

ETAŽNO VLASNIŠTVO

Priručnik za polaznike/ice

Izrada obrazovnog materijala:

Vitimir Boić
Županijski sud u Velikoj Gorici

Zinka Bulka
Županijski sud u Velikoj Gorici

Zagreb, kolovoz 2018.

Copyright 2018.
Pravosudna akademija

Ulica grada Vukovara 49, 10 000 Zagreb, Hrvatska

TEL 00385(0)1 371 4540 FAKS 00385(0)1 371 4549 WEBwww.pak.hr

SADRŽAJ

UVOD	4
I. PRAVO VLASNIŠTVA	6
II. SUVLASNIŠTVO.....	7
III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIŠTVA.....	8
III.1. Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva	9
IV. VLASNIŠTVO POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE – ETAŽNO VLASNIŠTVO	11
V. USPOSTAVA ETAŽNOG VLASNIŠTVA – PRAVNI TEMELJ	14
1. Uspostava na osnovi zahtjeva suvlasnika s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (Zahtjev jednog ili više suvlasnika)	15
2. Uspostava na osnovi suglasne odluke svih suvlasnika nekretnine (Zahtjev svih suvlasnika).....	16
3. Uspostava na osnovi očitovanja volje vlasnika nekretnine (Zahtjev vlasnika nekretnine ili nositelja prava građenja).....	18
VI. NAČIN USPOSTAVE.....	19
VI.1. Upis u zemljišne knjige	19
VII. POVEZIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA	21
1. Predmet postupka.....	22
3. Nužni prilozi uz prijedlog za povezivanje	24
4. Rasprava	25
5. Postupci povezivanja bez održavanja rasprave.....	25
6. Izmjenama i dopunama Pravilnika od 11. srpnja 2018. iza čl. 14. dodan je naslov i članak 14.a koji glasi.....	26
ZAKLJUČAK.....	27
LITERATURA.....	28

UVOD

Za što bolje razumijevanje problematike vlasništva posebnog dijela nekretnine – etažnog vlasništva, moramo se prisjetiti osnovnih definicija i ovlaštenja vlasništva odnosno suvlasništva. Potrebno je utvrditi tko sve može biti subjekt prava vlasništva, te na kojim stvarima se može steći pravo vlasništva. Uspostavom etažnog vlasništva ne razvrgava se suvlasništvo, već se taj institut modificira, jer je izričito određeno da se odluka o razvrgnuću uspostavom etažnog vlasništva smatra odlukom o načinu razvrgnuća te se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću suvlasništva pa je potrebno ponoviti znanja kako o suvlasništvu tako i o načinima razvrgnuća suvlasništva.

Treba definirati pojmove stana i poslovnih prostorija, ali i samostalnih prostorija i sporednih dijelova nekretnine. Postoje kritike da je bilo i još uvijek postoji veliki broj neriješenih pitanja u svezi upisa etažnog vlasništva, pri čemu se prvotno misli na upise etažnog vlasništva u zgradama koje su izgrađene prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹ te Zakona o zemljišnim knjigama². Ne treba objašnjavati da je iznimno veliki broj zgrada sagrađen u Republici Hrvatskoj prije 1. siječnja 1997. godine. Veliki broj tih zgrada nije bio upisan u zemljišne knjige pa se je problem dodatno povećao nakon što je stupio na snagu Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo³. Taj Zakon propisao je uvjete i način prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, a u članku 20. bilo je propisano da pravo vlasništva na takovom stanu kupac stječe upisom u zemljišnu knjigu, a ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, da se pravo vlasništva stječe polaganjem ugovora u zemljišnoknjižnom odjelu onog suda na čijem području se nalazio predmetni stan.

Problemi koji se pojavljuju u razumijevanju problematike i upisa etažnog vlasništva mogli bi se naznačiti kao:

- propuštanje uočavanja da se radi o složenom pravnom institutu (treba poznavati regulativu isključivog prava vlasništva, suvlasništva, diobe i dr.);
- definiranje što je to odgovarajući suvlasnički dio;
- nepostojanje jasnih i potpunih pravila postupanja u svezi postupka etažiranja (uočene su velike neujednačenosti u izradi elaborata etažiranja, što je posljedica činjenice da ne postoje jasno utvrđene tehničke norme i pravilnici za izradu etažnih elaborata);
- različitost dokumentacije koja se mora dostaviti upravnom tijelu radi izdavanja potvrde da pojedini stan, garaža, poslovni prostor i dr. predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu (u postupku izdavanja potvrde trebalo bi očevitom utvrditi je li se svi posebni dijelovi zgrade, za koje se traži potvrda, mogu smatrati izgrađenima u skladu s dozvolom nadležnog tijela);

¹ Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, dalje: ZVDSP

² Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17

³ Narodne novine", br. 43/92. - pročišćeni tekst, 69/92., 25/93., 48/93., 26/93., 2/94., 29/94., 44/94., 58/95., 11/96., 11/97 i 68/98

- brojni načini izrade elaborata etažiranja (između ostalih nedorečenosti postoje različiti načini izračuna korisnih vrijednosti površina te postoje brojni načini za utvrđivanje istih);
- različitost u prikazivanju zajedničkih dijelova nekretnine (kako odrediti što sve predstavlja zajedničke dijelove nekretnine);
- problematika uspostave jedinstva nekretnine kada se zgrada nalazi na više katastarskih čestica;
- koji posebni dijelovi nekretnina mogu biti objekt etažnog vlasništva;
- što predstavlja pravni temelj za uspostavu etažnog vlasništva;
- kako utvrditi odgovarajući suvlasnički dio;
- što kada suvlasnik ili suvlasnici sprječavaju provedbu etažiranja.

Gotovo da nije moguće pobrojati pojmove oko kojih ne postoji usuglašenost glede sadržaja i značenja u postupku uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine. "Na temelju provedene analize, kao problem u provođenju postupka uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine, uočeno je nerazumijevanje pojmova: samostalna uporabna cjelina, korisna površina, sporedni i zajednički dijelovi nekretnine. Također, velika različitost i neujednačenost u pristupu izradi elaborata etažiranja i utvrđivanju korisnih površina, problem ocjene vrijednosti pojedinih korisnih površina, problem standardizacije načina određivanja jedinstvenih koeficijenata za obračun za korisnih površina i korisnih vrijednosti površina predstavljaju sporna pitanja vezana uz način uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine".⁴

Autori bi još željeli istaći, da bez pretenzija da daju odgovore na sva pitanja koja su se javila vezana uz navedeni institut etažnog vlasništva, su ovim radom, željeli potaknuti raspravu među sucima koji se sa istim institutom susreću svakodnevno u svom radu, te kroz primjere iz prakse te iskustva kolega, pokušati iznaći rješenja koja bi pomogla u daljnjem radu.

U nastavku, ovaj rad sadrži primjere koji se temelje na odlukama Vrhovnog suda te županijskih sudova, a predstavlja sudsku praksu vezanu uz svaku od tema koja je obrađena.

⁴ D. Pichler, Problematika uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine, Zb.Prav.fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 36, br. 1, 213-238 (2015)

I. PRAVO VLASNIŠTVA

Jedan od najznačajnijih instituta građanskog prava je zasigurno institut prava vlasništva. U rimskom pravu vlasništvo se shvaćalo kao potpuna i isključiva vlast na tjelesnoj stvari koju su svi bili dužni poštovati.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u čl. 30. daje slijedeću definiciju prava vlasništva: Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima. Vlasnik ima između ostalih prava:

- pravo posjedovanja
- pravo uporabe
- pravo korištenja i
- pravo raspolaganja svojom stvar.

Pravo vlasništva predstavlja skup maksimalnih ovlaštenja koja pripadaju nekoj osobi u pogledu točno određene stvari, a ta maksimalna ovlaštenja imaju određene karakteristike:

- jedinstvenost prava vlasništva (jedinstvenost u pogledu subjekta se ogleda u tome da je skup vlasničkih ovlaštenja uvijek vezan uz jednog subjekta, a ako se kao nositelj vlasničkih ovlaštenja pojavljuje više subjekata (suvlasništvo, zajedničko vlasništvo⁵) svi se ti subjekti u pogledu stvari smatraju jednom osobom);
- maksimalna dispozitivnost (jedino pravo vlasništva, obuhvaća cjelokupnost ovlaštenja koja se odnose na stvar);
- isključivost (vlasnik na temelju svog prava može svakom onemogućiti bilo kakav utjecaj na objekt njegova vlasništva);
- jednovrsnost prava vlasništva (sadržaj prava vlasništva se ne može dijeliti po različitim ovlaštenjima između različitih subjekata jer postoji samo jedna vrsta prava vlasništva);
- rekadentnost prava vlasništva (pravo vlasništva se automatski vraća u svoj prvobitni obujam nakon što otpadnu eventualna ograničenja koja su na njemu neko vrijeme postojala).

