

Nikola Gavella

## Glava 17.

# PRAVO IZ STVARNOG TERETA

<b>I. Stvarni teret . . . . .</b>	<b>47</b>
A. POJAM I OBILJEŽJA . . . . .	47
* B. O RAZVOJU I ULOZI PRAVNE USTANOVE STVARNIH TERETA . . . . .	48
C. VRSTE STVARNIH TERETA . . . . .	50
D. PREDMET, OSOBE I SADRŽAJ STVARNOG TERETA . . . . .	51
1. Predmet stvarnog tereta . . . . .	51
2. Opterećenik stvarnog tereta . . . . .	51
3. Korisnik stvarnog tereta . . . . .	52
4. Sadržaj stvarnog tereta . . . . .	52
E. OSNIVANJE STVARNOG TERETA . . . . .	54
1. Uopće . . . . .	54
2. Osnivanje na temelju pravnog posla . . . . .	55
3. Osnivanje na temelju odluke suda . . . . .	56
4. Osnivanje na temelju zakona . . . . .	57
F. PRESTANAK STVARNOG TERETA . . . . .	58
<b>II. Pravo iz stvarnog tereta . . . . .</b>	<b>60</b>
A. POJAM I OBILJEŽJA . . . . .	60
B. PREDMET I OVLAŠTENIK . . . . .	62
C. SADRŽAJ . . . . .	63
1. Ovlasti korisnika stvarnog tereta . . . . .	63
2. Pravo na činidbe iz vrijednosti opterećene nekretnine . . . . .	63
a) Temeljno pravo i temeljna obveza . . . . .	63
b) Pojedinačna prava (tražbine) i pojedinačne obveze . . . . .	64
(1) O pojedinačnim pravima i obvezama . . . . .	64
(2) Osobna odgovornost za dospjele pojedinačne obveze . . . . .	66

3. Pravo na namirenje dospjelih pojedinačnih tražbina iz vrijednosti opterećene nekretnine – stvarnopravna odgovornost . . . . .	66
D. OSNIVANJE I PRENOŠENJE. . . . .	68
1. Osnivanje prava . . . . .	68
2. Prenošnje prava iz stvarnog tereta. . . . .	68
3. Prenošnje pojedinačnih tražbina. . . . .	69
E. ZAŠTITA . . . . .	69
1. Zaštita prava iz stvarnog tereta . . . . .	69
a) Uopće . . . . .	69
b) Zaštita temeljnog prava korisnika tereta . . . . .	70
2. Ostvarivanje dospjelih pojedinačnih tražbina. . . . .	70
F. ODNOS PRAVA IZ STVARNOG TERETA PREMA PRAVU VLASNIŠTVA I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA NA ISTOJ NEKRETNINI . . . . .	71

## Glava 17.

# PRAVO IZ STVARNOG TERETA

**Literatura:** *Grbin, I.:* Sudska zaštita stvarnih prava prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (usporedba s dosadašnjim stanjem), Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse – Godišnjak 4, 1997, 283–310; *Kovačić, T.:* Stvarni tereti, Informator (B), 2003, 5064, 31–35; *isti:* Stjecanje stvarnih tereta, Informator (B), 2003, 5067-5068, 45–48; *isti:* Informator (B), 2003, 5069-5070, 50–53.

## I. STVARNI TERET

### A. Pojam i obilježja

1. *Stvarni teret* (realni teret, lat. onus reale, nj. Reallast, Grundlast, fr./švic. la charge foncière, slov. stvarno breme, engl. rentcharge) je za svakoga mjerodavna opterećenost nekretnine nečijim stvarnim pravom na ponavljana davanja i/ili činjenja na teret vrijednosti te nekretnine.

2. Teret koji opterećuje nekretninu je stvarnopravne naravi, pa prati stvar (nekretninu) koju opterećuje, djelujući apsolutno, tj. prema svakome (erga omnes).<sup>1</sup> Osnuje li se stvarni teret – osnovala se stvarnopravna odgovornost za ponavljana davanja i/ili činjenja koja su sadržaj toga tereta. Time će ta davanja i/ili činjenja trebati davati “nekretnina”, što znači – svagdašnji vlasnik opterećene ne-

---

<sup>1</sup> Stvarni tereti su jedna od onih pravnih ustanova o kojoj se vodilo mnoge sporove, političke, ali i doktrinarnе naravi. Jedno od doktrinarno spornih pitanja bilo je ono o pravnoj naravi stvarnih tereta. Po jednim stvarni tereti imaju stvarnopravnu narav, dok drugi smatraju da im je narav obveznopravna. Temelj ovog drugog shvaćanja je učenje o tzv. realnim obligacijama, naime o obveznim odnosima u kojima je dužnik (eventualno i vjerovnik) određen svojim stvarnopravnim statusom glede neke stvari – svojim vlasništvom te stvari, posjedovanjem stvari i sl. Uglavnom je prevladalo shvaćanje da stvarni tereti imaju dvostruku pravnu narav – da iz njih proizlazi subjektivno stvarno pravo za korisnika tereta (pravo iz stvarnog tereta), a da je komplement toga prava obveza svagdašnjeg vlasnika opterećene nekretnine. Stoga se spor o pravnoj naravi stvarnih tereta zapravo sveo na razmimoilaženja oko toga što je bitno za stvarni teret – njegov stvarnopravni ili obveznopravni aspekt. U današnje doba su, međutim, ovakvi doktrinarni sporovi uglavnom zamrli. Naše pravo je izgradilo ustanovu stvarnih tereta slijedeći vladajuće učenje po kojem su oni u prvom redu stvarnopravne naravi.

kretnine; a za ona davanja i/ili činjenja koja bi ostala neizvršena, odgovarat će ta "nekretnina" svojom vrijednošću, što znači da će svagdašnji vlasnik te nekretnine morati trpjeti da ih se namiri iz njezine vrijednosti. Stvarnopravna odgovornost, naime, određuje i čime se odgovara i tko time odgovara. Tereteći nekretninu stvarni teret umanjuje pravnu vlast njezinog svagdašnjeg vlasnika – vlasnici se mogu mijenjati, ali dok god postoji stvarni teret na nekretnini, dotle će korisnik tog tereta imati pravo iz stvarnog tereta, koje će ga ovlašćivati da mu se na teret vrijednosti opterećene nekretnine ponavlja nešto daje ili čini, te da se za to odgovara vrijednošću te nekretnine.

## B. O razvoju i ulozi pravne ustanove stvarnih tereta

3. Pravna ustanova stvarnih tereta je strana rimskom pravu, koje je strogo razlikovalo stvarna od obveznih prava, a stvarno pravo na tuđoj stvari je moglo ovlašćivati svojeg nositelja jedino na vlasnikovo trpljenje ili propuštanje – nipošto na to da bi mu vlasnik nešto davao ili činio. Načelo rimskog prava je bilo da nema služnosti na pozitivno činjenje (*servitus in faciendo consistere nequit*).

4. Pravna ustanova stvarnih tereta vuče korijen od srednjovjekovnog lenškog, feudalnog prava. Umjesto da neslobodne osobe rade na gospodarevoj nekretnini kako bi odatle nastajale koristi za gospodara, on bi svoju nekretninu opteretio stvarnim teretom, pa bi je tako opterećenu dodijelio nekoj osobi. Teret bi se sastojao u tome što bi mu onaj koji bi stekao tu nekretninu morao davati dio koristi od nje izvršavajući mu periodični određene činidbe (npr. davati mu desetinu uroda svake godine). Tim činidbama bi dio koristi od nekretnine dobivao korisnik tereta – gospodar. Budući da je stvarnopravni teret bio stvarnopravne prirode, pa je djelovao prema svakome koji bi stekao nekretninu, to bi svaki onaj koji bi stekao opterećenu nekretninu bio dužan izvršavati činidbe koje su bile sadržaj tereta. Obveze prema gospodarima su tako izgubile osobni i dobile *stvarnopravni karakter* – nekadašnju osobnu ovisnost o gospodaru zamijenila je ovisnost putem opterećenja nekretnine. Postupno se bio razvio velik broj različitih stvarnih tereta. Isprva su to bili stvarni tereti na zemlji (na činidbe u naturi ili u novcu), ali su se kasnije razvili slični i u gradovima (gdje nisu potjecali od feudalnih prava, nego bi nastajali kupnjom rente<sup>2</sup> ili sl.). Unatoč recepciji rimskoga prava, pravna se ustanova stvarnih tereta uspjela održati.<sup>3</sup> Svoju je vitalnost dokazala i kasnije.

<sup>2</sup> Kupnja rente je bila posao kojim bi netko vlasniku nekretnine dao određenu svotu novca, s time da se na nekretnini osnuje stvarni teret, zbog kojega će svagdašnji vlasnik te nekretnine morati plaćati novčanu rentu korisniku tog tereta. Kada bi se teret osnovao, pravo korisnika tereta na obroke rente proizlazilo bi iz stvarnog tereta, i bilo bi neovisno o tome je li postojao i kakav je bio obvezni odnos između onoga tko je rentu kupio i vlasnika nekretnine koji je osnovao teret.

<sup>3</sup> Polazeći od rimskog pojma služnosti, razvijen je bio pojam stvarnih tereta kao svojevrsne inačice služnosti, koja stoji uz bok rimskopravnim služnostima na trpljenje i propuštanje. Govorilo se o stvarnim teretima kao o služnostima na činjenje (*servitutes faciendi*), odnosno služnostima po njemačkom pravu (*servitutes iuris Germanici*).

5. Nakon što je srušen feudalni poredak, nije više bilo u pravnim poretcima mjesta stvarnim teretima koji bi održavali i dalje feudalne odnose. Tada se zastupalo shvaćanje da u njima nema više mjesta ikakvim stvarnim teretima, bez obzira na to jesu li feudalnog porijekla ili nisu, jer da bi mogli svojim postojanjem ponovno uspostaviti feudalne odnose. Bilo je to očigledno pretjerivanje, ali strah od povratka feudalizma bio je još veoma izražen, pogotovo neposredno nakon Francuske Revolucije. Tako francuski CC uopće ne priznaje stvarne terete. U Njemačkoj je naprotiv, zadržana ustanova stvarnih tereta – BGB ju je usvojio i iscrpno uredio. Kada se u Švicarskoj Konfederaciji radilo na donošenju ZGB-a, vodile su se velike rasprave u prilog, i protiv ustanove stvarnih tereta. Pravnici iz francuskih kantona oštro su se suprotstavljali ideji da taj zakonik uredi stvarne terete, dok su oni iz ostalih švicarskih kantona ipak zagovarali zadržavanje pravne ustanove stvarnih tereta, kako bi se zadovoljavale potreba života. Nađeno je srednje rješenje – švicarski je ZGB, doduše, omogućio postojanje stvarnih tereta, ali ih je uredio s takvim restrikcijama da je time isključio opasnost od obnove feudalnih odnosa. Austrijski ABGB (OGZ) izbjegao je da izričito ukine stvarne terete, ali i da ih uredi svojim normama – OGZ ne sadrži odredbe koje bi cjelovito uređivale stvarne terete, nego samo neke posebne odredbe u vezi s nekim vrstama stvarnih tereta.<sup>4</sup> Ipak, premda su feudalni odnosi naravno i u Austriji ukinuti, austrijsko se pravo nije odreklo ustanove stvarnih tereta.<sup>5</sup> Stvarni tereti, dakako više ne oni feudalnog karaktera, ustanova su i suvremenog austrijskog pravnog poretka, uređena nekim odredbama posebnih zakona.

