

UDK: 347.23 (497.5) (497.6)
stručni članak
primljen 20. siječnja 2003.

Alena Jurić, dipl. iur.,
mlađi asistent Pravnog fakulteta u Mostaru

STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA NA TEMELJU ZAKONA U RH I FBiH

Stjecanje prava vlasništva na temelju zakona u FBiH regulirano je Zakonom o vlasničko-pravnim odnosima. U RH ova tematika je regulirana Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Oboma im je prethodio bivši savezni Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima, koji je u mnogome bio oprečan načelima koja su sastavni dio kontinentalnoeuropske pravne tradicije kojoj se ponovno vraćaju RH i BiH.

Između ostalog, individualistički koncipirano vlasništvo te sloboda poduzetništva zahtijevali su novu zakonsku regulativu. Stoga, promjene su bile nužne a njihov rezultat su gore spomenuti zakoni.

Autorica komparativno raščlanjuje trenutna rješenja u FBiH i RH koja su katkad ista, a katkad slična ili posve oprečna. Također, drži da su rješenja u RH primjerenija današnjim uvjetima tržišnoga gospodarstva te da su eksplicitnije obrađena s obzirom na svu složenost društveno-političkog procesa transformacije kroz koji su prošli pravni poreci spomenutih država.

Ključne riječi: dosjelo, accessio, stjecanje od nevlasnika, okupacija, nalaz stvari

1. UVOD

Stjecanje vlasništva na temelju zakona je originarno (izvorno) stjecanje vlasništva koje se ne zasniva na pravu vlasništva prednika. Ovo vrijedi ako nije što posebno određeno zakonom.¹ Naime, potrebno je da se ispune određene pravne činjenice za koje zakon veže mogućnost izvornog stjecanja vlasništva.

Onaj tko je izvorno stekao stvar ne duguje samim tim nikakvu naknadu ni dotadašnjem vlasniku niti nositeljima ograničenih stvarnih prava koja su prestala, a pravni odnosi između prijašnjeg vlasnika i osoba čija su stvarna prava prestala zbog stjecanja prava vlasništva na temelju zakona prosuđuju se (ako nije što posebno zakonom određeno) po obveznopravnim pravilima.²

¹ Pogledati čl. 129. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH, Narodne novine, br. 91/96. Ovaj zakon donio je Zastupnički dom Sabora Republike Hrvatske na sjednici 2. listopada 1996. godine. U daljnjem tekstu: ZV RH.

² Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998. str. 364.

Glede nekretnina stjecatelj je ovlašten ishoditi upis u zemljišnu knjigu svog stečenog prava vlasništva na temelju zakona, premda ga je već stekao i bez upisa. Upis je potrebno zatražiti zato što bi netko na istoj nekretnini, a u dobroj vjeri, mogao steći stvarno pravo postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige.

Zakon o vlasničko-pravnim odnosima FBiH kaže da se, po samom zakonu, pravo vlasništva stječe stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem plodova, dosjelošću, stjecanjem od nevlasnika, okupacijom i drugim slučajevima određenim zakonom.³

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH, pak, regulira sljedeće slučajeve stjecanja vlasništva na temelju zakona:

- stjecanje dosjelošću;
- stjecanje prirasta (plodovi, priraštaj zemljišta, prerada, sjedinjenje, miješanje i građenje tuđim materijalom, građenje na tuđem zemljištu, prekoračenje međe građenjem, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, ulaganje te sijanje i sađenje);
- stjecanje od nevlasnika;
- stjecanje prisvojenjem i nalazom.⁴

2. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA DOSJELOŠĆU

Dosjelost (održaj, usucapio) je originaran način stjecanja određenih prava na temelju posjeda (držanine) određenih svojstava i protoka određenog vremena.⁵ U užem smislu ovim institutom se stječe pravo vlasništva a u širem smislu i ostala stvarna prava. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96), dosjelošću se stječe pravo vlasništva (čl. 159. i 160.) te pravo stvarne služnosti (čl. 229.).

Vrijeme dosjelosti različito se računa, ovisno o tome je li riječ o pokretnim ili nepokretnim stvarima te je li riječ o redovitoj ili izvanrednoj dosjelosti.

Zahvaljujući institutu dosjelosti, stvarno, faktično stanje se pretvara u pravno. Naime, događa se često u praksi da je formalno pravni vlasnik jedna osoba, a onaj stvarni druga. Zbog toga se institutom dosjelosti uklanja trajni nesklad između posjeda i vlasništva te se, istodobno, ostvaruje i zaštita pravnog prometa. No, da bi se ovaj nesklad riješio, potrebno je ispuniti neke zakonske pretpostavke, čime će se to ekonomsko, stvarno vlasništvo pretvoriti u pravno.

Pretpostavke su sljedeće:

- sposobnost dosjedatelja (uzukapijenta),
- sposobnost stvari,
- samostalan posjed određene kakvoće,
- vrijeme dosjelosti određeno zakonom.

³ Čl. 24. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima, Službene novine Federacije BiH, br. 6/98. Ovaj zakon usvojio je Parlament Federacije Bosne i Hercegovine na sjednici Predstavničkog doma 19. prosinca 1997. i na sjednici Doma naroda 20. i 21. siječnja 1998. godine.

⁴ Čl. 129. st. 1. ZV RH navodi sljedeće: «Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugog tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka.»

⁵ *Pravna enciklopedija*, Suvremena administracija, Beograd, 1985., str. 1005.

Ukoliko nema nikakvih zakonskih ograničenja glede neke osobe, ona je sposobna steći vlasništvo dosjelošću. Dostatna je, naime, opća pravna sposobnost dok se poslovna ne traži. Tako je svaka fizička i pravna osoba sposobna stjecati pravo vlasništva dosjelošću.⁶ Stvari na kojima se može steći vlasništvo sposobne su i za dosjelost.^{7 8}

Posjed, glede kakvoće treba biti kvalificiran ili barem pošten. On, naravno, mora biti faktični, efektivan posjed. Naime, za dosjelost nije dostatan tabularni posjed.⁹ Također, treba neprekinuto trajati cijelo potrebno vrijeme za dosjelost. Vrijeme dosjelosti je određeno zakonom te, shodno tomu, razlikujemo redovitu i izvanrednu dosjelost.

Za redovitu dosjelost traži se kvalificiran posjed i određeno vrijeme. Posjed je kvalificiran kada ima osobine zakonitosti, istinitosti i poštenja. Samostalan posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.¹⁰ K tomu se dodaje u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH i odredba kojom se regulira dosjedanje nad stvarima koje su u vlasništvu RH, županija i jedinica lokalne samouprave i uprave, s njima izjednačenih pravnih osoba, potom stvari u vlasništvu Crkve i drugih neprofitnih pravnih osoba koje su osnovane u dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe.

Rok je u ovim pobrojanim slučajevima dvostruko duži: za pokretnine šest a za nekretnine dvadeset godina. U vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali stvar kao zakoniti, poštteni i istiniti posjednici, odnosno kao poštteni samostalni posjednici.¹¹ Ako je stjecatelj prethodnik bio samo poštteni posjednik, može se uračunati stjecatelju vrijeme njegova posjedovanja ali po vremenskom kriteriju što ga zahtijeva izvanredna dosjelost.

Izvanrednom dosjelošću se stječe pravo vlasništva temeljem samostalnog poštenog posjedovanja tijekom zakonom određenog vremena. Naime, samostalni posjednik pokretne stvari, kojemu je posjed barem pošten, stječe dosjelošću vlasništvo protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja,¹² a nepokretnu stvar protekom dvadeset godina istog posjedovanja. Rok se i ovdje udvostručuje ako je riječ o dosjedanju stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i uprave, s njima izjednačenih pravnih osoba, Crkvi i drugih neprofitnih pravnih osoba osnovanih u dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe.