Subjekt prava vlasništva može biti svaki pravni subjekt odnosno svaka fizička i pravna osoba. Objekt prava vlasništva mogu biti sve stvari, osim onih koje nisu u prometu. Predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne⁶.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definira stvari kao tjelesne dijelove prirode, različite od ljudi, koji služe ljudima za uporabu. Pokretnine su

⁵ Zajedničko vlasništvo je pravo vlasništva više osoba na istoj stvari po udjelima koji nisu određeni, ni realno ni idealno, ali su određivi. Stvar može biti u zajedničkom vlasništvu samo na temelju zakona. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva. Zajedničko vlasništvo se često naziva skupnim vlasništvom.

⁶ Čl. 2. st. 1. ZVDSP

definirane kao stvari koje se mogu premjestiti s jednog mjesta na drugo, a da im se pri tome ne povrijedi njihova bit, sadržaj, supstanca. Neke pokretnine mogu se u pravnom smislu smatrati nepokretnim, a to su stvari koje su po svojoj naravi pokretne, ali su pripadak nepokretne stvari ili ih sam zakon izjednačuje s nekretninama. U sumnji, koja se može pojaviti je li određena stvar pokretna ili nepokretna, smatra se da je pokretna.

Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno⁷. "Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina⁸."

Od 1. siječnja 1997., od dana stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti nekretnine, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Od istog datuma, svi propisi trebaju se tumačiti i primjenjivati u skladu s načelom jednovrsnosti vlasništva. Načelo pravnog jedinstva nekretnine temeljno pravilo stvarnog prava prema kojem pojedini dijelovi nekretnine (zemljišta i zgrade) ne mogu imati različiti pravni status, a što je sve povezano s temeljnim načelom iz rimskog prava: superficies solo cedit. "Tek je ZVDSP reafirmirao načelo superficies solo cedit, odnosno pravno jedinstvo zemljišta i svega onoga što je s njime spojeno, tako da se nekretninom ne smatra samo zemljište, već i zgrada izgrađena na njemu."⁹

Iako je proteklo više od 20 godina od dana stupanja na snagu ZVDSP, postoje različita postupanja gotovo svih subjekata uključenih u proces upisa etažnog vlasništva, od ponašanja i postupanja suvlasnika, izrade elaborata od strane ovlaštenih osoba, postupanja Ureda državne uprave do konačno postupanja zemljišnoknjižnih odjela ili pojedinih izvršitelja u nekom zemljišnoknjižnom odjelu.

II. SUVLASNIŠTVO

Individualno pravo vlasništva je zamišljeno kao pravni institut u kojem jedna stvar može biti vlasništvo jednog subjekta. Jedan vlasnik nužno isključuje sve druge od prava vlasništva na točno određenoj stvari koja njemu pripada u vlasništvu. U takvoj situaciji lako je utvrđivati vlasnička ovlaštenja no, često se pojavljuje situacija da jedna stvar istodobno kao vlasništvo pripada većem broju subjekata, pa je taj odnos pravo riješilo putem instituta suvlasništva. Do suvlasništva dolazi na brojne načine, a najčešći su nasljeđivanjem.

Nakon što umre ostavitelj koji je bio isključivi vlasnik jedne stvari, njega nasljeđuju dva nasljednika i oni postaju suvlasnici svaki u 1/2 dijela upravo te stvari. Jedna u naravi nepodijeljena stvar može istodobno pripadati većem broju osoba na

⁷ Čl. 2. st. 3. ZVDSP

⁸ čl. 9. st. 1. ZVDSP

⁹ A. Maganić, Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika Zb.Prav.fak. Sveuč.Rij. (1991) v. 28. br. 1-37 (2007)

način da se pravo vlasništva na toj stvari podijeli između tih osoba. Kako se na samoj stvari ne vidi da je pravo vlasništva na njoj podijeljeno, takva se dioba naziva idealnom diobom, dok se dio svakog suvlasnika naziva alikvotnim dijelom. Alikvotni dio dobiva se na način da se pravo vlasništva na cijeloj stvari uzima kao jedno cijelo, a udio pojedinog suvlasnika određuje se razlomkom. U gore navedenom slučaju to bi značilo da svaki od sunasljednika je suvlasnik u $\frac{1}{2}$ dijela (nekretnina i pokretnina koje su bile u vlasništvu ostavitelja u trenutku smrti).

"Ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju njihovi su suvlasnički dijelovi¹⁰. Kada postoji sumnja koliki su suvlasnički dijelovi nekih suvlasnika, smatra se da su ti suvlasnički dijelovi jednaki.

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIŠTVA

Svaki suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasništva, ako je to u konkretnom trenutku moguće i dopušteno. Suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće suvlasničke zajednice u bilo koje doba, osim kada bi to bilo na štetu ostalih, no, može i tada, ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika. Suvlasnik može svoje pravo na razvrgnuće ostvarivati zahtijevajući ga potpuno ili pak samo djelomično i to kako u pogledu ostalih suvlasnika tako i u pogledu određenih stvari ili prava u svezi kojih se suvlasništvo razvrgava. Suvlasnik može svoje pravo na razvrgnuće ostvariti u sporazumu sa drugim suvlasnicima (dobrovoljno razvrgnuće), a suvlasnici sporazumom određuju način razvrgnuća, u granicama mogućega i dopuštenog. Sporazum o razvrgnuću suvlasništva predstavlja valjani pravni temelj razvrgnuća suvlasništva samo među onim suvlasnicima koji su sudjelovali u zaključenju tog sporazuma ili ugovora. Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba, ali niti prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću.

"Ako u jednoj zgradi koja ima više suvlasnika, podnositelj zahtjeva za uspostavu etažnog vlasništva ima suglasnost svih suvlasnika, osim jednog, on nad svojim suvlasničkim dijelom koji je odgovarajući neće moći uspostaviti etažno vlasništvo nego će biti jedino ovlašten zahtijevati razvrgnuće suvlasničke zajednice. Neovisno o tome što je uspostava etažnog vlasništva ograničenje tuđenih suvlasničkih prava, uskrata suglasnosti samo jednog suvlasnika prepreka je za uspostavu etažnog vlasništva. Nije li u tom slučaju uskrata suglasnosti jednog od suvlasnika šikanozno postupanje prema onome suvlasniku koji želi uspostaviti etažno vlasništvo?"¹¹ Postavlja se pitanje koji bi to opravdani prigovor suvlasnika bio kojim bi se moglo uskratiti suglasnost drugom suvlasniku.

Kada nema sporazuma suvlasnika provodi se - sudsko razvrgnuće. Kada razvrgnuće provodi sud, vezan je strogim zakonskim odredbama, a tek

¹⁰ čl. 36. st. 1. ZVDSP

¹¹ A. Maganić, Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika, Zb.Prav.fak. Sveuč.Rij. (1991) v. 28. br. 1-37 (2007)

podrednovaljanim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, ako stranke uspiju zaključiti takav sporazum te ako je isti moguć i dopušten. Sud o razvrgnuću u pravilu odlučuje u izvanparničnom postupku. U slučaju ako među strankama postoji spor o predmetu suvlasništva te o samom suvlasništvu, sud će predlagatelja uputiti na ostvarivanje prava na razvrgnuće u parnični postupak. Brojne su mogućnosti prijepora između stranaka kako o predmetu suvlasništva tako i o samom suvlasništvu, pa ćemo prikazati kako to u realnosti izgleda.

U jednom slučaju predlagatelj je sa svojim zahtjevom radi razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina upućen na pokretanje parničnog postupka, a izvanparnični postupak je obustavljen. Odluka je u bitnom temeljena na zaključku da između stranaka postoji prijepor o predmetu diobe jer predlagatelj tvrdi da na zemljišnoj čestici, na kojoj su stranke suvlasnici, postoje dvije kuće te je potrebno izvršiti parcelaciju čestice kako bi svaka kuća dobila zasebnu parcelu, što protustranke poriču tvrdeći da se radi o jednoj kući sa dva zasebna stana. U opisanom slučaju radi se o prijeporu stranaka u svezi predmeta suvlasništva. Postupak razvrgnuća je izvanparnični postupak, u kojem se primjenjuju pravna pravila bivšeg Zakona o sudskom izvanparničnom postupku, sukladno odredbi čl. 1. i 2. Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine.¹² Iz pravnog pravila paragrafa 267. Zakona o izvanparničnom postupku proizlazi da se u tom postupku može odlučiti o razvrgnuću (diobi) suvlasničke zajednice samo u koliko među suvlasnicima nema spora o predmetu diobe, o opsegu zajedničke stvari ili imovine te o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika ili o veličini njihovih udjela. Kako su protustranke osporile da bi predmet diobe bili dva zasebna objekta sagrađena na jednoj čestici u suvlasništvu stranaka, to se smatra da se radi o sporu glede predmeta diobe, o čemu se ne može odlučivati u izvanparničnom postupku.

