

USPOSTAVLJANJE ETAŽNOG VLASNIŠTVA – OTVORENA PITANJA TUMAČENJA I PRIMJENE

Prof. dr. sc. Ante Perkušić*

UDK: 347.238.31

<https://doi.org/10.30925/zpfsr.40.1.12>

Ur.: 17. siječnja 2019.

Pr.: 27. veljače 2019.

Prethodno priopćenje

Sažetak

U radu se raščlanjuju opća obilježja etažnog vlasništva prema prijašnjim propisima u odnosu na obilježja etažnog vlasništva prema ZV-u. Analiziraju se pretpostavke uspostavljanja etažnog vlasništva prema tim različitim sustavima, pretvaranje vlasništva na posebnom dijelu zgrade u vlasništvo posebnog dijela nekretnine, kao i pitanja koja se javljaju kod tumačenja ove normative u pravnoj doktrini i primjeni u sudskoj praksi.

Ključne riječi: *etažno vlasništvo; uspostava etažnog vlasništva; vlasništvo na posebnom dijelu zgrade; vlasništvo posebnog dijela nekretnine.*

1. UVOD

Mogućnost i pretpostavke osnivanja vlasništva posebnog dijela nekretnine - etažnog vlasništva prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka jasno odražava faze kroz koje je prošlo naše stvarnopravno uređenje u razdoblju od primjene OGZ-a kao glavnog zakonodavnog izvora normi našeg stvarnog prava do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹ i Zakona o zemljišnim knjigama.² Uz postojanje sadržajno različitih vrsta prava vlasništva i nejednakih ovlaštenja pravnih subjekata na stvarima ovisno o vrsti subjekta i objekta vlasništva, u ovom razdoblju

* Dr. sc. Ante Perkušić, redoviti profesor, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske; ante.perkusic@vsrh.hr.

Sažeta, bitno kraća i jednostavnija verzija ovoga rada izložena je kao referat na savjetovanju održanom u Tuheljskim Toplicama 22. i 23. studenog 2018. u organizaciji Vrhovnog suda Republike Hrvatske i Pravosudne akademije, koje je objavljeno u Zborniku radova Građansko pravo – sporna pitanja i aktualna sudska praksa – 2018, Vrhovni sud Republike Hrvatske i Pravosudna akademija, Tuheljske Toplice, 22.–23. studenoga 2018.

1 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 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 i 152/14 - u daljnjem tekstu: ZV.

2 Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13 - u daljnjem tekstu: ZZK-a.

naše stvarnopravno uređenje prošlo je kroz fazu zanemarivanja i ostalih načela na kojima se temelji stvarnopravni sustav zemalja kontinentalnoeuropskog pravnog kruga, pa tako i načela pravnog jedinstva nekretnine – *superficies solo cedit* kao objekta stvarnopravnog odnosa. Tako je u razdoblju dualističkog pristupa uređenju pravne vlasti na nekretninama dolazilo do uspostavljanja različitih pravnih vlasti na pojedinim dijelovima nekretnine i u okolnostima kada su ti dijelovi bili pravno neodvojivi. Nakon početne zabrane,³ mogućnost osnivanja etažnog vlasništva u ovom razdoblju uvodi se Zakonom o prometu zemljišta i zgrada.⁴ Prema odredbama ovog Zakona, posebni dijelovi zgrade (stanovi i poslovne prostorije) mogli su biti predmetom prava vlasništva. Isto tako podnormirano, mogućnost postojanja prava vlasništva na stanu i poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade predviđao je i Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima,⁵ dok je šire pravno uređenje etažnog vlasništva sadržavao Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada.⁶ Prema ovom sustavu, (suprotno načelu pravnog jedinstva nekretnine) stan ili poslovni prostor kao poseban dio zgrade predstavljali su samostalan pravni objekt s kojeg su se određena prava širila na zemljište i zajedničke dijelove zgrade, pa se etažno vlasništvo definiralo kao pravo vlasništva na stanu ili poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade.

Stupanjem na snagu ZV-a i ZZK-a u naš (sada zatvoreni) sustav stvarnih prava ponovno se uvode temeljna načela jednovrsnosti i nepovredivosti prava vlasništva, zaštite povjerenja u zemljišne knjige i pravnog jedinstva nekretnine, čime je naše stvarno pravo strukturom i sadržajem postalo kompatibilno stvarnopravnom uređenju zemalja kontinentalnoeuropskoga pravnog kruga. U tom smislu, jedna od opsežnijih i važnijih promjena koja je u naše stvarno pravo unesena te upravo je u sustavu etažnog vlasništva. Naime, uzorom na austrijsko pravo ZV vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo)⁷ izvodi iz suvlasništva nekretnine koju čini zemljište sa zgradom. Temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine čini suvlasništvo, tako da vlasništvo posebnog dijela nekretnine proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno. Prijelaznim odredbama ZV-a posebno je uređeno pretvaranje etažnog vlasništva koje je stečeno po prijašnjim propisima u vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništva

3. Mogućnosti osnivanja etažnog vlasništva koje je do tada postojalo samo na određenim područjima (dijelovi Hrvatske koji su bili pod talijanskom i austrijskom upravom) ukinute su Zakonom o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga od 18. svibnja 1930. Šire vidjeti: Gavella, N. i dr., *Stvarno pravo*, Svezak 1., Zagreb, Narodne novine, 2007., str. 735–740, Žuvela, M., *Vlasničkopravni odnosi*, Zagreb, Organizator, 1996., str. 515–518.

4. Čl. 7. st. 1. Zakona o prometu zemljišta i zgrada, Sl. l. br. 26/54, 19/55, 30/62, 53/62, 15/65, 57/65, Narodne novine, br. 52/73 – u daljnjem tekstu: ZPZZ.

5. Čl. 19. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, Sl. l., br. 6/80, Narodne novine, br. 53/91 – u daljnjem tekstu: ZOVO.

6. Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, Sl. l. br. 16/59, 43/65, 57/65, Narodne novine br. 52/73 - u daljnjem tekstu: ZVDZ. Ovaj je Zakon stupio na snagu 23. srpnja 1959.

7. Iako navedenim pristupom ZV ne poznaje posebne dijelove zgrade, već (prema prihvaćenom načelu pravnog jedinstva nekretnine) posebne dijelove nekretnine, za ovu pravnu ustanovu pored naziva „vlasništvo posebnog dijela nekretnine“ zbog uvriježenosti u praksi podredno se koristi i naziv „etažno vlasništvo“ (*etage* - kat), što je odgovaralo sadržaju ove pravne ustanove do stupanja na snagu ZV-a.

prema odredbama ZV-a). Međutim, s obzirom na različita obilježja i pretpostavke uspostave etažnog vlasništva prema prijašnjim propisima (vlasništva posebnog dijela zgrade) u odnosu na etažno vlasništvo prema odredbama ZV-a (vlasništva posebnog dijela nekretnine), ova pravna ustanova kod tumačenja te primjene u praksi i nakon proteka više od dvadeset godina od stupanja na snagu ZV-a otvara nova pitanja koja se analiziraju u ovom radu.