6. U našem je pravnom poretku – dok je bio sastavni dio jugoslavenskoga – mogućnost postojanja stvarnih tereta bila priznata odredbom članka 60. ZOVO. Ta odredba uopće nije uređivala stvarne terete, nego je samo upućivala na to da ih (kao i osobne služnosti) uredi posebni (republički) zakon. To nije bilo urađeno, pa stvarni tereti nisu bili zakonom regulirani, izuzme li se nekoliko pojedinačnih odredaba u nekim posebnim zakonima.<sup>6, 7</sup> Napokon je ZV uredio stvar-

<sup>4</sup> OGZ sadrži posebne odredbe o zakupu nasljednom, nasljednoj dači, i podnini (Erbpacht, Erbziņs i Bodenzins) te o odnosima vrhovnog i koristovnog vlasništva (§§ 1122–1155). Spominje stalne godišnje rente (§ 530, 687, 928), a osobito prihod dosmrtni (Leibrente) (§§ 1284–1286), a na pojedinim mjestima govori o pravima odnosno dužnostima skopčanima sa stvarnim teretima (§§ 512, 686, 928).

<sup>5</sup> Ukidanje feudalnih odnosa nije pratilo i izričito stavljanje izvan snage odredaba OGZ koje su ih regulirale, ali postoji puna suglasnost da su time odredbe §§ 1122–1155 OGZ postale bespredmetne, jer da ih se nema na što primjenjivati.

<sup>6</sup> Članak 116. Zakona o nasljeđivanju iz 1955. je upućivao na mogućnost opterećivanja stvarnim teretom doživotne rente, doživotnog uzdržavanja i sl. stvari koje bi se ustupilo ugovorom o ustupu i raspodjeli.<sup>1</sup>

<sup>7</sup> Kada je ZOVO preuzet u hrvatsko zakonodavstvo kao zakon RH, tada je bilo određeno da će se i glede stvarnih tereta primjenjivati kao pravna pravila odnosne odredbe OGZ-a (članak 18. Zakona o preuzimanju ZOVO ("Narodne novine", br. 53/91), ali od toga nije bilo mnogo koristi, zbog već spomenute insuficijencije OGZ-a.

ne terete (246–279),<sup>8</sup> a ZZK uređuje njihovo upisivanje u zemljišne knjige (33 ZZK).

### C. Vrste stvarnih tereta

7. Stvarni se tereti dijele prema temelju svojega nastanka na 1/ privatnopravne i 2/ javnopravne. Privatnopravni se osnivaju na privatnopravnom temelju – na pravnom poslu vlasnika zemljišta, ili na odluci koju donosi sud odnosno drugo tijelo vlasti prigodom odlučivanja o nekim privatnopravnim odnosima glede nekretnine. Javnopravni stvarni tereti su, naprotiv, osnovani na temelju zakona na nekom javnopravnom temelju (261/2, 266).<sup>9, 10</sup>

8. Prema sadržaju, stvarni tereti mogu biti 1/ prirodni – na ponavljana davanja stvari, na ponavljana izvršavanja određenih činidbi rada i 2/ novčani – na ponavljana davanja novca (novčane rente).

9. Prema tome u čiju je korist određen teret, razlikuju se 1/ stvarni tereti u korist nekretnina, tj. predijalni stvarni tereti (256–258) i 2/ stvarni tereti u korist osoba, tj. osobni, personalni stvarni tereti (259–260).

10. Prema trajnosti, stvarni se tereti dijele na 1/ terete ograničenog trajanja i 2/ trajne (vječne). Ograničenog trajanja su oni tereti koji su ograničeni završnim rokom ili raskidnim uvjetom, izričito postavljenim kao ograničenje, ili impliciranim u sadržaju tereta (npr. teret u korist neke određene osobe, koji prestaje njezinom smrću). Trajni (vječni) tereti su oni kojima trajanje nije ograničeno rokom ili uvjetom, a ni sadržaj im nije takav da bi implicirao njihov prestanak.<sup>11</sup> Unatoč svojem nazivu, i trajni (vječni) stvarni tereti će prestati, nastupi li neka okolnost koja je zakonom određena za pretpostavku prestanka stvarnog tereta (npr. ukinućem).

<sup>8</sup> Kao uzor je poslužilo švicarsko uređenje stvarnih tereta.

<sup>9</sup> Neki suvremeni pravni poretki odriču javnopravnima karakter stvarnih tereta, pa uređuju samo privatnopravne. Naš pravni poredak, kao ni švicarski, nije napustio tradicionalno učenje po kojem su javnopravni tereti jedna vrsta stvarnih tereta, pa svojim normama uređuje djelovanje svih vrsta stvarnih tereta, uključujući i javnopravnih. Dakako, javnopravni se tereti osnivaju posebnim zakonima javnopravne naravi, koji mogu sadržavati i odredbe o djelovanju tih tereta. Te norme su posebne (specijalne), pa će se u prvom redu primjenjivati na odnosne terete, a tek podredno će se primjenjivati opća pravila o stvarnim teretima koja sadrži ZV.

<sup>10</sup> Naš pravni poredak pruža mogućnost da se kao javnopravne stvarne terete tretiraju neka davanja vlasnika nekretnina koja se stalno ponavljaju, kao što su to plaćanja komunalne naknade (Zakon o komunalnom gospodarstvu, "Narodne novine", br. 26/03), slivne vodne naknade (Zakon o financiranju vodnog gospodarstva – "Narodne novine", br. 107/95, 19/96, 88/98), a i neka druga. Za sada ta mogućnost još nije dovoljno uočena i iskorištena u praksi.

<sup>11</sup> Nisu trajni (vječni) tereti oni koji su ograničeni time što je svagdašnjem vlasniku dano pravo da ih se oslobodi plaćanjem neke svote novca ili sl., jer je tu posrijedi potestativan uvjet – teret prestaje, ako vlasnik plati određenu svotu.

## D. Predmet, osobe i sadržaj stvarnog tereta

### 1. Predmet stvarnog tereta

**11.** Predmet stvarnog tereta može biti jedino *nekretnina*, i to jedino takva koja je sposobna biti predmetom i založnog prava (247/1).<sup>12</sup> Kada je neka nekretnina opterećena stvarnim teretom, time su ujedno opterećene i sve njezine pripadnosti (247/2). Predmetom istog stvarnog tereta može biti i *više nekretnina zajedno* (svaka sa svim svojim pripadnostima) kao da su sve one jedan objekt tereta, pa će se glede namirivanja iz njihove vrijednosti primjenjivati pravila postavljena za zajedničke (simultane) hipoteke. Isto kao nekretnina, može stvarnim teretom biti opterećen i *idealni dio nekretnine* (247/3). Naprotiv pokretnine, a ni subjektivna prava, ne mogu biti predmet stvarnih tereta.

**12.** Predmet stvarnog tereta može biti i *pravo građenja* (285/2). Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu,<sup>13</sup> koje je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom (280/2).<sup>14</sup> To stvarno pravo može, kao i zemljište, biti opterećeno stvarnim teretom; s prestankom prava građenja, prestat će i pravni teret koji ga je teretio (296/1). Inače glede stvarnog tereta na pravu građenja vrijedi na odgovarajući način ono što i inače vrijedi za stvarne terete na nekretnini (ako i ukoliko nije suprotno s pravnom naravi prava građenja).

**13.** Podijeli li se nekretnina opterećena stvarnim teretom, stvarni tereti koji su je opterećivali izvršavat će se kao da nekretnina nije podijeljena (56/1–2).

### 2. Opterećenik stvarnog tereta

**14.** Opterećenik stvarnim teretom je određen svojim stvarnopravnim statusom glede nekretnine – stvarni teret tereti nekretninu, pa ma čija on bila. Opterećenik stvarnim teretom je stoga onaj tko je vlasnik opterećene nekretnine (odnosno suvlasnik, zajednički vlasnik, etažni vlasnik; prethodni vlasnik do i potonji od ispunjenja uvjeta/roka).

**15.** Umjesto vlasnika će stvarni teret koji tereti njegovu nekretninu morati snositi i osoba koja tu nekretninu samostalno posjeduje, kao i osoba koja ima pravo plodouživanja na njoj.

<sup>12</sup> Budući da stvarni teret ovlašćuje i na namirivanje dospjelih a neispunjenih činidaba iz vrijednosti nekretnine (254), to objekt takvog tereta može biti jedino nekretnina koja je sposobna da posluži za njihovo namirivanje.

<sup>13</sup> Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti (280/1).

<sup>14</sup> O pravu građenja se pobliže govori u Glavi 18.

### 3. Korisnik stvarnog tereta

**16.** Korisnik stvarnog tereta je onaj u čiju je korist nekretnina opterećena, pa je stoga nositelj prava iz tog stvarnog tereta. Korisnik stvarnog tereta treba biti određen, ili barem odrediv, bilo a/ realiter tj. nekretninom (tada je teret predijalan), bilo b/ personaliter – osobno (ili b/ (tada je teret personalan, osoban).

**17.** Kada je nekretnina opterećena stvarnim teretom u korist neke druge nekretnine, tada je korisnik takvog tereta određen realiter, naime svojim stvarnopravnim statusom glede povlasne nekretnine. Korisnik je tada u pravilu a/ vlasnik povlasne nekretnine, ali bi kao korisnik mogao biti određen i onaj tko je b/ nositelj prava građenja na povlasnoj nekretnini (248). U slučaju da je korisnik tereta nositelj prava građenja, njemu pripada pravo iz stvarnog tereta najdulje dok pravo građenja traje, a kada ono prestane – korisnik stvarnog tereta postaje vlasnik povlasne nekretnine (296/3).

**18.** Nekretnina je opterećena u korist neke osobe personaliter, ako je korisnik tog tereta određen kao osoba, a to može biti a/ kao pojedinac, b/ kao pojedinac i njegovi nasljednici, ili c/ kao određena obitelj. Ako je teret određen *u korist pojedinca*, nakon njegove smrti taj će teret prestati; odnosno – ako je korisnik tereta pravna osoba – s prestankom njezine osobnosti prestat će i taj teret (278/1). No, iznimno od toga – ako je teret određen *u korist pojedinca i njegovih nasljednika*, prvi korisnik je taj pojedinac, a nakon njegove smrti teret ne prestaje, nego traje u korist onih koji ga zbog njegove smrti nasljeđuju kao njegovi nasljednici (sveopći sljednici za slučaj smrti). Ako nije što posebno određeno, stvarni teret traje samo u korist onih koji nasljeđuju prvoga korisnika, pa se njihovom smrću gasi; no može biti određeno i drukčije, tj. može biti određeno daljnje trajanje tereta u korist nekih daljnjih osoba (278/2). A, ako je nekretnina opterećena stvarnim teretom *u korist neke obitelji*, korisnici su članovi te obitelji, pa tek kada svi izumru – prestaje taj stvarni teret (278/3/1).<sup>15</sup> U dvojbi je li teret osnovan za neku obitelj ili za određenu osobu i njezine nasljednike, smatra se da je osnovan za nasljednike; tko bi tvrdio da je osnovan za obitelj, trebat će to dokazati (278/3/2). Uopće, budući da je stvarni teret ograničava vlasnikovu pravnu vlast, treba ga prosuđivati restriktivno, a ne širiti ga ni u pogledu osoba, ni sadržajno.