Jedan od načina razvrgnuća suvlasništva je razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva.

III.1. Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva

Zakon o vlasništvu propisao je u članku 53. mogućnost da suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnina svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine – odnosno uspostaviti će etažno vlasništvo.

Takva odluka suvlasnika smatra njihovom odlukom o načinu razvrgnuća, što je izričito i propisano člankom 53 ZV-a. . Stoga se na nju i primjenjuju pravila o razvrgnuću. Pri tome valja istaći da iako se uspostavom etažnog vlasništva suvlasništvo ne razvrgava (jer u zemljišnim knjigama ostaju upisani isti – sada etažni vlasnici – a ustvari suvlasnici) već se mijenja pravni režim sudjelovanja suvlasnika u pravu vlasništva nekretnine.

Kod razvrgnuća suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva u praksi se javljaju situacije kada postoji suglasnost svih suvlasnika i tada nema nikakvih većih

¹²Narodne novine 73/91

problema u provedbi iste. Međutim, javlja se i situacija kada izostane suglasnost nekoga od suvlasnika .

U praksi su je javljala različita shvaćanja oko toga da li je sudskom odlukom moguće nadomjestiti suglasnost suvlasnika. Tako je u odluci Vrhovnog suda RH, broj Revx -916/10 od 8. travnja 2015. zauzet stav da „ nisu ispunjene pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva propisane odredbom članka 53. ZV-a jer nema suglasne odluke suvlasnika da će umjesto diobe nekretnina svoja vlasnička prava ograničiti tako što će se s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine“.

Međutim, u drugim odlukama, napr. Rev-1553/13 od 8. siječnja 2014. iznesen je stav da „ nepostojanje sporazuma stranaka o uspostavi etažnog vlasništva na predmetnim nekretninama ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Naime, u smislu odredbe članka 71. stavak 1. ZV-a vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine uspostaviti će se na određenom suvlasničkom dijelu, ako to zahtijeva vlasnik te nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio, te ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.“

Vežano uz sudsku praksu valja istaći da se po mišljenju autora, a što proizlazi i iz odluke Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj GŽ- 1165/11 od 27. svibnja 2015. ne može tražiti od suda da donese presudu kojom će se zamijeniti suglasnost „ jer ZVDSP, a niti drugim propisom, nije predviđena mogućnost donošenja presude koja nadomješta suglasnost suvlasnika nekretnine za uspostavu vlasništva posebnog dijela drugom suvlasniku.

Naime, odredbom čl. 73. st. 2. ZVDSP propisano je da niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela. Međutim, navedena odredba ne predstavlja osnovu po kojoj bi bilo moguće sudskom odlukom nadomjestiti navedenu suglasnost u situaciji kada te suglasnosti nema.

Tužitelj može zahtijevati sudsko razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva (primjenom čl. 73. st. 2. ZVDSP) koja propisuje da niti jedan od suvlasnika, ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, bez valjanog razloga te ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke određene zakonom. U tom slučaju nepostojanje sporazuma ne predstavlja zapreku da sud razvrgne suvlasničku zajednicu uspostavom etažnog vlasništva, ako su za to ispunjene i ostale pretpostavke propisane zakonom.

Temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine – etažnog vlasništva i dalje ostaje suvlasništvo, ali ono odstupa u značajnoj mjeri od općih pravila koje vrijede za suvlasništvo. Stoga se opća pravila o suvlasništvu na etažno vlasništvo primjenjuju supsidijarno (članak 43. stavak 3. ZV- i članak 66. stavak 4. ZV).

Tako etažno vlasništvo ovlašćuje suvlasnika (etažnog vlasnika) da izvršava sve vlasničke dužnosti i ovlasti na tom etažnom vlasništvu, kao da je samo on vlasnik istog dijela, da s njim raspolaže kako želi te da svakog drugog (pa i ostale suvlasnike odnosno vlasnike ostalih etažnih dijelova) isključi iz upravlja i raspolaganja s istim. Pri tome valja istaći da etažni vlasnik nije samovlasnik posebnog dijela nekretnine sa kojom je povezano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine, već je on i nadalje suvlasnik, ali glede tog posebnog dijela nekretnine, sam i umjesto svih ostalih suvlasnika ostvaruje vlasnička ovlaštenja, na način da s njima može slobodno raspolagati, kako pravno tako i faktično, dok su ostali suvlasnici iz toga isključeni.

IV. VLASNIŠTVO POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE – ETAŽNO VLASNIŠTVO

Etažno vlasništvo, kao poseban oblik prava vlasništva, postojao je u stvarnopravnom uređenju, više od 50 godina i to od donošenja Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada¹³. Etažno vlasništvo je bilo definirano kao pravo vlasništva na stanu ili poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade. Načelo pravnog jedinstva nekretnine bilo je do stupanja na snagu ZVDSP posebno pri uređenju etažnog vlasništva u potpunosti napušteno. Kao posljedica toga i reafirmacije načela jedinstva nekretnine je odredba čl. 394. st. 1. ZVDSP koja govori da stupanjem na snagu ZVDSP (1. siječanj 1997.) prestaju važiti između ostalih i Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrade, a kojim Zakonom je bilo uređeno vlasništvo na posebnim dijelovima zgrade (etažno vlasništvo).

Etažno vlasništvo, odnosno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, složen je pravni institut kojim se trajno preinačuje način izvršavanja suvlasničkih ovlasti nad nekretninom na kojoj se uspostavlja. Njegov učinak je izdvajanje određene samostalne uporabne cjeline nad kojom suvlasnik ostvaruje ovlasti i odgovara za obveze kao da je taj dio u njegovo isključivom vlasništvu.¹⁴ Složena pravna priroda etažnog vlasništva može se shvatiti kao spoj isključivog prava vlasništva, suvlasništva i eventualnog zajedničkog vlasništva u kojem svi navedeni oblici trpe određena odstupanja¹⁵

"Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizilazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom

¹³ Sl. I. SFRJ. br. 43/65, NN 52/73

¹⁴ Teža, Tin, Etažno vlasništvo, Pravilnik 38, 1(78)/2004., str. 111.

¹⁵ Belaj, Vlado, Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava, Pravni vjesnik 9 (1-4)/1993. str. 14.

(idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno"¹⁶ Etažno vlasništvo je izvedeno iz suvlasništva cijele nekretnine, a ta dva oblika vlasništva moraju ostati u trajnoj i neraskidivoj vezi. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) izvedeno je iz suvlasništva no svi instituti i pravila koja reguliraju suvlasništvo moraju se primjenjivati supspidijarno te uočiti da postoje određena odstupanja od nekih pravila koja reguliraju općenito suvlasništvo.

Objekt etažnog vlasništva može biti samo onaj dio suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu podobnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlaštenja. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može se uspostaviti na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički ili im se sama namjera i svrha protivi isključivoj uporabi u korist nekog određenog posebnog dijela nekretnine. U sumnji radi li se o posebnom dijelu nekretnine ili zajedničkom dijelu nekretnine uzima se da taj prostor predstavlja zajednički dio, ako mu se namjera protivi isključivoj uporabi u korist pojedinog posebnog dijela. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u posebne dijelove nekretnina ubraja:

- stan (definicija stana pronalazi se u Zakonu o najmu stanova¹⁷ pa je tako stan definiran kao skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz);
- samostalne prostorije (pod tim pojmom podrazumijevaju se samostalne poslovne prostorije¹⁸, samostalne garaže te jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila);
- sporedni dijelovi nekretnine, kao što su otvoreni balkoni, terase, tavanske i podrumске prostorije. Sporedni dijelovi imaju karakter pripadka stanu ili samostalnoj prostoriji, pa se na njih, na odgovarajući način uvažavajući konkretnosti svakog slučaja, primjenjuju pravila stvarnog prava koja vrijede za pripadke¹⁹ stvari. U svezi sporednih dijelova na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za pripadke stvari, no, da bi se moglo utvrditi da je nešto sporedni dio on mora biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te permanentno i nesmetano dostupan upravo onom samostalnom dijelu čiji sporedni dio predstavlja.

Objekt etažnog vlasništva može biti samo onaj posebni dio nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasničkih ovlasti npr. stan, poslovna prostorija, a proteže se i na zemljište te određene sporedne dijelove nekretnine.

¹⁶ čl. 66. st. 1. ZVDSP

¹⁷ NN 91/96, 48/98

¹⁸ Pojam poslovnih prostorija definiran je u čl. 2. st. 3. Zakona o zakupu poslovnog prostora NN 91/96, 124/97, 174/04 te se tako poslovnim prostorom smatra jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi, namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

¹⁹ **Pripadak (pertenencija)**, sporedna pokretna stvar koja je namijenjena trajnomu služenju gospodarskim ili drugim svrhama glavne stvari, ali pritom ne postaje njezinim sastavnim dijelom, već ostaje samostalna stvar. Vlasnik glavne stvari i pripadka mora biti ista osoba te svojom voljom određuje da neka njegova stvar bude pripadak druge njegove pokretne ili nepokretne stvari. Također, voljom vlasnika stvar gubi svojstvo pripadka. Pripadak slijedi pravnu sudbinu glavne stvari, što znači da pravni poslovi u pogledu glavne stvari obuhvaćaju i pripadak, osim ako se to izričito ne isključi.