2. ETAŽNO VLASNIŠTVO (VLASNIŠTVO NA POSEBNOM DIJELU ZGRADE) DO STUPANJA NA SNAGU ZV-A

Normativa na kojoj se temeljilo etažno vlasništvo do stupanja na snagu ZV-a je napuštajući načelo pravnog jedinstva nekretnine dopuštala stjecanje prava vlasništva, odnosno prava korištenja na stanovima i poslovnim prostorijama kao samostalnim objektima stvarnih prava na kojima su se mogli osnivati stvarnopravni odnosi.⁸ U tom smislu vlasnik stana odnosno poslovne prostorije kao posebnog dijela zgrade, shodno općoj stvarnopravnoj normativi,⁹ imao je pravo svoje etažno vlasništvo posjedovati, koristiti se i raspolagati njime u skladu s ovlastima vlasnika nekretnine kao objekta stvarnopravnog odnosa. Tako je predmet etažnog vlasništva prema navedenoj normativi mogao biti pojedini stan,¹⁰ odnosno pojedina poslovna prostorija¹¹ kao posebni dio zgrade, dok su se tek određena prava protezala na zajedničke dijelove zgrade i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

Šire tumačenje objekta (predmeta) etažnog vlasništva nije dopuštala niti sudska praksa koja je zauzela pravna shvaćanja da: predmet etažnog vlasništva mogu biti samo pojedini stanovi ili pojedine poslovne prostorije, ali ne i pojedini fizički određeni dijelovi stanova i poslovnih prostorija,¹² te da se određene prostorije smatraju stanom tek kada su kumulativno ispunjene pretpostavke: skupna prostorija, koje su namijenjene za trajno stanovanje, koje imaju prijeko potrebne sporedne prostorije, da sve te prostorije, u pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju poseban glavni ulaz.¹³ Ovi posebni dijelovi zgrade mogli su biti u građanskom vlasništvu (a kao takvi

8 Prema čl. 7. st. 1. ZPZZ-a, u prometu mogu biti i pojedini posebni dijelovi zgrade (stanovi i poslovne prostorije). Slično određenje sadržavala je odredba čl. 19. ZOVO-a, te odredba čl. 1. st. 3. ZVDZ-a, prema kojima je u slučajevima i pod uvjetima određenim zakonom moglo postojati pravo vlasništva na stan i poslovnu prostoriju kao posebnom dijelu zgrade.

9 Čl. 3. st. 1. ZOVO-a.

10 U tom smislu primjenjivale su se odredbe Zakona o stambenim odnosima (Narodne novine br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93) prema kojima se stanom smatrao skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje su, u pravilu, činile jednu građevinsku cjelinu i imale poseban glavni ulaz (čl. 6. ovog Zakona).

11 U tumačenju pojmovnog određenja poslovnog prostora primjenjivale su se odredbe Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (Sl. I., br. 57/65, Narodne novine, br. 52/71) prema kojima se poslovnom prostorijom smatrala jedna ili više prostorija koje su bile namijenjene obavljanju poslovne djelatnosti jednog korisnika, koje su po pravilu, činile građevinsku cjelinu i imale poseban glavni ulaz (čl. 4. st. 1. ovog Zakona).

12 Odluke Vrhovnog suda Hrvatske br. Rev-549/82 od 14. prosinca 1982., Rev-1535/81 od 8. prosinca 1981. i Rev-2395/93 od 21. prosinca 1994.

13 Odluka Vrhovnog suda Hrvatske br. Rev – 108/81 od 18. siječnja 1982.

u isključivom vlasništvu određene osobe, suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu) ili u društvenom vlasništvu.¹⁴

Na zajedničkim dijelovima višestambene zgrade koji su služili zgradi kao cjelini (temelji, glavni zidovi, tavan, fasada, stube, hodnici, nadstojnički stan, dizalice, električna, kanalizacijska, vodovodna i telefonska mreža, bunari, prostorije za pranje i sušenje rublja, krov, podrum, uređaji za zagrijavanje, svjetlarnici, dimnjaci i sl.), svi vlasnici posebnih dijelova imali su trajno pravo korištenja, dok su na zajedničkim dijelovima koji su služili samo nekim, a ne svim posebnim dijelovima zgrade trajno pravo korištenja imali vlasnici tih posebnih dijelova. Dijelovi obiteljske stambene zgrade koji su služili zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim dijelovima, smatrali su se zajedničkim nedjeljivim vlasništvom svih vlasnika posebnih dijelova, odnosno vlasnika čijim posebnim dijelovima služe.¹⁵ U tom je smislu i u sudskoj praksi zauzeto pravno shvaćanje da se na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ne mogu utvrđivati idealni suvlasnički dijelovi etažnih vlasnika.¹⁶

Kada je riječ o zemljištu na kojem je zgrada bila izgrađena, ako je zemljište bilo društveno, svaki vlasnik posebnog dijela zgrade imao je trajno pravo korištenja, a ako je zemljište bilo u građanskom vlasništvu, svaki vlasnik posebnog dijela zgrade imao je vlasništvo na idealnom dijelu građevinske čestice razmjerno vrijednosti svoga posebnog dijela prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade.¹⁷

Prava koja je vlasnik imao na građevinskoj čestici na kojoj je zgrada bila izgrađena i na dijelovima zgrade koji su služili zgradi kao cjelini ili samo nekim njezinim posebnim dijelovima bila su nedjeljivo povezana s njegovim posebnim dijelom zgrade, pa su se sve promjene u pravima na tom dijelu zgrade odnosile i na ta prava.¹⁸

Etažno vlasništvo stjecalo se po pravnim osnovama i načinu stjecanja koji su prema općoj normativi bili predviđeni za stjecanje prava vlasništva nad nekretninama.¹⁹ Posebno je bilo regulirano da svaki suvlasnik idealnog dijela zgrade ima pravo zahtijevati da se njegovo idealno vlasništvo pretvori u etažno vlasništvo na određenom posebnom dijelu zgrade, ako je to bilo moguće s obzirom na vrijednost tog idealnog dijela, na veličinu zgrade, broj njezinih prostorija i njihov raspored.²⁰

Uknjižba etažnog vlasništva u posebnu zemljišnu knjigu koja je nosila oznaku „Etažno vlasništvo“ („E“) posebno je bila uređena.²¹ S obzirom na predmet ovog rada ovdje treba samo napomenuti da je za uknjižbu bilo potrebno zemljišnoknjižnom sudu podnijeti plan posebnih dijelova zgrade koji je morao sadržavati: zemljišnoknjižnu oznaku zemljišta na kojem je zgrada sagrađena, površinu tog zemljišta, oznaku zgrade po ulici, kućnom broju i posebnom nazivu, crteže iz kojih se jasno vidi raspored

14 Čl. 1. st. 1. i 2. ZVDZ-a.

15 Čl. 5. st. 1. - 3. ZVDZ-a.

16 Odluka Vrhovnog suda Hrvatske br. Rev – 392/89 od 27. studenog 1989.

17 Čl. 6. ZVDZ-a.

18 Čl. 7. st. 2. ZVDZ-a.

19 Čl. 2. st. 1. ZVDZ-a.

20 Čl. 49. ZVDZ-a.

