

OSNOVE PRAVA ZA GRAĐEVINARE

VLASNIŠTVO

Prof. dr. sc. Saša Nikšić (Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu)

PRAVO VLASNIŠTVA

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

PREDMET PRAVA VLASNIŠTVA

- Stvar i njezine pripadnosti (dijelovi, plodovi, prirast i pripadak)
- Dijelovi stvari: bitni i nebitni
- Pripadak (presumpcije o trajnosti namjene):
 - strojevi i uređaji namijenjeni poslovnoj djelatnosti (zemljište s poslovnom zgradom),
 - strojevi i stoka namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji (nekretnina namijenjena poljoprivrednoj proizvodnji)

PREDMET PRAVA VLASNIŠTVA

- NEKRETNINE (pravno jedinstvo nekretnine)
 - Katastarska čestica i sve što je razmjerno trajno spojeno s njom.
 - Nekretnina je zemljište.
 - Zgrade i sve ostalo što je razmjerno trajno spojeno sa zemljištem su pravno dijelovi zemljišta.

STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA

- VLASNIŠTVO PREDNIKA
- PRAVNI POSAO (TITULUS)
- NAČIN STJECANJA (MODUS)

STJECANJE VLASNIŠTVA

1. SPOSOBNOST PREDMETA
2. SPOSOBNOST STJECATELJA
3. PRAVNI TEMELJ
 1. Pravni posao
 2. Odluka vlasti
 3. Nasljeđivanje
 4. Zakon

**VLASNIŠTVO JE STEČENO KADA SE KUMULATIVNO ISPUNE
SVE PRETPOSTAVKE.**

Ime i prezime, adresa, OIB
Ime i prezime, adresa, OIB
sklopile su (dan i mjesto) sljedeći

Ugovor o kupoprodaji

1. Predmet ovog ugovora je nekretnina ... (broj k.č., naziv k.o. – minimum; podaci iz zk)
2. Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu iz toč. 1. ovog Ugovora.
3. Kupoprodajna cijena iznos ...

Potpis

Potpis

Ime i prezime, adresa, OIB
Ime i prezime, adresa, OIB
sklopile su (dan i mjesto) sljedeći

Ugovor o kupoprodaji

1. Predmet ovog ugovora je nekretnina ... (broj k.č., naziv k.o. – minimum; copy/paste iz zk)
2. Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu iz toč. 1. ovog Ugovora.
3. Kupoprodajna cijena iznos ...
4. Prodavatelj se obvezuje izdati kupcu tabularnu ispravu odmah po uplati kupoprodajne cijene iz toč. 3. ovog Ugovora.

STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA NA TEMELJU ODLUKE VLASTI

- Konfiskacija
- Izvlaštenje
- Izvlaštenje kulturnog dobra
- Izvlaštenje stvari koja je prirodna vrijednost
- Komasacija
- Denacionalizacija
- Stjecanje vlasništva na temelju odluke o razvrgnuću suvlasništva

OBLICI SUDJELOVANJA VIŠE OSOBA U PRAVU VLASNIŠTVA

- Suvlasništvo
 - Etažno vlasništvo
- Zajedničko vlasništvo

SUVLASNIŠTVO

- Vlasništvo više osoba na istoj, fizički nepodijeljenoj stvari, po udjelima koji su određeni računski razmjerom prema cijeloj stvari.
- Suvlasnički dijelovi izražavaju se razlomcima.
- Idealni dijelovi stvari.
- U sumnji – suvlasnički dijelovi su jednaki

ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO

- Više osoba ima pravo vlasništva na istoj, fizički nepodijeljenoj stvari po udjelima koji nisu određeni, ali su određivi.
- Nema kvota (razlomaka).
- Izuzetak u odnosu na suvlasništvo.

ETAŽNO VLASNIŠTVO

- Vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili prava građenja sa zgradom.
- Modifikacija suvlasništva
- Etažno vlasništvo ne može postojati bez suvlasništva
 - Neodvojivo je povezano sa suvlasništvom

SAMOSTALNA UPORABNA CJELINA

- Stan, samostalne poslovne prostorije, garaže, označena mjesta u zgradi za ostavljanje motornih vozila.

SPOREDNI DIJELOVI

- Na sporednim dijelovima može se protezati etažno vlasništvo, ali ne može biti samostalni objekt.
- otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tавanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.
- Sporedni dio mora biti dostupan iz:
 - Samostalnog dijela, ili
 - Zajedničkog dijela, ili
 - S međe nekretnine

ZAJEDNIČKI DIJELOVI

- Ne mogu biti objekt etažnog vlasništva
- Npr. zajednički hodnici, dizala, stepeništa ...
- U sumnji se smatra da je dio zajednički