"Da bi se vlasništvo posebnog dijela nekretnine moglo protegnuti i na neki dio kao tome sporedan, on treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onog stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio."²⁰

"Da bi se pojedini dijelovi zgrade smatrali zajedničkim prostorijama svih suvlasnika, potrebno je da služe zgradi kao cjelini, pa kada je tijekom gradnje zgrade došlo do promjena u tlocrtnim rješenjima zbog čega je prostor koji je prvotno osmišljen kao spremište za smeće i bicikle (zajednička prostorija) izgrađen i služi kao poslovni prostor, taj se prostor ne može smatrati dijelom zgrade u zajedničkoj uporabi svih suvlasnika."²¹

Objekt etažnog vlasništva NE mogu biti dijelovi nekretnine koji služe kao zajednički ili im se namjena protivi isključivoj uporabi pojedinog suvlasnika nekretnine. U zajedničke dijelove nekretnine ubrajaju se:

- zemljište pod zgradom i zemljište koje služi njezinoj redovitoj uporabi;
- zajedničke prostorije;
- temelji, glavni zidovi, fasada, krov, dimnjaci, tavan, podrum, stubište, hodnici, dizala i sl.

Reguliranje statusa zajedničkih dijelova zgrada nalazimo i u Uredbi o održavanju zgrada²². U čl. 3., citirane Uredbe utvrđeno je da ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se npr. nosiva konstrukcija zgrade, pokrov, prohodne i neprohodne zajedničke terase, pročelja zgrade uključivo prozore i vrata, krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade, dimnjaci i ventilacijski kanali i dr.

Negativna definicija bi mogla glasiti da sve što nije posebni dio nekretnine, njegov pripadak predstavlja zajednički dio te nekretnine.

U situaciji kada suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine, svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine, uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom uprave te nekretnine.

²⁰UpSRH, Us-10953/01 od 29. studenog 2005.NIZK, NI, 2009., 17, str. 54.

²¹Županijski sud u Zagrebu, Gž-10779/11-2 od 22. studenoga 2011., IO VSRH, 2011., str. 2,5, str. 8.

²²Narodne novine 64/97 od 25. lipnja 1997.

V. USPOSTAVA ETAŽNOG VLASNIŠTVA – PRAVNI TEMELJ

Činjenica da u određenoj nekretnini postoji više različitih određenih uporabnih cjelina kao npr. stanova i poslovnih prostora, ne dovodi samo po sebi do uspostave etažnog vlasništva nad pojedinim stanom ili poslovnim prostorom. Da bi se uspostavilo etažno vlasništvo moraju biti ispunjene zakonom predviđene pretpostavke koje se odnose kako na osnove tako i na način uspostave, a kako je to regulirano u čl. 66. - 78. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Pravni temelj za uspostavu etažnog vlasništva predstavljaju pisana suglasnost svih suvlasnika nekretnine i potvrda nadležnog tijela. Osim pisane suglasnosti svih suvlasnika, temelj za uspostavu etažnog vlasništva predstavlja potvrda nadležnog tijela da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Ta potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine kao i utvrđenje da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Potvrda da su pojedini dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela traži se kako bi se izbjegli upisi nelegalno sagrađenih posebnih dijelova zgrade u zemljišne knjige (kakvih gradnji je bilo izuzetno puno). Kada se govori o upravnom tijelu nadležnom za donošenje tih potvrda, smatra se da se radi o upravnom tijelu koje obavlja poslove prostornog uređenja i gradnje, pa se tu pojavljuju kao relevantne i odredbe Zakona o prostornom uređenju i gradnji²³ koje uređuju postupanje upravnih tijela koja su nadležna za poslove prostornog uređenja i gradnju. Na zahtjev zainteresirane stranke, koji mora biti jasan i određen te uz njega priložen elaborat o etažiranju kojim se jasno definira za koje posebne dijelove građevine se traži potvrda, nadležni ured nakon provedenog očevida utvrđuje je su li svi posebni dijelovi zgrade za koje se traži potvrda samostalne uporabne cjeline te je su li izgrađene u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Potvrda bi obavezno morala sadržavati:

- popis i opis posebnih dijelova nekretnine i
- utvrđenje da su posebni dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.

Tu potvrdu može zamijeniti uporabna dozvola iz koje je vidljivo da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđeno građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. Često uporabne dozvole nemaju takav sadržaj, pa je gotovo pravilo da se uz prijedlog za upis doprinosi potvrda nadležnog tijela za graditeljstvo.

Sastoji li se određena nekretnina od zemljišta sa zgradom, suvlasnik čiji je suvlasnički dio te nekretnine dovoljno velik za to ovlašten je uz suglasnost ostalih suvlasnika te pod drugim pretpostavkama uspostaviti i sa svojim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnog dijela te nekretnine (etažno vlasništvo). Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine može proizaći i biti uspostavljeno samo na suvlasničtvom dijelu nekretnine koji je barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnog dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (odgovarajući suvlasnički dio). Nije lako utvrditi je li neki suvlasnički dio odgovarajući dio za to da bi iz njega moglo proizaći i

²³ Narodne novine br. 76/07, 38/09

biti na njemu uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine. U slučaju spora tu činjenicu utvrđuje sud svojom odlukom, ako ZVDSP nije što drugo odredio. Kada svi suvlasnici nekretnine suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine, te o tome sačine ispravu, uzeće se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, neovisno o tome koliki je u naravi taj suvlasnički dio.

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine povezano je nedjeljivo s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine, pa ga se može samo zajedno s njime ograničiti, opteretiti, otuđiti, prenijeti za slučaj smrti te biti predmet ovršnog postupka.

"Kad je kao predmet ovrhe rješenjem o ovrsi označen određeni poslovni prostor, treba smatrati da je predmet ovrhe i nedjeljivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine kojoj taj poslovni prostor pripada."²⁴

1. Uspostava na osnovi zahtjeva suvlasnika s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (Zahtjev jednog ili više suvlasnika)

Etažno vlasništvo može biti uspostavljeno na odgovarajućem dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili prava građenja sa zgradom. Za uspostavu etažnog vlasništva po ovoj osnovi potrebni su slijedeći dokumenti:

- pisani zahtjev suvlasnika nekretnine koji ima odgovarajući suvlasnički dio;
- pisana suglasnost svih suvlasnika nekretnine da se uspostavi etažno vlasništvo;
- potvrda upravne vlasti da je posebni dio nekretnine (stan ili druga prostorija) na kojem se zahtijeva uspostava etažnog vlasništva samostalna uporabna cjelina (popis i opis posebnih dijelova nekretnine kao i utvrđenje da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela);
- pravomoćna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti.

Nije sporna situacija je li moguće razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva, kada uz sve druge pretpostavke postoji i suglasnost suvlasnika. Dvojbena je situacija kada nema suglasnosti suvlasnika te je sporno može li se sudskom odlukom nadomjestiti suglasnost stranka (suvlasnika) u svezi uspostave etažnog vlasništva. Sudsko razvrgnuće suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva predviđeno je upravo za slučajeve ako netko od suvlasnika sprječava provedbu etažiranja. Niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnog dijela.²⁵

²⁴ VSRH, Gzz-300/03-2 od 28. 4.2004., IO VSRH 2004., 2, 342, str. 294.

²⁵ Čl. 73. st. 2. ZVDSP

"Najveći problemi u praksi javljaju se u vezi s postupkom utvrđivanja korisnih površina i izračunom korisnih vrijednosti posebnog dijela nekretnine i korisnih vrijednosti cijele nekretnine. Izračun korisne površine posebnog dijela nekretnine danas se provodi na najrazličitije načine budući da ne postoji zakonski akt koji bi propisivao ovaj postupak."²⁶

2. Uspostava na osnovi suglasne odluke svih suvlasnika nekretnine (Zahtjev svih suvlasnika)

Za uspostavu etažnog vlasništva na osnovi suglasne odluke svih suvlasnika nekretnine potrebni su slijedeći dokumenti:

- zahtjev suvlasnika;
- isprava o suglasnosti svih suvlasnika nekretnine;
- potvrda upravne vlasti da je stan ili druga prostorija samostalna uporabna cjelina (popis i opis posebnih dijelova nekretnine kao i utvrđenje da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela).