21 Uknjižba etažnog vlasništva u posebnu zemljišnu knjigu koja je nosila oznaku „Etažno vlasništvo“ („E“) bila je uređena odredbama čl. 36.-48. i 52.-54. ZVDZ-a.

zgrade prije diobe, oznaku, položaj i mjere posebnih dijelova zgrade na kojima se traži uknjižba etažnog vlasništva, kao i oznaku, položaj i mjere dijelova zgrade koji su služili zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade. Ako je zgrada u etažnom vlasništvu bila podignuta na građevinskoj parceli u građanskom vlasništvu, plan posebnih dijelova zgrade morao je sadržavati i vrijednost svakoga posebnog dijela izračunatu u postotcima prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade koja je služila za izračunavanje dijela kojim pojedini vlasnici posebnih dijelova sudjeluju u idealnom vlasništvu građevinske parcele na kojoj je zgrada izgrađena.^{22 23}

3. ETAŽNO VLASNIŠTVO (VLASNIŠTVO POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE) NAKON STUPANJA NA SNAGU ZV-A – POSEBNO O PITANJIMA KOJA SE JAVLJAJU KOD TUMAČENJA I PRIMJENE OVE NORMATIVE U PRAKSI

3.1. Obilježja pravne ustanove etažnog vlasništva

Temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) nakon stupanja na snagu ZV-a čini suvlasništvo, na način da vlasništvo posebnog dijela nekretnine proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno. Naime, prema odredbama ZV-a, suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom, a sadrži samostalne uporabne prostorije, mogu uspostaviti etažno vlasništvo na toj nekretnini, tako da, pod pretpostavkom koje zakon određuje, sa svojim suvlasničkim dijelom povežu vlasništvo određenog posebnog dijela te nekretnine.²⁴ Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) tako proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno, pa ga se samo zajedno s njime može ograničiti, opteretiti ili otuđiti. Međutim, bez obzira na okolnost što je temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) suvlasništvo, u većem broju pravila ovog instituta odstupaju od onih koji vrijede za suvlasništvo. Tako se opća pravila o suvlasništvu primjenjuju supsidijarno.²⁵

Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na

22 Čl. 37. ZVDZ-a.

23 S obzirom na provedbu uknjižbe etažnog vlasništva treba napomenuti da je odredbom čl. 23. st. 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine br. 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93 i 2/94) posebno regulirano (u okolnostima kada nekretnina nije upisana u zemljišne knjige) mogućnost stjecanja prava vlasništva na stanu polaganjem ugovora zemljišnoknjižnom sudu na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koju sud osniva o položenim ugovorima. Postupak polaganja ugovora o kupoprodaji stana na temelju ovog Zakona uređen je Pravilnikom o uređenju i vođenju knjige položenih ugovora (Narodne novine, br. 42/91 i 16/94 - u daljnjem tekstu: Pravilnik o uređenju i vođenju knjige položenih ugovora).

24 Čl. 43. ZV-a.

25 Čl. 43. st. 3. i čl. 66. st. 4. ZV-a.

čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno da, upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika, izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo te da, ako nije drukčije određeno, s tim dijelom i koristima od njega čini što ga je volja te svakoga drugog iz toga isključiti.²⁶ Tako se i nakon uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), ne može reći da je suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine postao jedini i isključivi vlasnik tog posebnog dijela, već taj suvlasnik, glede tog posebnog dijela nekretnine, sam i umjesto ostalih suvlasnika, ostvaruje vlasnička ovlaštenja na način da može s njim slobodno pravno i faktično raspolagati. Ostvarenje vlasničkih ovlaštenja usredotočuje se na određeni posebni dio na kojem taj suvlasnik umjesto svih drugih suvlasnika ostvaruje vlasnička ovlaštenja dok su ostali suvlasnici iz tog isključeni. Riječ je, u biti, o određenom ograničavanju suvlasničkih ovlasti kako za suvlasnika s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine, tako i za ostale suvlasnike te nekretnine. To iz razloga što je uspostavom vlasništva posebnog dijela nekretnine suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom povezano to vlasništvo posebnog dijela ograničen na način da svoja suvlasnička ovlaštenja sada može ostvarivati samo na tom posebnom dijelu, dok su ostali suvlasnici ograničeni jer na tom posebnom dijelu više ne mogu ostvarivati svoja suvlasničke ovlasti, premda su i dalje njegovi suvlasnici.²⁷

3.2. Uspostavljanje vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)

3.2.1. Opće pretpostavke uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine

Iz naprijed navedenih osnovnih obilježja ovog oblika vlasništva proizlaze i opće pretpostavke koje prema odredbama ZV-a²⁸ moraju biti ispunjene da bi se uspostavilo vlasništvo posebnog dijela nekretnine.²⁹ U tom smislu mora biti riječ o nekretnini koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom, uspostavljaju se na posebnom dijelu nekretnine koji se smatra samostalnom uporabnom cjelinom, ako zakonom nije drukčije određeno, suvlasnik koji zahtijeva uspostavu mora imati odgovarajući suvlasnički dio, mora postojati valjan pravni temelj za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine, te zakonom određen način (*modus*) stjecanja upisom u zemljišne knjige.

26 Čl. 66. st. 1. i 2. ZV-a.

27 O obilježjima etažnog vlasništva nakon stupanja na snagu ZV-a slično i šire vidjeti: Perkušić, A., *Osnove građanskog prava*, Split, Sveučilište u Splitu, Pomorski fakultet, 2009., str. 214–216, Gavella, N. i dr., op. cit. str. 735-742.

28 Čl. 71.-75. ZV-a.

29 Šire o uspostavi vlasništva posebnog dijela nekretnine vidjeti: Belaj, V., *Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, god. 47, 1-2/1997., str. 101-126; Belaj, V., *Novine u uređenju etažnog vlasništva u Republici Hrvatskoj*, Godišnjak 34. susreta pravnikâ u gospodarstvu, Opatija, 1996., str. 18–34; Josipović, T., *Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine*, Porezi i pravo, br. 6/2001, str. 34–38.

3.2.1.1. Nekretnina koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom

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 nekretnina.³⁰ Tako, prema u našem pravu uspostavljenom načelu pravnog jedinstva nekretnine,³¹ nekretnina nije samo zemljina površina već su (izvan u okolnostima kad zakon izričito dopušta iznimke)³² sastavnim dijelom te nekretnine, a time i objekt istog pravnog odnosa i njezini dijelovi (sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje), njezini plodovi (trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini sve dok se od zemlje ne odvoje), njezin prirast (sve što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji), te njezine pertinencije (sve ono što je njezin pripadak). U skladu s prethodno citiranim načelom pravnog jedinstva nekretnine, objekt pravnog odnosa u pravnom prometu može biti samo zemljište zajedno sa svime što je s njime razmjerno trajno povezano, što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno. Pravni poslovi sklopljeni protivno načelu pravnog jedinstva nekretnine ne proizvode pravne učinke.³³

Izvan nekretnine, kako je određuju naprijed citirane odredbe ZV-a i ZZK-a, u pravnom prometu mogu biti i pravni entiteti koje je pravni poredak izjednačio s nekretninom,³⁴ pa tako i ograničeno stvarno pravo građenja. Odredbe ZV-a³⁵ određuju ga kao ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu, koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Pritom se zgradom smatra svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezo sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje, s time da je zgrada izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti u svrhu kojoj takve zgrade redovito služe.³⁶ Osim navedene odredbe, pojam zgrade na koju ovlašćuje pravo građenja određen je i elementima trajnosti,³⁷ čvrste veze sa

30 Čl. 2. st. 3. i čl. 9. st. 1. ZV-a.