⁷ Dosjelost je, dakle, ustanova prava vlasništva te nije bila primjenjiva na sustav društvenog vlasništva na društvenim sredstvima. Tako, prema bivšem ZOVO-u (Službeni list SFRJ, br. 6/80), pravo vlasništva se nije moglo steći dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu, bilo da su pokretne ili nepokretne. Više o tome: M. Žuvela, *Vlasničkopravni odnosi*, Organizator, Zagreb, 1996., str. 176. - 177.

⁸ Nisu sposobne za stjecanje dosjelošću npr. nekretnine u vlasništvu RH koje su namijenjene da služe kao javno dobro u općoj uporabi, šume, šumska zemljišta, ako su vlasništvu RH. (Informator, br. 4752/99, str. 15)

⁹ Činjenica da je netko u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnina, bez faktičnog posjedovanja stvari, nije valjana osnova za stjecanje prava vlasništva, jer naš pravni sustav nije prihvatio institut tzv. tabularne dosjelosti (VSH, GŽ-3110/74., VSH, Rev- 181/78. i VSH, Rev-2319/82). Izvor: M. Žuvela, *Vlasničkopravni odnosi*, Organizator, Zagreb, 1996., str. 177.

¹⁰ ZV RH, Narodne novine, br. 91/96, čl. 159. st. 2.

¹¹ Isto, čl. 160. st. 2.

¹² Isto, čl. 159. st. 3.

Stjecatelju će se uračunati vrijeme dosjelosti njegova prednika ako je i on bio pošten posjednik. Također će se uračunati i vrijeme dosjelosti prednika koji je bio kvalificirani posjednik, ali će, ipak, trebati proteći vrijeme potrebno za izvanrednu dosjelost.^{13 14}

Kada je riječ o Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima FBiH, zamjećujemo da se umjesto izraza "pošten" rabi izraz "savjestan".¹⁵ Pojam zakonitosti implicira hrvatski pojam istinitosti. Tako je, ovdje, posjed zakonit ako se zasniva na valjanoj pravnoj osnovi, i to pod uvjetom da nije stečen silom, prijevarom ili zloporabom povjerenja. Savjesnost posjeda se predmnijeva te se, stoga, nesavjesnost mora dokazivati.

Posjednik stječe dosjelošću pravo vlasništva na nepokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, protekom deset godina savjesnog i zakonitog posjeda.¹⁶

U čl. 33. istog zakona nalazimo da posjednik na pokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe stječe pravo vlasništva tijekom tri godine savjesnog i zakonitog posjedovanja.

Rješenja su, dakle, ista i u RH i u FBiH kada je riječ o vremenu potrebnom za redovitu dosjelost. Kod izvanredne dosjelosti, pak, nalazimo na drukčije rješenje.

Naime, posjednik na nepokretnoj stvari dosjelošću stječe pravo vlasništva protekom dvadeset godina savjesnog posjeda, a na pokretnoj stvari protekom šest godina savjesnog posjeda.

Nasljednik stječe savjestan posjed od trenutka otvaranja naslijeđa i u slučaju kada je ostavitelj bio nesavjestan, a nasljednik za to nije znao niti je morao znati.^{17 18} Inače, u pravilu, dosjelost počinje teći od trenutka stupanja posjednika u posjed a završava protekom posljednjeg dana potrebnog za odgovarajuću vrstu dosjelosti.

3. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA GRAĐENJEM NA TUĐEM ZEMLJIŠTU

Pravila Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH temelje se na tradicionalnim načelima OGZ-a, odnosno na načelu superficies solo cedit te načelu

¹³ Opširnije o dosjelosti: Jasna Brežanski, *Dosjelost kao način stjecanja stvarnih prava*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 2/99 str. 529. - 552. te Mladen Žuvela, *Stjecanje prava vlasništva - posebno o građenju na tuđem zemljištu i dosjelosti*, Zakonitost, br. 9-10/90, str. 966. - 980.

¹⁴ Na prekid i zastoj dosjelosti se na odgovarajući način primjenjuju odredbe o prekidu i zastoju zastarijevanja potraživanja. (pogledati čl. 381. - 386. i 387. - 393. Zakona o obveznim odnosima, Narodne novine, Zagreb, 1994.)

¹⁵ Ovaj Zakon o vlasničko-pravnim odnosima (Sl. novine F BiH, br. 6/98) je u potpunosti prihvatio glede dosjelosti rješenja iz bivšeg Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima (Sl. list SFRJ, br. 6/80). Tako u čl. 2. važećeg Zakona nalazi se isti sadržaj vlasničkog prava kao i u čl. 3. ZOVO-a, potom člankom 43. Zakona propisana je zaštita kao i u bivšem ZOVO-u, kao i činjenica da vlasnička tužba ne zastarijeva (čl. 43. st. 3. Zakona).

¹⁶ Zakon o vlasničko-pravnim odnosima F BiH, Službene novine F BiH, br. 6/98, čl. 32. st. 1.

¹⁷ Isto, čl. 34. st. 1.

¹⁸ Isto je rješenje i u ZV RH gdje članak 160. st. 3. kaže da nasljednik postaje poštenim posjednikom od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kad je ostavitelj bio nepošteni posjednik, pod uvjetom da nasljednik to nije znao niti je morao znati.

¹⁹ Petar Simonetti, *Pravo građenja*, izd.: NIO Službeni list SR BiH Sarajevo, NIU Službeni list SFRJ Beograd, 1986., br. 11.-12/99, str. 12.

jedinstva nekretnine. Tako, sve što se posije, zasadi, izgradi ili ugradi na površini zemljišta, ili ispod površine, s namjerom da trajno ostane, postaje integralni dio zemljišta po načelu *accessorium cedit principale* jer je zemljište *ex lege* glavna stvar.¹⁹

²⁰ Kada se zemljište otuđuje, opterećuje ili nasljeđuje – otuđuju se, opterećuju ili nasljeđuju sve pokretne stvari koje su trajno spojene sa zemljištem, a kada se stječe pravo vlasništva ili neko drugo stvarno pravo na zemljištu po bilo kojoj pravnoj osnovi, stječe se i pravo vlasništva, odnosno drugo stvarno pravo na pokretnim stvarima koje su trajno povezane sa zemljištem.²¹

Ova su se spomenuta načela, posebice, odrazila na stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. Po ovim pravilima zgrada, u načelu, pripada vlasniku zemljišta na kojem je izgrađena a samo iznimno graditelju. Stoga, u spomenutom zakonu ovo pitanje se svrstava pod odjeljak koji se naziva « stjecanje priraštaja ».²²

Dugogodišnje zanemarivanje načela *superficies solo cedit* i jedinstva nekretnine, prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH, stvorilo je mnoge probleme zbog postojanja različitih prava na pojedinim dijelovima nekretnine tako da je ona predstavljala u pravnom smislu prije razbijenu cjelinu nego jedinstvo u današnjem smislu riječi.²³

Po pravilima OGZ-a zemljište je bilo glavna stvar, a zgrada se tretirala sporednom stvari, kao prirast, pa je istodobno postojanje različitih prava na zemljištu i zgradi bilo nemoguće.²⁴ Ipak, postojale su iznimke i od ovog pravila, a one su počivale na kriteriju poštenja na strani graditelja i nepoštenja od strane vlasnika. U ovakvom slučaju vlasništvo cijele nekretnine bi stjecao graditelj.

Prije stupanja na snagu današnjeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH često je relevantan bio kriterij odnosa vrijednosti zemljišta i zgrada, pored kriterija poštenja.²⁵

¹⁹ Više o pojmu pravnog jedinstva nekretnine vidjeti: P. Simonetti, *Pretpostavke, funkcije i priroda prava građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 2/98, str. 429.-434., Jasna Brežanski, *Prijelazne i završne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Informator, br. 4684/99, Male stranice, str. 6.-9., Bruno Ružička, *Pravno jedinstvo nekretnine*, Informator, br. 4702/99, Male stranice, str. 1.

²⁰ P. Simonetti, *Suvremeno pravo građenja*, Pravna misao, Časopis za pravnu teoriju i praksu, str. 8.