Nije potrebna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti, ako su suvlasnici nekretnine suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine, uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući dio, pa tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci.²⁷

"Korisne vrijednosti utvrđuje sud odlukom donesenom u izvanparničnom postupku, no ako bi se među suvlasnicima pojavilo sporno pitanje, primjerice glede veličine suvlasničkih dijelova tada bi onaj suvlasnik koji ističe to sporno pitanje bio upućen na parnicu što ne bi trebalo utjecati na usporavanje odluke o korisnim vrijednostima jer se ona može donijeti i prije konačnog završetka te parnice."²⁸

"Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima postavio je slijedeća pravila glede utvrđivanja korisnih vrijednosti:

1. korisne vrijednosti utvrđuje isključivo sud odlukom donesenom u izvanparničnom postupku;
2. temeljno je pravilo da se korisna vrijednost stana ili druge samostalne prostorije izračunava iz korisne površine stana ili druge samostalne prostorije (korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju);

²⁶ Grebenar, Lidija, Elaborat (projekt) etažiranja – značenje i način izrade, u: Ljiljana Antičić; Crnić, Jadranko; Grebenar, Lidija; Kontrec, Damir; Končić, Ana-Marija; Nakić, Jakob; Vukšić, Anđelko, Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, praksa-dvojbeprijedlozi, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 133.

²⁷ čl. 74. st. 3. ZVDSP

²⁸ Prof.dr.sc. Vlado Belaj, Uspostava etažnog vlasništva, HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama str. 139-148

3. osim korisne površine uzimaju se u obzir i dodaci i odbici za razlike koje povećaju ili smanjuju vrijednost prema drugim stanovima, odnosno prostorijama, a koje po shvaćanju u prometu i iskustvu proizlaze iz namjene, položaja i sl., a nisu nastale na trošak samo jednog od suvlasnika;
4. zanemaruju se razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost, ako bi sve zajedno opravdale dodatak ili odbitak od manje 2 % korisne površine stana ili druge prostorije,
5. prigodom izračunavanja korisne površine neće se uzeti u obzir podrumске i tavanске prostorije koje po svojoj opremi nisu prilagođene za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni i terase kao i drugi dijelovi nekretnine koji su pripadak nekog stana ili druge samostalne prostorije;
6. korisna se površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili koji je potvrđen po nadležnom tijelu, ali ako netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju;
7. korisna vrijednost može se utvrđivati nakon što je gradnja završila ali i prije završetka gradnje.²⁹

U jednom parničnom predmetu predmet spora bio je zahtjev I. i II. tužitelja radi utvrđenja suvlasništva, svakog u ½ dijela posebnog dijela nekretnine, a I. i II. tuženi vlasnici drugih posebnih dijelova iste nekretnine, trebali su trpjeti upis prava vlasništva tih posebnih dijelova. Tužbeni zahtjev predstavljao je zahtjev radi uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) te provedbu tako određene uspostave u zemljišnim knjigama. Među strankama ne postoji sporazum po kojem bi svaki postao vlasnik određenog dijela nekretnine, niti su sporazumom mijenjali svoje suvlasničke omjere. Suvlasnik ne može zahtijevati tužbom na utvrđenje da je on vlasnik određenog dijela nekretnine, sve dok postoji suvlasništvo, a što je ovdje slučaj. Tužbom na utvrđenje prava vlasništva ne može se zahtijevati niti uspostava prava vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo). Etažno vlasništvo je razvrgnuće suvlasništva nad cjelinom koja je u zemljišnoj knjizi upisana u idealnom dijelu, što znači da uspostava etažnog vlasništva ima jednak učinak na suvlasništvo nekretnine kao da se radi o razvrgnuću suvlasništva.

Odredbom čl. 73. st. 1. ZVDSP propisano je da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine, dok je prema st. 2. tog članka utvrđeno da niti jedan suvlasnik ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnog dijela drugom suvlasniku, koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnog dijela u korist tog suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenog vlasništva posebnog dijela. Člankom 73. st. 3. ZVDSP propisano je da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može uspostaviti dok nadležno upravno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Vlasništvo posebnoga dijela ne može se uspostaviti dok ne postane pravomoćna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti određenog stana ili druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele

²⁹ Prof.dr.sc. Vlado Belaj, Uspostava etažnog vlasništva, HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama str. 139-148

nekretnine, osim kada ZVDSP ne određuje da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava suvlasnika.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika nekretnine ili na temelju pravomoćne odluke donesene u izvanparničnom postupku, kojim je utvrđena korisna vrijednost svih vrijednost cijele nekretnine te se upisuje u zemljišne knjige samo kao pravo uspostavljeno s određenim suvlasničkim dijelom nekretnine. Sudovi su odbili postavljeni tužbeni zahtjev na utvrđenje da su I. II. tužitelji vlasnici određenih posebnih dijelova nekretnine te nalaganje tuženima da trpe upis prava vlasništva na tako uspostavljenim posebnim dijelovima nekretnine.

3. Uspostava na osnovi očitovanja volje vlasnika nekretnine (Zahtjev vlasnika nekretnine ili nositelja prava građenja)

Etažno vlasništvo se može uspostaviti na način da vlasnik zemljišta na kojem je zgrada izgrađena ili na kojem zgrada tek treba biti izgrađena, svojim očitovanjem zemljišnoknjižnom sudu podijeli svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i tako sa svakim od tih dijelova uspostavi pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu u zgradi. Kao vlasnik zemljišta isto pravo ima i nositelj prava građenja koji također može u svojem očitovanju podijeliti pravo vlasništva na suvlasničke dijelove s time da ako zgrada nije izgrađena, očitovanje se daje pod uvjetom da zgrada bude izgrađena, a etažno se vlasništvo uspostavlja tek kad zgrada bude izgrađena. Dokumenti potrebni za uspostavu etažnog vlasništva na osnovi očitovanja volje vlasnika nekretnine su:

- očitovanje volje vlasnika nekretnine;
- potvrda upravne vlasti da je objekt etažnog vlasništva samostalna uporabna cjelina (popis i opis posebnih dijelova nekretnine kao i utvrđenje da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela).

I kod ove uspostave etažnog vlasništva nije potrebna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti, jer ju zamjenjuje očitovanje vlasnika zemljišta.

VI. NAČIN USPOSTAVE

"Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine."³⁰ Stupanjem na snagu ZVDSP i Zakona o zemljišnim knjigama, omogućeno je da se vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine upiše u zemljišnu knjigu no i tu postoje brojna neriješena i sporna pitanja.

Knjižni su upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba. Za potrebe ovog rada bitan je pojam uknjižbe kao upisa kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnoga naknadnog opravdanja. Upisi u zemljišnu knjigu dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost, a za upis knjižnog prava njegove promjene, mora iz takove isprave biti vidljiv pravni temelj. Suvlasništvo se upisuje po udjelima određenima s obzirom na cjelinu, izraženima razlomkom.

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz navođenje posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, a na posjedovni se list stavlja natpis: Etažno vlasništvo³¹

"Za upis etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi bitne su odredbe čl. 24., odnosno čl. 32. ZZK. U čl. 24. st. 1. ZZK-a propisano je da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine upisuje u vlastovnicu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za koje je osnovano vlasništvo toga posebnog dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na zemljišnoknjižnom ulošku, i to u natpis istoga, stavit će se oznaka da se radi o etažnom vlasništvu."³² U čl. 32. st. 2. ZZK-a opisuje se knjižni upis kod upisa prava vlasništva te se tako vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) upisuje u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojeg je osnovano vlasništvo posebnog dijela, uz naznaku posebnog dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže.

"Ako u sudskoj odluci posebni dio nekretnine, stan, nije opisan sukladno načelu jedinstva nekretnine, treba smatrati da je predmet upisa i odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine (čl. 370. ZVDSP)."³³

VI.1. Upis u zemljišne knjige

Osnovno načelo ZVDSP-a jest pravno jedinstvo nekretnine, propisano člankom 9 navedenog zakona. Što se smatra nekretninom u smislu ZVDSP određeno je člankom 2. prema kojem je nekretnina čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

³⁰ čl. 72. st. 1. ZVDSP

³¹ čl. 72. st. 2. ZVDSP

³² D. Kontrec, Upis etažnog vlasništva (vlasništvo posebnog dijela nekretnine) u zemljišnoj knjizi Zb.Prav.fak.Sveuč.Rij. (1991) v. 30. br. 1, 703-724 /2009)

³³ Županijski sud u Zagrebu, Gž-3435/06-2 od 20.7.2006. NIZK, NI, 2009., 85, str. 157

Člankom 66. ZVDSP propisano je što se smatra etažnim vlasništvom³⁴. Iz zakonskog određenja etažnog vlasništva proizlazi da se etažno vlasništvo uspostavlja na cijeloj zemljišnoknjižnoj čestici, što znači da predmetom uspostave vlasništva na posebnim dijelovima ne mogu biti samo određene zgrade ili dijelovi zgrada koje su sve sagrađene na istoj čestici.

