



# O NEKIM PITANJIMA PRIRAŠTAJA USLJED GRAĐENJA I SAĐENJA NA TUĐEM ZEMLJIŠTU U PRAVU BIH U SVJETLU RIMSKOG PRAVA

UDK/UDC: 349.412.4(497.6)  
Izvorni naučni rad

Dr. sc. Samir Aličić, vanr. profesor  
Pravni fakultet Univerziteta u Istočnom Sarajevu  
Pravni departman Državnog univerziteta u Novom Pazaru

## Sažetak

*Predmet rada su pravila o sticanju vlasništva priraštajem (accessio) putem građenja i sađenja na tuđem zemljištu u Zakonu o stvarnim pravima Federacije BiH. Autor ih podvrgava ontološkom tumačenju, na osnovu izvornog konteksta koji su ova pravila imala u rimskom pravu u kojem su nastala, sa ciljem da ponudi moguća rješenja za različite situacije koje mogu nastati u sudskoj praksi, a koje slovom Zakona nisu izričito regulirane.*

*Autor predlaže, pored ostalog, sljedeće: da se ima smatrati da vlasnik zemljišta može ukloniti zgradu sagrađenu od strane trećeg lica ako je u posjedu zemljišta, a ako nije, da može podići tužbu radi predaje, s tim što mora biti spreman isplatiti naknadu graditelju prije predaje zemljišta; da se naknada u načelu ima procijeniti na ukupni iznos troškova gradnje, ali se u određenim situacijama može procijeniti i na manji iznos; da se montažni objekat ne smatra priraslim zemljištu, kao ni sadnice koje se mogu još uvijek ukloniti; da se u slučaju kada se zgrada podignuta tuđim materijalom sruši, dopusti vlasniku materijala da isti zahtijeva vlasničkom tužbom, naročito ukoliko mu nije isplaćena naknada i ukoliko nisu ispunjeni uvjeti za dosjelogost na strani vlasnika zgrade; da se dozvoli da vlasnik sadnica ili sjemena posijanih u tuđe zemljište dobije naknadu po pravilima obveznog prava; i da se ustanove detaljnija pravila tumačenja odredaba o vlasništvu na stablu izraslom na međi.*

**Ključne riječi:** *rimsko pravo, stvarno pravo, tumačenje zakona, originarno sticanje vlasništva, priraštaj, inaedificatio, implantati*

## Uvod

Povelja Kulina Bana, čija obljetnica je bila povod za nastanak ovog članka, pokazuje značaj koji za današnje pravnike u Bosni i Hercegovini ima veza sa prošlošću. No ona se ne zaustavlja na teorijskim i historijskim aspektima; poznavanje korjena savremenih instituta prava Bosne i Hercegovine može donijeti i čisto praktičnu korist. Znanje o porijeklu važećih pravnih normi doprinosi njihovom lakšem tumačenju, i boljem popunjavanju pravnih praznina kroz sudsku praksu.

Dobar primjer za to su pravila o priraštaju pokretne i nepokretne stvari. Do toga najčešće dolazi gređenjem zgrade (*inaedificatio*) i sađenjem i sijanjem biljaka (*implantatio; satio*) na tuđem zemljištu. Zakonodavci savremenih zemalja evropsko-kontinentalnog pravnog sustava preuzeli su ova pravila iz rimskog prava. Pri tome rijetko su mijenjali njihovu sadržinu, ali često su ih skraćivali i sažimali. Mnoga detaljna pravna pravila koja nalazimo u rimskim pravnim tekstovima glede slučajeva koji se ne javljaju često u praksi su prosto izostavljena. Također, rafinirana argumentacija klasičnih pravnika koja je po pravilu pratila njihova pravna rješenja rijetko je našla mjesto u modernim građanskim zakonicima. Njihovi tvorci više su voljeli da iz rimskog prava preuzmu samo suhu normu.

Ova težnja ka jezgrovitosti dovela je međutim i do nekih neželjenih posljedica. Konciznost je ponekad postizana na štetu jasnoće i preciznosti. Istrgnute iz konteksta u kojem su se izvorno nalazile, pravne norme porijeklom iz rimskog prava danas su podložne različitim tumačenjima, što nerijetko dovodi do zabuna i kontraverzi u pravnoj praksi i znanosti, na koje će se romanist često samo osmjehnuti, znajući da je dovoljno pogledati izvorni rimski tekst iz kojega je norma preuzeta da bi se kontraverza riješila. Osim toga, za neke situacije koje se mogu javiti u praksi jednostavno nema rješenja u pozitivnom pravu, ali se ona često mogu naći, na primjer, u Justinijanovim Digestama.

*Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH* (Službene novine Federacije BiH 66/2013 od 28. 08. 2013, u daljem tekstu: ZSP) u tome smislu nije izuzetak u odnosu na druge evropske zakone. U ovom članku analiziraćemo neke od odredaba ZSP o sađenju i građenju na tuđem zemljištu i o građenju tuđim materijalom na svom zemljištu. Pri tome, cilj nam nije dokazivati rimsko porijeklo normi koje one sa-



drže, jer je ono notorno poznato i očigledno. Nije nam ni cilj ovom prilikom istražiti put recepcije ovih normi preko djela srednjovjekovnih i modernih pravnika i stranih kodifikacija, mada bi to moglo biti zanimljiva tema za posebno istraživanje. Cilj ovog istraživanja je da se pruži teleološko tumačenje pojedinih odredaba ZSP o sađenju i građenju na tuđem zemljištu, odnosno da se objasni značenje koje su one imale u izvornom kontekstu u rimskim pravnim tekstovima. Poseban akcenat biće stavljen na odredbe rimskog prava koje nisu recipirane u ZSP, i koje regulišu situacije koje u praksi mogu nastati ali nisu regulirane u ZSP, te bi mogle biti koristan putokaz pravnoj praksi u popunjavanju pravnih praznina, ukazujući na mogući pravac tumačenja postojećih zakonskih normi.

## 1. Građenje na tuđem zemljištu (*inaedificatio*)

Institut građenja na tuđem zemljištu reguliran je u članu 59. ZSP u okviru načina sticanja vlasništva na osnovu zakona. Zatim slijede odredbe koje se odnose na srodne situacije: gradnja tuđim materijalom (§ 60.); dogradnja, nadziđivanje, preuređenje i ulaganje (§ 61.); prekoračenje međe građenjem (§ 62.) te građenje na tuđem pravu građenja (§ 63.). Ovom prilikom analiziraćemo odredbe članova 59. i 60. o gradnji na tuđem zemljištu i gradnji tuđim materijalom, koje potiču iz Justinijanijanih *Digesta* (D.41.1.7.10-12), gdje su pak preuzete iz Gajevog djela *Res cottidianae*.

