

Др Душко МЕДИЋ  
професор Универзитета Апеирон  
судија Уставног суда Републике Српске

## ГРАЂЕЊЕ НА ТУЂЕМ ЗЕМЉИШТУ

### Резиме

*Грађење на туђем земљишту је оригинарни начин стицања права својине. То је случај вјештачког прираштаја непокретности, који постоји кад неко својим материјалом и радом подигне грађевински објекат на туђем земљишту, а при томе између њега и власника земљишта не постоји уговорни или други однос који то регулише. Закон о стварним правима Републике Српске овај институт значајно реформише. Генерално одређење је да се примарно штити власник земљишта. Начело *superficies solo cedit* је сада готово досљедно спроведено. Једини изузетак је случај када је градитељ савјестан, а власник земљишта несавјестан. Тада градитељ постаје власник зграде са земљиштем за њену редовну употребу. У свим осталим случајевима преферира се власник земљишта.*

**Кључне ријечи:** грађење, туђе земљиште, градитељ, власник земљишта.

### І Увод

Институт грађења на туђем земљишту је код нас у условима друштвене својине и државног монопола на градском грађевинском земљишту имао веома ограничено поље примјене, јер је била искључена могућност оваквог стицања на земљишту у друштвеној својини. Због тога је његова примјена била ограничена само на земљиште изван градова и насеља градског карактера. Данас је ситуација битно друкчија. Закон о стварним правима Републике Српске – ЗСП<sup>1</sup> овај институт значајно реформише и слиједи традицију континенталноевропског правног круга. Сада је у првом плану поштовање права својине, а тек онда долази савјестност градитеља. С грађењем на туђем земљишту је повезано и грађење

---

1 Службени гласник РС, бр. 124/08, 58/09, 95/11 и 60/15.

на туђем праву грађења, прекорачење међе грађењем и доградња, надзиђавање, преуређење и улагање

## II Грађење на туђем земљишту и на туђем праву грађења<sup>2</sup>

Грађење на туђем земљишту је оригинарни начин стицања права својине. То је случај вјештачког прираштаја непокретности,<sup>3</sup> који постоји кад неко својим материјалом и радом подигне грађевински објекат на туђем земљишту, а при томе између њега и власника земљишта не постоји уговорни или други однос који то регулише.<sup>4</sup> Правила о грађењу на туђем земљишту примјењују се и у случају грађења на земљишту које је у сувласништву односно заједничком власништву градитеља и других лица.<sup>5</sup> И овај институт вуче свој коријен из римског права.<sup>6</sup> Да би дошло до његове примјене битно је да земљиште може да буде предмет права својине. Градитељ може бити физичко или правно лице са приватним или државним капиталом. Није од значаја да ли је градитељ у зграду уложио свој или туђи материјал. Однос између власника објекта и власника материјала се расправља по правилима о прираштају. Грађењем на туђем земљишту без правног основа не заснива се право сувласништва, као поводом међусобног спајања или мијешања покретних ствари разних власника или израде нове ствари од туђег материјала. Зграда и земљиште се повезују у једну цјелину и чине нераскидиво јединство, а правне норме одређују коме ће она припасти.<sup>7</sup>

2 Прикладнији термин за то би био „изградња зграде“ умјесто „грађење“, јер закон тражи да је изграђена зграда да би дошло до примјене овог института. Вид. Никола Гавелла, „Стјецање права власништва изградњом зграде на туђем земљишту“, *Привреда и право*, бр. 2/81, 30.

3 О начелима по којима се стичу прираштаји в. А. Јурић, „Начела по којима се стјечу прираштаји и њихов значај“, *Актуалности грађанског и трговачког законодавства и правне праксе*, Мостар, 2010, 397-405.

4 Ако постоји споразум о градњи примјењују се његове одредбе.

5 Никола Гавелла, „Стјецање права власништва прерадом, сједињењем, изградњом зграде и одвајањем плодова“, *Зборник Правног факултета у Загребу*, бр. 1–2/81, стр. 61–62.