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te određene nekretnine³⁵. Dakle, upis u zemljišnu knjigu konstitutivnog je značaja, pa etažno vlasništvo ne postoji u pravnom prometu sve dok ne bude upisano u zemljišnu knjigu.

Etažno vlasništvo se upisuje u vlasnički list (list B - zemljišne knjige) uz suvlasnički udio onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela uz naznaku posebnog dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže. Uvijek bi to trebao biti idealni dio cijele nekretnine, a zbroj svih suvlasničkih udjela trebao bi iznositi jedno cijelo (1/1). Uz te podatke unosi se i opis posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže. Takav uložak nosi naziv „Etažno vlasništvo“.

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika nekretnine te kada nadležno tijelo potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda nadležnog upravnog tijela mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i utvrđenje da su posebni dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela³⁶.

Takvu potvrdu upravnog tijela može zamijeniti uporabna dozvola, iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu.

U praksi se još uvijek nailazi na traženje zemljišnoknjižnih sudova da se uz prijedlog za upis traži i etažni elaborat. Po mišljenju autora zemljišnoknjižnom sudu radi upisa ne treba predavati etažni elaborat, jer on nije isprava koja je temelj upisa. Na temelju etažnog elaborata izdaje se potvrda nadležnog upravnog tijela. Etažni elaborat ima značaj za upis u zemljišnu knjigu utoliko što su u njemu izračunati odgovarajući suvlasnički udjeli koji su povezani sa svakom samostalnom uporabnom cjelinom. Međutim, podatak o suvlasničkom udjelu nalazi se u pisanoj suglasnosti za uspostavu prava vlasništva, pa ga iz tog razloga ne treba predavati sudu³⁷.

Pisana suglasnost za uspostavu prava vlasništva koja se predaje uz upis u praksi nosi razne nazive : očitovanje volje, suglasnost, ugovor o etažnom vlasništvu, ugovor o uspostavi prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine, međuvlasnički ugovor i slično. Time da treba istaći da „međuvlasnički ugovor“ koji služi kao pisana suglasnost za

³⁴ Članak 72. ZV-a propisuje „*Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno.*

³⁵ Prema članku 72. ZVDSP

³⁶ Isto je propisano člankom 73. ZVDSP-a

³⁷ Isti stav zauzet je i u članku „Etažiranje-kako do uspješnog upisa u zemljišnu knjigu“, autorice Ane-Marije Končić, voditeljice Zemljišno-knjižnog odjela Stalne službe u Sesvetama općinskog građanskog suda u Zagrebu, objavljen za 26. forum poslovanja nekretninama –Hrvatske gospodarske komore – Sektor za trgovinu

upis prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine nije međuvlasnički ugovor iz članka 85. Stavak 4. ZVDSP³⁸ kao niti međuvlasnički ugovor iz članka 375. ZVDSP³⁹.

Navedena pisan suglasnost za uspostavu prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine predstavlja u kojoj moraju biti navedeni : ugovorne strane (vlasnik/ suvlasnici) sa svom potrebnim podacima za identifikaciju osobe; nekretnina koja je predmet etažiranja prema stanju zemljišne knjige : utvrđenje da je izdana potvrda nadležnog upravnog tijela ; utvrđenje diobe cijele nekretnine na posebne dijelove nekretnine koji su neodvojivo povezani sa određenim suvlasničkim udjelom (idealnim dijelom) cijele nekretnine, te dozvolu za uknjižbu. Navedenu suglasnost za upis (dozvolu za uknjižbu) moraju dati svi vlasnici nekretnine koji su upisani u zemljišnu knjigu⁴⁰.

Iako su i ZVDSP i ZZK na snazi već više od 20 godina i nadalje se u praksi javljaju različitosti u postupanjima sudova. Jedan od razloga je „zlatno pravilo gruntovnica“ tako se kod nas radilo, ali i nepostojanje dovoljne edukacije ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata koji u većini slučajeva provode navedene postupke u zemljišnim knjigama.

U primjerima na kraju ovog materijala, kroz sudske odluke prikazana je različitost sudske prakse.

VII. POVEZIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Usklađivanje zemljišnoknjižnog sa stvarnim stanjem propisano je odredbama ZZK kao i Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova⁴¹ (Zemljišnoknjižni poslovnik) koji uređuju pojedinačni ispravni postupak te postupke osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige.

Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu prava vlasništva posebnog dijela nekretnine⁴², koji je stupi na snagu 21. svibnja 2010. godine propisivao je postupak koji je stvorio pretpostavke za upis prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrada u zemljišne knjige u svim onim slučajevima kada do tada to pravo nije realizirano. Nastojalo se detaljno propisati postupak povezivanja i upisa na posebnim dijelovima a predmet postupka povezivanja je upis katastarske čestice, upis promjene izgrađenosti nekretnine na kojoj postoje posebni

³⁸ Člankom 85. stavak 4. ZVDSP propisan je međuvlasnički ugovor kojim se određuje da suvlasnici u pisanom obliku – međuvlasničkom ugovoru donose odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih poslove

³⁹ članka 375. ZVDSP propisan je međuvlasnički ugovor kojim se uređuje izvršavanje ovlasti u odnosu na cijelu nekretninu u prijelaznom razdoblju – dakle, dok se međusobni odnosi suvlasnika ne uredi sukladno odredbama ZVDSP-a koje se odnose na vlasništvo posebnih dijelova nekretnine koji su nastali nakon stupanja na snagu ZVDSP (uzajamni odnosi suvlasnika u svezi sa upravljanjem i korištenjem cijele nekretnine i slično).

⁴⁰ Izuzetak je kada se provodi sudski postupak razvrgnuća suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva o čemu je bilo riječi u točki IV.1. ovog materijala

⁴¹ Narodne novine 81/97, 109/02, 123/02, 153/02 ispr. 14/05, 60/10

⁴² Narodne novine 60/10

dijelovi, upis posebnih dijelova nekretnine te upis prava koji mogu biti predmet upisa u zemljišnim knjigama na toj nekretnini i posebnim dijelovima.

Upis vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) unatoč navedenom Pravilniku nije išao zadovoljavajućom brzinom i kvalitetom pa je donesen novi Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)⁴³. Postoje brojni razlozi zbog čega postupci povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora nisu u svim sredinama išli zadovoljavajućom brzinom i kvalitetom. Jedan od razloga, vrlo bitan, je i činjenica da neki sudovi nisu nikada ustrojili knjigu položenih ugovora pa je novim Pravilnikom ostvarena mogućnost da se povezivanje može provesti i kod onih sudova u kojima nikada nije niti bila otvorena knjiga položenih ugovora kao i za zgrade za koje nije bio otvoren niti jedan poduložak. Pojačavanje uloge upravitelja zgrade u postupku povezivanja logičan je pokušaj da se dobije ovlaštena osoba za pokretanje postupka povezivanja, kao i da ta osoba bude koordinator svih postupaka u svezi povezivanja.

Činjenica je da vlasnici posebnih dijelova nekretnine koji su upisani u zemljišnoj knjizi ili knjizi položenih ugovora, ne pokazuju interes tražiti povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige kao niti usklađivanje upisa etažnog vlasništva sa sada postojećom regulativom. Izmijenjen je i ZVDSP te je upraviteljima stambenih zgrada dano u nadležnost da pokreću postupke u ime za račun suvlasnika nekretnina pred sudovima i drugim državnim tijelima, a radi provođenja postupka povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige te upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišnim knjigama. Cilj koji se pokušava ostvariti Pravilnikom je potpuno uređenje zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na stambene zgrade sa više posebnih dijelova na kojima je stečeno pravo vlasništva do 1. siječnja 1997. godine. Teoretska poboljšanja u odnosu na raniji Pravilnik iz 2010. ogledaju se između ostalog:

- uvođenje obveze suda da pozove podnositelja neurednog i nepotpunog prijedloga da prijedlog ispravi ili dopuni;
- postupak povezivanja može se provesti i za jednu od više zgrada sagrađenih na istoj čestici ili samo za pojedine ulaze jedne zgrade;
- mogućnost donošenja odluke o povezivanju bez održavanja rasprave, ako su svi posebni dijelovi upisani u KPU;
- dodatna ovlaštenja upravitelju da potvrdom ispravi ili dopuni nepotpune ili netočne podatke o posebnom dijelu (glede opisa, površine i dr.).