### 4. Sadržaj stvarnog tereta

**19.** Sadržaj stvarnoga tereta je činidba koju je opterećenik (svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine, nositelj prava građenja) obavezan ponavljano izvršava-

<sup>15</sup> Kada je teret određen za neku obitelj, postavlja se pitanje, tko sve pripada toj obitelji. Svakako da se to odnosi na sve pripadnike obitelji, uključujući i one budućih generacija (ako nije što drugo određeno). Problem je u tome, kada će se smatrati da je jedna obitelj izumrla. Nekada se smatralo da je izumrla kada više nisu žive osobe istog prezimena, ali to rješenje teško da može i u današnje doba zadovoljiti.



ti korisniku tereta na teret vrijednosti opterećene nekretnine (249/1), odnosno – sa stajališta korisnika stvarnog tereta – činidba koju on ima pravo ponavljano dobiti na teret vrijednosti opterećene nekretnine.<sup>16</sup> Da bi mogla biti sadržaj stvarnog tereta, treba to biti moguća, dopuštena i određena ili barem određiva činidba ponavljanih davanja stvari ili novca,<sup>17</sup> ili drugih činjenja,<sup>18, 19</sup> koja ima novčanu vrijednost (249/1–2).<sup>20</sup> Činidba koja je sadržaj stvarnog tereta može biti u vezi s gospodarskom namjenom opterećene nekretnine, ona može služiti za ostvarivanje gospodarske svrhe korisnikove nekretnine, ali – u našem pravnom poretku – nije nužno ni da je u vezi s gospodarskom namjenom opterećene nekretnine, niti da služi za ostvarivanje gospodarske svrhe korisnikove nekretnine (249/2).<sup>21</sup>

**20.** Pored davanja i/ili činjenja koja se ponavljaju, kao svojeg bitnog sadržaja, stvarni teret bi mogao imati i neki daljnji, *sporedni sadržaj* – neko jednokratno davanje ili činjenje koje ima novčanu vrijednost, za koje bi onda na odgovarajući način vrijedilo isto što i za činidbe koje su glavni sadržaj tereta (ako glede njih nije što posebno određeno) (249/3).<sup>22</sup> I više jednokratnih činidaba bi moglo biti sporedni sadržaj nekog stvarnog tereta, ali jednokratne činidbe nipošto ne mogu biti jedini, niti glavni sadržaj stvarnog tereta.

**21.** Dok stvarni teret traje sadržaj mu je u pravilu onaj s kojim je osnovan. Ipak, sadržaj stvarnog tereta može biti i naknadno mijenjan (preinačen) pod pret-

<sup>16</sup> Sadržaj stvarnog tereta može biti jedino jednostrana činidba; dužnost korisnika da daje ikakvu protučinidbu nije dio sadržaja stvarnog tereta.

<sup>17</sup> Kada je nekretnina opterećena tako da svagdašnji vlasnik treba ponavljano plaćati neke svote novca, tada je posrijedi opterećenje nekretnine novčanom rentom.

<sup>18</sup> Česta su opterećenja dužnošću uzdržavanja neke osobe i sl.

<sup>19</sup> Da bi nekretnina mogla biti opterećena stvarnim teretom, sadržaj tereta mora biti činidba ponavljanih (periodičkih) davanja ili činjenja – nema stvarnog tereta čiji sadržaj ne bi bila ponavljana davanja i/ili činjenja. Nije, međutim, nužno da činidbe davanja i činjenja dopijevaju u ravnomjerno ponavljanim razmacima, niti da budu svaki put jednako velike. Npr. sadržaj stvarnog tereta može biti i takav sadržaj da je svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine opterećen dužnošću čistiti snijeg s korisnikove nekretnine – kada i ako snijeg zapadne; dužnošću da popravlja određeni put – ako i kada to bude potrebno i sl.

<sup>20</sup> Budući da pravo iz stvarnog tereta ovlašćuje i na namirivanje iz vrijednosti opterećene nekretnine onih činidaba koje su ostale neispunjene, to sadržaj stvarnog tereta ne mogu biti davanja ni činjenja koja ne bi imala neku novčanu vrijednost. To ne znači da bi trebala biti unaprijed određena novčana protuvrijednost naturalnih davanja i činjenja koja su sadržaj tereta, nego da je potrebno da ta davanja i činjenja imaju vrijednost koju se može procijeniti i izraziti u novcu.

<sup>21</sup> U tom se pogledu naše uređenje stvarnih tereta razlikuje od uređenja u nekim drugim srodnim pravnim poretcima, osobito od onoga u švicarskom pravu, koje je u tom pogledu znatno restriktivnije. Po švicarskom pravu mogu sadržaj privatnopravnog stvarnog tereta biti jedino činidbe koje proizlaze iz gospodarske namjene (prirode) opterećenog zemljišta, ili su namijenjene da služe gospodarskim potrebama povlasnoga (Art. 782/3 ZGB). I po njemačkom pravu je sadržaj stvarnih tereta sveden na činidbe koje proizlaze iz (gospodarske namjene) zemljišta (§ 1105/1 BGB), ali suvremena praksa više ne insistira na takvoj vezi između opterećene nekretnine i činidbe.

<sup>22</sup> Npr. uz ponavljana davanja i činjenja radi uzdržavanja korisnika tereta, može stvarnim teretom biti opterećen svagdašnji vlasnik nekretnine i dužnošću da nakon smrti uzdržavanoga njega pokopa, da mu podigne spomenik i sl.

postavkama i na način određen zakonom (250).<sup>23</sup> *Javnopravnim* stvarnopravnim teretima preinačuje sadržaj javna vlast u granicama svoje nadležnosti, onako kao što i osniva takve terete. Što se tiče *privatnopravnih*, situacija je drukčija – nakon što je stvarni teret osnovan s nekim određenim sadržajem, taj mu se sadržaj može preinačiti samo u sporazumu s vlasnikom opterećene nekretnine (250/1), odnosno na njegov zahtjev (257/2).<sup>24</sup> Ako bi se promjenom sadržaja ometao dotadašnji način izvršavanja ostalih stvarnih prava na opterećenoj nekretnini (npr. plodouživanja), tada je za takvu promjenu sadržaja potrebna i suglasnost ovlaštenika tih prava, pored suglasnosti vlasnika opterećene nekretnine (250/1). Preinaka sadržaja privatnopravnog stvarnog tereta provodi se na temelju suglasnog očitovanja volje navedenih osoba, a na onakav način na kakav se osnivaju stvarni tereti na temelju pravnoga posla (250/2, 263/4). Jedino, ako bi se prigodom razvrgnuća suvlasništva na nekretnini tu nekretninu dijelilo, tada može pri diobi povlasne nekretnine (kada je teret predijalan) svaki ovlaštenik, a pri diobi poslužne svaki opterećenik zahtijevati od suda da uredi izvršavanje na pravedan način (56/3), pa, ako sud nađe da je taj zahtjev opravdan, promijenit će sadržaj stvarnog tereta na temelju svoje odluke i na način na koji se osniva stvarni teret na takvom temelju.

## E. Osnivanje stvarnog tereta

### 1. Uopće

**22.** Da bi pravni teret bio osnovan, potrebno je da su ispunjene sve opće pretpostavke stjecanja stvarnih prava<sup>25</sup> (spособan predmet, sposoban subjekt<sup>26</sup> i odgovarajući pravni temelj), kao i odgovarajuće posebne pretpostavke tog stjecanja. Privatnopravni stvarni tereti osnivaju se na određenoj nekretnini kao poslužnoj na temelju a/ pravnoga posla vlasnika nekretnine koju se opterećuje, ili b/ odlukom suda (261/1). Javnopravni se stvarni tereti, naprotiv, osnivaju na temelju zakona (261/2).<sup>27</sup> O tome na kojem se pravnom temelju osniva stvarni teret,

<sup>23</sup> Tko tvrdi da je sadržaj stvarnog tereta izmijenjen, treba to i dokazati.

<sup>24</sup> U slučaju da je podijeljena nekretnina u čiju korist postoji predijalni stvarni teret, a tom diobom je bez pristanka vlasnika opterećene nekretnine otežano opterećenje te nekretnine, on ima pravo zahtijevati da se ukine taj stvarni teret, ili da se smanje davanja i činjenja koja su zbog diobe postala za njega teža (257/2).

<sup>25</sup> Posljedica osnivanja stvarnog tereta je stjecanje prava iz stvarnog tereta, pa je stoga za osnivanje stvarnog tereta potrebno da budu ispunjene pravne pretpostavke stjecanja prava.

<sup>26</sup> Što je sposobno biti predmetom stvarnog tereta, te tko je sposoban biti korisnikom tog tereta, već je izloženo.

<sup>27</sup> Javnopravni se tereti osnivaju na temelju zakona, s time da je zakonska pretpostavka za osnivanje javnopravnog tereta – da zakonom određeno tijelo javne vlasti (ili osoba koja ima javne ovlasti) u određenom postupku odredi sadržaj svakog pojedinog tereta osnovanog na temelju zakona.

ovisi koje još posebne pretpostavke trebaju biti ispunjene da bi taj teret bio osnovan. Osnovan će biti ako i kada su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom (261/3).

## 2. Osnivanje na temelju pravnog posla

**23.** Privatnopravni stvarni teret se osniva izvođenjem iz vlasništva nekretnine koju se njime opterećuje. Osniva ga se na temelju 1/ valjanoga pravnoga posla 2/ vlasnika nekretnine koju se opterećuje, a 3/ na način određen zakonom (262/1).

**24.** Pravni temelj za osnivanje stvarnog tereta može biti jedino valjani pravni posao usmjeren na osnutak tog tereta. Bitni sadržaj toga posla su odredbe o osnivanju tereta na određenoj nekretnini, o sadržaju tog tereta i o korisniku tereta (određenom/odredivom osobno ili realiter) (262/2). Uz to je moguće pravnim poslom odrediti ograničenje tog stvarnog tereta kakvim mogućim i dopuštenim uvjetom, rokom, ili kakvim drugim ograničenjem koje je moguće, a nije nedopušteno, niti je suprotno pravnoj naravi prava iz stvarnog tereta (262/3).<sup>28</sup> Da bi pravni posao na temelju kojeg se osniva stvarni teret bio valjan, on treba – uz to što zadovoljava sve opće pretpostavke valjanosti – još i biti u pisanom obliku (262/2).

**25.** Da bi takav pravni posao mogao biti pravnim temeljem na kojem će se osnovati stvarni teret izvođenjem iz vlasništva nekretnine koju se njime opterećuje, mora to biti pravni posao vlasnika te nekretnine. Taj će pravni posao, dakaiko, djelovati jedino unutar granica vlasnikovih ovlasti za takvo raspolaganje nekretninom.<sup>29, 30</sup>

**26.** Stvarni teret se na temelju takvog pravnoga posla osniva upisom u zemljišnoj knjizi, i to u pravilu uknjižbom. Uknjižit će ga se a/ svakako kao stvarni teret na nekretnini koju se njime opterećuje, a – kada se osniva predijalni stvarni teret (teret u korist svagdašnjega vlasnika određene nekretnine) – tada još i b/ kao

<sup>28</sup> Da bi ograničenja stvarnog tereta djelovala prema trećima, potrebno je da budu upisana u zemljišnu knjigu (ne budu li upisana, djelovat će jedino među strankama koje su ih ugovorile).

<sup>29</sup> Kad je nekretnina u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da ju se optereti stvarnim teretom (262/4), jer je osnivanje stvarnog tereta izvanredan posao (41/1).

<sup>30</sup> Ovlast raspolaganja nekretninom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave je stegnuta; one su ovlaštene svoje nekretnine otuđivati, ili njima na drugi način raspolagati, ali – u načelu – jedino na temelju javnoga natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije što drugo određeno (391/1). Pravni poslovi koji bi bili zaključeni protivno tome, bili bi ništetni (391/5).

<sup>31</sup> Prigodom upisa stvarnog tereta moraju se sadržaj i opseg prava koje iz njega proizlazi što određenije upisati, ali nije nužno navesti njegovu novčanu protuvrijednost (33/1 ZZK).

