

**Pošiljatelj:** Tihomir Fišli <Tihomir.Fisli@ossl.pravosudje.hr>  
**Poslano:** 8. lipnja 2022. 13:29  
**Prima:** kresimir@hi.ht.hr  
**Predmet:** pravo građenja

Poštovani gospodine Fučkar, moje mišljenje je da je nejasno iz Ugovora o osnivanju prava građenja, te da se sa sigurnošću ne može utvrditi da li je pravo građenja prestalo ili nije (nigdje nije određen rok) ali je za pretpostaviti da je protekom roka od 20 godina u kojem je nositelj prava građenja dužan plaćati ugovorenu naknadu to pravo prestalo jer je malo vjerojatno i životno logično da bi nakon proteka roka od 20 godina davatelji prava građenja ugovorili da nositelj prava građenja može besplatno doživotno koristiti ugovoreno pravo građenja.

Obvezno pravni odnos između ustupatelja prava građenja i nositelja prava građenja počinje onog trenutka kada su potpisali Ugovor kod javnog bilježnika a ne od dana upisa u zemljišnu knjigu koji upis bi bio samo stvarno pravna posljedica tog pravnog posla. Tako npr. vlasnik koji je svoje pravo vlasništva stekao odlukom suda postaje vlasnik nekretnine pravomoćnošću presude a ne od dana kada je predao presudu na uknjižbu zk. odjelu.

Isto tako, u konkretnom slučaju, to pravo ne prestaje danom brisanja iz zemljišne knjige već istekom roka. Npr. ako je netko upisan kao ovlaštenik prava plodouživanja neke parcele a umro je prije pet godina ne može to svoje pravo koristiti sve do danas ako je danas brisan iz zemljišne knjige. Umro je prije pet godina.

Brisanje nekog prava iz zemljišne knjige može zatražiti bilo koja strana iz ugovora, odnosno onaj tko ima pravni interes.

Što se tiče namjere bivšeg korisnika prava građenja da u „izvornom zk. ul. 738“ uknjiži upis kojim će prema svima trećima biti vidljivo „da sada umjesto prava vlasništva nad pravom građenja sa zgradom polaže pravo na naknadu koju propisuje zakon“, odnosno, „da umjesto nekretnine stečajnu masu sada čini naknada“ takav upis bi mogao odrediti, po mom mišljenju, Trgovački sud u stečajnom postupku. To bi možda mogla biti i neka zabilježba, mada ja za takvu zabilježbu ne znam, već bi to moglo biti u vidu stvarnog tereta ili založnog prava, lp

**kresof@outlook.com**

---

**Pošiljatelj:** Krešimir Fučkar <kresimir0101@outlook.com>  
**Poslano:** 9. lipnja 2022. 10:35  
**Prima:** Zvezdana Verk  
**Predmet:** FW: Pravo građenja

**From:** ODVJETNIČKI URED RADIĆ REPAČ  
**Sent:** Wednesday, June 8, 2022 12:05 PM  
**To:** Krešimir Fučkar <kresimir0101@outlook.com>  
**Subject:** Re: Pravo građenja

Poštovani Krešo,

vezano za pravo građenja slijedećeg sam mišljenja:

1. pitanje, mislim da rok od 20 godina teče od dana zaključenja ugovora a ne od dana upisa u zemljišnu knjigu
  2. pitanje prestaje tek brisanjem iz zemljišne knjige, a ne istekom roka
  3. pitanje prijedlog gruntnovnici za brisanje mogu po mom mišljenju podnijeti oboje i nositelj i ustupitelj prava građenja
  4. Točno ste se pozvali na čl. 295 st. 3 ZV-a....što se tiče zabilježbe u zemljišnim knjigama, mislim da nije moguće bez pokretanja postupka zabilježiti postojanje prava na naknadu. Mislim da nemate elemente za pokretanje ovršnog postupka jer za njega treba ovršna isprava koju nemate. Dakle, treba tužiti radi isplate naknade i kako to ne bi bio spor koji bi se mogao zabilježiti prema odredbama zakona o zemljišnim knjigama kao zabilježba spora tražiti zabilježbu pokretanja postupka prema čl. 90. tog zakona na predmetnim nekrentinama.
- Javite ako treba još nešto pojasniti ili prokomentirati....

Lp