6 О историјском развоју овог института шире: А. Јурић, „Правне посљедице грађења на туђем земљишту“, у: *Зборник радова „Актуалности грађанског и трговачког законодавства и правне праксе“*, Мостар, 2015, стр. 343-344.

7 У упоредном праву, принципијелно предност има власник земљишта, али се у неким ситуацијама предност даје и савјесном градитељу. Према Француском грађанском законнику зграда припада власнику земљишта који има обавезу да плати накнаду у висини повећане вриједности земљишта због изградње објекта или у висини цијене рада и материјала у вријеме исплате накнаде, водећи рачуна о стању у коме се у то вријеме зграда налази (чл. 555, ст. 4). У швајцарском праву, савјесни градитељ може да захтијева својину на згради и земљишту ако вриједност згра-

Одредбе Закона о основним својинскоправним односима бивше СФРЈ - ЗОСПО<sup>8</sup> у погледу овог института одражавале су дух социјалистичког периода и нису се темељиле на начелу *superficies solo cedit*, без обзира на то што су биле предвиђене и ситуације у којима је власник земљишта могао постати и власник зграде.<sup>9</sup> Овај закон је у тежиште стављао савјесност лица, те вриједност земљишта и зграда, а не гаранцију права својине. ЗОСПО је у погледу грађења на туђем земљишту регулисао три хипотетичке ситуације.<sup>10</sup> Прва је била она када је градитељ савјестан (не зна и не може да зна да гради на туђем земљишту), а власник земљишта несавјестан (знао за градњу и није се одмах успротивио),<sup>11</sup> друга је била обрнута, када је градитељ несавјестан (знао је или морао знати да гради на туђем земљишту), а власник земљишта савјестан (одмах се успротивио изградњи)<sup>12</sup> и трећа када су обје стране биле савјесне. Није било регулисано шта ће бити у ситуацији када су обје стране несавјесне,<sup>13</sup> па су о томе постојала подијељена мишљења. Генерално одређење законодавца било је да јаче заштити савјесног градитеља, па чак и у ситуацији када је власник земљишта био савјестан.

ЗСП је битно промијенио садржај одредаба о стицању својине у ситуацији када постоји грађење на туђем земљишту и вратио се традиционалним начелима.<sup>14</sup> То је посљедица успостављања правног јединства непокретности и повратка начелу *superficies solo cedit*.<sup>15</sup> Овај закон (као ни ЗОСПО) није посебно регулисао шта се сматра изграђеном зградом (од тада наступају правни учинци изградње), па се у погледу тога указује на значај судске праксе.<sup>16</sup> То је фактичко питање у сваком одређеном слу-

---

де очигледно премашује вриједност земљишта, без обзира на савјесност власника земљишта уз плаћање правичне накнаде за земљиште (Швајцарски грађански законик, чл. 673).

8 Службени лист СФРЈ, бр. 6/80 и 36/90.

9 Петар Симонетти, *Грађење на туђем земљишту*, Сарајево, 1982, 69-218.

10 ЗОСПО, чл. 24-26.

11 О облицима понашања власника земљишта који се на ово односе в. А. Јурић, 349-350.

12 Противљење власника земљишта је свако његово поступање којим то на јасан и недвосмислен начин изражава. Оно се не може ограничити само на вођење судских поступака односно одређених мјера код управних органа.

13 Ова ситуација је у пракси врло ријетка.

14 Слична је ситуација и у Републици Хрватској, вид Јасна Брежански, „Грађење на туђем земљишту“, *Зборник Правног факултета Свеучилишта у Ријеци*, бр. 2/98, 505-525. У Брчко дистрикту БиХ није предвиђена могућност стицања својине грађењем на туђем земљишту.

15 ЗСП, чл. 59.