Član kojim se reguliše građenje na tuđem zemljištu glasi:

*Član 59. Građenje na tuđem zemljištu*

(1) Zgrada koju neko sagradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku zemljišta.

(2) Vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati da mu se preda u posjed njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu, po pravilima obligacionoga prava.

(3) Vlasnik zemljišta može zahtijevati da nesavjestan graditelj uspostavi prijašnje stanje ili da otkupi zauzeto zemljište po tržišnoj cijeni; u jednom i drugom slučaju vlasnik zemljišta ima pravo na naknadu štete po općim pravilima obaveznog prava.

(4) Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije se bez odgode usprotivio daljnjoj gradnji, savjesnom graditelju pripada zgrada sa zemljištem koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu, a prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati samo naknadu u visini tržišne vrijednosti zemljišta, koja se određuje prema stanju zemljišta prije građenja, a prema cijenama u vrijeme donošenja odluke suda.

(5) *Ako graditelj nije bio savjestan, zgrada pripada vlasniku zemljišta i kada se nije bez odgode usprotivio gradnji iako je znao za građenje, ali tada vlasnik zemljišta nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja.*

Ovaj član predstavlja prerađenu i proširenu verziju sljedećeg teksta iz Digesta:

D.41.1.7.12 Gaj, iz druge knjige o svakodnevnim ili kardinalnim pitanjima: *S druge strane ako netko na tuđem zemljištu gradi svojim materijalom, zgrada pripada onome, čije je i zemljište, i, ako je znao da je zemljište tuđe, smatra se da se svojevóljno odrekao vlasništva na materijalu; i zato mu ni u slučaju rušenja zgrade ne pripada vlasnička tužba u pogledu materijala. Naravno ako vlasnik zemljišta zahtijeva zgradu a da nije platio cijenu materijala i nadnice radnicima, moći će biti odbijen prigovorom prevare, uvijek kada onaj koji je gradio nije znao da je zemljište tuđe i kada je gradio u dobroj vjeri kao na svome; jer ako je znao njemu se može pripisati u krivicu, što je neoprezno gradio na onom zemljištu, koje se moglo smatrati tuđim.*<sup>1</sup>

Najvažnija izmjena u odnosu na rimska rješenja je ta da se u ZSP dopušta mogućnost da zgrada pripadne savjesnom graditelju onda kada se vlasnik zgrade nije tome usprotivio iako je znao za gradnju. Po rimskom pravu ovakva situacija nije moguća i zgrada uvijek pripada vlasniku zemljišta.

---

1 D.41.1.7.12 Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum *Ex diverso si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, cuius et solum est, et, si scit alienum solum esse, sua voluntate amisisse proprietatem materiae intellegitur: itaque neque diruto quidem aedificio vindicatio eius materiae competit. certe si dominus soli petat aedificium nec solvat pretium materiae et mercedes fabrorum, poterit per exceptionem doli mali repelli, utique si nescit qui aedificavit alienum esse solum et tamquam in suo bona fide aedificavit: nam si scit culpa ei obici potest, quod temere aedificavit in eo solo, quod intellegeret alienum.* Za analizu ovog teksta vidjeti: Laiou Angeliki, S. D., „Eine Geschichte von Muehlen und Moenchen der Fall der Muehlen von Chantax“, BIDR 91/1988, 649. Schrage, E. J. H., „Qui in fundo alieno aedificavit. Die actio negotiorum gestorum utilis als Vorstufe einer allgemeinen Bereicherungsklage“, RIDA 36/1989, 414. Meincke J. P., „Superficies solo cedit“, ZSS 101/1971, 153-160.



Pored toga, ZSP predviđa da pravo na naknadu troškova gradnje imaju i savjesni i nesavjesni graditelj. Po rimskom pravu pravo na naknadu troškova ima samo savjesni graditelj.

Ovakva rješenje u pravu Bosne i Hercegovine, koja favorizuju interese graditelja na štetu vlasnika zemljišta, odstupaju od načela zaštite vlasništva, općeprihvaćenog u zemljama čiji je pravni sistem zasnovan na rimskom pravu, u koje se dakako ubraja i Bosna i Hercegovina. Ona predstavljaju ostatak socijalističkog perioda, u kojem je prema privatnom vlasništvu postojao generalno negativan stav. U današnje vrijeme, kada ideološka osnova ovih rješenja više ne postoji, teško je naći argument u prilog njihovom daljem opstanku. Pored toga što odstupaju od rješenja prihvaćenih u uporednom pravu, ona su, kako je u literaturi već primjećeno, nepravična, i zadatak je sudske prakse da, restriktivno ih tumačeći, spriječi da izazovu veću štetu.<sup>2</sup>

U daljem tekstu pokušaćemo da odgovorimo, u svjetlu rimskih pravnih pravila, na neka pitanja koja bi se eventualno mogla postaviti prilikom tumačenja člana 59. ZSP.

### 1.1. Može li vlasnik zemljišta porušiti zgradu bez odluke suda?

Bosansko-hercegovački zakonodavac je u članu 59. ZSP regulirao i pitanje procesne zaštite vlasnika zemljišta (stavovi 3. i 5.). Vlasnik može zahtjevati da graditelj vrati stvari u prijašnje stanje ili da otkupi zemljište. No, da li vlasnik zemljišta koji dođe u posjed bespravno podignute zgrade može prosto sam porušiti građevinu, ili mora da zahtjeva njeno uklanjanje sudskim putem? Drugim riječima, da li bi se, ukoliko bez odluke suda poruši zgradu, takvo postupanje smatralo nedozvoljenom samopomoći?