1. Predmet postupka

U čl. 1. Pravilnika govori se što je predmet postupka pa je to postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, a postupak povezivanja se odnosi na upis katastarske čestice, upis promjene izgrađenosti nekretnine na kojoj postoje posebni dijelovi, upis posebnih dijelova nekretnine, upis prava koja mogu biti predmet upisa u zemljišne knjige te upis prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine koja su prava stečena do stupanja na snagu ZVDSP. Postupak

⁴³ Narodne novine 121/13 i 61/18-dalje: Pravilnik

povezivanja pred sudovima dužan je pokrenuti i u njemu sudjelovati u ime svih suvlasnika upravitelj nekretnine u roku koji je određen ZVDSP. Prije pokretanja postupka upravitelj je dužan obavijestiti suvlasnike putem ovlaštenog predstavnika suvlasnika o samoj obvezi pokretanja postupka povezivanja te o predvidivim troškovima i naknadama za postupak povezivanja. Sam postupak povezivanja može pokrenuti i bilo koji od suvlasnika nekretnine na kojoj postoji vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, a u takvoj slučaju upravitelj je dužan sudjelovati u postupku.

2. Uloga upravitelja zgrade u postupku

Pravilnikom je propisao da je postupak povezivanja pred sudovima dužan je i ovlašten pokrenuti i u njemu sudjelovati u ime svih suvlasnika upravitelj nekretnine i to u roku određenom ZVDSP-a. Prije pokretanja postupka povezivanja upravitelj je dužan pisano obavijestiti suvlasnike putem ovlaštenog predstavnika suvlasnika o obvezi pokretanja postupka povezivanja, te troškovima i naknadama za postupak povezivanja.

Postupak povezivanja može pokrenuti i bilo koji od suvlasnika nekretnine na kojoj postoji vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, pri čemu je u takvom slučaju upravitelj dužan sudjelovati u postupku, prema odredbama Pravilnika⁴⁴.

Za zgradu kojoj nije postavljen upravitelj u smislu odredbe članka 93. stavka 1. ZV, postupak povezivanja pokrenut će i u njemu sudjelovati vlasnici posebnih dijelova nekretnine. Postupak povezivanja dužan je pokrenuti i prinudni upravitelj.

Upravitelji zgrade su dužni podnijeti uredan i potpun prijedlog, jer bez toga nije moguće pokrenuti niti voditi postupak. Međutim, u praksi se javljaju situacije da upravitelji zgrada prijedloge podnose na obrascima, koji često ne sadrže sve priloge koji su potrebni sudu da bi o prijedlogu mogao odlučiti na jednom od ročišta. Takva nepripremljenost i postupanje upravitelja dovodi do odugovlačenja postupaka i nejednakog postupanja sudova.

Osim toga, pogotovo u velikim gradovima, gdje ti postupci traju duže vrijeme, zbog velikog broja predmeta i opterećenosti zemljišnoknjižnih odjela, prolaskom vremena mijenjaju se i podaci koje su upravitelji zgrada dostavili uz prijedlog za pokretanje postupka. Kako se na raspravu za povezivanje uvijek pozivaju upravitelji zgrada oni bi trebali ažurirati sve potrebne podatke, te donijeti sve potrebne priloge i isprave kako bi postupak bilo moguće provesti u što kraćem vremenu.

Još valja istaći da upravitelji zgrada, kao ovlašteni podnosioci prijedloga, svojim takvim ponašanjem (dostavljanjem prijedloga loše kvalitete, u kojima čak niti ne nabrajaju sve posebne dijelove (etaže) u zgradi, već samo kopiraju stanje iz KPU) a na kraju prijedloga navedu broj stambenih jedinica koje nisu upisane u KPU uz navođenje predmijevanih vlasnika (bez konkretnih dokaza o vlasništvu posebnih

⁴⁴ Članak 2. Pravilnika

dijelova zgrada) i bez isprava koje bi bile temelj za uknjižbu prava vlasništva, znatno usporavaju i otežavaju provođenje navedenih postupaka.

Stoga valja upozoriti da postoji različita praksa oko toga da li prilikom povezivanja treba obaviti očevid, te utvrditi pravo stanje stvari. Mišljenja smo, a u tom smjeru ide i većina pozitivne prakse, da se tek izlaskom na teren, može utvrditi pravo stanje na terenu i kvalitetno provesti postupak⁴⁵.

3. Nužni prilozi uz prijedlog za povezivanje

Postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora odnosno upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine pokreće se prijedlogom nadležnom zemljišnoknjižnom sudu. Važno je uočiti da su predmeti povezivanja složeni, pa urednost i potpunost prijedloga kojim se pokreće postupak se nužno nameće kao uvjet da bi takvi postupci mogli biti brzo završeni. Uz osnovne sastojke da bi prijedlog bio uredan, postoje u čl. 3. Pravilnika obvezni prilozi koji se moraju priložiti uz prijedlog za povezivanje:

- dokaz da je utvrđena građevna čestica (npr. građevinska dozvola, rješenje o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine);
- izvod iz katastra zemljišta o nekretnini (posjedovni list i kopija katastarskog plana);
- potvrda nadležnog ureda za katastar o identifikaciji katastarske čestice, ako se podaci zemljišne knjige i katastra o katastarskoj čestici ne slažu samo u odnosu na broj katastarske čestice;
- odgovarajući geodetski elaborata, prijavni list ako je katastarska čestica kao građevna čestica formirana u katastru, a promjena nije provedena u zemljišnoj knjizi;
- međuvlasnički ugovor iz čl. 375. ZVDSP ako je sklopljen ili potvrda o posebnim dijelovima iz čl. 5. ovog Pravilnika ili druge isprave koje opravdavaju prijedlog;
- podaci o podulošcima iz knjige položenih ugovora i
- isprava na temelju koje bi neupisani vlasnik posebnog dijela mogao tražiti upis.

Postoje situacije kada nije potrebno dostavljati dokaz da je utvrđena građevna čestica, a to su:

- ako je površina čestice koja je predmet postupka istovjetna u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi i ako je na njoj izgrađena jedna zgrada;
- ako je iz kopije katastarskog plana vidljivo da je na čestici izgrađeno više zgrada koje su u građevinskom smislu međusobno povezane i koje sve čine jednu stambenu cjelinu, pa parcelacija zbog korištenja zemljišta nije moguća;

⁴⁵ Isti stav iznesen je i u članku „Povezivanje zemljišne knjige i knjige položajnih ugovora „ autorice Ane-Marije Končić, voditeljice Zemljišnoknjižnog odjela Stalne službe u Sesvetama, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, objavljene na 29. forumu Poslovanja nekretninama . Hrvatske gospodarske komore –Sektor za trgovinu.

- ako odgovarajućim geodetskim elaboratom zemljišnoknjižnom sudu bude dostavljen podatak o čestici na kojoj je izgrađena jedna ili više zgrada koja je već evidentirana u katastarskom operatu;
- ako je predmet postupka čestica zgrade (zgradna čestica).

Potvrda o posebnim dijelovima koju sastavlja upravitelj mora obvezno sadržavati popis svih posebnih dijelova i pripadaka zgrade koja je predmet postupka, neovisno o tome postoje li u trenutku izdavanja te potvrde točni podaci o vlasništvu i popis vlasnika posebnih dijelova, odnosno osoba u čiju korist se predlaže upis prava vlasništva ili kojeg drugog knjižnog prava.

Ako prijedlog za povezivanje nije razumljiv, jer ne sadrži sve što je potrebno ili ako nisu priloženi svi nužni prilozi, sud će rješenjem naložiti podnositelju prijedloga da u roku od 30 dana prijedlog ispravi odnosno dopuni te da dostavi nužne priloge u skladu s uputom koja će mu se u tom rješenju dati. Ako podnositelj prijedloga ne postupi kako je gore navedeno u roku od 30 dana, sud će rješenjem odbaciti prijedlog za povezivanje i odrediti brisanje plombe. U slučaju da se radi o urednom i potpunom prijedlogu istom će se dodijeliti oznaka predmeta Rz.

4. Rasprava

Zemljišnoknjižni sud u pravilu odlučuje bez rasprave i saslušanja stranaka, osim u slučajevima za koje zakonom nešto drugo uređeno. Temeljem čl. 11. Pravilnika, ako Pravilnikom nije drukčije propisano, zemljišnoknjižni sud odlučuje o prijedlogu za povezivanje na temelju rasprave. Raspravu vodi i odluku donosi bilo sudac pojedinac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca, uz sudjelovanje zemljišnoknjižnog službenika. Ta rasprava se vodi i donosi odluka po pravilima izvanparničnog postupka, podredno parničnog postupka.

Na raspravu se pozivaju podnositelj prijedloga, upravitelj i osobe koje nisu upisane kao vlasnici posebnih dijelova u zemljišnoj knjizi odnosno knjizi položenih ugovora, nakon što je sud uvidom u priložene isprave utvrdio da su osobe koje polažu prava na određenom posebnom dijelu kao i ostale osobe za koje sud utvrdi opravdanim. Upravitelj će o raspravi obavijestiti sve suvlasnike putem ovlaštenog predstavnika suvlasnika. Obveza upravitelja nakon što zaprimi poziv za raspravu bi bila da ažurira podatke u odnosu na prijedlog, te da takve izmijenjene ili ispravljene podatke dostavi sudu na vrijeme.