²¹ Prirast nastaje kao posljedica ljudske radnje ili pak prirodnog događaja. Razlikujemo vanjski od unutarnjeg priraštaja. Ukoliko se stvar odvoji od vlasnikove stvari riječ je o unutarnjem priraštaju. Npr. plod se odvoji od matične stvari i time postane samostalna nova stvar. Za razliku od unutarnjeg priraštaja, vanjski priraštaj vlasnikove stvari posljedica je sjedinjenja s njom i to na način da joj priraste postavši njezinim sastavnim dijelom, da se zajedno s njom pretvori u novu stvar te da tuđom preradom postane nova stvar. Posljedica priraštaja su stvarnopravni i obveznopravni učinci (npr. obveza naknade onome čijim radom ili stvarju je nastao prirast.) Stjecanje vlasništva prirastom, kao podoblik stjecanja vlasništva na temelju zakona, posebno je obrađeno u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te zahtijeva posebnu iscrpnu obradu u nekom sljedećem radu. U ovom odjeljku Zakona reguliraju se pitanja stjecanja vlasništva odvajanjem i to na temelju ograničenog stvarnog prava te obveznog prava, potom pitanja priraštaja zemljišta, prerade, sjedinjenja, miješanja i građenja tuđim materijalom. U istom odjeljku nalazimo regulirano pitanje građenja na tuđem zemljištu, prekoračenje mede građenjem, dogradnjom, nadogradnjom, preuređenjem i ulaganjem, građenjem na tuđem pravu građenja te sijanjem i sadenjem.

²² Više o ovom pitanju: Jasna Brežanski, *Građenje na tuđem zemljištu*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 2/98, str. 505.-525. te Nikola Gavella, *Stjecanje prava vlasništva izgradnjom zgrade na tuđem zemljištu*, Privreda i pravo, 2/81, str. 30.-51.

²³ O tome Boris Vizner, *Građansko pravo*, Zagreb 1959., str. 169.

²⁴ Kada postoje pretpostavke za stjecanje prava vlasništva građenjem, a podignuta je zgrada vrednija od zemljišta na kojem je sagrađena i od zemljišta koje je potrebno za njezino redovito korištenje, tada graditelj stječe pravo vlasništva i na tom dijelu zemljišta. (VSH, Gzz-55/79. od 23.10.1979. Okružni sud u Puli P-287/73. od 13.9.1977.) Izvor: B. Vizner, *Komentar ZOVO*, Zagreb, 1980. str. 135.)

Ovaj relikat bivšeg saveznog Zakona nalazimo u Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima FBiH, o kojem će kasnije biti riječi.

Dakle, bivši savezni Zakon o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima se nije temeljio na načelu superficies solo cedit, iako je predviđao slučajeve kada vlasnik zemljišta postaje vlasnikom zgrade. Ipak, uviđamo da je bivši ZOVO prednost davao graditelju, akcentirajući kriterije poštenja te vrijednosti zemljišta i zgrada.²⁶ Ova pravila su se posebno odrazila na stjecanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

Zbog toga Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH u prijelaznim odredbama, (366. do 373.) iznosi pravila kojima se uspostavlja nužno jedinstvo nekretnine, uz napomenu, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Također, donesena je odredba po kojoj pravni poslovi, suprotni načelu jedinstva nekretnine, ne proizvode pravne učinke. (čl. 366) Tako zgrada pripada vlasniku zemljišta, a samo iznimno graditelju, što je, naravno, posljedica načela superficies solo cedit. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH je, također, riješio prijašnju dvojbu o tome što se smatra zgradom te je odredbama čl. 152. st. 5 definirao da se zgradom smatra svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezaao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje. «Zgrada je izgrađena kada je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.»

Po ovom zakonu, razlikujemo tri slučaja građenja na tuđem zemljištu koji proizvode svojevrsne stvarnopravne i obveznopravne učinke:

a) *Zgrada je izgrađena na tuđem zemljištu bez znanja i volje vlasnika* (čl. 152)

U ovom konkretnom slučaju zgrada pripada vlasniku zemljišta. Vlasnik zemljišta može zahtijevati ili da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, ili tražiti uspostavu prijašnjeg stanja, kad za to ima pravni interes (čl. 152. st. 2. i 3.)

Pravo vlasnika na uspostavu prijašnjeg stanja uvjetovano je, dakle, postojanjem pravnog interesa kako bi ga se ograničilo u opciji koja je otegotna za graditelja a to je rušenje zgrade te u svezi s tim posljedice ekonomske prirode.

Graditelj će biti, ovisno o postavljenom zahtjevu vlasnika, dužan ili predati u posjed zemljište i zgradu vlasniku zemljišta tražeći i naknadu ako ga na to ovlašćuju pravila obveznog prava ili uspostaviti prijašnje stanje uzevši sav materijal ugrađeni za sebe. U ovom drugom slučaju ne može tražiti nikakvu naknadu.

b) *Zgrada je izgrađena na tuđem zemljištu pri čemu je graditelj bio pošten, a vlasnik zemljišta nepošten* (čl. 153)

U ovom slučaju doći će do izražaja iznimka od pravila. Naime, zgrada će pripasti u vlasništvo graditelju. Također, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH ovdje ne upućuje na primjenu obveznopravnih pravila, nego izričito određuje da će prijašnji vlasnik zemljišta imati pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta, što je, također, iznimka. Presudni uvjeti su da je vlasnik zemljišta bio nepošten, tj. morao je znati za građenje koje nije odmah zabranio, a graditelj je bio pošten.²⁷

²⁶ Dakle, umjesto načela superficies solo cedit tj. da zgrada dijeli sudbinu zemljišta vrijedilo je obrnuto: zemljište je dijelilo sudbinu zgrade. Više o tome: Dragoljub D. Stojanović, Dimitar Pop-Georgiev, *Komentar Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima*, Treće prošireno izdanje, Beograd, '86., str. 87.-91.

²⁷ Čl. 153. ZV RH glasi: «Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.»

c) *Zgrada je izgrađena na tuđem zemljištu a nepošteni su bili i graditelj i vlasnik*

U ovom slučaju zgrada će pripasti vlasniku zemljišta, iako nije zabranio gradnju po njezinom saznanju.²⁸

Ono što njegovu situaciju čini nepovoljnijom u odnosu na prvi spomenuti slučaj jest nemogućnost zahtijevanja povratka u prijašnje stanje.

Graditelj je ovlašten uspostaviti prijašnje stanje po svom izboru, pri čemu može ugrađeni materijal uzeti za sebe. No, u tome ga ograničava jedan rok zbog kojeg će moći ostvariti spomenuto pravo samo u određenom vremenskom razdoblju.²⁹

3.1. *U Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima FBiH nalazimo drukčija rješenja:*

a) *Savjesni graditelj i nesavjesni vlasnik zemljišta*

Ako neka osoba izgradi objekt trajne namjene na tuđem zemljištu, a da nije znala niti morala znati da je riječ o tuđem zemljištu, stječe pravo vlasništva na objektu na zemljištu na kojem je izgrađen građevinski objekt kao i na zemljištu koje je nužno za njegovu uporabu. Pri svemu tome vlasnik zemljišta je znao za izgradnju ali se nije odmah usprotivio.

Vlasnik zemljišta ima pravo u roku tri godine od saznanja za završenu izgradnju tražiti naknadu prometne vrijednosti zemljišta. Objektivni rok je deset godina od završene izgradnje.³⁰

b) *Savjestan vlasnik zemljišta a graditelj savjestan ili nesavjestan*

Drukčija je situacija ako se vlasnik zemljišta odmah usprotivi gradnji bilo da graditelj zna da gradi na tuđem zemljištu, bilo da ne zna.

U ovom slučaju vlasnik zemljišta može zahtijevati da mu pripadne pravo vlasništva na građevinskom objektu ili tražiti da graditelj poruši građevinski objekt i vrati zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu vrijednost zemljišta.