U svjetlu činjenice da je vlasnik zemljišta ujedno i vlasnik zgrade (stav 1.), treba smatrati da, kao i svaki vlasnik, ima i pravo da je poruši. Ovo tim prije, što može zahtjevati da sam gradelj, podrazumjeva se o svom trošku, uspostavi prijašnje stanje (stav 3.). Dakle, vlasnik mu praktički čini uslugu ako sam ukloni zgradu, a ne zahtijeva od njega

---

2 Vidi npr. Pvlakić, M., „*Novo stvarno pravo Republike Srpske*“, Nova pravna revija 1-2/2010, 17.

da to učini. No pri tome treba voditi računa da se to odnosi samo na situaciju kada se temelj građevine nalazi na njegovom zemljištu. Ukoliko se radi o nadgradnji poput nadstrešnice, balkona ili drugog arhitektonskog elementa koji prelazi u vazdušni prostor iznad njegovog zemljišta, ne smije ga ukloniti bez sudske odluke:

D.9.2.29.1 Ulpijan, iz osamnaeste knjige o ediktu: *Ako si odsjekao moju nadstrešnicu, koju sam bez ikakvog prava imao iznad tvoje kuće, Proculus piše da te mogu tužiti zbog protivpravne štete; trebao si, naime, podići tužbu da (bi dokazao da) ja nemam pravo da imam nadstrešnicu; nije pravično da ja trpim gubitak greda koje si ti isjekao. Drugačije treba reći na osnovu reskripta imperatora Severa koji je onome, kroz čiju je kuću sproveden vodovod a da nije postojala službenost, odgovorio da ga može prekinuti po osnovu sopstvenog prava, i to s razlogom; od značaja je, naime, što je onaj pravio nadstrešnicu na svom, a ovaj gradio na tuđem (zemljištu).*<sup>3</sup>

No, i ako vlasnik poruši zgradu koju je neko drugi podigao na njegovom zemljištu, graditelj može zahtijevati naknadu vrijednosti materijala porušene građevine od vlasnika zemljišta putem tužbe zbog protivpravne materijalne štete nanijete uništenjem tuđe stvari (akvilijanska tužba), mada se ona ovdje daje ne direktno na osnovu slova zakona, budući da je vlasnik zemljišta praktički porušio sopstvenu zgradu, nego po osnovu šireg tumačenja, iz razloga korisnosti:

D.9.2.27.32 Ulpijan, iz osamnaeste knjige o ediktu: *Ako neko razruši moj vodovod, iako je građevinski materijal koji je razrušen moj, ipak, budući da zemljište preko kojeg prevodim vodu nije moje, bolje je reći da treba dati tužbu iz razloga korisnosti.*<sup>4</sup>

3 D.9.2.29.1 Ulpianus libro octavo decimo ad edictum *Si protectum meum, quod supra domum tuam nullo iure habebam, recidisses, posse me tecum damni iniuria agere* Proculus scribit: *debuisti enim mecum ius mihi non esse protectum habere agere: nec esse aequum damnum me pati recisis a te meis tignis. aliud est dicendum ex rescripto imperatoris Severi, qui ei, per cuius domum traiectus erat aquae ductus citra servitutem, rescripsit iure suo posse eum intercidere, et merito: interest enim, quod hic in suo protexit, ille in alieno fecit.* Od literature u kojoj je ovaj pasus analiziran vidjeti: Gioffredi, C., „Osservazioni sul problema del diritto soggettivo nel diritto romano“, BIDR 70/1967, 235. Bignardi A., „Actio, interdictum, arbores. Contributo allo studio dei rapporti di vicinato“, INDEX 12/1983 - 1984, 488. McCormack G., „Aquilian studies“, SDHI 41/1975, 51.

4 D.9.2.27.32 Ulpianus, libro octavo decimo ad edictum *Si quis aquae ductum*



## 1.2. Može li vlasnik zemljišta tražiti predaju posjeda zgrade prije nego što plati naknadu savjesnom graditelju?

U suprotnoj situaciji od prethodne, kada je zgrada u posjedu graditelja a ne vlasnika zemljišta, jasno je da vlasnik zemljišta ne može da je poruši bez sudske odluke. On se mora prvo obratiti sudu tražeći njenu predaju u posjed, pri čemu mora dokazati pravni osnov na koji se poziva. No da li je graditelj obavezan da mu preda zgradu prije nego mu vlasnik zemljišta naknadi troškove izgradnje? To bi ga potencijalno stavilo u nepovoljan položaj, jer ne samo da bi poslije morao da po obligacionoj tužbi vodi novi spor za naknadu štete, nego bi pri tome snosio i rizik eventualne insolventnosti vlasnika zemljišta, ukoliko druge osobe imaju prednost u naplati potraživanja. Po rimskom pravu, savjesni graditelj nije obavezan predati zemljište prije nego što mu vlasnik plati troškove gradnje, čime je praktički stvorena neka vrsta zakonske hipoteke u njegovu korist (vidjeti gore citirani tekst D.9.2.29.1). Ovo rimsko rješenje nije prihvaćeno izričito u članu 59. ZSP, ali je u skladu sa njegovim smislom i duhom, uzevši u obzir posebice činjenicu da kroz njega provejava, mada nije izričito formulirano, načelo zaštite interesa graditelja nasljeđeno iz socijalističkog prava, te bi se u ovome slučaju njime sudovi trebali rukovoditi prilikom tumačenja zakona.

## 1.3. Da li u slučaju gradnje montažnog objekta graditelj ima pravo da ga demontira, ili se smatra da je on čim je postavljen postao vlasništvo vlasnika zemljišta putem priraštaja?

U stavu 3. člana 59. ZSP je, kako smo vidjeli, rečeno da vlasnik zemljišta ima pravo da zahtjeva da graditelj vrati stvari u prijašnje stanje. No, da li to pravo ima sam graditelj? U smislu stava 1, u kome

---

*meum diruerit, licet cementa mea sunt, quae diruta sunt, tamen quia terra mea non sit, qua aquam duco, melius est dicere actionem utilem dandam.*

---



je jasno rečeno da vlasnik zemljišta stiće vlasništvo na zgradi koja je na njegovom zemljištu podignuta, reklo bi se da nema. Ovo rješenje je u skladu sa rimskim načelom *superficies solo cedit* – sve što je priraslo zemlji slijedi njezinu pravnu sudbinu. Uostalom, po pravilu graditelj nema interes da poruši svoju zgradu. No šta se uopće smatra „priraslim“, ili rječju stava 1. člana 59. ZSP, šta se smatra „zgradom“? Problem može nastati kod montažnog objekta, koji bi se mogao ukloniti a da se pri tome znatnije ne ošteti.

Ova situacija nije regulirana u ZSP. Prema tumačenju rimskog pretklasičnog pravnika Scevole, ako je objekat montažni, neće se smatrati da je nastupio priraštaj, vlasnik zemljišta ne stiće na njemu vlasništvo, i prema tome graditelj, bilo savjesni bilo nesavjesni, može ga ukloniti:

D.41.1.60 Scevola, iz prve knjige odgovora: *Ticije je postavio na Sejovom imanju montažni silos za žito sačinjen od drvenih ploča; postavlja se pitanje, kome od njih pripada vlasništvo na silosu? Odgovorio sam da, prema onome što je izloženo, ne pripada Seju.*<sup>5</sup>

Scevolino tumačenje djeluje pravično i u skladu je sa općim principima o priraštaju, te nema razloga da ga sudovi u Bosni i Hercegovini ne usvoje, ukoliko se susretnu sa sličnim slučajevima u praksi.