Sve dokaze za koje smatra da su potrebni radi pravilnog i potpunog utvrđivanja činjeničnog stanja vezanog za određenu nekretninu odnosno posebne dijelove i pripadke posebnim dijelovima izvest će na raspravi zemljišnoknjižni sud, koji je ovlašten i izvesti dokaz očevitom na nekretnini koja je predmet postupka.

5. Postupci povezivanja bez održavanja rasprave

Zemljišnoknjižni sud (rješenje o povezivanju može donijeti i ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik) može odlučiti o prijedlogu za povezivanje bez rasprave samostalno ili po prijedlogu podnositelja prijedloga:

- ako su svi posebni dijelovi već upisani u nekoj od evidencija ili
- ako je iz stanja spisa moguće zaključiti da se prijedlogu može udovoljiti bez rasprave (npr. svi posebni dijelovi upisani su u knjizi položenih ugovora i glavnoj zemljišnoj knjizi, ali upis nije objedinjen; svi posebni dijelovi upisani su u knjizi položenih ugovora, a upisi se mogu prenijeti u glavnu knjigu tako da prijenosom podataka budu obuhvaćeni svi posebni dijelovi; svi posebni dijelovi upisani su u nekoj od evidencija, ali je potrebno samo dopuniti opis posebnog dijela; prijedlogu su priložene sve isprave potrebne za donošenje odluke i sl.).

6. Izmjenama i dopunama Pravilnika od 11. srpnja 2018. iza čl. 14. dodan je naslov i članak 14.a koji glasi:

Postupak upisa posebnih dijelova iz KPU u zemljišnu knjigu u postupcima osnivanja, obnove, dopune, preoblikovanja i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige.

U postupcima osnivanja, obnove, dopune, preoblikovanja i pojedinačnog preoblikovanja zemljišne knjige za nekretnine za koje je otvorena knjiga položenih ugovora, a prijedlog za povezivanje zemljišne knjige nije podnesen ili je ranije podneseni prijedlog odbijen ili odbačen, sud će po službenoj dužnosti:

- a) upisati u zemljišnu knjigu posebne dijelove upisane u knjigu položenih ugovora,
- b) brisati upisa društvenog vlasništva odnosno općenarodne imovine uz istodobno brisanje nositelja organa upravitelja ili nositelja prava korištenja i
- c) upisati zabilježbu da kod prijenosu posebnih dijelova iz knjige položenih ugovora nije priložena isprava iz koje bi bilo vidljivo da upisani posebni dijelovi predstavljaju sve posebne dijelove u zgradi.

Gore navedena zabilježba brisat će se po službenoj dužnosti rješenjem suda u postupku povezivanja ili po prijedlogu stranke na temelju potvrde upravitelja odnosno temeljem nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, ako je navedenim ispravama potvrđeno da su upisani svi posebni dijelovi.

ZAKLJUČAK

Unatoč činjenici da se radi o jednom institutu građanskog prava koji je povezan sa značajnim institutom - pravom vlasništva, postoje brojna sporna i neriješena pitanja koja se na prvi pogled ukazuju relativno jednostavnima. Brojnost subjekata koji sudjeluju u postupku utvrđivanja vlasništva posebnog dijela nekretnine-etažnog vlasništva kao i u njegovoj uspostavi dovode do različitosti postupanja između ostalog i zbog toga što nedostaje pravna regulativa za nesporno utvrđivanje pojedinih pojmova. Nisu rijetki slučajevi u kojima jedan ili više suvlasnika, bez valjanog razloga, sprječavaju provedbu etažiranja, pa je za neke sporno je li u tom slučaju moguće provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva.

U izradi ovog materijala, posebno u kreiranju praktičnih primjera korištena je brojna sudska praksa. Praktični primjeri zamišljeni su kao osnova za razmišljanje, za formiranje stavova uz iznošenje argumentacije za isti te u konačnici povezivanje s citiranim sudskim odlukama. Uvažavajući činjenicu da sudska praksa u hrvatskom pravnom sustavu nije formalni izvor prava, jer nema snagu precedenta, sudska praksa je važan izraz i način realizacije konkretnih prava, pa je samim time potrebno poznavati i proučavati aktualnu sudsku praksu, a što je pokušano ovim priručnikom. Prezentiranu sudsku praksu potrebno je dobro i potpuno tumačiti, to iz razloga, što je u radu već višekratno navedeno, da postoje različita područja na teritoriju Republike Hrvatske, pa tako za neke katastarske općine još nisu niti formirane zemljišne knjige, neki sudovi nisu nikada ustrojili knjige položenih ugovora, na nekim područjima su gotovo sve zgrade (neovisno kad su izgrađene) upisane, na nekim područjima postoji veliki broj neupisanih zgrada, a i sudska praksa se s vremenom mijenjala, na što je također ukazano u ovom radu.

LITERATURA

- D. Pichler, Problematika uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine, Zb.Prav.fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 36, br. 1, 213-238 (2015)
- A. Maganić, Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika Zb.Prav.fak. Sveuč.Rij. (1991) v. 28. br. 1-37 (2007)
- Teža, Tin, Etažno vlasništvo, Pravilnik 38, 1(78)/2004., str. 111.
- Belaj, Vlado, Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava, Pravni vjesnik 9 (1-4)/1993. str. 14.
- Grebenar, Lidija, Elaborat (projekt) etažiranja – značenje i način izrade, u: Ljiljana Antičić; Crnić, Jadranko; Grebenar, Lidija; Kontrec, Damir; Končić, Ana-Marija; Nakić, Jakob; Vukšić, Anđelko, Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, praksa-dvojbe-prijedlozi, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 133.
- Prof.dr.sc. Vlado Belaj, Uspostava etažnog vlasništva, HGK – Sektor za trgovinu, Dvanaesti forum poslovanja nekretninama str. 139-148
- D. Kontrec, Upis etažnog vlasništva (vlasništvo posebnog dijela nekretnine) u zemljišnoj knjizi Zb.Prav.fak.Sveuč.Rij. (1991) v. 30. br. 1, 703-724 /2009)

ZAKONI – UREDBE - PRAVILNICI

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zakupu poslovnog prostora (NN 91/96, 124/97, 174/04)
- Uredba o održavanju zgrada (NN 64/97 od 25. lipnja 1997.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 26/93, 2/94, 29/94, 44/94, 58/95, 11/96, 11/97 i 68/98)
- Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 68/18)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu prava vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN 60/10)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu prava vlasništva posebnog dijela nekretnine (NN 121/13 i 61/18)
- Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02 ispr. 14/05, 60/10)

SUDSKA PRAKSA

Odluka Vrhovnog suda RH broj Rev-2074/12-2 od 21. siječnja 2014. Odluka Vrhovnog suda RH broj Rev-1553/13 od 8. siječnja 2014., Rev-200/09-3 od 3. svibnja 2009., Rev-x-680/10-2 od 9. rujna 2010.

Odluka Vrhovnog suda RH broj Rev x-1073/12-2 od 5. studenog 2013.

Odluka Županijskog suda u Karlovcu, broj Gž-926/2015-5 od 18. svibnja 2016.

Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-1016/11 od 29. studenog 2016.

Odluka Vrhovnog suda RH u odlucibroj Gzz-22/2006 od 10. siječnja 2007. i Gzz-300/2003 od 26. travnja 2004.

Županijskog suda u Zgrebu, broj Gž- 10070/11-2 od 4. veljače 2014.

Odluka Županijskog suda u Zagrebu, broj Gž- 232/09 od 12. svibnja 2009.

Odluka Vrhovnog suda RH broj Rev-91/07 od 17. listopada 2007.

Odluka Vrhovnog suda RH broj Rev-112/07 od 21. ožujka 2007.

Odluka Županijskog suda u Velikoj Gorici broj Gž-1165/11 od 27. svibnja 2015.

UpSRH, Us-10953/01 od 29. studenog 2005. NIZK, NI, 2009., 17, str. 54.

Županijski sud u Zagrebu, Gž-10779/11-2 od 22. studenoga 2011., IO VSRH, 2011., str. 2,5, str. 8.

VSRH, Gzz-300/03-2 od 28. 4.2004., IO VSRH 2004., 2, 342, str. 294.

Županijski sud u Zagrebu, Gž-3435/06-2 od 20.7.2006. NIZK, NI, 2009., 85, str. 157

Županijski sud u Varaždinu broj GžZk -421/17 od 13. studenog 2017.

Županijski sud u Splitu broj Gž ZK-166/2018-3 od 15. ožujka 2018.

Županijski suda u Velikoj Gorici broj Gž ZK 320/16-2 od 6. studenog 2017.

Županijski suda u Splitu broj Gž ZK -86/18-2 od 22. ožujka 2018.