U nekim slučajevima sud može odlučiti da se ne ruši građevinski objekt ako za to postoje opravdani razlozi i s obzirom na okolnosti slučaja.³¹

Ako vlasniku zemljišta pripadne objekt, dužan je graditelju isplatiti naknadu u visini prosječne građevinske cijene objekta s obzirom na mjesto u kojem se objekt nalazi te u vrijeme donošenja sudske odluke. U roku od tri godine od završene izgradnje vlasnik zemljišta se može poslužiti izborom između ponuđenih zakonskih mogućnosti.

²⁸ U čl. 154., spomenutog zakona, st. 1. nalazimo: «Ako graditelj nije bio pošten, zgrada je pripala vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, no vlasnik zemljišta tada nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja.»

²⁹ U čl. 154. st. 2. se nastavlja: «Graditelj je u slučaju iz stavka 1. ovoga članka ovlašten uspostaviti prijašnje stanje o svom trošku i uzeti za sebe svoj materijal koji je bio ugrađio u zgradu, ali ne nakon što protekne rok u kojem bi po pravomoćnosti odluke suda trebao dobrovoljno predati posjed zemljišta sa zgradom njezinu vlasniku.»

³⁰ Čl. 27. st. 2. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH glasi: «U slučaju iz stavka 1. ovog članka, vlasnik zemljišta ima pravo, u roku od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, a najkasnije do deset godina od završene izgradnje, zahtijevati da mu graditelj naknadi prometnu vrijednost zemljišta u vrijeme donošenja sudske odluke.»

³¹ Čl. 28 st. 2. istog Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH glasi: «Izuzetno od odredbe stavka 1. ovog članka, sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski objekt ne poruši, ako njegovo rušenje, s obzirom na okolnosti slučaja (vrijednost objekta, ponašanje vlasnika zemljišta i graditelja u toku izgradnje i sl.) ne bi bilo opravdano.» Ovdje, naime, nalazimo utjecaje iz bivšeg ZOVO-a (Sl. list SFRJ, br. 6/80).

Kada protekne taj rok, može zahtijevati samo prometnu isplatu cijene.

c) Graditelj i vlasnik zemljišta su savjesni

Ako, pak, vlasnik nije znao za izgradnju, uzet će se u obzir vrijednost objekta i zemljišta na kojem je podignuto.

Kada građevinski objekt vrijedi znatno više od zemljišta, pripast će graditelju. U ovom slučaju, vlasniku zemljišta pripada naknada po prometnoj cijeni zemljišta.

No, ako je vrijednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtjev vlasnika zemljišta, kako stoji u čl. 29. st. 2., dosuditi građevinski objekt njemu a ne graditelju. Graditelj će imati pravo na naknadu vrijednosti objekta u visini prosječne građevinske cijene u mjestu gdje se objekt nalazi. Ovaj zahtjev vlasnik zemljišta može sudu podnijeti u roku tri godine od dana završetka izgradnje spomenutog objekta.

Međutim, ako su vrijednosti građevinskog zemljišta i objekta približno jednake, sud će ih dosuditi vlasniku zemljišta ili graditelju, ovisno o njihovim potrebama i okolnostima slučaja. Onome tko nije dobio zemljište s objektom pripada naknada utvrđena po prometnoj vrijednosti zemljišta, odnosno objekta.

d) Graditelj i vlasnik zemljišta su nesavjesni

U čl. 30. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH stoji: «U slučaju kad su graditelj i vlasnik zemljišta nesavjesni, shodno će se primijeniti pravila iz odredbe članka 28. ovog zakona.» Znači da će vlasnik zemljišta moći zahtijevati da mu pripadne pravo na objekt, ili da graditelj poruši objekt i vrati zemljište u prvobitno stanje, ili da mu graditelj isplati prometnu vrijednost zemljišta.³²

4. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA STVARANJEM NOVE STVARI, SPAJANJEM, MIJEŠANJEM

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH nalazimo ovo pitanje regulirano pod naslovom «Prerada, sjedinjenje, miješanje i građenje tuđim materijalom».³³ Temeljno pravilo kaže da tko tuđe pokretne stvari preradi, sjedini sa svojima, pomiješa ili smiješa s njima ili, pak, kada se to dogodi bez njegove volje, ne dobiva time pravo na tuđe, osim ako za to nema neki pravni temelj stjecanja. (čl. 148. st. 1. ZV RH)

4.1. Stjecanje stvari koja je proizvod prerade tuđe stvari

Preduvjet je činjenica da između preraditelja i vlasnika materijala nema nikakvog pravnog odnosa. Ovakvi slučajevi se događaju kada preraditelj preradi vlasnikovu

³² U istom čl. 28. ali st.1. stoji sljedeće: «Ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se odmah usprotivio gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekt ili da graditelj poruši građevinski objekt i vrati zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu vrijednost zemljišta. «Pogledati i ostale stavke citiranog članka.

³³ Ovo pitanje, također, svrstano je pod odjeljak «Stjecanje priraštaja», što zahtijeva opširniju obradu. Više o tome u knjizi *Stvarno pravo* već spomenutih autora, str. 380.-409. te N. Gavella, *Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br.1-2/81, str. 39.-76.

stvar na temelju ugovora s nekom drugom osobom ili pak na temelju nevaljanog ugovora o radu ili bez ikakvog ugovora. U novu stvar radom se mogu pretvoriti samo pokretnine.

Prvo će se vidjeti je li moguće rastaviti sjedinjenu stvar s obzirom na faktičnu i gospodarsku komponentu.³⁴

To zahtijeva načelo supstancije. Pri tome se gubi rezultat rada jer onaj tko je radio bez ili protiv vlasnikove volje nema pravo na naknadu. Ovo se, jedino, ne odnosi na slučajeve kada je rezultat prerade od osobite kulturne vrijednosti. Tu se primjenjuje pravni kriterij (čl. 148. st. 3.) te se načelo supstancije zamjenjuje proizvodnim načelom.

Preraditelj može zahtijevati od suda odluku kojom se određuje da je uspostava prijašnjeg stanja nedopuštena.³⁵ Ako se ne može vratiti u prijašnje stanje, nastala je nova stvar koja je sjedinjena od vlasnikove stvari i tuđeg korisnog rada. Tu novu stvar stječu vlasnik prerađene stvari (načelo supstancije) i preraditelj (proizvodno načelo) u vlasništvo, čime se među njima stvara nenamjerno suvlasništvo – oni postaju suvlasnici u razmjeru vrijednosti stvari i korisnog rada u času kada je od te stvari preradom nastala nova stvar.³⁶ Bivši vlasnik stvari bez čije krivnje je stvar prerađena ima pravo na razvrgnuće tog suvlasništva isplatom.³⁷

Ovakvo pravo na razvrgnuće ne pripada preraditelju. On je, naime, pridonio spajanju bez volje vlasnika pa se smatra odgovornim, odnosno krivim.

4.1.1. Prerada stvari različitih vlasnika

Ako netko preradi više stvari različitih vlasnika u novu stvar, riječ je o sjedinjenju s elementima prerade. Naravno, ovo se odnosi na slučajeve gdje nije postojao pravni odnos između vlasnika materijala i preraditelja.

To, opet, znači da će se primjenjivati pravila zakona po kojima će i preraditelj moći steći pravo vlasništva.

Preraditelju, jedino, pripada pravo zahtijevati odluku od suda kojom se ne dopušta uspostava prijašnjeg stanja.

Kada uspostava prijašnjeg stanja nije moguća, ili nije dopuštena (preraditelj je ishodio takvu odluku suda), tada glede proizvoda prerade u koji su sjedinjene stvari različitih vlasnika nastaje nenamjerno suvlasništvo među preraditeljem i svima čije

³⁴ Čl. 148/2 ZV RH glasi: «Ako se stvari koje su prerađene mogu bez nerazmjerno velikih troškova vratiti u prijašnje stanje, odnosno ako se one koje su sjedinjene, pomiješane ili smiješane mogu bez nerazmjerno velikih troškova rastaviti, svakome će se vratiti što je njegovo, a obveznopravna pravila određuju ima li tko pravo tražiti naknadu i od koga.» Također, čl. 6. st. 1. kaže: «Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava, ako zakonom nije što drugo određeno.»