#### 1.4. Na koji način treba procijeniti iznos naknade koji vlasnik treba da plati graditelju?

Kada zgrada podignuta na tuđem zemljištu pripadne vlasniku zemljišta, on prema stavu 2. člana 59. ZSP mora da plati graditelju naknadu po pravilima obligacionog prava. Ali koliku? Na koji se način izračunava njena visina? Tim prije je ovo pitanje od značaja utoliko, što se ona u bosansko-hercegovačkom pravu, za razliku od rimskog, mora platiti i nesavjesnom graditelju. Malo je reći da ovo može predstavljati izuzetno neugodnu situaciju za vlasnika zemljišta, koji će morati da plati naknadu za nekretninu koju vjerovatno uopće ne

---

5 D.41.1.60 Scaevola libro primo responsorum *Titius horreum frumentarium novum ex tabulis ligneis factum mobile in Seii praedio posuit: quaeritur, uter horrei dominus sit. respondit secundum quae proponerentur non esse factum Seii.*





želi da ima, i to nesavjesnom licu! Što je najgore od svega, dok se u stavu 4. detaljno predviđa način procjene sume koju će morati platiti graditelj u slučaju kad mu je pripalo zemljište sa zgradom, za obrnutu situaciju, koja bi načelno trebala biti češća, kada zgrada pripadne u vlasništvo vlasniku zemljišta, nije predviđeno na koji način sud treba da odmjeri naknadu koju vlasnik zemljišta treba da plati graditelju.

Kako stvari stoje, rješenje treba ponovo potražiti u rimskom pravu. Kako smo vidjeli u ranije citiranom tekstu D.41.1.7.11, Gaj smatra da vlasnik zemljišta, u načelu, treba da plati sve troškove gradnje, uključujući kako materijal tako i rad. Međutim, jedan drugi rimski pravnik, Celz, smatra da u zavisnosti od okolnosti sudija može da procjeni naknadu i na manji iznos. Umjesto ukupne naknade svih troškova koje je graditelj imao, može se u zavisnosti od okolnosti presuditi da mu vlasnik plati samo onoliko, za koliko je zemljište učinjeno vrednijim. Ponekad, štaviše, ukoliko je vlasnik zemljišta izuzetno siromašan i ako to zahtjevaju razlozi pravičnosti, sudija može odlučiti da vlasnik zemljišta ne mora biti uopće obavezan da plati naknadu, ali graditelj može da skine (*ius tollendi*)<sup>6</sup> sa zgrade sve što može biti od vrijednosti. Ukoliko se pak vlasnik i graditelj nagode da nekretnina pripadne graditelju i da on otkupi zemljište, od cijene bi trebala biti odbijena vrijednost onoga što je graditelj uložio, ili za koliko je povećana vrijednost zemljišta:

D.6.1.38 Celz, iz treće knjige digesta: *Na tuđem zemljištu, koje si neoprezno kupio, sagradio si ili konstruisao nešto, da bi to poslije bilo evicirano; dobar sudija će različito odlučiti na osnovu osoba i kauza u pitanju; zamisli da je i vlasnik uradio istu stvar; da bi dobio zemljište, (treba da plati) onoliko, koliko je učinjeno vrednijim, a ukoliko je više porasla cijena (nego što je uloženo), samo onoliko koliko je potrošeno (na gradnju). Zamisli, na primjer, siromaha, koji da bi povratio (zemljište), mora da se liši domaćeg ognjišta i grobova predaka; (u tom slučaju) treba da ti bude dovoljno da ti bude dopušteno da skineš što možeš od svojih stvari, dok to ne čini zemljište gorim, nego što bi bilo da nije bilo gradnje na njemu. Smatramo pak, da ukoliko je vlasnik spreman da ti da toliko (novca), koliko bi dobio posjednik da odnese svoj materijal, da mu to bude dozvoljeno; niti treba oprostiti zlobno postupa-*

6 O *ius tollendi* u rimskom pravu vidjeti: Levy, J. Ph., „Dig. 6.1.27.5, le droit de rétentio et le «ius tollendi»“, Synteleia Arangio-Ruiz, Napoli 1964, 97-103. McCormack G., „*Ius tollendi*“, BIDR 85/1982, 77-99.

nje, recimo ako bi htio da razvališ gipsane ukrase izgrebeš (zidne) slike, od čega ne bi imao nikakve koristi osim da mu napakostiš. Uzmi da je vlasnik osoba koja želi da proda zemljište čim ga dobije; u tom slučaju, osim ako ne bude spreman da plati onoliko koliko smo pomenuli u prvom dijelu, trebaš biti osuđen (da platiš) onoliko koliko preostane kad se to odbije (od vrijednosti zemljišta).<sup>7</sup>

## 2. Gradnja na svom zemljištu tuđim materijalom.

Ova situacija je regulisana u ZSP na sljedeći način:

Član 60. Gradnja tuđim materijalom

(1) Ako vlasnik zemljišta izgradi na njemu zgradu tuđim materijalom, odnosno ako on ili neko drugi ugradi u nekretninu tuđu stvar, koja se ne može odvojiti bez nesrazmjerno velikih troškova, vlasništvo nekretnine se proteže i na ugrađenu stvar.

(2) Prava na naknadu vlasnika materijala iz stava 1. ovog člana uređuju se po pravilima obligacionog prava.

Ovo rješenje je isto kao u rimskom pravu. Ni u ZSP ni u Justinijanovoj kodifikaciji pitanje savjesnosti stranaka nema značaja:

---

7 D.6.1.38 Celsus libro tertio digestorum *In fundo alieno, quem imprudens emerat, aedificasti aut conseruisti, deinde evincitur: bonus iudex varie ex personis causisque constituet. finge et dominum eadem facturum fuisse: reddat impensam, ut fundum recipiat, usque eo dumtaxat, quo pretiosior factus est, et si plus pretio fundi accessit, solum quod impensum est. finge pauperem, qui, si reddere id cogatur, laribus sepulchris avitis carendum habeat: sufficit tibi permitti tollere ex his rebus quae possis, dum ita ne deterior sit fundus, quam si initio non foret aedificatum. constituimus vero, ut, si paratus est dominus tantum dare, quantum habiturus est possessor his rebus ablati, fiat ei potestas: neque malitiis indulgendum est, si tectorium puta, quod induxeris, picturasque corradere velis, nihil laturus nisi ut officias. finge eam personam esse domini, quae receptum fundum mox venditura sit: nisi reddit, quantum prima parte reddi oportere diximus, eo deducto tu condemnandus es.* Vidjeti: McCormack, G., op.cit., 78. Plescia, J., „The development of the exercise of the ownership right in roman law“, BIDR 88/1985, 199. Cerami, P., „D. 39, 5, 21, 1 (Cels. 28 dig.)“, SDHI 44/1978, 182-183. Gallo, F., „Sulla definizione celsina del diritto“, SDHI 53/1987, 34. Frier, B. W.(1980.), *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton, 159-160.



