenos prava građenja | 209 |
| 6. Prava trećih osoba kod povratnog prenosa prava građenja | 209 |
| GLAVA IV..... | 211 |
| RAZMATRANJA O PRESTANKU PRAVA GRAĐENJA..... | 211 |
| 1. Definicija prestanka prava građenja | 211 |
| 2. Redovni način prestanka prava građenja | 213 |
| 2.1. Prestanak prava građenja istekom roka | 213 |
| 2.2. Prestanak prava građenja zbog neplaćanja naknade..... | 214 |

PRAVNA PRIRODA PRAVA GRAĐENJA

| | |
|--|-----|
| 2.3. Prestanak prava građenja sporazumnim raskidom ugovora..... | 215 |
| 2.4. Prestanak prava građenja ispunjenjem raskidnog uvjeta..... | 216 |
| 2.5. Prestanak prava građenja odreknućem..... | 216 |
| 2.6. Prestanak prava građenja konsolidacijom | 217 |
| 3. Vanredni načini prestanka prava građenja | 218 |
| 3.1. Prestanak prava građenja ukidanjem | 218 |
| 3.2. Prestanak prava građenja rasterećenjem | 222 |
| 3.3. Prestanak prava građenja gašenjem korisnika prava građenja..... | 223 |
| 3.4. Prestanak prava građenja propašću stvari (zemljišta) | 224 |
| 4. Prestanak prava građenja u posebnim slučajevima..... | 224 |
| 4.1. Prestanak prava građenja za slučaj dosjelnosti | 225 |
| 4.2. Prestanak prava građenja za slučaj građenja na tuđem pravu građenja...226 | |
| 4.3. Prestanak prava građenja za slučaj prekoračenja međe građenjem | 226 |
| Zaključak..... | 228 |
| LITERATURA..... | 231 |