<sup>32</sup> "Ako se osniva ... stvarni teret uz ograničenje rokom ili uvjetom, to se zabilježuje zajedno s upisom toga prava, a naknadno ograničenje već postojećeg prava zabilježiti će se" (33/4 ZZK).

pravo u korist povlasne nekretnine (263/1).<sup>31, 32</sup> Bude li zatražena uknjižba stvarnoga tereta, a pokaže se da nisu ispunjene sve pretpostavke koje zemljišnoknjižno pravo zahtijeva za uknjižbu, nego samo opće pretpostavke upisa – stvarni će se teret osnovati predbilježbom (263/2). Time će stvarni teret biti osnovan pod odgodnim uvjetom naknadnog opravdanja upisa. Na nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi osnivat će se stvarni teret na taj način što će se u sud položiti ovjerovljenu ispravu kojom vlasnik nekretnine dopušta uknjižbu stvarnoga tereta na njoj; za što će se uzeti da je uknjižba, odnosno da je predbilježba (ako zadovoljava samo pretpostavke za predbilježbu), te će se na odgovarajući način primijeniti pravila o stjecanju prava uknjižbom, odnosno predbilježbom (263/3).<sup>33</sup>

**27.** Iako je pravilo da se privatnopravni stvarni teret osniva na temelju pravnog posla vlasnika nekretnine koju se opterećuje, takav stvarni teret ipak može osnovati i nevlasnik (odnosno vlasnik nekretnine koji nije ovlašten opteretiti je stvarnim teretom), ali jedino u slučajevima u kojima se štiti stjecateljevo povjerenje u zemljišne knjige (264). Dakle, ako se izjalovilo osnivanje stvarnog tereta na temelju pravnog posla, jer je to bio pravni posao nevlasnika (odnosno neovlaštenog vlasnika<sup>34</sup>), ali je on ipak osnovan time što su se ispunile pretpostavke pod kojima se štiti stjecateljevo povjerenje u zemljišne knjige (264). U takvim se slučajevima na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige primjenjuju na odgovarajući način pravila koja su postavljena za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla upisom u zemljišnu knjigu (122–125), ako i ukoliko ona nisu suprotna pravnoj naravi stvarnoga tereta (264).

### 3. Osnivanje na temelju odluke suda

**28.** Sud može osnovati stvarni teret svojom odlukom u 1/ postupku razvrgnuća suvlasništva, odnosno / diobe zajedničkog vlasništva i 2/ u ostavinskom postupku,<sup>35</sup> ali u oba slučaja jedino kada je ovlašten u tom postupku osnovati služnost.<sup>36</sup> Inače sud može svojom odlukom osnovati stvarni teret na nečijoj nekretnini jedino 3/ ako ga na to ovlašćuje poseban zakon (265/1).

**29.** Kada stvarni teret osniva sud, na odgovarajući se način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda (265/2). To znači da će stvarni teret na-

<sup>33</sup> Pravila o osnivanju stvarnoga tereta na nekretninama upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak stvarnih tereta na temelju pravnih poslova (263/4).

<sup>34</sup> Npr. pravni posao općine koja je svojom nekretninom raspolagala u cilju njezina opterećenja stvarnim teretom, a nije bila ovlaštena za takvo raspolaganje, budući da nisu ispunjene pretpostavke za to iz čl. 391. ZV.

<sup>35</sup> Isto što vrijedi za ostavinski sud, vrijedi i za javne bilježnike kada u ostavinskom postupku postupaju u svojstvu sudskih povjerenika (246 ZN).

<sup>36</sup> "Prigodom geometrijske diobe nekretnine sud može osnovati služnost i stvarni teret na ostalim njezinim dijelovima, ako je to nužno za uporabu ili iskorištavanje dijela koji se diobom od- vaja" (50/3).

stati samom pravomoćnošću sudske odluke, a da nije za to potreban upis u zemljišnu knjigu (223/3). No, stjecatelj je ovlašten ishoditi upis tako stečenog stvarnog tereta, i dobro bi bilo da se tom ovlasti posluži, da se ne bi dogodilo da mu stvarni teret prestane, stekne li njime opterećenu nekretninu osoba čije se povjerenje u potpunost zemljišne knjige štiti.

#### 4. Osnivanje na temelju zakona

**30.** Na temelju zakona osnivaju se javnopravni stvarni tereti (266).<sup>37</sup>

**31.** Stvarni teret je na temelju zakona osnovan, ako i kada se ispune posebnim zakonom određene pretpostavke za to (266/1). Zakonska pretpostavka osnivanja javnopravnog stvarnog tereta je i odluka nekog tijela javne vlasti (upravnog, samoupravnog) ili odluka nekog drugog subjekta koji ima javna ovlaštenja, ali takav se osniva na temelju zakona, a ne na temelju te odluke. Ona služi tome da se njome točno odredi činidba koja je sadržaj tog tereta.<sup>38</sup>

**32.** Javnopravni se teret ne upisuje u zemljišnu knjigu, ako posebni zakon na temelju kojeg ga se osniva, nije drukčije odredio (266/2). Tko stekne nekretninu, stekao ju je opterećenu javnopravnim teretima neupisanima u zemljišnu knjigu, bez obzira na to je li za njih znao ili nije. Naime, onaj koji je, makar i u dobroj vjeri, stjecao nekretninu (ili neko pravo na njoj) postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, ne uživa pritom zaštitu povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga glede onih prava koja postoje na temelju zakona, a ne upisuje ih se u zemljišnu knjigu (124/2).<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Privatnopravni stvarni tereti se ne mogu osnovati, a ni inače steći na temelju zakona. Svojevrsnu iznimku predstavlja slučaj stjecanja takvog tereta zbog zaštite stjecateljevog povjerenja u pravnom prometu (kada se izjalovilo osnivanje stvarnog tereta na temelju pravnog posla, ali je ipak osnovan ispunjenjem pretpostavaka pod kojima se štiti stjecateljevo povjerenje u zemljišne knjige – 264). U takvom se slučaju zaista stvarni teret privatnopravne naravi osniva i stječe na temelju zakona, ali to je samo svojevrsna "zamjena" za njegov osnutak i stjecanje na temelju pravnog posla, pa tako i djeluje.

<sup>38</sup> Na temelju zakona je osnovan stvarni teret i određeno je koje nekretnine on tereti, na temelju zakona je određen i korisnik tog tereta, pa i parametri po kojima je činidba koja je sadržaj tog tereta – određiva. Tu činidbu treba po tim parametrima odrediti za svaki pojedini slučaj, a to ne može učiniti zakon, jer je on opći akt. Može to uraditi jedino pojedinačni akt – odluka javne vlasti ili sl.

<sup>39</sup> Jedino, ako bi za neki teret koji se osniva na temelju zakona bilo propisano da ga treba upisati u zemljišnu knjigu, a on ipak ne bude upisan, stjecatelj njime opterećene nekretnine (ili drugog prava na njoj) moći će uživati zaštitu svojeg povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga. U takvom će slučaju – ako su ispunjene pretpostavke pod kojima stjecateljevo povjerenje u potpunost z. k. uživa zaštitu – on steći nekretninu (ili drugo pravo na njoj) kao da na njoj ne postoji taj neupisani javnopravni teret (124/1).

## F. Prestanak stvarnog tereta

**33.** Svaki stvarni teret prestaje na temelju samog zakona *propašću opterećene nekretnine*, a predijalni stvarni teret prestaje i u slučaju da propadne po vlasna nekretnina (273/1). Kada je stvarni teret osnovan na nečijem pravu građenja, u pravilu će prestati s prestankom tog prava građenja (296/1), kao što prestaje s propašću stvari.<sup>40</sup> Jednak učinak kao i propast nekretnine ima i njezino stavljanje izvan prometa (273/2). U navedenim slučajevima stvarni teret prestaje po samom zakonu, tj. bez njegovog brisanja iz zemljišne knjige.<sup>41</sup> Vрати li se nekretnina u prijašnje stanje, odnosno bude li joj vraćena sposobnost da bude objektom prava vlasništva – time oživljava i stvarni teret (273/1).

**34.** Stvarni teret prestaje na temelju pravnoga posla – valjanim *jednostranim odreknućem* njegovog korisnika od prava koje za nj proizlazi iz toga tereta, ali jedino odreknućem od temeljnog prava iz stvarnog tereta, jer se odricanje od pojedinačnih prava na davanja ili činjenja ne smatra odreknućem od stvarnoga tereta (274/1–2). Ako je više korisnika istog predijalnog tereta, a sadržaj tog tereta je nedjeljiv, pojedini se suvlasnik ili zajednički vlasnik povlasne nekretnine ne može odreći tog stvarnoga tereta bez pristanka ostalih (274/3). Isto se tako ni vlasnik povlasne nekretnine opterećene pravom plodouživanja ili založnim pravom ne može odreći predijalnog stvarnoga tereta u korist te nekretnine bez pristanka ovlaštenika ovih prava (274/4). Samim odreknućem, međutim, ne prestaje stvarni teret koji je upisan u zemljišnoj knjizi – prestat će tek brisanjem iz zemljišne knjige (274/5).

**35.** Stvarni teret koji je bio osnovan uz ograničenje završnim rokom, ili raskidnim uvjetom, prestaje *istekom roka odnosno ispunjenjem uvjeta* (275/1). No, stvarni teret upisan u zemljišnoj knjizi, prestaje tek njegovim brisanjem (275/2). Isto, naravno, vrijedi i kada je stvarni teret bio naknadno ograničen završnim rokom ili raskidnim uvjetom.

**36.** Stvarni teret može prestati i *na temelju odluke suda* o njegovom ukidanju (276). U takvom će slučaju pravomoćna sudska odluka o ukidanju (brisanju) stvarnog tereta biti pravni temelj prestanka, ali će teret prestati tek njegovim brisanjem u zemljišnoj knjizi (276/3). Treba naglasiti da javnopravni stvarni teret ne može prestati odlukom suda (osim ako bi to posebni zakon previdio), jer sud nije ovlašten ukidati javnopravne stvarne terete (276/4). Što se privatnopravnih tereta tiče, sud ih je ovlašten ukinuti u nekoliko slučajeva. 1/ Izgubi li stvarni teret razumnu svrhu, sud je ovlašten, na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine,

<sup>40</sup> Međutim, ako je stvarni teret postojao u korist, ili na teret prava građenja sa zgradom – nakon prestanka prava građenja nastavlja on svoje postojanje kao teret zemljišta sa zgradom, pri čemu zadržava svoj dotadašnji prvenstveni red (296/3).

<sup>41</sup> To je iznimka od pravila. Inače stvarni tereti koji su upisani u zemljišnu knjigu, prestaju tek njihovim brisanjem.

donijeti odluku o ukidanju privatnopravnog stvarnog tereta, osnovanog bilo na temelju pravnog posla bilo na temelju sudske odluke (276/1).<sup>42, 43</sup> Nadalje, 2/ sud će ukinuti predijalni stvarni teret na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine kojemu se diobom povlaštene nekretnine bez njegovog pristanka otežalo opterećenje njegove nekretnine, ako ne odluči da se smanje davanja i činjenja vlasnika opterećene nekretnine (257/2). 3/ Zemljišnoknjižni je sud ovlašten da na zahtjev vlasnika opterećene nekretnine odredi amortizaciju ("usmrćenje") stvarnog tereta, pod pretpostavkama i u postupku određenom zemljišnoknjižnim pravom.<sup>44, 45</sup>

**37.** Stvarni teret koji nije upisan u zemljišnu knjigu prestat će zbog *zaštite povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga*, kada opterećenu nekretninu stekne osoba koja nije znala niti je morala znati da on postoji (277/1). No, ovo će pravilo samo iznimno doći do primjene. Naime, što se tiče javnopravnih stvarnih tereta, zakon je isključio primjenu ovoga pravila na njih, osim za one slučajeve za koje bi posebnim zakonom bilo drukčije određeno (277/2). A što se tiče privatnopravnih, dolazit će do primjene jedino glede onih tereta koji su osnovani odlukom suda, a nisu upisani u zemljišnu knjigu. U pogledu privatnopravnih tereta koji su osnovani na temelju pravnih poslova neće dolaziti do primjene tog pravila, budući da su takvi tereti upisani u zemljišnu knjigu (da bi bili osnovani, trebali su biti upisani u zemljišnu knjigu, odnosno trebalo je biti izvršeno, s time izjednačeno polaganje isprave u sud).