16 Овдје би као оријентир могла послужити одредба члана 152 ст. 5 хрватског Закона о власништву и другим стварним правима, *Народне новине*, бр. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01,

чају. Док грађење траје, нису наступили правни учинци изградње зграде, па власник може заштитити своје право својине од лица које гради на његовом земљишту. Њему су на располагању како средства државинске заштите, тако и негаторна тужба. На тај начин он може спријечити да зграда буде изграђена, па неће наступити ни правни учинци изградње зграде на туђем земљишту.<sup>17</sup> За појам зграде није од утицаја да ли је она подигнута изнад или испод површине земље, од којег материјала је саграђена, као и у коју сврху је намијењена. Важно је да је то изграђени грађевински објект који је трајно повезан са земљиштем.<sup>18</sup> Трајност је конститутивни елемент правног јединства зграде и земљишта. Она највише зависи од намјене објекта, а начин градње и чврстина везе са земљиштем представљају о томе само обориве претпоставке. Ако та веза није трајна, онда се ради о двије самосталне ствари.

Основно правило је да се сада примарно штити власник земљишта и да зграда коју неко сагради на туђем земљишту припада власнику земљишта. Када је власник земљишта савјестан начело *superficies solo cedit* дјелује без изузетка. Зато није било потребе да закон одвојено прописује случајеве кад је градитељ савјестан и кад је несавјестан. Зграда која је саграђена на туђем земљишту прирасла је том земљишту. Власник земљишта има право да захтијева да му се преда у државину његово земљиште са зградом, а може тражити и да несавјесни градитељ успостави пријашње стање<sup>19</sup> или да откупи земљиште по тржишној цијени.<sup>20</sup> У оба случаја власник земљишта има право на накнаду штете, јер је био спријечен да користи земљиште према његовој намјени. Штета се може досудити без обзира на савјесност градитеља.

---

79/06, 141/06, 146/08, 38/09 и 153/09, која одређује да се зграда сматра изграђеном када је доведена у такво стање да ју је могуће користити за сврху за коју такве зграде редовно служе.

17 Н. Гавелла, 59.

18 Вид. Младен Жувела, „Стјецање права власништва – посебно о грађењу на туђем земљишту и досјелости“, *Законитост*, бр. 9–10/90, 970.

19 У хрватском праву власник има право захтијевати успоставу ранијег стања земљишта само ако за то има „правни интерес“, вид. Закон о власништву и другим стварним правима, чл. 152, ст. 3. Ово је уведено због могућих злоупотреба власника земљишта које би се огледале у кажњавању градитеља.

20 Законодавац је овдје имао у виду принцип да нико не може против своје воље стећи неко грађанско право.

Само изузетно зграда са земљиштем припада градитељу (када је он савјестан, а власник земљишта несавјестан).<sup>21</sup> Савјесност градитеља треба цијенити веома рестриктивно.<sup>22</sup> У тој ситуацији он стиче земљиште испод зграде и оно које служи за њену редовну употребу. Начело *superficies solo cedit* ће се овдје инверзно примијенити. Пријашњи власник има право да тражи накнаду тржишне вриједности земљишта која се одређује према стању земљишта прије грађења, а по цијенама у вријеме доношења одлуке суда. Градитељ постаје власник у моменту завршетка изградње. Ово је стицање права својине на основу закона. Упис у јавну евиденцију нема конститутивно дејство. Међутим, градитељ све до подношења захтјева за упис не би био заштићен према трећем савјесном лицу. Ако би треће савјесно лице стекло својину на земљишту са изграђеном зградом на основу правног посла са власником земљишта који је укњижен у јавну евиденцију, градитељ би имао само одштетни захтјев према првобитном власнику земљишта.<sup>23</sup>