³⁵ U nastavku čl. 148. st. 3., istog zakona, stoji: «Kad je netko tuđe stvari preradio, sjedinio sa svojima, pomiješao ili smiješao s njima tako da je time nastala nova stvar osobite umjetničke ili druge kulturne vrijednosti koja bi propala povratom u prijašnje stanje prerađenih, odnosno rastavljanjem sjedinjenih, pomiješanih ili smiješanih stvari, tada on ima pravo zahtijevati da sud odluči da se ne dopusti uspostava prijašnjeg stanja, odnosno rastavljanje stvari.»

³⁶ N. Gavella i dr., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998, str. 406.

³⁷ Čl. 149/2 ZV RH glasi: «Kad razvrgava suvlasništvo s preraditeljem koji je kriv zato što je preradio stvar, on ima pravo zahtijevati da se razvrgnuće provede isplatom, pri čemu je njegovo pravo odlučiti da li će zadržati novonastalu stvar za sebe i isplatiti preraditelja, ili će krivi preraditelj morati isplatiti njega.»

su stvari prerađene u novu stvar.³⁸ Ovisno o vrijednosti vlasnikovih stvari i uloženog objektivno korisnog rada, svatko će steći razmjernan suvlasnički dio.

Korisnim radom se smatra onaj rad koji stvori novu stvar čija je vrijednost veća od zbroja svih sjedinjenih stvari.

Ako rad nije veći od traženog iznosa, preraditelj nema pravo na suvlasnički dio a prema njemu bi se, ako pravila obveznog prava dopuštaju, mogla potraživati i naknada.

Kod ovog nastalog nenamjernog suvlasništva u slučaju razvrgnuća nekrivi bivši vlasnici imaju pravo na diobu isplatom. Ovo pravo, u pravilu, ne pripada preraditelju, osim ako je i on jedan od bivših nekrivih suvlasnika.

U tom slučaju imat će suvlasnički dio glede ugrađene stvari a i glede uloženog korisnog rada. Osim stvarnopravnih učinaka nastaju i obveznopravni (zahtjev za naknadu) koji se rješavaju po pravilima obveznog prava.

4.2. Sjedinjenje stvari različitih vlasnika

Sjedinjenje nastaje djelovanjem prirodnih sila te namjernog ili nenamjernog djelovanja ljudi. Sjedinjenje stvari je rezultat fizičkog, odnosno kemijskog procesa kojim se stvari sjedinjuju tako što se jedne drugima pripajaju (adiunctio, sjedinjenje u užem smislu te riječi), jedne se s drugima pomiješaju (commixtio), ili se smiješaju u jedno (confusio).³⁹

Ovdje je riječ o stjecanju stvari nastalih sjedinjenjem stvari različitih vlasnika, a ne istog vlasnika. Kada se sjedine stvari istog vlasnika, jasno je da pripadaju njemu.

Sjedinjenje ne smije biti privremeno jer će se, u protivnom, moći rastaviti i vratiti svakome što je njegovo. Bitna je mogućnost, odnosno nemogućnost rastavljanja.

Pri tome se uzima u obzir faktično-gospodarski (čl. 6. st. 1. i čl. 148. st. 2.) te pravni kriterij (148/3). Nedopuštenost razdvajanja ima isti pravni učinak kao i faktična nemogućnost razdvajanja.

Ukoliko se stvar ne može razdvojiti, moguće su dvojake posljedice. Naime, tuđa stvar može prirasti vlasnikovoj i postati njezin sastavni dio, a moguće je da se stvari različitih vlasnika sjedine u novu stvar.

Ako po shvaćanju u svakodnevnom životu nije nastala nova stvar, riječ je o prirastanju sporedne stvari glavnoj.⁴⁰

Nova stvar je, pak, nastala ako se njezin identitet razlikuje od identiteta stvari od kojih je sastavljena. Ako se niti jedan sjedinjeni dio ne može rastaviti bez nerazmjerno velikih troškova, nastala je nova stvar čije vlasništvo Zakon određuje. Umjesto stvari koja je sjedinjena u novu stvar, nastala je nova stvar koja se tretira kao priraštaj njegove stare stvari.

Zato novonastala stvar nije niti jednog trenutka ničija stvar (res nullius), nego se na temelju zakona za svakoga tko je bio vlasnik stvari koje su se sjedinile u novu, osniva pravo vlasništva na novonastaloj stvari.⁴¹

³⁸N. Gavella i dr., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 407.

³⁹ N. Gavella i dr., Isto, str. 384.

⁴⁰ Sporedna stvar (daska) je prirasla (ugrađena) glavnoj stvari (drveni brod). Nije nastala nova stvar. Vlasništvo (drugog) vlasnika na dasci je prestalo (čl. 47. st. 1.), ali je vlasnik broda dužan naknaditi bivšem vlasniku sporedne stvari (daske) njezinu vrijednost. (Okružni sud u Rijeci, Gž-1571/73.; VSH, Gž-3627/78.) Izvor: B. Vizner, *Komentar ZOVO*, Zagreb, 1980. str. 125.)

⁴¹ N. Gavella i dr., *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 403.

Posljedica je to načela supstancije. U ovom slučaju nastaje nenamjerno suvlasništvo (*communio incidens*).⁴² Dakle, niti jedan od bivših vlasnika sjedinjenih stvari ne stječe cijelo pravo vlasništva sam, nego oni postaju suvlasnici te nove stvari i mimo svoje volje. Ako se jedan od tih suvlasnika bez svoje krivnje našao u suvlasništvu, ima pravo na razvrgnuće tog suvlasništva isplatom. Pritom, on može birati hoće li on zadržati stvar te isplatiti ostale suvlasnike, ili će pak suvlasnici isplatiti njega.

Ako niti jedan od suvlasnika nije kriv za sjedinjenje, tada će suvlasnik čija je stvar najviše vrijedila u trenutku sjedinjenja imati pravo isplatiti ostale. Pritom treba pripomenuti da on nema pravo zahtijevati da drugi isplate njega.

Prestankom samostalne egzistencije stvari prestaju i ograničena stvarna prava koja su teretila stvar i neka obvezna prava.

Ne prestaju samo ona ograničena stvarna prava čija priroda omogućava da nastave egzistenciju na naknadi, u gospodarskom smislu, koja pripada bivšem vlasniku.⁴³

Zakon o vlasničko-pravnim odnosima FBiH spominje nekoliko oblika prerade te spajanje i smjesu stvari.

4.3.1. Prerada

Riječ je o sljedećim slučajevima prerade, odnosno stvaranja nove stvari:

- kada netko novu stvar izradi od svog materijala, i to svojim radom;
- kada netko svoj materijal preda drugoj osobi koja će svojim radom na temelju ugovora s njim izraditi novu stvar i predati je, uz naknadu, vlasniku materijala;
- kada netko od tuđeg materijala izradi novu stvar svojim radom, pri čemu je savjestan a vrijednost rada mu je veća od vrijednosti materijala.⁴⁴

Ako su u ovom posljednjem slučaju vrijednosti materijala i rada jednake, nastat će suvlasništvo na izrađenoj stvari. Dakle, da bi nastala određena nova stvar preradom, potrebno je ljudskim radom izvršiti promjenu materijala. Na taj način stvara se drukčija namjena i uporaba stvari u odnosu na materijal koji je prethodio preradi.

⁴² Čl. 149/1 ZV RH glasi: «Svako od njih pripada po suvlasnički dio prava vlasništva novonastale stvari, čija veličina zavisi od odnosa vrijednosti tih stvari u trenutku njihovog sjedinjenja u novu stvar.»