**38.** Stvarni teret koji je bio osnovan u korist određene osobe (personalni stvarni teret), prestaje *smrću* te osobe, odnosno prestankom osobnosti pravne osobe, ako nije drukčije određeno (278/1). Drukčije može biti određeno, pa – ako

<sup>42</sup> Stvarni teret neće prestati time što je vlasnik njime opterećenog zemljišta stekao pravo iz stvarnog tereta, ali ako je time izgubio razumnu svrhu, vlasnik opterećene nekretnine može od suda ishoditi odluku o ukidanju tog tereta, pa će teret prestati njegovim brisanjem.

<sup>43</sup> Pravilo je, da služnosti, stvarni tereti i pravo građenja ne prestaju time što je u ovršnom postupku prodana stvar koju one terete (82/1 OZ), ali su ipak određene i neke iznimke od toga. O utjecaju koji na prava trećih osoba ima pravomoćno rješenje o dosudi nekretnine kupcu u ovršnom postupku, govori se u Glavi 22, u okviru izlaganja o pravima trećih nakon ovršne prodaje nekretnine.

<sup>44</sup> Odredbe ZZK o amortizaciji i brisanju starih hipotekarnih tražbina (141–144 ZZK) se na temelju odredbe članka 276. stavka 2. ZV primjenjuju na odgovarajući način i na amortizaciju i brisanje starih stvarnih tereta.

<sup>45</sup> Amortizaciju može zahtijevati vlasnik opterećene nekretnine (i svaki suvlasnik ili zajednički vlasnik), ako je proteklo najmanje trideset godina od uknjižbe tog stvarnog tereta (u slučaju kad ima daljnjih upisa koji se odnose na taj stvarni teret – trideset godina od posljednjeg takvog upisa), pod pretpostavkom da nije moguće pronaći one koji su prema izvršenim upisima korisnici (ni njihove pravne sljednike), a kroz ovo vrijeme nisu zahtijevane niti primljene činidbe na koje stvarni teret ovlašćuje, niti se pravo iz stvarnog tereta na koji drugi način ostvarivalo. Ako zemljišnoknjižni sud nađe da postoji vjerojatnost da prijedlogu treba udovoljiti i da podnositelj ima pravni interes za to, pozvat će oglasom da se prijave sve osobe koje smatraju da imaju pravo iz tog stvarnog tereta. Protekne li oglasni rok bezuspješno, zemljišnoknjižni sud će dopustiti amortizaciju stvarnog tereta, pa će odrediti njegovo brisanje, kao i brisanje drugih upisa koji se na nj odnose.

je stvarni teret osnovan i za korisnikove nasljednike, on će nakon korisnikove smrti trajati dok ima onih koji nasljeđuju prvoga korisnika; njihovom se smrću teret gasi, ako nije drukčije određeno. Ne gasi se, ako je određeno tko potom postaje korisnikom (npr. da teret traje i u korist nasljednikovih nasljednika, ili što drugo) (278/2). U slučaju da je stvarni teret osnovan u korist jedne obitelji, taj teret prestaje kada obitelj izumre. U dvojbi je li teret osnovan za nasljednike ili za obitelj, predmnijeva se da je osnovan za nasljednike, a tko tvrdi da je osnovan za obitelj, treba to i dokazati (278/3).

**39.** Stvarni tereti mogu prestati i na temelju posebnog zakona, koji određuje *rasterećenje nekretnina*. Naime, zakonodavac može iz gospodarskih ili političkih razloga odrediti prestanak stvarnih tereta (eventualno i hipoteka) koji terete sve ili neke vrste nekretnina,<sup>46</sup> pa učini li to, prestat će stvarni tereti pod pretpostavkama određenima posebnim zakonom (često će neka od tih pretpostavki biti odluka nekog tijela vlasti). U takvom slučaju stvarni tereti će prestati ako se ispune *pretpostavke određene posebnim zakonom* (279/1), ali – stvarni tereti koji su upisani u zemljišnoj knjizi, prestat će tek njihovim brisanjem u zemljišnoj knjizi (osim kada je zakonom drukčije određeno) (279/2).<sup>47</sup> Budući da je rasterećenje nekretnine od stvarnih tereta ujedno izvlaštenje korisnika tereta (oduzima mu se njegovo pravo iz stvarnog tereta), on ima pravo na punu naknadu (279/3).

## II. PRAVO IZ STVARNOG TERETA

### A. Pojam i obilježja

**40.** Iz stvarnog tereta osnovanog na nečijoj nekretnini, proizlazi za korisnika tog tereta – pravo iz stvarnog tereta. *Pravo iz stvarnog tereta je ograničeno stvarno pravo na nekretnini koje svojeg nositelja (korisnika tereta) ovlašćuje na to da mu se na teret njezine vrijednosti daju stvari ili čine činjenja koje su sadržaj*

<sup>46</sup> Tijekom XIX. stoljeća je u mnogim zemljama kontinentalne Europe provedeno rasterećenje zemljišta od stvarnih tereta.

<sup>47</sup> Zakon o izvlaštenju određuje da "danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava", dakle i stvarni tereti (budući da iz njih proizlaze prava iz stvarnih tereta) (41/1 ZOI). Isti zakon nadalje određuje da se ta stvarna prava "brišu ... u zemljišnim knjigama na prijedlog korisnika izvlaštenja ukoliko je prethodno kod banke položio odgovarajući iznos naknade" (41/3 ZOI). Naime, kada na nekretnini koja je predmet izvlaštenja postoji stvarno pravo koje će time prestati, "korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti kod banke na poseban račun..." (41/2 ZOI), a "banka će isplatiti naknadu vlasniku izvlaštene nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju njihovog pismenog sporazuma ovjerenog od nadležnog tijela ili na temelju sudske odluke" (41/4 ZOI).



toga stvarnoga tereta, a da mu za to odgovara svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine njezinom vrijednošću.<sup>48, 49</sup>

**41.** Osobine prava iz stvarnog tereta su slijedeće. Ono je *samostalno* ograničeno stvarno pravo (ono nije akcesorno nekoj tražbini). Pravo iz stvarnog tereta je, kao i ostala stvarna prava, podvrgnuto načelu *određenosti* – stvarni teret postoji samo sa sadržajem koji je individualiziran i točno određen, te na nekretnini koja je određena. Nadalje, to pravo je *neodvojivo* od nekretnine koju opterećuje, a kada postoji u korist neke nekretnine (predijalni teret) – i od te povlasne nekretnine. Pravo iz stvarnog tereta je *nezastarivo*.

**42.** Pravo iz stvarnog tereta ima neke sličnosti sa služnostima, a i sa založnim pravom, ali se od njih i bitno razlikuje. Sličnost s pravom služnosti jest u tome što su i jedno i drugo ograničena stvarna prava koja svojeg nositelja ovlašćuju na neke činidbe vlasnika opterećene nekretnine. Razlika među njima je, međutim, u tome što služnosti ovlašćuju na to da vlasnik opterećene nekretnine u korist ovlaštenika služnosti nešto trpi ili propušta (ovlašćuje na negativne činidbe), a pravo iz stvarnog tereta ovlašćuje korisnika tereta da mu vlasnik činidbe nešto daje ili čini (ovlašćuje na pozitivne činidbe). Sličnost prava iz stvarnog tereta sa založnim pravom leži u tome što su i jedno i drugo ograničena stvarna prava koja ovlašćuju svojeg ovlaštenika na namirivanje dospjelih, a neizvršenih činidaba iz vrijednosti opterećene nekretnine (Verwertungsrechte), dakle oba stvaraju stvarnopravnu odgovornost svagdašnjeg vlasnika nekretnine za ispunjenje tih činidaba. Razlika među njima je, međutim, u karakteru međusobnog odnosa između stvarnog prava i obveze. Založno je pravo jedan pravni entitet, a obvezni odnos drugi; oboje je zajedno povezano tako da je pritom glavno pravo ona traž-

<sup>48</sup> Premda pravo iz stvarnih tereta ovlašćuje, osim dobivati koristi od nekretnine, još i na namirivanje iz nekretnine, redovito ga se sistematizira među ograničena prava koja ovlašćuju na korištenje stvari (Nutzungsrechte), a ne među ona koja ovlašćuju na osiguranje i namirivanje iz stvari (Sicherungs- Verwertungsrechte). To je stoga što je ovlast dobivati koristi od nekretnine – glavna ovlast, dok je ovlast na namirivanje samo njezin neodvojivi pratilac.

<sup>49</sup> Ponekad se dovodi u sumnju stvarnopravnost toga prava. Naime, tvrdi se da nedostaje kvaliteta neposrednosti pravne vlasti na opterećenoj nekretnini, jer da korisnik ima samo pravo (ovlast) da od vlasnika opterećene nekretnine potražuje davanja stvari ili činjenja koja su korisnikove koristi od vlasnikove nekretnine, a nema pravo da sam neposredno zahvaća u opterećenu nekretninu. Takvi prigovori ne stoje iz dva razloga. Jedan je taj da korisnik tereta ima pravo na vlasnikove činidbe kao na koristi od opterećene stvari. Ono mu pripada onako kao što i inače koristi od stvari (npr. plodovi) pripadaju nositelju stvarnog prava koje ovlašćuje na stjecanje plodova i drugih koristi njihovim odvajanjem od stvari koja ih daje. Samim time što je dospjelo vrijeme da mu vlasnik dade neku stvar, ili da mu učini neku radnju iz vrijednosti opterećene nekretnine, korisnik je iz vrijednosti opterećene stvari neposredno stekao pravo na tu pojedinačnu činidbu davanja odnosno činjenja (dospijeće je izjednačeno sa odvajanjem). Drugi razlog zbog kojeg ne stoji prigovor da korisniku tereta ne daje njegovo pravo neposrednu pravnu vlast na stvari jest taj, da je on ovlašten neposredno ishoditi namirenje dospjelih a neispunjenih činidaba iz vrijednosti opterećene nekretnine, a svagdašnji vlasnik te nekretnine to mora trpjeti. Budući da iz vrijednosti opterećene nekretnine neposredno nastaju prava na vlasnikove činidbe za korisnika tereta, a on ih ima pravo namirivati iz vrijednosti te nekretnine neposredno, ma čija ona bila, njegova pravna vlast ima stvarnopravni karakter, jer je to neposredna i apsolutna vlast na stvari.

bina koju vjerovnik ima u obveznom odnosu, a založno pravo je njoj sporedno pravo (akcesorno je tražbini). Tražbina koju založno pravo osigurava, mogla bi postojati i bez založnog prava, dok založno pravo ne bi moglo postojati bez te tražbine. Kod opterećenja nekretnine stvarnim teretom situacija je drukčija: stvarno pravo iz stvarnog tereta i vlasnikova obveza su dvije strane istoga – ni jedna nije razlučiva od one druge, niti jedna nije glavna u odnosu na drugu, nego su to dvije nerazlučive, korelativne sastavnice istog pravnog entiteta – stvarnog tereta.<sup>50</sup>

## B. Predmet i ovlaštenik

**43.** Predmet prava iz stvarnog tereta je *nekretnina, opterećena stvarnim teretom*.<sup>51</sup>

**44.** Ovlaštenik prava iz stvarnog tereta – korisnik tereta je: a/ kod predikalnih stvarnih tereta – *svagdašnji vlasnik povlasne nekretnine*, a kod b/ osobnih (personalnih) stvarnih tereta – *osoba u čiju korist je teret određen*. Osobni teret može biti određen u korist a/ pojedine osobe (fizičke ili pravne), ili b/ pojedine fizičke osobe i uz to izričito u korist njezinih nasljednika, ili pak c/ pojedine obitelji (278). U pravilu je stvarni teret određen samo u korist određene osobe (278/1); da bi to bio teret u korist njezinu i njezinih nasljednika potrebno je da to bude izričito određeno (278/2). A, odredbu po kojoj je stvarni teret određen u korist određene osobe i cijele njezine obitelji, treba razumjeti kao da je određen u korist njezinu i njezinih nasljednika, a “tko tvrdi da je osnovan za obitelj, treba to dokazati” (278/3).

