

OSNOVE PRAVA ZA GRAĐEVINARE

ZALOŽNO PRAVO, SLUŽNOSTI, PRAVO GRAĐENJA

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

POJAM ZALOŽNOG PRAVA

- Subjektivno građansko pravo koje ovlašćuje svojeg nositelja (založni vjerovnik) , ako mu tražbina po dospijeću ne bude ispunjena, namiriti se iz vrijednosti zaloga ma čiji on bio.
- Svagdašnji vlasnik zaloga (založni dužnik) je to dužan trpjeti.

STADIJ OSIGURANJA

- Od osnivanja založnog prava do dospjeća tražbine
- Namirivanje još nije aktualno
- Sporedna prava i dužnosti – ovise o objektu i podvrsti založnog prava

OSTVARIVANJE PRAVA NA NAMIRIVANJE

- Unovčenje + namirivanje (naplata vjerovnika)
- Načelo oficioznosti
 - Namirivanje putem javne vlasti
 - 1./ ovršna isprava
 - Može nastati prilikom osnivanja založnog prava ili ju vjerovnik mora pribaviti kasnije
 - 2./ određivanje i provedba ovrhe unovčenjem zaloga
 - 3./ namirivanje vjerovnikove tražbine

OBILJEŽJA ZALOŽNOG PRAVA

- Akcesornost
- Određenost
- Neodvojivost
- Nedjeljivost
- Jednovrsnost
- Prometnost i nasljedivost
- Oficioznost

NAČIN STJECANJA – ZALOG POKRETNINA

- Predajom zaloga u posjed vjerovnika (posredni ili neposredni)
- Predajom u posjed nastupaju pravni učinci (stjecanje, prvenstveni red, djelovanje prema trećima)
- Upis u Upisnik sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina (nije obvezan niti je pretpostavka za osnivanje založnog prava)

NAČIN STJECANJA

- Upis u zemljišnu knjigu
 - Uknjižba
 - Predbilježba

SLUŽNOSTI

- Pojam:
 - Stvarno pravo koje ovlašćuje svojeg nositelja da se služi s tuđom stvari, a vlasnik opterećene stvari je to dužan trpjeti ili nešto propuštati
- Obilježja
 - Stvarno pravo na tuđoj stvari
 - Služnost ne može postojati na služnosti
 - Ne može postojati služnost na činjenje
 - Služnost mora biti korisna
 - Služnost se mora izvršavati obzirno

VRSTE

1. Stvarne s.

Odnos između svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine i svagdašnjeg vlasnika poslužne nekretnine

2. Osobne s.

Odnos između pojedinačno određene osobe i vlasnika poslužne nekretnine

3. Nepravilne s.

Stvarna služnost, ali osnovana u korist točno određene osobe, a ne u korist svagdašnjeg vlasnika povlasne nekretnine.

PRAVO GRAĐENJA

PRAVO
GRAĐENJA



PRAVO GRADITI ZGRADU SUKLADNO
JAVNOPRAVNIM PROPISIMA

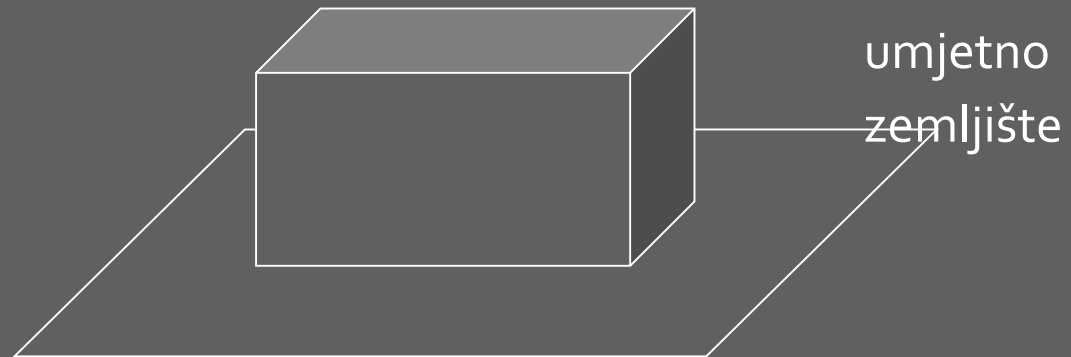
POJAM NEKRETNINE I NAČELO PRAVNOG JEDINSTVA NEKRETNINE

- Čestice zemljine površine i sve što je s njima razmjerno trajno spojeno na površini ili ispod nje.
- Nisu dijelovi zemljišta one zgrade i druge građevine **koje su trajno povezane** s tim zemljištem ako ih od njega **pravno odvaja** stvarno pravo koje svojeg nositelja ovlašćuje da na tome zemljištu ima takvu zgradu ili drugu građevinu u svojem vlasništvu

POJAM PRAVO GRAĐENJA

1. Pravo koje ovlašćuje svojeg nositelja da na tuđem zemljištu ima u vlasništvu zgradu + 2. fikcija prema kojoj je pravo građenja nekretnina.

pravo građenja
sa zgradom



umjetno
zemljište

prirodno
zemljište



POJAM PRAVA GRAĐENJA

- Ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje svojeg nositelj izgraditi i imati u vlasništvu zgradu na tuđem zemljištu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.
- Osnivanje prava građenja dopušteno je i na zemljištu na kojem već postoji zgrada.
- Vlasnik smije osnovati pravo građenja na vlastitom zemljištu.

POJAM ZGRADE

- Čl. 152/5 ZV:

„Sa stajališta ovoga Zakona smatra se zgradom svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje, s time da je zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.“

- Precizira se prilikom osnivanja prava građenja (pravni posao)