D.41.1.7.10 Gaj, iz druge knjige o svakodnevnim ili kardinalnim pitanjima: *Kada neko izgradi zgradu na svom zemljištu tuđim materijalom, on se smatra vlasnikom zgrade, jer sve što je izgrađeno na zemljištu prirasta zemljištu...*<sup>8</sup>

Ipak, rimski pravници su postavljali i jedno pitanje koje se u ZSP ne spominje, a može biti od značaja i danas, te ćemo ga detaljnije analizirati:

## 2.1. Da li vlasnik materijala može vlasničkom tužbom zahtjevati svoj materijal u slučaju rušenja zgrade?

Ukoliko je vlasnik zemljišta platio vlasniku vrijednost materijala, ne bi bilo pravično da on u slučaju rušenja zgrade još i zahtjeva vlasničkom tužbom građevinski materijal nastao njezinim rušenjem. No ukoliko vrijednost materijala nije plaćena, može se postaviti pitanje, šta će se dogoditi ako se zgrada kasnije iz bilo kojeg razloga sruši? Da li raniji vlasnik može vindicirati građevinski materijal?

U ZSP ovo pitanje nije regulirano. U rimskom pravu, pak, ovo je bio jedan od najstarijih i najduže raspravljenih problema stvarnog prava. Još Zakonik XII ploča pominje situaciju poznatu kao *tignum iunctum* (spojena greda - D.47.3).<sup>9</sup> Ukoliko se u nečiju građevinu ugradi tuđa greda, vlasnik grede je ne može zahtjevati vlasničkom tužbom (*actio rei vindicatio*) ukoliko se ona ne može odvojiti bez štete po građevinu. Ukoliko se ona međutim odvoji od zgrade, prijašnji vlasnik je

---

8 D.41.1.7.10 Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum *Cum in suo loco aliquis aliena materia aedificaverit, ipse dominus intellegitur aedificii, quia omne quod inaedificatur solo cedit.*

9 Od literature o problemu *tignum iunctum* vidjeti npr: Melillo G. (1964.), *Tignum iunctum*, Napoli. Pampaloni M., „*Ancora sopra la legge de tigno juncto*“, *Scritti giuridici I*, Valerini, 483-504. Idem, „*La legge delle XII Tavole de tigno juncto*“, *Scritti giuridici I*, Valerini, 215-430. Quadrato, R., „*Tignum iunctum ne solvito. Dalle XII Tavole a Giustiniano*“, *Annali dela Facoltà di giurisprudenza di Bari, Serie III, Vol. 2, 1966-1967, 275-375.* Musumeci F., „*Vicenda storica del «tignum iunctum»*“, *BIDR 81/1978, 201-265.* Hinker H., „*Tignum iunctum*“, *ZSS 108/1991, 94-122.*

može vindicirati. U kasnijim vijekovima pravna nauka je tumačenjem proširila primjenu ovog pravila na bilo koji građevinski materijal (dakle ne samo grede). Za vrijeme dok je ugrađen u tuđu zgradu, on čini dio zgrade, a zgrada pripada vlasniku zemljišta u skladu sa pravilom *superficies solo cedit*. No, prirasla je zgrada kao cjelina, kao složena stvar, a ne i njeni pojedini djelovi, te ukoliko se zgrada sruši, pravo vlasništva na materijalu, koje je za vrijeme dok je on činio dio zgrade bilo u stanju suspenzije, ponovo se aktivira, i materijal se može zahtjevati vlasničkom tužbom, i to bez obzira na koji je način došlo do rušenja zgrade:

D.41.1.7.10 Gaj, iz druge knjige o svakodnevnim ili kardinalnim pitanjima: ... *Ipak, onaj koji je bio vlasnik materijala nije prestao biti njegov vlasnik; ali za to vrijeme on ga ne može zahtjevati vlasničkom tužbom niti tužbom za predaju stvari zbog Zakona XII ploča, kojim je predviđeno, da niko ne može biti prinuđen da tuđu gredu koja je ugrađena u njegovu građevinu izvadi. Međutim, izraz "greda" treba da se tumači u značenju bilo kojeg materijala, od kojeg su građevine sačinjene. Dakle, ako se zgrada sruši iz nekog razloga, vlasnik materijala će u tom slučaju moći da ga zahtjeva vlasničkom tužbom i tužbom za predaju stvari.*<sup>10</sup>

Nema razloga da se ovo tumačenje ne prihvati i u današnjoj bosansko-hercegovačkoj sudskoj praksi. Naime, u stavu 1. člana 60. se kaže da se vlasništvo nekretnine proteže na ugrađenu stvar samo ako se ne može odvojiti bez nesrazmjerno velikih troškova. Tim prije bi trebalo smatrati da se vlasništvo ne proteže na stvar koja je bila ugrađena pa je u vrijeme podnošenja tužbe odvojena od glavne stvari. Ovo bi se

---

10 D.41.1.7.10 Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum ...*nec tamen ideo is qui materiae dominus fuit desiit eius dominus esse: sed tantisper neque vindicare eam potest neque ad exhibendum de ea agere propter legem duodecim tabularum, qua cavetur, ne quis tignum alienum aedibus suis iunctum eximere cogatur, sed duplum pro eo praestet. appellatione autem tigni omnes materiae significantur, ex quibus aedificia fiunt. ergo si aliqua ex causa dirutum sit aedificium, poterit materiae dominus nunc eam vindicare et ad exhibendum agere.* Za analizu paragrafa D.41.1.7.10 vidjeti: Musumeci, F., *op.cit.* 201-265. Kazer, M. „Tignum iunctum“, *Labeo* 12/1966, 106-110. Maddalena, P., „Acceder“ e „cedere“ *nelle fonti classiche*“, *Labeo* 17/1971, 179. Meincke, J.P., *op.cit.* 136, 146. Rainer, J. M., „*Superficies und Stockwerkseigentum im klassischen roemischen Recht*“, *ZSS* 101/1971, 328. Hausmanninger, H., Gamauf R. (2011.), *A Casebook on Roman Property Law*, Oxford University Press, 183.



bez dvojbe moglo prihvatiti ukoliko vlasniku materijala nije u međuvremenu isplaćena naknada u smislu stava 2. člana 60. ZSP. Ukoliko je međutim isplaćena, trebalo bi dozvoliti vlasničku tužbu samo ukoliko je spreman da vrati naknadu koju je primio. Inače, sva ova pravila mogla bi se analogno primjeniti i u situaciji kada je neko gradio svojim materijalom na tuđem zemljištu, pa zgrada kasnije bude iz bilo kojeg razloga srušena.