**45.** Kada je korisnik (ovlaštenik) stvarnog tereta određena osoba i njezini nasljednici, tada je isprva korisnik tereta prvoodređena osoba, a njezini potencijalni nasljednici će to biti tek kada ostavitelj umre, a oni ga naslijede (278/2). Smrću prvoodređenog korisnika tereta prestat će za njega pravo iz stvarnog tereta, a nastat će to pravo za osobu koja ga naslijedi na temelju oporuke ili na temelju zakona. Ako prvoodređenog korisnika naslijedi nekoliko osoba, sve one njegovom smrću postaju korisnici toga tereta, dakle sunositelji prava iz stvarnog tereta. No, to nije pravo koje je na njih prešlo nasljeđivanjem prvoodređenog korisnika, nego je ono za njih nastalo nastupom početnog roka – smrću prvoodređenog korisnika. Njihov međusobni odnos glede toga prava iz stvarnog tereta stoga nije određen pravilima nasljednog prava o pravnom položaju sunasljednika, nego općim pravilima koja određuju odnose kada isto pravo pripada nekolicini osoba.

---

<sup>50</sup> Osnivanjem stvarnog tereta nastaje pravo iz stvarnog tereta, prestankom stvarnog tereta prestaje i pravo iz stvarnog tereta.

<sup>51</sup> Ovlašteniku tog prava pripadaju određene koristi od vrijednosti opterećene nekretnine, koje će dobivati putem ponavljanih činidaba njezinog vlasnika.

**46.** Kada je korisnik (ovlaštenik) stvarnog tereta obitelj, tada su (su)korisnici tereta svi živi članovi te obitelji, a njezini će budući članovi postajati (su)korisnicima tereta, dakle (su)ovlaštenicima prava iz stvarnog tereta, svaki u trenutku svojeg rođenja (278/3).

## C. Sadržaj

### 1. Ovlasti korisnika stvarnog tereta

**47.** Ovlašteniku prava iz stvarnog tereta – korisniku stvarnog tereta pripadaju *određene koristi od vrijednosti opterećene nekretnine*, pa ima glede te nekretnine dvije ovlasti, od kojih je jedna glavna, a druga sporedna. 1/ Stvarni teret ovlašćuje svojeg korisnika na to da mu svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine na teret njezine vrijednosti *izvršava one činidbe* (davanja stvari ili drugih činjenja) koje su sadržaj stvarnoga tereta na toj nekretnini (246/1).<sup>52</sup> 2/ Ujedno pravo iz stvarnog tereta ovlašćuje korisnika tereta na to da dospjele a neispunjene pojedinačne činidbe, *namiruje* iz vrijednosti opterećene nekretnine, ma čija ona bila (254). Ta druga ovlast je neodvojivi pratilac prve, glavne ovlasti. Obje zajedno čine bitni sadržaj prava iz stvarnog tereta.<sup>53</sup>

### 2. Pravo na činidbe iz vrijednosti opterećene nekretnine

#### a) Temeljno pravo i temeljna obveza

**48.** U pravu iz stvarnog tereta sadržana ovlast korisnika tog prava da mu svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine izvršava određene činidbe – korisnikovo je *temeljno pravo*. Naziva se temeljno, jer iz njega za korisnika periodički proizlaze uvijek nova i nova prava na pojedinačne činidbe davanja, odnosno činjenja, redom kojim te činidbe dopijevaju. Sadržaj temeljnog prava određuje se već prigodom osnivanja stvarnog tereta na nekretnini – određuje se na koja davanja i činjenja korisniku tereta je obvezan svagdašnji vlasnik te nekretnine, te kada ona dopijevaju za ispunjenje. Djelovanje prava iz stvarnog tereta se može ograničiti kakvim uvjetima, rokovima i sl., a i sadržaj mu se može kasnije preinačivati, ali

<sup>52</sup> To je glavna ovlast, na temelju koje će za korisnika stvarnog tereta nastajati *pojedinačna prava* na pojedine činidbe.

<sup>53</sup> Sadržaj svakog stvarnog tereta čine obje ove ovlasti, pa bi bilo dobro da su obje navedene u istom zakonskom članku. To, međutim, nije tako, jer je definicija prava iz stvarnog tereta – koju je sadržavao članak 246. Konačnog prijedlog ZV – okrnjena tijekom zakonodavne procedure. Tom nespretnom intervencijom je jedna od tih ovlasti navedena u članku 246. ZV, a druga tek u članku 254. ZV.

(barem kada je riječ o privatnopravnim teretima) – samo ako time ne bi bila povrijeđena postojeća tuđa prava (250).<sup>54</sup>

**49.** Temeljno pravo koje za korisnika proizlazi iz stvarnog tereta osnovanog u korist osobe (personalnog tereta) – ne može se prenositi s ovlaštenika na drugu osobu, ako nije drukčije određeno (259/2).

**50.** Temeljno pravo tereta koji je osnovan u korist neke nekretnine kao povlasne (predijalnog tereta) je njezin pripadak, koji je prenosiv zajedno s tom nekretninom (256/2). Prenese li se vlasništvo povlasne nekretnine na drugu osobu, ta osoba time postaje korisnik tog predijalnog tereta. Podijeli li se povlasnu nekretninu, predijalni će stvarni teret u pravilu postojati i dalje, i to u korist svih dijelova (257/1).<sup>55</sup> No, pri diobi povlasne nekretnine može svaki korisnik stvarnog tereta zahtijevati da sud na pravedan način uredi izvršavanje sadržaja toga tereta (56/3). A, budući da se diobom ne smije otežati opterećenje vlasnika opterećene nekretnine, on ima pravo zahtijevati da se ukine taj stvarni teret ili da se smanje davanja i činjenja koja su zbog diobe postala za njega teža (257/2), odnosno da sud na pravedan način uredi izvršavanje tog tereta (56/3).

**51.** Korelat korisnikovom temeljnom pravu je *temeljna obveza svagdašnjeg vlasnika* opterećene nekretnine da na teret vrijednosti opterećene nekretnine korisniku tereta opetovano daje stvari i/ili čini činjenja (radnje) na koje taj ima pravo iz stvarnog tereta. Iz te će temeljne obveze proizlaziti pojedinačne obveze – kada dospije za ispunjenje neka činidba davanja ili činjenja, bit će je obvezan ispuniti korisniku tereta onaj tko je u vrijeme dospijeća vlasnik opterećene nekretnine. Temeljna obveza svagdašnjeg vlasnika opterećene nekretnine je *neodvojiva od te nekretnine* (251/2), pa s prelaskom vlasništva opterećene nekretnine na drugu osobu prelazi ujedno i temeljna obveza na novog vlasnika nekretnine (251/3). *Temeljna obveza nikada ne zastarijeva* (251/4).

## **b) Pojedinačna prava (tražbine) i pojedinačne obveze**

### **(1) O pojedinačnim pravima i obvezama**

**52.** Kada dospije za ispunjenje pojedino davanje ili činjenje na koje korisnik stvarnog tereta ima pravo, nastalo je time iz temeljnog prava korisnika stvarnog tereta za nj *pojedinačno pravo na to davanje ili činjenje*; a ujedno je iz temeljne obveze svagdašnjeg vlasnika opterećene nekretnine nastala njegova *po-*

<sup>54</sup> Takva ograničenja, kao i naknadna preinačenja prava iz stvarnog tereta, odražavaju se na obje ovlasti koje to pravo daje korisniku tereta.

<sup>55</sup> Glede djeljivih davanja ili činjenja postojat će u korist svakog pojedinog dijela u razmjeru veličine toga dijela prema ostalima, a glede nedjeljivih davanja i činjenja – u korist svih dijelova zajedno. U slučaju da teret nedjeljivih davanja ili činjenja postoji u korist više dijelova zajedno, svi će se korisnici tih tereta nalaziti u položaju poput vjerovnika nedjeljivih obveza (257/1).

*jedinačna obveza* ispuniti to davanje ili činjenje korisniku (252–254). Tako je iz stvarnopravnog odnosa glede opterećene nekretnine proizišao obveznopravni odnos glede dospelje pojedinačne obveze davanja odnosno činjenja – za korisnika stvarnog tereta je nastalo pojedinačno pravo koje ima karakter tražbine na ispunjenje pojedinog davanja ili činjenja, a za vlasnika opterećene nekretnine je nastala obveza izvršiti to davanje odnosno činjenje. Time nije konzumirano stvarno pravo koje iz stvarnog tereta ima korisnik tereta – iz temeljnog će prava i dalje izvirati pojedinačne tražbine onim redom kojim će dospijevati za ispunjenje pojedinačne obveze davanja odnosno činjenja.

**53.** *Dužnik svake pojedinačne obveze davanja ili činjenja korisniku tereta jest onaj tko je vlasnik opterećene nekretnine u trenutku kada je nastala ta pojedinačna obveza, dakle u trenutku dospelja (252/1).* On tu svoju obvezu treba ispuniti o njezinu dospelju, ne čekajući da se to od njega zahtijeva. Korisnik stvarnog tereta je ovlašten zahtijevati ispunjenje dospjelih pojedinačnih obveza (269/1), a ako je više korisnika istog tereta – svaki pojedini ima pravo zahtijevati ispunjenje (269/2),<sup>56</sup> dakako po pravilima koja postavljaju pravila obveznog prava glede tražbina sa više vjerovnika. Ne bude li mu o dospelju izvršena činidba davanja ili činjenja na koju ima pravo, korisnik tereta može putem suda ishoditi da mu je ispuni osoba koja za tu činidbu odgovara, bilo osobno, bilo stvarno, bilo i osobno i stvarno.<sup>57</sup>

**54.** Pojedinačne tražbine su – različito od temeljnog prava – *u načelu prenosive* od trenutka svojeg nastanka, dakle od trenutka dospelja (258, 259).<sup>58</sup>

**55.** Pojedinačne tražbine su – za razliku od temeljnog prava iz stvarnog tereta – *zastarive*; svaka pojedina zastarijeva u roku tri godine od svojeg dospelja (252/3).<sup>59</sup> To, ako nije što posebno zakonom određeno, vrijedi, kako za pojedinačne tražbine koje proizlaze iz privatnopravnih, tako i za one koje proizlaze iz javnopravnih stvarnih tereta. Zastari li neka pojedinačna tražbina, ona je time od pravne postala samo prirodna (naturalna) tražbina, jer je prestao tzv. pravozaštitni zahtjev. I dalje postoji pravo i dug, ali više nema odgovornosti za tu obvezu.