Несавјестан градитељ никако не може постати власник зграде. Сада се изричито одређује и шта ће бити у ситуацији када су и градитељ и власник земљишта несавјесни и то је свакако позитивно. У овом случају прописано је да зграда припада власнику земљишта, а да он нема право да захтијева успостављање пријашњег стања.<sup>24</sup> Мишљења смо да је ово прихватљиво рјешење због правне сигурности и одржавања друштвеног реда. Наиме, прије свега у оваквој ситуацији треба дати предност власнику земљишта, јер је до тог случаја ипак дошло због несавјесне градње градитеља, а то што се власник земљишта није без одгађања успротивио таквој градњи и на тај начин јој погодовао, сигурно је мањи пропуст од чина нелегалне изградње. Такође, евентуално другачије нормирање могло би да поспјеши бесправну градњу, што не би било друштвено оправдано и у пракси би имало веома негативне посљедице. Санкција за несавјесног власника земљишта је у томе што он нема право да тражи успостављање стања које је постојало прије такве изградње и то би за њега требала да буде довољна казна.

---

21 И у овом случају зграда изграђена на туђем земљишту ће припасти том земљишту као главној ствари, само се преферира савјесни градитељ према несавјесном власнику земљишта.

22 Веома је мали број ситуација у којима ова савјесност може постојати. Легално грађење за које постоји одобрење подразумијева грађевинску дозволу, а она се не може добити ако нису ријешени имовинскоправни односи.

23 Мелиха Повлакић, *Трансформација стварног права у Босни и Херцеговини*, Сарајево, 2009, 103.

24 Такав захтјев није допуштен, јер би био шиканозан.

Одредбама ЗСП нису предвиђени рокови у којима би власник земљишта или градитељ морали остваривати своја права. Када имају право на накнаду, она се остварује по правилима облигационог права. У теорији је спорно које би институте облигационог права требало примијенити у појединим ситуацијама.<sup>25</sup>

Кад је грађено на туђем земљишту оптерећеном правом грађења, носиоцу тог права припадају права и обавезе власника земљишта,<sup>26</sup> јер је право грађења у правном погледу изједначено с непокретношћу.<sup>27</sup> Ово је посљедица правне природе права грађења, а примјењује се и у случају да власник земљишта гради на свом земљишту које је оптерећено правом грађења.

### III Прекорачење међе грађењем

Прекорачење међе грађењем, као посебан случај грађења на туђем земљишту, код нас до сада није било законски регулисано. Да би дошло до примјене овог института, потребно је да је грађењем зграде прекорачена међа односно да је тиме захваћен и дио сусједног земљишта уз међу које представља туђу својину, а да између градитеља и власника земљишта не постоји уговорни однос који уређује грађење преко међе.<sup>28</sup> Изграђена згра-

---

25 О томе вид. И. Бабић, Д. Медић, Е. Хашић, М. Повлакић, Л. Велић, *Коментар Закона о стварним правима Републике Српске*, Сарајево, 2011, 279-280.

26 ЗСП, чл. 63.

27 ЗСП, чл. 286, ст. 2.

28 У упоредном праву власник сусједне парцеле је некада дужан да трпи ово прекорачење уз право на обештећење, а некада има право да захтијева повраћај у пређашње стање. Према члану 647а, ст. 3. Швајцарског грађанског законика савјесни градитељ може захтијевати да му се на заузетом земљишту досуди право грађења или право својине уз плаћње правичне накнаде под условом да околности случаја то дозвољавају и да се власник земљишта није благовремено успротивио изградњи. По пар. 912. Њемачког грађанског законика власник земљишта је дужан да трпи прекорачење међе ако градитељ није поступао намјерно ни са грубом непажњом, а он га није опоменуо прије прекорачења међе или непосредно по завршетку радова. Власник земљишта остаје власник заузетог земљишта и има право на обештећење у облику ренте. Он може захтијевати да му градитељ откупи земљиште према његовој вриједности у вријеме изградње. Члан 1010. Грчког грађанског законика прописује да, ако је градитељ био савјестан, а власник земљишта се није успротивио изградњи прије завршетка већег дијела радова на згради, суд може према разумној оцјени досудити градитељу својину на заузетој површини уз његову обавезу да за то плати накнаду, као и накнаду друге штете, а нарочито оне која је проистекла из смањења вриједности преосталог дијела земљишта. Према пар. 938. Италијанског грађанског законика ако савјесни градитељ заузме дио сусједовог земљишта, а власник тог земљишта не изрази противљење у року од 3 мјесеца од дана када је започела градња, суд може, водећи рачуна о околностима, досудити градитељу својину дијела