## 2.2. Da li vlasnik može vlasničkom tužbom zahtijevati svoj materijal u slučaju rušenja zgrade i nakon ispunjenja uslova za dosjelo?

Stvari se kompliciraju ukoliko vlasnik zgrade u koju je ugrađen tuđi materijal, na primjer, proda zgradu trećoj osobi, i ona putem dosjelo stekne vlasništvo na zgradi. Postavlja se pitanje, da li je treća osoba stekla vlasništvo i na materijalu? Ukoliko se zgrada sruši, da li vlasnik materijala i dalje može da zahtjeva materijal vlasničkom tužbom, ili se materijal smatra uzukapiranim?

Na ovo pitanje rimski pravници ne nude jedinstveni odgovor. Prema Gaju, u njegovo vrijeme preovladavalo je mišljenje da se u ovakvoj situaciji smatra, da je lice koje je uzukapiralo zgradu steklo putem dosjelo vlasništvo i na materijalu od kojeg je zgrada sačinjena. Dakle ukoliko se zgrada sruši, raniji vlasnik materijala ne može više zahtijevati materijal vlasničkom tužbom. Ovo je i jedini slučaj u kojem u rimskom pravu vlasnik materijala koji je ugrađen u tuđu zgradu gubi vlasništvo na njemu:

D.41.1.7.11 Gaj, iz druge knjige o svakodnevnim ili kardinalnim pitanjima: *S pravom se postavlja pitanje, da li, ako onaj koji je izgradio zgradu istu proda i ona se nakon što je protekao rok uzukapije sruši, vlasniku materijala pripada vlasnička tužba? Kao argument za ovu dvojbu se ističe, da ako je protekom vremena cijela zgrada uzukapirana, to ne znači da su uzukapirane i pojedinačne stvari iz kojih se ona sastoji; što nije prihvaćeno.*<sup>11</sup>

11 D.41.1.7.11 Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum *Illud recte quaeritur, an, si in aedificium vendiderit is qui aedificaverit et ab emptore*

Ipak, Paul nekoliko decenija kasnije iznosi suprotan stav, po kome se građevinski materijal ugrađen u tuđu zgradu ne može uzukapirati:

D.6.1.23.7 Paul, iz dvadeset druge knjige o ediktu: *Zatim ako neko od tuđeg građevinskog materijala nešto izgradi na svom zemljištu, moći će svakako da kuću zahtijeva vlasničkom tužbom, ali ako se građevinski materijal odvoji prethodni vlasnik će ih zahtijevati vlasničkom tužbom, čak i ako se zgrada srušila nakon isteka roka za dosjlost, nakon što ju je savjesni posjednik stekao; jer ne znači da su pojedini dijelovi građevinskog materijala uzukapirani, ako je kuća protekom vremena postala naša.*<sup>12</sup>

I nakon skoro dvije hiljade godina, izgleda da nije moguće iznijeti odlučujuće argumente u prilog jedne od ove dvije teze, i zaključiti ovu raspravu. Paulovo rješenje je pravičnije, ali Gajevo je više u interesu pravne sigurnosti i u većoj mjeri u skladu sa pravnom logikom. Da bude još gore, ovakvi slučajevi vjerojatno neće biti česti u praksi, te je tim teže da se u bliskoj budućnosti formira jedinstveno mišljenje sudova o ovom pitanju.

### 3. Sađenje i sijanje na tuđem zemljištu

Problematika sađenja stabala (*plantatio*) i sijanja usjeva (*satio*) u ZSP regulirana je na sljedeći način:

#### Član 64. Sijanje i sađenje

Biljke koje puste korijenje u zemljištu vlasništvo su vlasnika tog zemljišta, nezavisno o tome ko je bio vlasnik sjemena ili sadnice.

---

*longo tempore captum postea dirutum sit, adhuc dominus materiae vindicationem eius habeat. causa dubitationis est, an eo ipso, quo universitas aedificii longo tempore capta est, singulae quoque res, ex quibus constabat, captae essent: quod non placuit. Vid: Musumeci, F., op. cit, 237. Meincke, J.P. op cit. 149.*

12 D.6.1.23.7 Paulus libroicensimo primo ad edictum *Item si quis ex alienis cementis in solo suo aedificaverit, domum quidem vindicare poterit, cementa autem resoluta prior dominus vindicabit, etiamsi post tempus usucapionis dissolutum sit aedificium, postquam a bonae fidei emptore possessum sit: nec enim singula cementa usucapiuntur, si domus per temporis spatium nostra fiat. Vid. Musumeci, F., op. cit, 225-237. Meincke, J.P., op.cit., 146-149. Hinker, H., op cit, 95.*



S tim u vezi stoje i odredbe o stablu koje je izraslo na međi, što je rimskom pravu<sup>13</sup> takođe smatrano načinom originarnog sticanja vlasništva:

*Član 70. Stablo na međi*

(1) Stablo pripada onome iz čijega je zemljišta izraslo, bez obzira na to kuda se ono nadvilo, kamo se proteže korijenje i vise grane.

(2) Stablo koje je izraslo na samoj međi u suvlasništvu je susjeda s obje strane međe.

(3) Što je određeno u pogledu stabla, na odgovarajući se način primjenjuje i na drugo rastinje.