31 Čl. 2. st. 3., čl. 9. st. 1.–3. i 6., čl. 5. ZV-a i čl. 2. st. 2. ZZK-a.

32 Iznimke od načela pravnog jedinstva nekretnine predviđene su odredbom čl. 3. st. 4., te čl. 9. st. 3.–5. ZV-a.

33 Čl. 366. st. 3. ZV-a.

34 Pravni entiteti koje je pravni poredak izjednačio s nekretninom su ograničeno stvarno pravo građenja (čl. 280. st. 2. i 3. ZV-a), zgrade i druge građevine koje su na općem dobru izgrađene na temelju koncesije pa tvore zasebnu nekretninu dok koncesija traje (čl. 3. st. 4. i čl. 9. st. 4. ZV-a), te idealni suvlasnički dijelovi nekretnine (čl. 37. st. 3. ZV-a).

35 Ograničeno stvarno pravo građenja regulirano je odredbama čl. 280.–296. ZV-a.

36 Čl. 152. st. 5. ZV-a.

37 Sukladno odredbi čl. 9. st. 1. i 3. ZV-a zgrada na površini zemljišta ili ispod površine zemljišta mora biti izgrađena s namjerom da tamo trajno ostane jer u suprotnom – već po samom Zakonu

zemljištem³⁸ te samostalnošću tog građevinskog objekta kao cjeline.³⁹ U našem pravu trajanje ograničenog stvarnog prava građenja nije ograničeno zakonom. No, moguće ga je ograničiti rokovima i uvjetima pri osnivanju.⁴⁰ Pravo građenja, u pravnom pogledu, izjednačeno je s nekretninom,⁴¹ čime u našem pravu pravo građenja ima ulogu fiktivne nekretnine (umjetnog zemljišta). Tako zgrada koja je podignuta na nekretnini nad kojom je osnovano pravo građenja prirasta pravu građenja kao fiktivnoj nekretnini, a ne prirodnom zemljištu na čijoj je površini, ili ispod nje izgrađena. To iz razloga što pravo građenja dok traje sprječava pravno prirastanje zgrade zemljištu na kojem je izgrađena, te ono samo preuzima atrakcijsku snagu zemljišta.⁴² Ovo pravo neodvojivo je od zemljišta koje opterećuje, pa tko po bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenog zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja, ako zakonom nije drukčije određeno⁴³ Tako u našem pravu, nije moguća situacija da je jedna osoba vlasnik zemljišta, druga vlasnik zgrade, a treća nositelj prava građenja. Uvijek je ista osoba nositelj prava građenja i prava vlasništva zgrade, te je jedino tako i moguća njihova prometnost koja je postavljena analogno prometnosti drugih nekretnina.⁴⁴ Objekt prava građenja uvijek je cijelo zemljišnoknjižno tijelo. Kao posljedica načela neodvojivosti, nije moguće osnovati pravo građenja na idealnom suvlasničkom dijelu zemljišta. Pritom se pravo građenja može osnovati na zemljištu na čijoj je površini (odnosno ispod čije je površine) već podignuta zgrada. Osnovano pravo građenja u ovom slučaju preuzet će atrakcijsku snagu zemljišta i time tu zgradu pravno odvojiti od zemljišta na kojem je izgrađena. No, ovdje treba napomenuti da u našem pravu nije moguće osnovati pravo građenja na zemljištu kojim bi se odvojio samo neki dio zgrade. Osniva ga vlasnik zemljišta, a kada je nekretnina nad kojom se osniva pravo građenja u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu, pravo građenja mogu samo suglasno osnovati svi suvlasnici, odnosno zajednički vlasnici. Za nekretninu koja se nalazi u području gdje postoje osnovane zemljišne knjige pravo građenja može osnovati samo zemljišnoknjižni vlasnik,⁴⁵ dok će za nekretninu koja nije upisana u zemljišne knjige osnivač prava građenja morati dokazati svoj vlasnički legitimitet na način koji udovoljava uvjetima polaganja ovjerovljene isprave.⁴⁶ Nositelj prava građenja je osoba u čiju je korist to pravo osnovano, ili osoba na koju je ovo pravo otuđivanjem ili nasljeđivanjem prešlo, pri čemu ZV dopušta vlasničko pravo građenja, s tim da je nositelj prava građenja uvijek *ad personam* određena osoba.⁴⁷

– nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene.

38 Čl. 2. st. 3. i 4. ZV-a.

39 Pretpostavka samostalnosti građevinskog objekta kao cjeline proizlazi iz ukupnosti odredbi čl. 280.–296. ZV-a koje određuju sadržaj prava građenja, te odredbe čl. 196. i 155. ZV-a.

40 Da bi ovo ograničenje ili pak uvjet djelovao prema trećima, potrebno ga je upisati u zemljišne knjige (čl. 34. st. 3. ZV-a).

41 Čl. 280. st. 2. ZV-a.

42 Čl. 280. st. 3. ZV-a.

43 Čl. 283. ZV-a.

44 Čl. 285. ZV-a.

45 Čl. 287. st. 4. ZV-a.

46 U smislu odredbi čl. 263. st. 3., u svezi s odredbom čl. 288. st. 5. ZV-a.

47 Čl. 284. st. 1. i 2. ZV-a.

3.2.1.2. Etažno vlasništvo uspostavlja se na posebnom dijelu nekretnine koji se smatra samostalnom uporabnom cjelinom

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine može se uspostaviti samo na posebnom dijelu suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti (npr. stan, poslovni prostor, samostalna garaža, jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila ili druga samostalna prostorija). Dakle, riječ je o uporabnim cjelinama u kojima vlasnik može samostalno izvršavati svoja ovlaštenja na način da, pritom, ne ograničava ostale suvlasnike u izvršavanju njihovih ovlasti na nekom drugom posebnom dijelu iste nekretnine.⁴⁸ Uz stan, poslovni prostor, odnosno drugu samostalnu prostoriju vlasništvo se posebnog dijela nekretnine može protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanačke prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugu samostalnu prostoriju. Glede sporednih dijelova na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za pripatke stvari. No, da bi do toga došlo, taj sporedni dio treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te nesmetano dostupan onom samostalnom dijelu čiji je sporedni dio. U svakom slučaju vlasništvo se posebnog dijela nekretnine ne može uspostaviti na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnog dijela nekretnine. U sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela.⁴⁹ Zajednički dijelovi i uređaji zgrade navedeni su u Uredbi o održavanju zgrade,⁵⁰ ali suvlasnici zajedničke dijelove mogu urediti i drukčije. Zajednički dijelovi zgrade mogu služiti nekretnini kao cjelini ili samo nekim njezinim dijelovima. Ovisno o tom na tim dijelovima određena prava mogu imati svi ili samo neki vlasnici posebnih dijelova nekretnine, no na njima ne može postojati isključivo pravo uporabe jednog vlasnika posebnog dijela nekretnine. Tako se u zajedničke dijelove nekretnine koji služe nekretnini kao cjelini ubrajaju temelji, glavni zidovi, pročelje, tavan, stubište, hodnici, dizala, instalacijska mreža, krov, bunari, dimnjaci, zajedničke prostorije, ali i zemljište na kojem je izgrađena zgrada, te zemljište koje služi redovitoj uporabi zgrade. Međutim, kako je već navedeno, na neke od njih može se protezati, kao sporedne dijelove, vlasništvo posebnog dijela nekretnine, u kom slučaju se ne smatraju zajedničkim dijelom nekretnine.