да, дакле, мора да се налази с обје стране међе. Одредбе о прекорачењу међе грађењем примјењују се само у случају када се мањи дио зграде (најчешће незнатни) налази на сусједном земљишту.<sup>29</sup> Главни (важнији и већи) дио зграде мора се налазити на земљишту градитеља као главном земљишту.<sup>30</sup> Због тога у овој ситуацији није могуће примијенити (сва) правила о грађењу на туђем земљишту. Ако је већи дио зграде изграђен на туђем земљишту, тада се примјењују правила о грађењу на туђем земљишту.<sup>31</sup> Судска пракса треба да се изјасни када се ради о случајевима прекорачења међе грађењем и гдје то прекорачење престаје. Појам земљишта подразумијева и површину испод, као и ваздушни простор изнад земљишта.<sup>32</sup> Разумљиво је да дијелови зграде не могу имати различит правни статус, јер се ради о јединственом објекту. Дио зграде који је захватио сусједово земљиште није самостална ствар која би прирасла том земљишту.

ЗСП је прописао рјешења за два могућа случаја. Први случај је када је дошло до прекорачења међе од стране савјесног градитеља. Тада је предвиђено да он стиче право својине на захваћеном земљишту уз обавезу исплате власнику земљишта тржишне вриједности његовог земљишта.<sup>33</sup> Овдје би долазила у обзир исплата према цијенама у вријеме доношења одлуке суда. Ако је дошло до прекорачења само незнатног дијела земљишта, може се поставити питање да ли је оправдано да савјесни градитељ мора откупити цијелу парцелу. Када је ријеч о савјесном градитељу и несавјесном власнику земљишта не би смјело бити небитно у којој мјери је прекорачена међа и од каквог је то значаја с обзиром на величину цијеле парцеле.<sup>34</sup> У овом случају власника зграде би требало обавезати на откуп цијеле парцеле само ако власник земљишта нема економског интереса за коришћење преосталог дијела те парцеле.

---

зграде који се налази на туђем земљишту и заузети дио земљишта, с тим да је градитељ дужан платити власнику земљишта двоструку вриједност заузете површине, а осим тога и накнадити штету.

29 О томе вид. Н. Гавелла, Т. Јосиповић, И. Глиха, В. Белај, З. Стипковић, *Стварно право*, Свезак 1, Загреб, 2007, 542.

30 Вицко Пранчић, „Прекорачење међе грађењем“, *Зборник Правног факултета у Загребу*, бр. 4/09, 768.

31 Упор. Алесксандар Маршалевски, „Грађење на туђем земљишту као темељ за стјецање права власништва“, *Правник*, бр. 1/07, 196.

32 А. Јурић, Ј. Бошњак, „Прекорачење међе грађењем“, *Актуалности грађанског и трговачког законодавства и правне праксе*, Мостар, 2009, 335.

33 ЗСП, чл. 62, ст. 1.

34 Вид. Олга Јелчић, „Грађење на туђем земљишту“, *Некретнине у правном промету*, VII савјетовање, Загреб, 2004, 68.

У супротном, ако је градитељ био несавјестан или ако се власник захваћеног земљишта без одгађања успротивио градњи, законодавац штити власника земљишта, јер је повријеђено његово право својине. Он тада може захтијевати успоставу пријашњег стања (то може значити и рушење зграде<sup>35</sup>) и накнаду штете или уступање земљишта градитељу уз исплату тржишне вриједности земљишта.<sup>36</sup> Рушење зграде је посебно тешко за градитеља, јер он не добија никакву накнаду за порушено (материјал је његов), а има и трошкове рушења и успоставе пријашњег стања на земљишту.<sup>37</sup> За овај захтјев власника земљишта није прописан рок, што је за градитеља неповољно. Сматрамо да би правично рјешење било да се може захтијевати рушење само ако је тиме власнику земљишта онемогућено да гради или му је битно смањена вриједност земљишта, дакле уколико би рушење било друштвено оправдано. У овој ситуацији нема могућности да зграда припадне власнику земљишта, јер је зградом захваћен само мали дио његовог земљишта. Регулисање правила за случај прекорачења међе грађењем је у сваком случају корисно, јер се ради о сложеном и специфичном правном односу, који често нарушава односе између сусједа.