### 3.1 Da li se smatra da je stablo postalo vlasništvo vlasnika zemljišta istog trena kada je posađeno?

Da li riječi iz člana 64. ZSP *puste korijenje* treba tumačiti u smislu, da su stabla koja su posađena odmah prirasla zemljištu, ili da bi se na njima konstituisalo pravo vlasništva u korist vlasnika zemljišta treba čekati da se korijenje užili, tj. sraste sa zemljištem? Drugim riječima, ako neko, na primjer, greškom posadi sadnice u tuđe zemljište, ili pak posadi tuđe sadnice u svoje zemljište, da li vlasnik smije da ih izvadi ukoliko nije proteklo mnogo vremena, i ukoliko one još uvijek mogu da se presade, podrazumjeva se ukoliko pri tome zemljište ne dovede u gore stanje? Rimsko pravo govori u prilog pozitivnom odgovoru na ovo pitanje:

D.41.1.7.13 Gaj, iz druge knjige o svakodnevnim ili kardinalnim pitanjima: *Ako posadim tuđe biljke u svoje zemljište, one će biti moje; a ako pak svoje biljke posadim u tuđe zemljište, biće onoga (čije je zemljište); pod uslovom da su, u oba slučaja, pustile korijenje; jer prije nego što puste korijenje, ostaju (vlasništvo) onoga, čije su i bile...*<sup>14</sup>

13 O problematici sadnje i sjanja na tuđem zemljištu vidjeti: Leicht, P. S., „*Note sulla «complantatio»*“, Studi De Francisci 4, Napoli 1956, 551-559. Daube D., „*Implantatio and Satio*“, Acta Juridica 1/1958, 181-184.

14 D.41.1.7.13 Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum *Si alienam plantam in meo solo posuero, mea erit: ex diverso si meam plantam in*



### 3.2. Da li vlasnik sadnica ili sjemena koji su prirasli tuđem zemljištu ima pravo na naknadu?

ZSP o tome ćuti, ali po analogiji sa rješenjima kod priraštaja zgrada, trebalo bi mu dati naknadu, i štaviše ukoliko je u posjedu zemljišta, odbiti zahtjev vlasnika zemljišta da mu se zemljište preda, dok ne isplati naknadu vlasniku sadnica ili sjemena. U prilog tome govori i sljedeći Gajev tekst:

D.41.1.9pr. Gaj, iz druge knjige o svakodnevnim ili kardinalnim pitanjima: *Po istoj logici po kojoj biljke koje su posađene u zemlju slijede zemljište, i usjevi koji su posijani smatra se da prirastaju zemljištu. Također, kao što onaj, koji je gradio na tuđem zemljištu, ako vlasnik zemljišta od njega zahtijeva zgradu, može da se brani prigovorom prevare, tako će i onaj koji je o svom trošku sijao na tuđem zemljištu moći da se zaštiti istim tim prigovorom.*<sup>15</sup>

### 4.3. Da li se stablo izraslo na međi uvijek dijeli na jednake dijelove?

Zakon o ovome šuti, no nema razloga zašto bi se uvijek moralo dijeliti na pola?

Rimska pravila o tome su izvanredno rafinirana i mogu poslužiti kao izuzetno koristan putokaz: ako je veći dio stabla na jednom imanju, može se odrediti da veći njegov dio pripadne vlasniku tog zemljišta; ako je jedno od susjednih zemljišta u suvlasništvu više lica, onda im stablo pripada proporcionalno suvlasničkom udjelu; ako je susjedno zemljište međutim predmet zajedničke svojine sa neopre-

---

*alieno solo posuero, illius erit: si modo utroque casu radices egerit: antequam enim radices ageret, illius permanet, cuius et fuit.*

15 D.41.1.9pr. Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aereorum *Qua ratione autem plantae quae terra coalescunt solo cedunt, eadem ratione frumenta quoque quae sata sunt solo cedere intelleguntur. ceterum sicut is, qui in alieno solo aedificavit, si ab eo dominus soli petat aedificium, defendi potest per exceptionem doli mali, ita eiusdem exceptionis auxilio tutus esse poterit, qui in alienum fundum sua impensa consevit.*



djeljenim udjelima, onda je i stablo zajedničko vlasništvo sa neopredjeljenim udjelima, i to čak i kad se odvoji od zemljišta, a analogno pravilo se primjenjuje i kada na međi nastane kamen ili nešto drugo:

D.41.1.7.13 Gaj, iz druge knjige o svakodnevnim ili kardinalnim pitanjima: *...U skladu s time, ako komšijine sadnice posadim u svoje zemljište tako da puste korijenje u moje zemljište, stabla će biti moja; jer logika nam ne dopušta, da se smatra da stablo može pripadati bilo kome drugome, osim onoga u čijem je zemljištu pustilo korijenje, a ako je pustilo korenje i u susjedno zemljište, zajedničko je,*

D.41.1.8pr. Marcijan, iz treće knjige institucija *proporcionalno dije-lu svakog zemljišta (koje zauzima). 1. A i ako nastane kamen na međi između zajedničkih imanja na kojima nisu određeni udjeli, kamen će biti zajednički bez opredjeljenih udjela, ako se odvoji od zemljišta.*<sup>16</sup>

## Zaključak

Na osnovu svega navedenog, možemo da predložimo sljedeći način tumačenja odredaba ZSP o priraštaju uslijed građenja i sađenja na tuđem zemljištu u sudskoj praksi.

Vlasnik zemljišta smije sam ukloniti zgradu koja je podignuta na njegovom zemljištu i bez odluke suda, jer je zgrada njegovo vlasništvo, ukoliko je u posjedu zemljišta. No, ukoliko nije u posjedu zemljišta, mora podići tužbu, i graditelj ne mora da mu preda zgradu u posjed prije nego mu vlasnik isplati naknadu utvrđenu sudskim putem. Naknada se u principu utvrđuje na ukupni iznos troškova gradnje, tj. rada i materijala. No ukoliko je vlasnik siromašan i ako razlozi pra-

---

16 D.41.1.7.13 Gaius libro secundo rerum cottidianarum sive aureorum *his conveniens est, quod, si vicini arborem ita terra presserim, ut in meum fundum radices egerit, meam effici arborem: rationem enim non permittere, ut alterius arbor intellegatur, quam cuius fundo radices egisset. et ideo prope confinium arbor posita, si etiam in vicinum fundum radices egerit, communis est.* D.41.1.8pr. Marcianus libro tertio institutionum *pro regione cuiusque praedii. 1 Sed et si in confinio lapis nascatur et sunt pro indiviso communia praedia, tunc erit lapis pro indiviso communis, si terra exemptus sit.*

vičnosti to zahtijevaju, naknada može da se procijeni samo na onoliko, koliko je uvećana vrijednost zemljišta uslijed podizanja zgrade na njemu. Ponekad štaviše nije neophodno ni da se plati naknada, posebno u slučaju kada je objekat montažnog karaktera i kada može da se premjesti bez velike štete. U tom slučaju ne treba smatrati da je prirastao zemljištu, a vlasniku montažnog objekta treba dozvoliti da ga ukloni, dok vlasnik zemljišta ne treba da bude dužan da mu plati nikakvu naknadu.