Iz navedenog treba zaključiti da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine može uspostaviti samo na posebnom dijelu suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, tj. na uporabnim cjelinama u kojima vlasnik može samostalno izvršavati svoja ovlaštenja na način da pri tom ne ograničava ostale suvlasnike u izvršavanju njihovih ovlasti na nekom drugom posebnom dijelu iste nekretnine. Ipak, primjenom ove normative u praksi⁵¹ postavilo se pitanje je li moguće steći vlasništvo na pojedinoj sobi, hodniku, balkonu i suvlasništvo drugih prostorija stambenog objekta (sanitarnog čvora i

48 Čl. 67. st. 1. i 2. ZV-a.

49 Čl. 67. st. 3.-6. ZV-a.

50 Uredba o održavanju zgrade (Narodne novine, br. 64/97).

51 Županijski sud u Splitu u odluci br. Gžx-117/14 od 11. lipnja 2015.

hodnika) zgrade na određenoj katastarskoj čestici. Odgovarajući na ovo pitanje treba podsjetiti da je već primjenom ZVDZ-a predmet etažnog vlasništva mogao biti samo pojedini stan ili poslovna prostorija, ali ne i pojedini fizički određeni dijelovi stanova i poslovnih prostorija, od kojeg pravila nije odstupala niti sudska praksa.⁵² Isto tako, kada je riječ o posebnom dijelu nekretnine na kojem se može uspostaviti etažno vlasništvo, ZV izričito odredbom uređuje⁵³ da se može uspostaviti samo na posebnom dijelu suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. Tako u smislu ove odredbe etažno vlasništvo nije moguće uspostaviti na pojedinoj sobi, hodniku, balkonu i drugim prostorijama koje ne predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti.

Do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama ZV-a iz 2006. godine⁵⁴ odredbama ZV-a⁵⁵ bilo je propisano da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti, dok nadležna upravna vlast ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Stupanjem na snagu ZIDZV-a ova je odredba dopunjena izričitim zahtjevom da navedena potvrda nadležnoga upravnog tijela mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine, te utvrđenje da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela, čime se pooštavaju pretpostavke uspostavljanja etažnog vlasništva.^{56 57} Prema prijelaznim odredbama ZIDZV-a,⁵⁸ navedeni zahtjev ne primjenjuje se na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade ucertane u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovog Zakona (25. srpnja 2006.).⁵⁹ Međutim, i u okolnostima kada je zgrada ucertana u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovog Zakona, tj. do 25. srpnja 2006., vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može se 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. Isto tako, potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine, ali i napomenu o tome koji je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela.⁶⁰

52 Odluke Vrhovnog suda Hrvatske br. Rev-549/82 od 14. prosinca 1982., Rev-1535/81 od 8. prosinca 1981. i Rev-2395/93 od 21. prosinca 1994.

53 Čl. 67. st. 1. i 2. ZV-a.

54 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 79/06 – u daljnjem tekstu: ZIDZV) stupio je na snagu 25. srpnja 2006.

55 Čl. 73. st. 3. ZV-a.

56 Čl. 1. ZIDZV-a.

57 Prema obrazloženju Konačnog prijedloga ZIDZV-a kojeg je Vlada Republike Hrvatske dostavila Hrvatskom saboru (klasa: 940-01/06-01, ur. br. 5030109-06-2 od 20. lipnja 2006.) razlozi navedene izmjene i dopune su u mogućnosti da prethodno stipuliranim sadržajem potvrde budu obuhvaćeni i nelegalno sagrađeni posebni dijelovi zgrade (nadograđeni stanovi i druge samostalne prostorije u zgradi) i tako temeljem te potvrde upisani u zemljišne knjige, a koja mogućnost se želi otkloniti.

58 Čl. 10. ZIDZV-a.

59 Tako i Upravni sud Republike Hrvatske u odluci br. Us-9125/2007-4 od 23. ožujka 2011.

60 Prema mišljenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja (klasa: 360-01/12-02/79, ur. broj: 531-05-12-2 od 15. ožujka 2012.), ZV-a, a niti drugi važeći propis, ne određuju plan posebnih dijelova zgrade niti bilo koji drugi projekt ili elaborat etažiranja kao uvjet za uspostavu etažnog vlasništva, niti kao prilog uz zahtjev za izdavanje potvrde da posebni dio nekretnine

Na temelju ove potvrde nadležni zemljišnoknjižni sud kod uspostavljanja etažnog vlasništva po službenoj dužnosti upisuje zabilježbu u zemljišnoj knjizi da je posebni dio zgrade izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela. Međutim, posebno je predviđena mogućnost da i kod ovih nekretnina stranka može sama zatražiti izdavanje potvrde da su posebni dijelovi zgrade izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.⁶¹

Navedenim izmjenama i dopunama od stupanja na snagu ZIDZV-a otklonjena je mogućnost uspostavljanja etažnog vlasništva na posebnom dijelu nekretnine koji se smatra samostalnom uporabnom cjelinom ali koji nije izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog upravnog tijela. Kako se pooštrene pretpostavke uspostavljanja etažnog vlasništva (da su posebni dijelovi nekretnine izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela) ne primjenjuju na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade ucertane u katastarskom operatu do stupanja na snagu ovog Zakona, već se etažno vlasništvo u ovim okolnostima uspostavlja i na posebnom dijelu nekretnine koji se smatra samostalnom uporabnom cjelinom ali nije izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog upravnog tijela uz zabilježbu da je taj posebni dio izgrađen bez, odnosno protivno dozvoli nadležnog upravnog tijela, treba zaključiti da su ove izmjene i dopune ZV-a bile nužne kako bi se osigurala pravna sigurnost u prometu nekretnina.⁶²

Odredbama ZIDZV-a olakšano je i dokazivanje navedenih pretpostavki jer je dodana nova odredba⁶³ prema kojoj potvrdu nadležnog 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.⁶⁴

3.2.1.3. Odgovarajući suvlasnički dio

Prema odredbama ZV-a, vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine može proizaći i biti uspostavljeno samo na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine – odgovarajući suvlasnički dio. Kad zakonom nije što drugo određeno, sud svojom odlukom utvrđuje je li neki suvlasnički dio odgovarajući dio za to da bi iz njega moglo proizaći i biti na njemu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine.⁶⁵ Tako izvan okolnosti kada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti

predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

61 Čl. 10. st. 4. ZIDZV-a.

62 Prema ocjeni Ustavnog suda Republike Hrvatske u odluci br. U-I-3556/2006 od 31. siječnja 2012. navedene izmjene i dopune nemaju povratno djelovanje, te njima nisu ograničena ustavna jamstva prava vlasništva.