#### IV Доградња, надзиђавање, преуређење и улагање

Доградњом, надоградњом или преуређењем (адаптацијом)<sup>38</sup> зграда, односно просторија у сувласничким, заједничким или туђим зградама, као и њиховом преградњом, уградњом или улагањем у њих не може се стећи својина, ако власник (сувласници, заједничари) дограђене, надограђене, односно преграђене непокретности није другачије одредио.<sup>39</sup> Овим се разрјешавају односи настали предузимањем наведених грађевинских радова када је те радове предузело треће лице или један од сувласника односно заједничких власника. Дакле, у принципу, извођењем таквих радова не може се стећи својина на неком објекту. То је, такође, облик вјештачког прираштаја непокретности. Овдје се са непокретношћу

35 Уклањање само дијела зграде који прелази на сусједово земљиште често није могуће.

36 ЗСП, чл. 62, ст. 2.

37 Ранија судска пракса је у овој ситуацији према рушењу имала углавном негативан став. Наводимо начелни став изражен у одлуци Врховног суда Југославије: „Није друштвено-економски оправдано да се руши већ изграђени дио зграде само зато што је зидањем захваћен један дио зида сусједне зграде, без сагласности њеног власника. Усвајање таквог захтјева водило би злоупотреби права својине“, Гзз -114/66 од 24.2.1967, вид. П. Симонетти, 206-207.

38 Доградњом и надоградњом повећава се супстанца објекта. Преуређење (адаптација) је прилагођавање објекта за измијењену или нову функцију и тиме се не мијења супстанца тог објекта.

39 ЗСП, чл. 61, ст. 1.



спајају туђе покретне ствари или нечији рад односно новац. Изузетак представља случај да у погледу тога постоји договор са власником (сувласницима или заједничарима) који се са тим може сагласити. Ако постоји право надоградње, као подврста права грађења, на њега се примјењују прописи о праву грађења и тада се може стећи право својине на надограђеном дијелу и право сусвојине на цијелој непокретности.<sup>40</sup>

Ове честе животне ситуације раније нису биле законски регулисане, али је судска пракса, углавном, заузимала овакво становиште. Због учесталости наведених случајева, тим питањем су се бавили и највиши судови бивше СФРЈ. На XLIII заједничкој сједници Савезног суда, врховних судова република и аутономних покрајина и Врховног војног суда, која је одржана 23.10.1990. године у Суботици, заузет је начелни став 1/90 према коме се доградњом, надзиђавањем или адаптацијом туђег или сувласничког грађевинског објекта не стиче право својине, осим ако законом или уговором није друкчије одређено. Изузетно, закључено је да доградњом и надзиђавањем посебног дијела зграде савјестан градитељ стиче право својине на посебан дио зграде само ако је власник зграде знао за градњу и није се томе противио (сходно члану 24, ст. 1 ЗОСПО).<sup>41</sup> Међутим, ако би изведени радови били таквог обима да би се по грађевинским нормативима могло сматрати да је настао нови објекат,<sup>42</sup> тада не долази до примјене овог института, већ би се морало утврдити да ли су испуњени услови за стицање грађењем на туђем земљишту.<sup>43</sup>

Лице које је доградило, надоградило или преуредило зграду односно просторију или је улагало односно нешто уградило у такву зграду или просторију има право на накнаду по правилима облигационог права.<sup>44</sup> Овдје би се могло поставити питање да ли треба примијенити правила о стицању без основе, накнади штете или пословодству без налога. Сматрамо да ту накнаду треба одредити примјењујући институт стицања

---

40 ЗСП, чл. 302.