⁴³ Nastavljaju svoju egzistenciju na suvlasničkom dijelu založna prava, plodouživanje. Ako vlasniku pripada pravo na naknadu štete, na tom njegovom pravu egzistenciju nastavlja založno pravo.

⁴⁴ U čl. 25. st. 3. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH stoji: «Ako je neko od tuđeg materijala svojim radom izradio novu stvar, ona mu i pripada ako je savjestan i ako je vrijednost rada veća od vrijednosti materijala.» Ova rješenja su postojala i u bivšem ZOVO-u (Sl. list SFRJ, br. 6/80). Glede prerade vlastite stvari vlastitim radom postavljalo se pitanje da li je tu odredbu uopće trebalo unositi u zakon. (Gavella, *Stjecanje prava vlasništva stvaranjem nove stvari*, Privreda i pravo 1/81., str. 36.) Dalje, kada je riječ o slučaju gdje netko predaje svoj materijal drugoj osobi da od njega na temelju pravnog posla izradi novu stvar nastaju stvarnopravni učinci za vlasnika materijala jer samo on stječe vlasništvo. Obveznopravni učinci nastaju za onoga tko ulaže svoj rad. Kriterij po kojemu se prosuđuje je li riječ o novoj stvari jest shvaćanje prometa. Sljedeći slučaj jest kada netko od tuđeg materijala izradi novu stvar svojim radom čija je vrijednost veća od vrijednosti materijala a pri tome je savjestan. Ovdje, dakle, trebaju biti ispunjene pretpostavke: prerađivač i vlasnik su različite osobe, nastala je nova stvar, između vlasnika i prerađivača ne postoji pravni odnos kojim se određuje vlasništvo nove stvari. Kada se ispune ove pretpostavke, mogući su sljedeći učinci: Savjestan prerađivač stječe vlasništvo nove stvari ako je vrijednost rada veća od vrijednost materijala uz obvezu da vlasniku materijala naknadi njegovu vrijednost. Ako su, pak, vrijednosti tuđeg materijala i prerađivačevog rada jednake nastaje suvlasništvo na jednake dijelove. Zakon izričito ne rješava situaciju kada je prerađivač nesavjestan, kao ni slučaj gdje savjesna osoba svojim radom od tuđe grade izradi novu stvar, pri čemu je vrijednost rada manja od vrijednosti materijala. Više o tome M. Žuvela, *Vlasničko-pravni odnosi*, Organizator, Zagreb, 1996. str. 152.

4.3.2. Spajanje i smjesa stvari

Do smješe dolazi kada se pokretne stvari sastavljene od mase suhih i čvrstih predmeta, koje pripadaju različitim osobama, pomiješaju ili tečne i rastopljene stvari različitih osoba pomiješaju tako da se više ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nerazmjernih troškova po cijelu stvar ili njezine dijelove.⁴⁵

U pravilu, dotadašnji vlasnici postaju suvlasnici u razmjeru s vrijednošću ugrađenih stvari. Ukoliko jedna od pomiješanih ili spojenih stvari ima veću vrijednost od druge, a ta vrijednost je neznatna u odnosu na prvu, vlasništvo stvari će steći vlasnik one koja više vrijedi. Drugi vlasnik ima pravo, u roku od jedne godine, zahtijevati naknadu prometne vrijednosti stvari.

Također, u istom jednogodišnjem roku savjestan vlasnik može od nesavjesnog zahtijevati da mu pripadne cijela stvar u vlasništvo ili da stvar pripadne nesavjesnom vlasniku, a ovaj da mu isplati prometnu vrijednost njegove stvari.^{46 47}

5. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA ODVAJANJEM PLODOVA

Ovo pitanje spada u stjecanje unutarnjeg prirasta po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH.⁴⁸

Kada se plod odvoji od matične stvari, on postaje nova samostalna stvar. Na taj način, on postaje objekt prava vlasništva kao i ograničenih stvarnih prava. Riječ je o prirodnim, industrijskim i civilnim plodovima.⁴⁹

Taj unutarnji prirast (plod i dr.) pripada onome od čije stvari se nešto odvojilo.⁵⁰ Posljedica je to načela supstancije kojeg zagovaraju pravni poreci kontinentalno-europskog pravnog kruga.⁵¹ To znači da onome čija je stvar pripadaju i koristi od nje. Do fizičkog odvajanja može doći ljudskim djelovanjem, djelovanjem prirodnih sila te

⁴⁵ Enver Zečević, *Pravila građanskog i porodičnog prava sa sudskom praksom*, Samostalni sindikat službenika organa uprave i sudske vlasti u Federaciji BiH, Sarajevo, 2000., str. 30.

⁴⁶ Čl. 26. st. 2. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima F BiH glasi: »Ako je neko od vlasnika bio nesavjestan, savjestan vlasnik može zahtijevati, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, da mu cijela stvar pripadne u vlasništvo ili da cijela stvar pripadne u vlasništvo nesavjesnom vlasniku i da mu ovaj naknadi prometnu vrijednost njegove stvari.«

⁴⁷ Ovo je rješenje postojalo i u bivšem ZOVO-u (Sl. list SFRJ, br. 6/80). Ni ovaj zakon kao ni bivši ne precizira koja je to vrijednost »njegove stvari«. S obzirom da nema riječi niti o opsegu naknade vrijednosti stvari nesavjesnog vlasnika savjesnom koji je postavio zahtjev da mu stvar pripadne cijela u vlasništvo, primjenjuju se odgovarajuća pravila Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, Zagreb, 1994.) ovisno o tome je li riječ o stjecanju bez osnove, poslovođstvu bez naloga itd.

⁴⁸ Vidjeti odjeljak *Stjecanje vlasništva prirastom* u ZV RH (čl. 141.-158.) te šire o tome N. Gavella, *Stjecanje prava vlasništva preradom, sjedinjenjem, izgradnjom zgrade i odvajanjem plodova*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 1-2/81, str. 39. - 76., posebice 72. - 76.

⁴⁹ O pojmu i vrstama plodova: M. Vedriš - P. Klarić, *Građansko pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2000., str. 83.-85.

⁵⁰ Pod unutarnjim prirastom podrazumijevamo pored odvajanja plodova i odvajanje dijelova stvari. Pogledati članke 141. - 144. ZV RH.

⁵¹ O pripadnosti pravnog poretka RH kontinentalnoeuropskom pravnom krugu mnogo opširnije Nikola Gavella, Mira Alinčić, Petar Klarić, Krešimir Sajko, Tanja Tumbri, Zlatan Stipković, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Hrvatsko građanskopravno uređenje i kontinentalnoeuropski pravni krug, Pravni fakultet u Zagrebu - Zavod za građanskopravne znanosti i obiteljsko pravo - Postdiplomski studij za znanstveno usavršavanje iz građanskopravnih znanosti, Zagreb, 1994., str. 7. - 284.

i jednog i drugog. Ako nad tom novonastalom samostalnom stvari nitko ne stekne vlasništvo na temelju nekog pravnog posla ili odluke vlasti, osnovat će se pravo vlasništva na temelju zakona. Obično, vlasništvo stječe vlasnik stvari, i to u trenutku odvajanja. No, katkad se ovo supstancijalno načelo korigira proizvodnim načelom te vlasništvo stječe samostalni posjednik stvari, ako je u trenutku odvajanja bio pošten posjednik. Također, vlasništvo može steći i plodouživatelj te zakupnik. Ako netko ima služnost uporabe (usus), potom založno pravo na pokretnoj stvari, stječe plodove ubiranjem (percepcijom), a ne odvajanjem (separacijom).

Ove odredbe se odnose i na plodove životinja. Plod životinje je plod ženke i pripada njezinu vlasniku. Međutim, u ovom slučaju zakon upućuje i na primjenu običaja ako oni o tome postoje.⁵²

Onaj tko je imao troškove poradi nastanka plodova, ovlašten je prije njihove predaje zahtijevati tu naknadu, ukoliko bi ih imao i dobar gospodar. Ta naknada ne smije biti veća od vrijednosti plodova koje je dužan predati.