63 Čl. 73. st. 4. ZV-a

64 Prema pravnom shvaćanju Visokog upravnog suda Republike Hrvatske iznesenom u odluci br. Us-4440/2010-6 od 7. studenog 2012. i u okolnostima kada je za zgradu izdana uporabna dozvola prije stupanja na snagu ZIDZV-a (u konkretnom slučaju 18. travnja 2005.), a upis zgrade u katastarskom operatu izvršen nakon 25. srpnja 2006., potrebno je utvrditi usklađenost izvedenih posebnih dijelova s dozvolom nadležnog tijela, odnosno konkretno s odobrenjem za građenje od 10. travnja 1975.

65 Čl. 68. st. 1. i 2., čl. 74. st. 2. ZV-a.

zamjenjuje isprava suvlasnika, odnosno izjava vlasnika, vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok ne postane pravomoćnom odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine.⁶⁶

Je li suvlasnički dio nekretnine one osobe koja zahtijeva uspostavu vlasništva na nekom određenom posebnom dijelu nekretnine za to odgovarajući, prosuđuje se prema tome je li taj suvlasnički dio u odnosu prema vlasništvu cijele nekretnine jednak ili veći od odnosa korisne vrijednosti stana, odnosno druge samostalne prostorije glede koje se traži uspostava vlasništva posebnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine.⁶⁷ Pri tom ZV uređuje i kriterije kojima sud u izvanparničnom postupku utvrđuje korisne vrijednosti, s tim što određuje da se korisna površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili koji je potvrđen po nadležnom tijelu, no ukoliko netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju.⁶⁸

Iz navedenih odredbi proizlazi da odnos između suvlasničkog udjela na nekretnini kao cjelini i vlasništva posebnog dijela te nekretnine (izraženo u obliku korisne vrijednosti) mora biti razmjernan odnosno barem jednak, ali suvlasnički dio na nekretnini kao cjelini može biti i veći od vlasništva posebnog dijela, što rezultira mogućnošću većeg utjecaja takvog suvlasnika na upravljanje cijelom nekretninom, na diobu troškova, koristi i dr.

Međutim, ako svi suvlasnici suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, te o istom sastave ispravu, uzima se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio, pa tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci.⁶⁹

Isto tako, vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom može svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade.⁷⁰ U ovom slučaju, pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje odgovarajuća odredba vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja.⁷¹

66 Čl. 73. st. 5. ZV-a.

67 Čl. 74. st. 1. ZV-a.

68 Čl. 74. st. 2. ZV-a.

69 Čl. 68. st. 3. ZV-a.

70 Čl. 75. st. 1. ZV-a.

71 Nakon što je utvrđena, korisna vrijednost stana može se mijenjati na zahtjev ovlaštene osobe (čl. 76. st. 1. ZV-a). Sud je ponovno utvrđuje u slučaju promjena nastalih građevinskim zahtevima (pod pretpostavkama iz odredbe čl. 77. ZV-a), te zbog promjene stanja stanova, odnosno drugih prostorija koje neposredno graniče ili zbog prijenosa sporednih dijelova jednog posebnog dijela zgrade na drugi (pod pretpostavkama iz odredbe čl. 78. ZV-a). Sud koji je nanovo odredio neku

3.2.1.4. Pravni temelj za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine. Međutim, niti jedan suvlasnik 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.⁷² Svakako u nedostatku isprave iz koje ova suglasnost proizlazi zemljišnoknjižni sud u postupku uspostavljanja etažnog vlasništva ne bi bio ovlašten cijeliti jesu li navedene pretpostavke ispunjene.^{73, 74} Međutim, u tumačenju ove odredbe otvara se pitanje može li se suglasnost suvlasnika nadomjestiti odlukom suda donesenom u parničnom postupku u okolnostima kada je suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio ta suglasnost uskraćena od suvlasnika kojem uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela nekretnine ne bi bila ukinuta ili ograničena prava koja mu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela nekretnine. Smatramo da bi takav zahtjev u parničnom postupku sud mogao prihvatiti u okolnostima kada je između stranaka prethodno zasnovan obveznopravni odnos iz kojeg bi takva obveza proizlazila. S druge strane, kada između suvlasnika takav obveznopravni odnos ne bi bio prethodno zasnovan, sud takav zahtjev ne bi mogao prihvatiti. Naime, odluku o ograničavanju suvlasničkih prava na način kojim se s određenim idealnim dijelom povezuje vlasništvo određenog posebnoga dijela suvlasničke nekretnine sud može donijeti samo odgovarajućom primjenom pravila o sudskom razvrgnuću suvlasništva, dakle u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice.⁷⁵

Do uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine može doći: tako da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine uspostavlja na suvlasničkim dijelovima svih suvlasnika nekretnine, - na suvlasničkom dijelu jednog suvlasnika - te temeljem

korisnu vrijednost, ujedno utvrđuje mijenja li se i koliko zbroj svih korisnih vrijednosti stanova i ostalih posebnih dijelova iste nekretnine (čl. 76. st. 2. ZV-a).

72 Čl. 73. st. 1. i 2. ZV-a.

73 Kada utemeljenost prijedloga ne proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava uz prijedlog u smislu odredbe čl. 108. st. 1. ZZK-a. Naime, shodno načelu privole (čl. 54. st. 1.b ZZK-a), osoba čije se pravo upisom ograničava ili prestaje daje svoj pristanak za upis izričito strogo formalnom izjavom kojom na tu uknjižbu pristaje. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi ili u prijedlogu za upis.

74 U dijelu pravne doktrine (Gavella, N., op. cit. str. 750) zastupljeno je mišljenje koje se može i drukčije tumačiti: „... Čini se, međutim, da će sudovi kojima će biti potrebno predočiti pisanu suglasnost svih suvlasnika te nekretnine, da bi se moglo uspostaviti etažno vlasništvo, u nekim slučajevima trebati tolerirati i neispunjavanje ove dužnosti ako su ostali uvjeti zadovoljeni. Naime, ZV je spomenuo već navedeni slučaj da se ne može uskratiti pristanak na uspostavu vlasništva posebnog dijela suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, no ako bi neki od suvlasnika ipak uskratilo suglasnost onda bi sud trebao smatrati da je suglasnost dana te omogućiti upis etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu, osim ako nije pokrenut sudski postupak kojim se želi dokazati da bi uspostavom vlasništva posebnog dijela bila ukinuta ili ograničena prava koja već pripadaju pojedinom suvlasniku na temelju njegova ranije uspostavljenog vlasništva posebnog dijela.“

75 Vidjeti pod III.2.1.4.4.

očitovanja vlasnika nekretnine. Tako zahtjev za uspostavu etažnog vlasništva mogu postaviti: suvlasnik nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio,⁷⁶ odnosno zajednički vlasnici koji imaju u svojem zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio, ili više suvlasnika nekretnine na temelju suglasnog zahtjeva, ako njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose barem koliko je odgovarajući suvlasnički dio,⁷⁷ vlasnik zemljišta ili nositelj prava građenja kada dijele nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova,⁷⁸ te svi suvlasnici nekretnine koji su suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine i temeljem tako sastavljene isprave zahtijevati uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine.⁷⁹ U tom smislu različito su postavljene i posebne pretpostavke u kojima će zemljišnoknjižni sud prihvatiti zahtjev za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine.