Ako zgrada koju je neko podigao na sopstvenom zemljištu tuđim materijalom bude srušena iz bilo kojeg razloga, vlasniku građevinskog materijala treba dopustiti da ga zahtjeva vlasničkom tužbom, bar u slučaju kada mu nije isplaćena naknada. Treba razmisliti da li ovo primjeniti i u slučaju kada je protekao rok i kada su ispunjeni drugi uslovi za dosjelost, ili ne?

Kada su sadnice posađene na tuđem zemljištu, treba smatrati da su prirasle zemljištu tek onda kada se više ne mogu presaditi. Do tada bi vlasniku sadnica trebalo dati pravo da ih izvadi i vrati stvari u prijašnje stanje. Kada to više nije moguće, trebalo bi mu dati pravo na naknadu štete po pravilima obligacionog prava. Treba prihvatiti da se na stablu koje je izraslo na međi može odrediti suvlasništvo u manjem ili većem udjelu u zavisnosti od toga na kojem se zemljištu nalazi veći dio stabla i korjena.



## Literatura:

1. Bignardi A. „*Actio, interdictum, arbores. Contributo allo studio dei rapporti di vicinato*“, INDEX 12/1983 – 1984, 465-525.
2. Cerami, P., „*D. 39, 5, 21, 1 (Cels. 28 dig.)*“, SDHI 44/1978, 139-190.
3. Daube D., „*Implantatio and Satio*“, Acta Juridica 1/1958, 181-184.
4. Frier, B. W. (1980.), *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton 1980.
5. Gallo, F., „*Sulla definizione celsina del diritto*“, SDHI 53/1987, 7-52.
6. Gioffredi, C., „*Osservazioni sul problema del diritto soggettivo nel diritto romano*“, BIDR 70/1967, 237-238.
7. Hausmanninger, H., Gamauf, R. (2011.), *A Casebook on Roman Property Law*, Oxford University Press.
8. Kazer, M., „*Tignum iunctum*“, Labeo 12/1966, 106-110.
9. Laiou Angeliki, S. D., „*Eine Geschichte von Muehlen und Moenc-  
hen der Fall der Muehlen von Chantax*“, BIDR 91/1988, 619-676.
10. Leicht, P. S., „*Note sulla «complantatio»*“, Studi De Francisci 4, Napoli 1956, 551-559.
11. Levy, J. Ph., „*Dig. 6.1.27.5, le droit de rétention et le «ius tollendi»*“, Synteleia Arangio-Ruiz, Napoli 1964, 97-103.
12. Maccormack G., „*Ius tollendi*“, BIDR 85/1982, 77-99.
13. Maccormack G., „*Aquilian studies*“, SDHI 41/1975, 1-78.
14. Maddalena, P., „*Accedere*“ e „*cedere*“ nelle fonti classiche“, Labeo 17/1971.
15. Meincke, J. P., „*Superficies solo cedit*“, ZSS 101/1971, 136-183.
16. Melillo G. (1964.), *Tignum iunctum*, Napoli.
17. Musumeci F., „*Vicenda storica del «tignum iunctum»*“, BIDR 81/1978, 201-265.
18. Pampaloni M., „*Ancora sopra la legge de tigno juncto*“, Scritti giuridici I, Valerini, 483-504.
19. Pampaloni, M., „*La legge delle XII Tavole de tigno juncto*“, Scritti giuridici I, Valerini, 215-430.

20. Plescia, J., „*The development of the exercise of the ownership right in roman law*“, BIDR 88/1985, 181-207.
21. Povelakić, M., „*Novo stvarno pravo Republike Srpske*“, Nova pravna revija 1-2/2010, 11-19.
22. Quadrato, R., „*Tignum iunctum ne solvito. Dalle XII Tavole a Giustiniano*“, Annali della Facoltà di giurisprudenza di Bari, Serie III, Vol. 2, 1966-1967, 275-375.
23. Rainer, J. M., „*Superficies und Stockwerkseigentum im klassischen roemischen Recht*“, ZSS 101/1971, 327-357.
24. Schrage, E. J. H., „*Qui in fundo alieno aedificavit. Die actio negotiorum gestorum utilis als Vorstufe einer allgemeinen Bereicherungsklage*“, RIDA 36/1989, 401-420.

## Izvori:

Suvremeni pravni izvori:

*Zakon o stvarnim pravima FBiH*, Službene novine Federacije BiH, broj 66/13 (28.8.2013.).

*Zakon o izmjenama Zakona o stvarnim pravima FBiH*, Službene novine Federacije BiH, broj 100/13 (18.12.2013.).

## Antički izvori:

Digesta Iustiniani.



# ON SOME ISSUES ON ACQUISITION OF PROPERTY THROUGH CONSTRUCTION AND PLANTING ON A LAND BELONGING TO OTHER PERSON IN B&H LAW IN THE LIGHT OF ROMAN LAW

Samir Aličić, associate professor  
Faculty of Law, University of East Sarajevo

## Summary

*The subject of this paper are the rules on acquisition of property through construction and planting on a tract of land belonging to other person in the Law on Real Rights of the Federation of Bosnia and Herzegovina. Author submits them to an ontological interpretation, based on the original context that these rules had in the Roman law in which they were created, with the aim of offering possible solutions to various situations that may arise in legal practice, which are not explicitly regulated by the letter of the Law.*

*The author proposes, inter alia, that it should be considered that a landowner may remove a building built by a third party if he is in possession of the land and, if not, may sue for surrender of the land, but must be prepared to pay compensation to the builder before land transfers; that the compensation should, generally, be estimated at the total amount of construction costs, but in certain situations it can be estimated at a smaller amount; that a prefabricated building is not considered as adherent to the soil, as well as seedlings that can still be removed; that in the case where a building erected by someone else's material collapses, to the owner of the material should be allowed to demand it by the owner's claim, especially if he has not been paid compensation and if the conditions for usucaption are not being met by the owner of the building; that the owner of seedlings or seeds sown in another's land should be allowed to ask a compensation under the rules of law of obligations; and that more detailed rules should be established for the interpretation of the provisions on the ownership of a tree grown on the border of tracts of land of different landowners.*

**Keywords:** roman law, real law, interpretation of law, original acquisition of ownership, accession, inaedificatio, implantatio

R  
B