Čl. 31. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima F BiH kaže: «Pravo vlasništva na plodove koje stvar daje pripada vlasniku stvari. Savjestan posjednik, plodouživatelj i zakupac stvari koja daje plodove stječe pravo na plodove, u trenutku njihova odvajanja.» Dakle, odvojene plodove stječu vlasnik glavne stvari, plodouživatelj i zakupac na temelju ugovora o plodouživanju i zakupu te savjesni posjednik. Posjednik je savjestan kada s razlogom vjeruje da je glavna stvar, od koje se plodovi odvajaju, njegova. Sve dok se plodovi ne odvoje, smatraju se sastavnim dijelom glavne stvari te pripadaju vlasniku te stvari.

6. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA OD NEVLASNIKA

Čl. 118. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH kaže da svaka osoba, u načelu, stječe pravo vlasništva na stvari koju je u dobroj vjeri stekla od nevlasnika u samostalan posjed.⁵³ Pretpostavke koje ovaj zakon navodi su sljedeće:

- da je stvar pokretna,
- da je stjecatelj bio u dobroj vjeri što znači da nije znao niti mogao posumnjati da je stvar tuđa,
- da je pravni posao naplatan a kauza mu je stjecanje prava vlasništva.⁵⁴

⁵² Čl. 144. st. 2. ZV RH glasi: «Onaj čija je životinja oplodila tuđu životinju nema pravo na plod, ni nagradu, osim ako je što drugo određeno ili uobičajeno».

⁵³ S obzirom da se ovdje narušavaju osnovna pravila vlasničko pravnih odnosa, kao što su nemo dat quod non habet-ne, možeš dati ono čega nemaš ili nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet-nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima, postojanje dobre vjere na strani stjecatelja je jako bitno. To znači da u trenutku zaključenja posla kao ni u trenutku primanja neposrednog posjeda nije znao niti je s obzirom na okolnosti mogao posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

Također, treba spomenuti da se teoretičari ne slažu oko toga je li riječ ovdje o derivativnom ili originarnom načinu stjecanja vlasništva.

⁵⁴ Kad je stvar prodana javnom dražbom i predana kupcu koji je stvar preuzeo i postao njezinim vlasnikom (čl. 87. ZIP-a), ne može više u izvršnom postupku s uspjehom tražiti otklanjanje nepravilnosti koju je službena osoba učinila u provođenju procjene i prodaje stvari. (VSH, Gzz-112/81. od 26.1. 1982.) B. Vizner, *Komentar ZOVO*, Zagreb, 1980., str. 167.

Do stjecanja od nevlasnika neće doći ako je stvar njezinu vlasniku ili osobi putem koje je on posjedovao bila ukradena, ili ju je izgubio, odnosno zametnuo izuzev ako je riječ o gotovu novcu, vrijednosnim papirima na donosioca ili javnoj dražbi. (čl. 108. st. 4. ZV, N.n., br. 91/96). Pritom prestaju prava trećih koja terete pokretnu stvar koja se stječe, osim onih prava za koje je stjecatelj znao ili morao znati u trenutku stjecanja vlasništva.

Članak 36. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH taksativno navodi slučajeve kada savjesna osoba stječe pravo vlasništva na pokretnoj stvari od nevlasnika:

- ako nevlasnik u sklopu svoje djelatnosti stavlja u promet takve stvari
- ako vlasnik preda stvar u posjed na temelju pravnog posla koji nije temelj za pribavljanje prava vlasništva;
- ako se stvar prodaje na javnoj prodaji.

Uz svaku od ovih pretpostavki trebaju biti ispunjene i one opće koje navodi i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH. Dakle, stvar mora biti pokretna, stjecatelj je treba pribavljati u dobroj vjeri, pravni posao treba biti naplatan a kauza mu treba biti stjecanje vlasništva.⁵⁵

Raniji vlasnik može u roku godinu dana od dana prestanka njegova vlasništva zahtijevati povrat stvari ukoliko ta stvar ima za njega posebno značenje (afekcijsku vrijednost) te ako plati naknadu u visini prometne vrijednosti stvari.⁵⁶

7. Stjecanje prava vlasništva prisvojenjem (okupacijom) i nalazom stvari

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH kaže da se vlasništvo može steći samo na napuštenim pokretnim stvarima. Napuštene nekretnine ex lege prelaze u vlasništvo RH.

Da bi nekretnina bila smatrana napuštenom, potrebna je izjava o odreknuću od prava vlasništva kao i brisanje vlasništva iz zemljišne knjige.

Ničije stvari su, također, napuštene stvari. No, ponekad je dvojbeno je li stvar napuštena, ničija ili tuđa. Čl. 132. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH kaže da se u takvim slučajevima predmnijeva da je stvar ničija. Ničijom se smatra i pripitomljena životinja ako sama od sebe izostane 42 dana, kao roj pčela koji vlasnik nije vijao dva dana. (čl. 132. st. 3. istog zakona)

Također, napušteni suvlasnički dio prirasta ostalim suvlasnicima razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

Svaki pravni subjekt može steći pravo vlasništva, osim ako nije riječ o prisvojenju za kojeg je potrebna posebna dozvola. (npr. vađenje potonulih stvari iz mora)

⁵⁵ Kupac koji nije znao niti je mogao znati da je da prodavalac kojem je vlasnik povjerio vozilo na čuvanje ili poslugu nije vlasnik putničkog vozila, stekao je pravo vlasništva predajom u posjed na temelju ugovora o kupovini. (VSBiH, Rev-297/89. od 14.12. 1989. Informator, 3872, 17.4. 1981.) Izvor: M. Žuvela, *Vlasničko-pravni odnosi*, Organizator, Zagreb, 1996., str. 192.

⁵⁶ Rješenja iz Zakona o vlasničko-pravnim odnosima postojala su i u bivšem ZOVO-u (Sl. list SFRJ, br. 6/80). Odredba po kojoj prijašnji vlasnik u roku godine dana od prelaska vlasništva na novog vlasnika ima pravo tražiti povrat stvari uz naknadu prometne cijene (pod uvjetom da stvar ima posebno značenje za njega) novijeg je datuma. Njome se štiti i interes savjesnog stjecatelja, sigurnost pravnog prometa ali i interes bivšeg vlasnika.

Stvari koje su u vlasništvu RH ili jedinica lokalne samouprave ne mogu se steći prisvajanjem. Izuzetak od ovog pravila su stvari namijenjene prisvojenju po posebnim propisima kao što su rude, ribe, voda iz vodotoka.^{57 58}

7.1. *Stjecanje prava vlasništva izgubljene, zametnute ili ukradene stvari*

S obzirom da izgubljena, zametnuta ili ukradena stvar nije postala ničija, vlasništvo se na njoj ne može steći prisvojenjem.⁵⁹

Nalaznik je dužan predati stvar onome tko ju je izgubio ili vlasniku ako mu je on poznat i ako je to moguće. Ako, pak, to nije moguće, dužan ju je predati najbližem nalaznom uredu. U tom slučaju nalaznik će imati pravo na nagradu (nalazninu) u iznosu od 10% prometne vrijednosti stvari te naknadu nužnih troškova.

Ako se u roku od godinu dana od objave oglasa ne javi onaj tko je stvar izgubio ili njezin vlasnik, stvar će se predati nalazniku koji će je steći u vlasništvo po pravilima o dosjelošći.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH posebno uređuje i nalaz blaga. (čl. 140.)⁶⁰

Pod blagom se misli na novac, dragocjenosti i druge stvari od povijesne i kulturne vrijednosti čiji se vlasnik više ne može utvrditi.

Dužnost nalaznika je uzeti nađeno blago u posjed za RH. O tome je dužan izvijestiti nalazni ured te po njegovoj naredbi predati ga istom.