3.2.1.4.1. Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine na temelju zahtjeva suvlasnika s odgovarajućim suvlasničkim dijelom

Pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine po ovom temelju su: zahtjev suvlasnika nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio (zahtjev su ovlašteni podnijeti zajednički vlasnici koji imaju u svom zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio nekretnine, kao i više suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi ukupno dosegnu veličinu odgovarajućeg suvlasničkog dijela),⁸⁰ pisana suglasnost svih suvlasnika, potvrda nadležnog tijela uprave da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina, te pravomoćna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti.

3.2.1.4.2. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju suglasne odluke svih suvlasnika

Kako je već navedeno, svi suvlasnici nekretnine mogu suglasno odlučiti da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, te o istom sastave ispravu. U tom slučaju uzima se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio.⁸¹ Tako su pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine po ovom temelju: - zahtjev suvlasnika, - isprava

76 Čl. 71. st. 1. ZV-a.

77 Čl. 71. st. 2 i 3. u vezi s čl. 70. ZV-a.

78 Čl. 71. st. 4. u vezi s čl. 75. ZV-a,

79 Čl. 43. st. 4. i 5., čl. 68. st. 3., čl. 74. st. 3. ZV-a.

80 U okolnostima kada postoji više ovlaštenika istog posebnog dijela (kao suvlasnici ili zajednički vlasnici u naprijed navedenim slučajevima postavljanja zahtjeva – čl. 71. st. 2. i 3. ZV-a) svi se oni u odnosu prema trećima i prema ostalim suvlasnicima smatraju kao jedna osoba. U tom slučaju, sva prava i dužnosti u svezi s vlasništvom toga posebnog dijela nekretnine oni mogu izvršavati samo solidarno (čl. 70. ZV-a).

81 Čl. 43. st. 4. i 5., čl. 68. st. 3., čl. 74. st. 3. ZV-a.

o suglasnosti svih suvlasnika nekretnine, te - potvrda nadležnog tijela uprave da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina.

3.2.1.4.3. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju očitovanja volje vlasnika zemljišta sa zgradom, odnosno prava građenja sa zgradom

U ovom slučaju vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno ovlaštenik prava građenja, svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu dijeli svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove, te sa svakim suvlasničkim dijelom uspostavlja vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine. Očitovanje volje vlasnika zamjenjuje pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti. No, i ovdje je potrebna potvrda upravne vlasti da određeni prostor predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu. Tako su pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine po ovom temelju: - zahtjev vlasnika zemljišta ili nositelj prava građenja, - isprava o očitovanju volje, te - potvrda nadležnog tijela uprave da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Podijeli li vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava građenja svoju nekretninu na kojoj tek treba biti izgrađena zgrada na suvlasničke dijelove, on može očitovati svoju volju da sa svakim od tih dijelova bude povezano pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade ako ona bude izgrađena (etažno vlasništvo uspostavlja se pod odgovdnim uvjetom), u kojem će slučaju vlasništvo posebnog dijela biti uspostavljeno tek ako zgrada bude izgrađena, pod naprijed navedenim pretpostavkama.⁸² Vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava građenja koji je podijelio svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostavio etažno vlasništvo može pri tom odrediti i kako će se upravljati nekretninom, a što će djelovati prema trećima ako je zabilježeno u zemljišnoj knjizi.⁸³

3.2.1.4.4. Posebno o razvrgnuću suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva

Prema odredbama ZV-a, ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.⁸⁴ Dakle, iako se takvom uspostavom etažnog vlasništva suvlasništvo ne razvrgava već se modificira pravni režim sudjelovanja suvlasnika u pravu vlasništva nekretnine, odredbama ZV-a izričito je određeno da se za takvu odluku uzima da je odluka o načinu razvrgnuća, te se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću. U tom smislu nije dvojbeno mogućnost razvrgnuća uspostavom etažnog vlasništva kada, uz ostale pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva, za to postoji suglasnost suvlasnika.

82 Čl. 75. st. 3. ZV-a.

83 Čl. 75. st. 4. ZV-a.

84 Čl. 53. ZV-a.

Kako je riječ o dobrovoljnom razvrgnuću suvlasničke zajednice odgovarajuće se primjenjuju odredbe ZV-a koje reguliraju razvrgnuće, posebno ovaj način razvrgnuća i pravne učinke razvrgnuća. Međutim, dvojbeno je mogućnost uspostave kada takve suglasnosti nema, tj. mogućnost uspostave etažnog vlasništva u postupku sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice kada za takvo razvrgnuće ne postoji suglasnost svih suvlasnika. I kod odgovora na ovo pitanje odredbe ZV-a koje se odnose na uspostavu etažnog vlasništva valja sagledati prema odredbama ZV-a koje reguliraju razvrgnuće, posebno sudsko razvrgnuće i pravne učinke razvrgnuća, a sve kako je to prikazano u daljnjem dijelu ovog rada.

3.2.1.4.4.1. Razvrgnuće suvlasništva

3.2.1.4.4.1.1. Općenito o razvrgnuću suvlasništva

U skladu s odredbama ZV-a svaki suvlasnik stvari, bez obzira na veličinu suvlasničkog dijela, u granicama mogućeg i dopuštenog ima pravo na razvrgnuće suvlasništva.⁸⁵ Ovo svoje pravo suvlasnik može ostvarivati zahtijevajući ga potpuno ili samo djelomično i to što se tiče suvlasnika s kojima se dijeli ili što se tiče stvari i prava glede kojih se suvlasništvo razvrigava.⁸⁶ Suvlasnik razvrgnuće može zahtijevati u bilo koje doba, osim kada bi to bilo na štetu ostalih suvlasnika. 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. O tom prigovoru odlučuje sud koji je nadležan za vođenje postupka razvrgnuća. Suvlasnik se ne može unaprijed odreći prava na razvrgnuće, ali može ugovoriti ograničenja prava na razvrgnuće.⁸⁷ U navedenim ovlaštenjima suvlasnik pravo na razvrgnuće može ostvariti sporazumom (ugovorom o razvrgnuću) sa svim suvlasnicima s kojima razvrigava suvlasničku zajednicu (dobrovoljno razvrgnuće) ili kada između suvlasnika nema suglasnosti glede načina razvrgnuća, odnosno kada suvlasnik jednostavno ne želi dobrovoljno razvrgnuće putem suda (sudsko razvrgnuće). No, ugovor o razvrgnuću (kod dobrovoljnog razvrgnuća) kao i odluka suda kojom se razvrigava suvlasništvo (kod sudskog razvrgnuća) tek su pravni temelj stjecanja prava vlasništva. Vlasništvo se stječe na način (*modus*) u kojem se pokretna stvar predaje u samostalni posjed stjecatelja, odnosno kod nekretnina upisom u zemljišne knjige.⁸⁸

3.2.1.4.4.1.2. Dobrovoljno razvrgnuće

Kod dobrovoljnog razvrgnuća suvlasnici sporazumno mogu odrediti svaki način razvrgnuća osim onog koji nije faktično moguć ili koji zakonom nije dopušten.⁸⁹ U okvirima faktično mogućeg i zakonom dopuštenog suvlasnici suvlasničku zajednicu tako mogu razvrgnuti: fizičkom diobom pokretne stvari, geometrijskom

85 Čl. 47. st. 1. ZV-a.