**56.** Svaka tražbina pojedine činidbe davanja ili činjenja na koju ovlašćuje pravo iz stvarnog tereta, *prestat će nastupom okolnosti zbog kojih po pravilima obveznog prava prestaju obveze* – ispunjenjem, prijebojem, otpustom duga, obnovom, sjedinjenjem, nastupanjem nemogućnosti ispunjenja itd. Prestanak temeljnog prava i njemu komplementarne temeljne obveze iz stvarnog tereta ne utječe na pojedinačna prava koja su već proizišla iz njih.

<sup>56</sup> Zahtjev je ovlašten staviti samostalno svaki pojedini suvlasnik i zajednički vlasnik polovne nekretnine i svaki pojedini od više osobnih ovlaštenika istoga prava iz stvarnog tereta (269/2).

<sup>57</sup> O ostvarivanju putem suda govorimo nešto kasnije u okviru izlaganja o zaštiti prava iz stvarnog tereta.

<sup>58</sup> O prenošenju pojedinačnih tražbina koje su nastale iz temeljnog prava, govorimo bliže nešto kasnije.

## (2) Osobna odgovornost za dospjele pojedinačne obveze

57. Za svaku pojedinačnu obvezu, dok ona ne zastari, osobno odgovara ona osoba koja je *vlasnik opterećene nekretnine u doba nastanka (tj. dospijeća) te obveze* (253/1). Od ove osobe ima korisnik tereta pravo zahtijevati ispunjenje dospelih a neispunjenih pojedinačnih obveza, ili – po svojem izboru – njihovu novčanu protuvrijednost (269/1).<sup>60</sup> Ta je osoba dužnik te pojedinačne obveze, pa za nju odgovara osobno – svojom imovinom. Ne ispuni li dobrovoljno činidbu na koju korisnik tereta ima pravo, moći će je taj putem suda prisilno ostvarivati iz dužnikove imovine. Obveza osobe koja ima pravo vlasništva opterećene nekretnine u doba kada je pojedina činidba dospjela za ispunjenje, a i njezina osobna odgovornost za tu obvezu, neće prestati niti ako pravo vlasništva opterećene nekretnine stekne netko drugi. Ona će i dalje dugovati ispunjenje i osobno odgovarati za nepodmirene pojedinačne obveze koje su dospjele u doba dok je ona bila vlasnikom opterećene nekretnine.

58. Umjesto vlasnika koji nije samostalno posjedovao svoju nekretninu u trenutku nastanka neke pojedinačne obveze davanja ili činjenja, odgovara osobno (svojom imovinom) onaj tko je bio *samostalni posjednik* opterećene nekretnine u doba nastanka te obveze (253/2). Isto tako, umjesto vlasnika nekretnine opterećene stvarnim teretom, svojom imovinom odgovara *plodouživatelj* te nekretnine za one pojedinačne obveze na davanja i činjenja koje su nastale u doba dok je on imao pravo plodouživanja (253/3). Imaju li te osobe koje su umjesto vlasnika ispunile činidbe davanja ili činjenja, odatle kakva prava prema vlasniku i kakva, ovisi o njihovom međusobnom odnosu.

### 3. Pravo na namirenje dospelih pojedinačnih tražbina iz vrijednosti opterećene nekretnine – stvarnopravna odgovornost

59. Pravo iz stvarnog tereta ovlašćuje korisnika tereta i na to da pojedinačne tražbine davanja stvari ili drugih činjenja, koje mu o dospjeću nisu ispunjene, namiri iz vrijednosti opterećene nekretnine, ma tko da je njezin vlasnik. Za svaku dospjelu pojedinačnu obvezu, sve dok ona ne zastari, postoji *stvarnopravna odgovornost – za takvu obvezu odgovara svagdašnji vlasnik opterećene nekretnine vrijednošću te nekretnine* (254/1 ZV). Time za svaku pojedinačnu obvezu davanja ili činjenja postoji *dvostruka odgovornost – i osobna i stvarno-*

<sup>59</sup> Zastarom pojedine tražbine ne zastarijeva temeljno pravo iz stvarnog tereta iz kojeg je ta tražbina proizišla, jer je temeljno pravo nezastarivo (251/4).

<sup>60</sup> Zahtjev je ovlašten staviti samostalno svaki pojedini suvlasnik i zajednički vlasnik polovne nekretnine i svaki pojedini od više osobnih ovlaštenika istoga prava iz stvarnog tereta (269/2).

*pravna odgovornost*.<sup>61, 62</sup> Naime, stvarnopravna odgovornost svagdašnjeg vlasnika opterećene nekretnine, postoji pored osobne odgovornosti onoga tko je bio vlasnikom opterećene nekretnine u trenutku dospijeća tražbine (odnosno umjesto njega, odgovornog samostalnog posjednika ili plodouživatelja te nekretnine<sup>63</sup>).<sup>64</sup> Stvarnopravna odgovornost za pojedinačnu obvezu davanja i činjenja *solidarna* je s osobnom odgovornošću (254/2), što omogućuje stavljanje i ostvarivanje zahtjeva osobno odgovornoj osobi, stvarnopravno odgovornoj osobi, a i jednoj i drugoj.<sup>65</sup> Jedna i druga odgovornost za pojedinačnu obvezu iz stvarnog tereta prestaje zastarom.

**60.** Korisnik tereta ima pravo od vlasnika opterećene nekretnine *zahtijevati da taj trpi namirivanje* iz vrijednosti nekretnine svake dospjele a neispunjena obveze davanja ili činjenja koja proizlazi iz stvarnog tereta, odnosno protuvrijednost toga u novcu, bez obzira na to tko je bio vlasnik nekretnine kada je ta obveza nastala (270/1). Glede toga zahtjeva i njegovog ostvarivanja, primjenjuju se na odgovarajući način pravila o založnom pravu na nekretninama (270/4). Pravo zahtijevati namirivanje iz vrijednosti nekretnine ima korisnik tereta, odnosno svaki suvlasnik i zajednički vlasnik povlasne nekretnine samostalno, odnosno samostalno svaki od više ovlaštenika istog prava (270/3). Stvarnopravna odgovornost je odgovornost svagdašnjeg vlasnika nekretnine – promijeni li se vlasnik opterećene nekretnine, stvarnopravna odgovornost tereti novog vlasnika te nekretnine. Razdijeli li se opterećena nekretnina, stvarnopravna odgovornost ostaje nedirnuta – vrijednošću svojih dijelova odgovaraju solidarno svi vlasnici onih dijelova na koje je nekretnina razdijeljena (254/1).

**61.** Ono što može zahtijevati od vlasnika opterećene nekretnine, može korisnik tereta, umjesto od njega, zahtijevati od onoga koji samostalno posjeduje opterećenu nekretninu, odnosno od plodouživatelja nekretnine opterećene stvarnim teretom (270/2). Posluži li se time – moći će se namirivati iz vrijednosti nekretnine kao da je ona posjednikova odnosno plodouživateljeva, a posljedice toga riješit će se u odnosu između vlasnika nekretnine i njezinog samostalnog posjednika, odnosno plodouživatelja.

<sup>61</sup> Dok je osobna odgovornost, kao što je poznato, odgovornost osobe cjelokupnom njezinom imovinom, dotle je stvarnopravna – odgovornost vlasnika stvari vrijednošću te stvari.

<sup>62</sup> Za razliku od odredbe §1108. st. 2. BGB, odredbe ZV ne predviđaju mogućnost isključenja osobne odgovornosti.

<sup>63</sup> To se odnosi i na nositelja prava građenja na nekretnini, jer on “glede zemljišta koje je opterećeno pravom građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja” (281/1).

<sup>64</sup> Vlasnik opterećene nekretnine će u pravilu odgovarati i osobno i stvarno, ali – a upravo to je osobito važno za korisnika – ako je u međuvremenu od dospijeća tražbine došlo do promjene vlasništva opterećene nekretnine, za tu će tražbinu biti odgovoran osobno bivši vlasnik nekretnine (svojom imovinom), a uz to i novi vlasnik (vrijednošću opterećene nekretnine).

<sup>65</sup> Ove zahtjeve, kao i sve ostale zahtjeve upravljene na zaštitu stvarnog tereta, kao i na zaštitu i ostvarivanje prava koja iz stvarnog tereta proizlaze (268–272), može se u postupku pred sudom, odnosno drugim nadležnim tijelom, staviti i ostvarivati bilo zajedno, bilo odvojeno jedne od drugih (271/4).

## D. Osnivanje i prenošenje

### 1. Osnivanje prava

**62.** Pravo iz stvarnog tereta (temeljno pravo) je za korisnika tereta nastalo osnivanjem stvarnog tereta na određenoj nekretnini, i to u trenutku u kojem je taj teret osnovan (246).

**63.** Pojedinačne tražbine nastaju – svaka u trenutka dospijeća pojedine činidbe na koju korisnik tereta ima pravo na osnovi svojeg temeljnog prava iz stvarnog tereta. Naime, kada je na temelju vlasnikove obveze (temeljne obveze) dospjela za ispunjenje neka činidba davanja ili činjenja – nastala je pojedinačna obveza onoga tko je tada vlasnik opterećene nekretnine da to davanje odnosno činjenje ispuni korisniku tereta kao vjerovniku. Ujedno je time za korisnika tereta nastalo njegovo pojedinačno pravo da tu činidbu zahtijeva (tražbina) prema onome tko je u trenutku dospijeća te činidbe vlasnik opterećene nekretnine (252/1).

### 2. Prenošnje prava iz stvarnog tereta

**64.** Stvarni teret koji postoji na teret neke nekretnine, u pravnom prometu slijedi tu nekretninu. Tko je stekne u vlasništvo na bilo kojem pravnom temelju, stekao ju je opterećenu tim stvarnim teretom (ako taj nije prestao na neki od zakonom predviđenih načina).

**65.** Stvarni teret koji postoji u korist neke nekretnine (predijalni stvarni teret), slijedi i tu nekretninu, pa “tko stekne vlasništvo povlasne nekretnine na bilo kojem pravnom temelju, stekao je ujedno kao njezin pripadak i stvarni teret u korist svagdašnjeg vlasnika te nekretnine, ako nije drukčije određeno” (267). *Temeljno pravo iz tereta osnovanoga u korist svagdašnjega vlasnika neke nekretnine (predijalnog stvarnoga tereta) je, dakle, prenosivo zajedno s vlasništvom te nekretnine* (256/2).<sup>66</sup> Ono je, naime, neodvojivo od nekretnine u čiju korist postoji (255/2), pa u načelu – tko stekne vlasništvo te povlasne nekretnine na bilo kojem pravnom temelju, stekao je ujedno kao njezin pripadak i predijalni stvarni teret u njezinu korist (267). Moglo bi to, međutim, biti i određeno drukčije, naime tako da se na stjecatelja povlasne nekretnine ne prenosi pravo iz stvarnog tereta osnovanog u korist te nekretnine. U takvom je slučaju taj predijalni stvarni teret ograničen raskidnim uvjetom, pa će u slučaju da bude preneseno vlasništvo te nekretnine na drugu osobu – prestati taj stvarni teret.