Nalaznik i vlasnik nekretnine imaju pravo na nagradu od RH, čija visina ne smije biti niža od 10% niti viša od vrijednosti blaga. Svaki od njih dobiva po jednu polovicu. Vlasništvo se ovdje stječe, također, dosjelošću.

Čl. 37. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH regulira stjecanje prava vlasništva na napuštenoj stvari.

Vlasništvo na pokretnoj napuštenoj stvari se stječe kad neka osoba uzme u posjed napuštenu stvar s namjerom da je prisvoji a zakon ništa nije drukčije odredio. Stvar je napuštena onda kada je njezin vlasnik vidljivo izrazio volju o dobrovoljnom odricanju od nje. Okupacijom se i po ovom zakonu može steći samo vlasništvo pokretne stvari. Ako je riječ o napuštenoj nekretnini ona postaje vlasništvo federacije, ako nije određeno nešto posebnim zakonom.⁶¹ Ni ovdje se kao ni po Zakonu o vlasništvu i

⁵⁷ Čl. 131. st. 3. ZV RH glasi: «Ne može se steći prisvojenjem vlasništvo na stvarima koje po posebnom zakonu mogu biti samo u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne uprave i samouprave; ali kad se radi o stvarima čija je namjena prisvajati ih (kao što su to rude, ribe, voda iz vodotoka i sl.), tada svaka osoba koja je na prisvajanje ovlaštena zakonom ili dopuštenjem izdanim na temelju zakona, stječe vlasništvo onoga što prisvoji na temelju i u granicama te ovlasti, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno».

⁵⁸ Bivši ZOVO (Sl. list SFRJ, br. 6/80) nije uređivao nalaz blaga niti nalaz stvari. O tome M. Žuvela, *Vlasničko-pravni odnosi*, Organizator, Zagreb, 1996., str. 148. - 150. ZV RH regulira stjecanje vlasništva prisvojenjem, člancima 131. - 139. a nalaz blaga člankom 140.

⁵⁹ Čl. 134. st. 1. istog zakona navodi sljedeće: «Stvar koju je vlasnik izgubio, koja je zametnuta, ili mu je ukradena, nije samim tim prestala biti njegovim vlasništvom, pa ju je nalaznik dužan bez odgode predati onome tko ju je izgubio, odnosno vlasniku stvari, ako po znakovima na stvari ili iz drugih okolnosti može za njega saznati, a nije mu teško dostupan».

⁶⁰ Nalaz blaga kao ni nalaz stvari nije uređivao bivši ZOVO (Sl. list SFRJ, br. 6/80). Tako nalazimo da je, u tom slučaju, analogijom trebalo primijeniti pravna pravila OGZ-a. (Č. Rajčić, *Stvarno pravo*, Zagreb, 1956., str. 161.)

⁶¹ Članak 37. st. 2. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima FBiH kaže: «Napuštena nekretnina postaje vlasništvo Federacije, ako posebnim zakonom nije određeno da postaje vlasništvo kantona-županije, općine ili grada.»

drugim stvarnim pravima RH, ne smatraju napuštenima izgubljene stvari niti se okupacijom na njima i sakrivenim stvarima može steći vlasništvo.

8. ZAKLJUČAK

Uklanjanjem društvenog vlasništva iz pravnih sustava RH i BiH otvorila se mogućnost reintegracije njihovih pravnih poredaka u kontinentalnoeuropski pravni krug, izgrađen na ideji slobode pojedinca, odnosno slobode privatnog vlasništva, ugovaranja i nasljeđivanja.

Treba pripomenuti da su se prije stupanja na snagu bivšeg saveznog Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima, koji je prethodnik današnjih zakona, vlasničko-pravni odnosi, na ovim prostorima, regulirali djelomično pravnim pravilima austrijskog Općeg građanskog zakonika, djelomično pojedinim savezним, republičkim i pokrajinskim zakonima. Ipak, taj isti austrijski OGZ koji nas povezuje s kontinentalnoeuropskom tradicijom bio je korigiran shvaćanjima tadašnje sudske prakse koja se formirala u ozračju drukčijeg stvarnopravnog uređenja. Istina, bivši ZOVO je bio prvi zakonodavni akt koji je na sustavan način regulirao stvarna prava tadašnjeg segmentiranog stvarnopravnog uređenja. On je, tada, udovoljavao potrebama ograničenog djelovanja vlasničkog pravnog režima, lišena razvijenog tržišnoga gospodarstva i slobode privatnog vlasništva, u najširem smislu riječi. Jasno je da njegove odredbe nisu kompatibilne s potrebama današnjeg stvarnopravnog uređenja.

Iz prethodne analize uočavamo da se od utjecaja bivšeg ZOVO-a, RH svojom stvarnopravnom regulativom uspjela otrgnuti, u daleko većoj mjeri od FBiH, usklađujući se s regulativom zemalja kontinentalnoeuropskog pravnog kruga, srednjoeuropske skupine čijoj tradiciji pripadamo. No, još uvijek dug put predstoji pripadnicama ovog pravnog kruga glede realizacije projekta Europskoga građanskog zakonika, iniciranog od strane Europskog parlamenta.

Rezultat usklađivanja stvarnopravnih propisa u RH se očituje u i ponovnom oživljavanju OGZ-ovskih načela jedinstva nekretnine i načela superficies solo cedit. Zbog spomenutih načela u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH nalazimo poseban odjeljak pod nazivom «Stjecanje priraštaja», gdje se posebno obrađuju pitanja stjecanja vlasništva na odvojenim plodovima, pitanje priraštaja zemljišta, građenja na tuđem zemljištu, prekoračenja međe građenjem te sijanja i sađenja.

Za razliku od ovog zakona, u Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima FBiH ne nalazimo ova značajna načela, što ima za posljedicu i veći ostavljeni trag bivšeg ZOVO-a čija su pojedina preuzeta rješenja nedostatna današnjim stvarnopravnim potrebama. Tako, primjerice, ovaj zakon, za razliku od Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH, nije regulirao, kao ni bivši ZOVO, građenje prekoračenjem međe, nadogradnju, pregradnju itd., aktualne, posebice, u današnje vrijeme. Kod građenja na tuđem zemljištu u Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima FBiH nalazimo, pored kriterija savjesnosti, i kriterije vrijednosti zemljišta i zgrada te mogućnost odluke suda da se izgrađeni objekt ne poruši s obzirom na društvenu opravdanost i okolnosti slučaja. Ovih odredaba nema u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH

koji primjenjujući načela jedinstva nekretnine i superficies solo cedit štiti prvenstveno vlasnika zemljišta.

Svakako, Zakonu o vlasničko-pravnim odnosima FBiH predstoji sustavna i primjerenija, današnjim uvjetima, zakonska regulacija, na putu njegova usklađivanja sa suvremenim europskim stvarnopravnim standardima koji će nas, vjerujemo, osloboditi brojnih problema naslijeđenih iz prethodnog sustava.

ACQUIRING OWNERSHIP BASED ON LAW IN THE REPUBLIC OF CROATIA AND FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA

Summary

Achieving ownership based on law in the Federation of Bosnia and Herzegovina is regulated by the Law of Property Rights Relations. In the Republic of Croatia, this question is regulated by the Law of Ownership and Other Real Rights.

The both were preceded by the former federative Law of Essential Property Rights Relations, which was mostly opposite to the principles of the continentaleuropean legal tradition.

Among the other necessary things, individual concept of ownership and market economy required the new legal regulation. Consequently, the changes were necessary and their results were laws mentioned above.

The author analyse the nowadays regulations in the Federation of Bosnia and Herzegovina and in the Republic of Croatia comparatively, and concludes that are sometimes equal, similar and opposite. Also consider that the regulations in the Republic of Croatia are more exceptable for the nowadays needs of the market economy and more effective concerning to the complexity of social-political process of the transformation of these two legal systems.

Key words: Adverse possession, accessio, acquiring from non-proprietor (a non domino), occupation, finding objects