41 Билтен Врховног суда Босне и Херцеговине, бр. 1/91, 55.

42 Такви радови се не би могли сматрати као доградња, надоградња, преуређење, преградња, уградња или улагање.

43 И судска пракса иде у овом правцу: „Савјесни градитељ стиче право својине на туђем грађевинском објекту само када је, због обима и вриједности његових инвестиционих улагања, ранији објект изгубио свој првобитни идентитет и с правног гледишта представља нови објект“, Врховни суд БиХ, Рев-229/86 од 10.10.1986, Билтен Врховног суда БиХ, бр. 1/87, одл. 13. Вид. и одлуку Првог општинског суда у Београду, П-4259/99 и Окружног суда у Београду, Гж-1784/00, у: Д. Медић, Х. Тајић, *Судска пракса из стварног права*, 3. издање, Сарајево, 2008, 233.

44 ЗСП, чл. 61, ст. 2.

без основе (неоснованог обogaђења) који је најпримјеренији ситуацији насталој у оваквим случајевима.

## V Закључак

СТИЦАЊЕ својине грађењем на туђем земљишту је стицање на основу закона. Основни услов за примјену ових законских правила је непостојање уговорног (или другог правног) односа између власника земљишта и градитеља. ЗСП овај институт значајно реформише имајући у виду промјене у стварноправном уређењу. Генерално одређење је да се примарно штити власник земљишта. Начело *superficies solo cedit* је готово досљедно спроведено. Једини изузетак је случај када је градитељ савјестан, а власник земљишта несавјестан. Тада градитељ постаје власник зграде са земљиштем за њену редовну употребу. У свим осталим случајевима преферира се власник земљишта. Добро је да је законодавац сада регулисао и ситуацију када су и власник земљишта и градитељ били несавјесни, јер је у погледу тога раније било одређених дилема. Разумљиво је да се предност даје власнику земљишта, с тим што он нема право да тражи успостављање пријашњег стања. Нема сумње да је његова пасивност у овом случају мања грешка од понашања (несавјесног) градитеља.

Изградња зграде на туђем земљишту изазива и стварноправна и облигационоправна дејства. Наравно, најважније дејство је стварноправне природе. Власник земљишта или градитељ, зависно од релевантних околности, стичу право својине на згради и земљишту које чине једну цјелину. Облигационоправна дејства зависе од стварноправних, а поред накнаде за уложено, уколико су испуњени посебни услови, може се тражити и накнада штете.

Институт грађења на туђем земљишту у ширем смислу обухвата и случајеве грађења на туђем праву грађења, прекорачење међе грађењем и доградњу, надзиђавање, преуређење и улагање који раније нису били законски регулисани, а релативно често се појављују у пракси. Пошто се ради о комплексним институтима подржавамо њихово нормирање у закону које би требало допринијети смањењу спорова између странака.

**Duško MEDIĆ, PhD**  
**professor at Apeiron University**  
**Judge of the Constitutional court of Republika Srpska**

## CONSTRUCTION ON SOMEBODY ELSE'S LAND

### Summary

*Construction on somebody else's land is a legal way of acquiring property rights. That is the case of an artificial growth of immovable property which is in existence when someone builds a construction project with his own material and work and locate it on somebody else's land, and in addition to that there is no contractual or other relation regulating that matter between the owner and the constructor. This institute is being under a reform by the Proprietary law of Republika Srpska. General determination is to protect the owner of the land. Principle superficies solo credit is nearly carried out now. Only exception is the case when a constructor is scrupulous and the owner is unscrupulous. In that case the constructor becomes the owner of the building along with the land for its regular usage. In all other cases the owner of the land is preferred.*

**Key words:** *construction, somebody else's land, building, constructor, land owner.*