**66.** *Temeljno pravo iz stvarnog tereta osnovanoga u korist neke osobe (personalnog tereta) u pravilu se ne može prenositi s ovlaštenika (korisnika) na drugu osobu, ali – to bi moglo biti i drukčije određeno* (255/2, 259/2). Da bi odredba koja omogućava prenošenje prava iz osobnog stvarnog tereta bila mjerodavna za

<sup>66</sup> Dioba povlasne nekretnine u pravilu neće utjecati na predijalni stvarni teret koji postoji u njezinu korist – podijeli li se povlasnu nekretninu, taj će stvarni teret i dalje postojati u korist svih dijelova (257/1). Ipak, dioba nekretnine može izazivati promjenu, pa i ukidanje tereta (257/2)



svakoga, ona treba biti upisana u zemljišnu knjigu. Jedino u granicama takve odredbe koja omogućuje prijenos prava iz osobnog stvarnog tereta, moguće je da pravo iz stvarnog tereta osnovanog u korist jedne osobe stekne druga osoba. Moći će ga, dakako, steći samo od ovlaštenika toga prava (korisnika tog osobnog stvarnog tereta), a ako je prenošenje njegovog prava moguće samo na nekom određenom pravnom temelju (samo na temelju pravnog posla, samo na temelju pravnog posla određene vrste, samo nasljeđivanjem ili sl.) tada će to pravo moći steći samo na takvom pravnom temelju. Stjecatelj će to pravo steći upisom u zemljišnu knjigu tog stvarnog tereta u svoju korist.

### 3. Prenošnje pojedinačnih tražbina

**67.** Pojedinačne tražbine su – različito od temeljnog prava – u načelu prenosive od trenutka svojeg nastanka, dakle od trenutka dospijeca (258). Prenosive pojedinačne tražbine, prenose se na drugu osobu onako kao što se uopće tražbine prenose – ustupom (cesijom), ali i subrogacijom, nasljeđivanjem itd. Kada je pravo na neku pojedinačnu činidbu prešlo s korisnika tereta na drugu osobu (npr. ustupom, subrogacijom, nasljeđivanjem), novi je vjerovnik te tražbine ovlašten na ono na što je bio ovlašten korisnik tereta glede tog pojedinog davanja ili činjenja.

**68.** Nisu, međutim, prenosive one pojedinačne tražbine kojima njihova pravna narav ne dozvoljava da ih se prenosi drugim osobama, a ni one za koje je određena neprenosivost (258). Što se utjecaja pravne naravi na prenosivost tiče, postoji razlika između tražbina davanja ili činjenja u korist nekretnine (nastalih na temelju prava iz predijalnih stvarnih tereta) i tražbina u korist osobe (nastalih na temelju prava iz personalnih stvarnih tereta). 1/ Dospjele pojedinačne tražbine u korist nekretnine (tražbine iz predijalnih tereta) u pravilu može onaj za kojega je ta tražbina nastala (onaj tko je vlasnik nekretnine u trenutku dospijeca) slobodno prenositi drugome; jedino to neće moći, ako je drukčije određeno (i upisano u zemljišnu knjigu) (258). 2/ Mogućnost prenošenja dospjelih tražbina na davanje ili činjenje koje potječu iz osobnog (personalnog) stvarnog tereta je nešto uža – i njih se u pravilu može slobodno prenositi (ako nije drukčije određeno), ali ne može ih se prenositi ako su činidbe po svojoj naravi neprenosive – sasvim osobna narav neke činidbe (npr. činidbe uzdržavanja i brige za neku osobu) čini neprenosivima tražbinu koja ovlašćuju na takvu činidbu (260).

## E. Zaštita

### 1. Zaštita prava iz stvarnog tereta

#### a) Uopće

**69.** Korisniku pripada pravo na zaštitu njegovog prava iz stvarnog tereta, i to zaštitu na dvije razine: 1/ zaštitu temeljnog prava korisnika tereta i 2/ ostvari-

vanje, odnosno namirivanje dospjelih pojedinačnih tražbina, proizišlih iz temeljnog prava (268–272).

**70.** Svoje pravo na zaštitu ostvarivati putem suda, ako posebni zakon nije odredio da je za zaštitu toga prava nadležno neko drugo tijelo vlasti. Aktivno legitimiran za tužbu (odnosno odgovarajući drugi zahtjev) je korisnik tereta. Kada je više korisnika istog stvarnog tereta, tada pravo na zaštitu ima svaki od njih samostalno, dakle svaki pojedini suvlasnik i zajednički vlasnik povlasne nekretnine (kada je teret predijalan) i svaki pojedini od više ovlaštenika istoga prava koje daje osobni stvarni teret (268/3, 269/2, 270/3). Što vrijedi za korisnika, vrijedi i za svakog pojedinog od njih. Svaki od njih može svoje pravo na zaštitu ostvarivati neovisno o ostalima.

**71.** Radi zaštite prava iz stvarnog tereta može korisnik tereta postavljati prejudicijelne i petitorne zahtjeve – prejudicijelnima će zahtijevati utvrđenje postojanja prava, a petitornima ostvarenje prava na činidbe. Te zahtjeva može postavljati zajedno, ali i odvojeno (ali kada ih postavlja u parnici, tada će mogućnost da zahtjev na utvrđenje postavlja i ostvaruje odvojeno, ovisiti o tome dozvoljavaju li procesnopravni propisi da se u danim okolnostima samostalno postavlja zahtjev na utvrđenje).

### b) Zaštita temeljnog prava korisnika tereta

**72.** Za zaštitu svojeg temeljnog prava na vlasnikove činidbe ima korisnik tereta 1/ pravo da od vlasnika opterećene nekretnine koji ne priznajući stvarni teret uskraćuje davati ili činiti ono što je sadržaj tog tereta, zahtijeva *neka prizna i trpi stvarni teret* na opterećenoj nekretnini (268/1) te 2/ pravo da od svakoga koji ometa izvršavanje onih davanja ili činjenja koja su sadržaj stvarnoga tereta, zahtijeva *neka prizna i trpi stvarni teret na opterećenoj nekretnini, te da prestane s ometanjem* (268/2).<sup>67</sup> 3/ Povrijedi li netko nevaljanom upisom u zemljišnu knjigu već upisano pravo korisnika stvarnoga tereta, on se od toga može štititi *sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnoga prava* (272), tj. žalbom protiv rješenja donesenog u zemljišnoknjižnom postupku (123 ZZK), odnosno brisovnom tužbom (129 ZZK).

## 2. Ostvarivanje dospjelih pojedinačnih tražbina

**73.** Za zaštitu i ostvarenje svoje dospjele pojedinačne tražbine ima korisnik (odnosno onaj na koga je ta tražbina prešla) pravo *zahtijevati od osobno odgovorne osobe a/ ispunjenje* dospjele a neispunjene činidbe davanja ili činjenja, ili –

<sup>67</sup> Da bi korisnik tereta mogao u postupku pred sudom (odnosno drugim nadležnim tijelom) ostvariti to svoje pravo na zaštitu, morat će dokazati da postoji stvarni teret u njegovu korist, kao i tuženikov čin uskraćivanja dužnih činidaba, odnosno čin onemogućavanja ili uznemirivanja izvršavanja tih činidaba (271/1).

po svojem izboru – *b/ plaćanje* novčane protuvrijednost (269/1). Osobno odgovara svojom imovinom osoba koja je bila vlasnik opterećene nekretnine u trenutku kada je dospjela za ispunjenje ta činidba davanja ili činjenja, ili – umjesto te osobe – ona osoba koja je tada bila samostalni posjednik opterećene nekretnine, ili je imala služnost plodouživanja na njoj (253).<sup>68</sup>

**74.** Radi ostvarenja svoje dospjele pojedinačne tražbine, korisnik tereta (ali ne i osoba kojoj je tu pojedinačnu tražbinu prenio) ima i pravo *zahtijevati da vlasnik opterećene nekretnine trpi da se iz vrijednosti te nekretnine namiri dospjelu a neispunjenu činidbu davanja ili činjenja*, odnosno njezinu novčane protuvrijednosti (270/1). To trpljenje namirenja iz vrijednosti opterećene nekretnine može, umjesto od vlasnika, korisnik tereta zahtijevati i od trećega koji samostalno posjeduje opterećenu nekretninu, kao i od plodouživatelja nekretnine opterećene stvarnim teretom (270/2). Pravila o založnom pravu na nekretninama primjenjuju se na odgovarajući način na korisnikove zahtjeve usmjerene na namirenje dospjelih a neispunjenih pojedinačnih obveza davanja ili činjenja, odnosno njihove novčane protuvrijednosti, iz vrijednosti opterećene nekretnine, kao i na ostvarivanje tog namirenja (270/4).<sup>69, 70</sup>

## F. Odnos prava iz stvarnog tereta prema pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima na istoj nekretnini

**75.** Postojanjem nečijeg stvarnog tereta sputana je vlasnikova pravna vlast na opterećenoj nekretnini – on je naravno ovlašten s njom činiti što ga je volja i svakoga trećega od toga isključiti, ali mora trpjeti stvarni teret na svojoj nekretnini, mora izvršavati one činidbe davanja i/ili činjenja koje su sadržaj toga tereta, a morat će i trpjeti da korisnik tereta namiruje neispunjene pojedinačne činidbe iz vrijednosti te nekretnine. Inače postojanje stvarnog tereta ne priječi vlasnika u izvršavanju njegove pravne vlasti na opterećenoj nekretnini.

<sup>68</sup> Da bi korisnik stvarnog tereta mogao u postupku pred sudom (odnosno drugim nadležnim tijelom) ostvariti svoje pravo, morat će dokazati stvarni teret u svoju korist, da je dospjela pojedinačna činidba čije ispunjenje zahtijeva, te da je tuženik bio vlasnik (odnosno predmnijevani vlasnik) opterećene nekretnine u trenutku kada je ta činidba dospjela za ispunjenje (271/2). U slučaju da je svoj zahtjev upravio prema osobi koja odgovara umjesto vlasnika, tada – će, umjesto da dokazuje tuženikovo vlasništvo, trebati dokazati da je tuženik samostalno posjedovao opterećenu nekretninu u trenutku kada je nastala pojedinačna obveza, odnosno da je bio plodouživatelj te nekretnine (253/2–3). A, ako je korisnik stvarnog tereta svoju pojedinačnu tražbinu prenio na drugu osobu, ta će osoba, pored navedenoga, trebati dokazati još i da je na nju ta tražbina prešla (da ju je naslijedila, da joj je ustupljena i sl.).

<sup>69</sup> O založnom pravu na nekretninama iscrpno se govori u Glavi 21.

<sup>70</sup> Da bi korisnik tereta mogao u postupku pred sudom (odnosno drugim nadležnim tijelom) ostvariti svoje pravo na namirivanje iz vrijednosti opterećene nekretnine, morat će dokazati stvarni teret u svoju korist, dokazati da je dospjela pojedinačna obveza čije ispunjenje zahtijeva iz vrijednosti nekretnine, te da je tuženik vlasnik ili predmnijevani vlasnik opterećene nekretnine, odnosno njezin samostalni posjednik ili plodouživatelj (271/3).

**76.** Na opterećenoj nekretnini mogu postojati i nečija druga ograničena stvarna prava (služnosti, tuđi stvarni tereti, založna prava, pravo građenja), koja će u takvom slučaju konkurirati s pravom iz stvarnog tereta. Konkurencija se među stvarnim pravima rješava po načelu da pravo koje je prije nastalo ima prednost pred kasnijim pravom, ako nije što drugo određeno zakonom. Redovito je stvarni teret upisan u zemljišnu knjigu, pa se pitanje prednosti jednog prava pred drugima prosuđuje prema njihovim mjestima u prvenstvenom redu. Kao što je poznato, red prvenstva upisa u zemljišnu knjigu ravna se prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis odnosno odluka drugog suda ili tijela kojom se određuje upis (45/1 ZZK), ali uknjižbom ili predbilježbom ustupa prvenstva mogu se zamijeniti mjesta koja u redu prvenstva imaju pojedina prava uknjižena na istoj nekretnini (46/1/1).