86 Čl. 48. st. 1. ZV-a.

87 Takav ugovor o ograničenju prava na razvrgnuće ne veže nasljednike, ali ako je ograničenje zabilježeno u zemljišnim knjigama veže svakoga (čl. 48. st. 2.-4. ZV-a).

88 Čl. 55. st. 2. ZV-a.

89 Čl. 49. st. 1. ZV-a.

diobom nekretnine, razdiobom više stvari po ekvivalentu, civilnim razvrgnućem te razvrgnućem isplatom.⁹⁰ Sporazum o razvrgnuću djeluje kao valjani pravni temelj razvrgnuća suvlasništva samo među onim suvlasnicima koji su sudjelovali u tom sporazumu (ugovoru). Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba i prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću, a kada razvrgnuće nije bilo potpuno, niti na štetu onih stvari i prava s kojima sudionici nisu sudjelovali u razvrgnuću.⁹¹ U okviru prethodno navedenih pravila, suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom mogu sporazumno odlučiti da će umjesto diobe nekretnine svoja vlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo). Takvom uspostavom etažnog vlasništva suvlasništvo se ne razvrjava već se samo modificira pravni režim sudjelovanja suvlasnika u pravu vlasništva nekretnine, ali se za tu njihovu odluku uzima da je odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.⁹²

3.2.1.4.4.1.3. Sudsko razvrgnuće

Ako nije što drugo određeno, sud o razvrgnuću odlučuje u izvanparničnom postupku. Međutim, shodno pravilima izvanparničnog postupku,⁹³ sud predlagatelja upućuje na ostvarenje prava na razvrgnuće u parnici ako među strankama postoji spor o predmetu suvlasništva, te o suvlasništvu. U ovim okolnostima sud o spornim pitanjima i o razvrgnuću odlučuje u parničnom postupku.

Kod sudskog razvrgnuća sud je u izboru načina razvrgnuća vezan prije svega strogim zakonskim odredbama, zatim sporazumom ukoliko isti, kao moguć i dopušten postoji između stranaka glede načina razvrgnuća, a potom eventualnim⁹⁴ pravom stranke na razvrgnuće isplatom⁹⁵ na koje pravo se stranka poziva. Tek ako u pojedinom slučaju sud u načinu razvrgnuća nije vezan striktnim zakonskim odredbama, sporazumom stranaka, odnosno pravom na razvrgnuće isplatom, razvrgnuće se provodi na način da se pokretne stvari dijele fizički, nekretnine geometrijski,⁹⁶ a suvlasništvo nedjeljivih stvari civilnom diobom. Ako se suvlasništvo razvrjava na nekoliko stvari istodobno, te ako su ispunjene daljnje pretpostavke koje ZV posebno uređuje,⁹⁷ sud na prijedlog stranke može izvršiti razdiobu po ekvivalentu.⁹⁸

Kod ocjene mogućnosti uspostave etažnog vlasništva u postupku sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice kada za takvo razvrgnuće ne postoji suglasnost svih

90 U okolnostima kada je zabranjeno dijeljenje neke stvari moguće je provesti razvrgnuće suvlasništva razdiobom više stvari po ekvivalentu, razvrgnuće isplatom ili civilno (čl. 49. st. 2. ZV-a).

91 Čl. 56. st. 1. ZV-a.

92 Čl. 53. ZV-a.

93 Pravila par. 267. st. 2. i par. 268. bivšeg Zakona o izvanparničnom postupku.

94 Čl. 51. ZV-a.

95 Čl. 50. st. 1. ZV-a.

96 Čl. 50. st. 2. ZV-a.

97 Odredba čl. 52. ZV-a.

98 O razvrgnuću suvlasništva slično i šire vidjeti Perkušić, A., *Osnove građanskog prava*, op. cit., str. 213-216.

suvlasnika, posebna pravila ZV-a koja se odnose na uspostavu etažnog vlasništva treba tumačiti u okviru prethodno navedenih pravila koja se odnose na razvrgnuće općenito i sudsko razvrgnuće suvlasništva. U tom smislu različit je pristup i u sudskoj praksi i u pravnoj doktrini. Naime, s jedne je strane, izneseno pravno shvaćanje, i u sudskoj praksi,⁹⁹ i u pravnoj doktrini¹⁰⁰ da nisu ispunjene pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva kada nema suglasne odluke suvlasnika da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine. S druge strane, iznijeto je pravno shvaćanje, kako u sudskoj praksi,¹⁰¹ tako i u pravnoj doktrini,¹⁰² da se sudskom odlukom može nadomjestiti takva suglasnost. Smatramo da kod odgovora na ovo pitanje, polazeći od pravila postavljenih odredbama ZV-a za sudsko razvrgnuće suvlasništva i pravila postavljenih za uspostavu etažnog vlasništva, odredbe čl. 53. i čl. 73. st. 1. i 2. ZV-a treba tumačiti na način da nepostojanje sporazuma svih suvlasnika u okolnostima kada su ispunjene ostale pretpostavke ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka nad nekretninom koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Naime, takvo tumačenje u skladu je kako s temeljnim pravima suvlasnika na razvrgnuće suvlasništva,¹⁰³ ostvarivanje prava na razvrgnuće,¹⁰⁴ posebno ostvarivanje ovog prava sudskim razvrgnućem¹⁰⁵ koja proizlaze iz odredbi ZV-a koje se odnose na razvrgnuće suvlasništva, tako i s posebnim pretpostavkama koje proizlaze iz odredbi ZV-a za uspostavu etažnog vlasništva.^{106, 107} Međutim, u svakom pojedinom slučaju uz opće pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva, sudsko razvrgnuće suvlasništva, te pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva, posebno valja cijeliti i okolnosti je li se uspostavom vlasništva posebnog dijela nekretnine

99 Županijski sud u Splitu u odlukama br. Gžx-860/09 od 30. travnja 2010., Gžst-269/10 od 15. rujna 2011. Slično proizlazi i iz odluke VSRH br. Revx-916/10 od 8. travnja 2015.

100 Kaladić, I., Razvrgnuće suvlasničke zajednice bez suglasnosti svih suvlasnika, Informator br. 6044., str. 15-16.

101 Županijski sud u Puli – Pola u odluci br. Gž – 263/12 od 10. prosinca 2012. Slično proizlazi i iz odluka VSRH br. Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014, te Rev-200/09 od 3. svibnja 2009.

102 Kačer, I., Je li pravo na etažiranje *de lege lata* utuživo, Informator, br. 6128., str. 5-6.

103 Pravo na razvrgnuće uspostavljeno odredbom čl. 47. ZV-a.

104 Ostvarivanje prava na razvrgnuće u smislu odredbe 48. ZV-a.

105 Prema odredbi čl. 50. ZV-a.

106 Posebno koje proizlaze iz odredbi čl. 53. i 73. st. 1. i 2. ZV-a.

107 Tako je i u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014 i Rev 200/09-3 od 3. svibnja 2009. izneseno pravno shvaćanje: „... U konkretnom slučaju nije bilo sporazuma između stranaka o uspostavi etažnog vlasništva na predmetnim nekretninama, no nepostojanje takvog sporazuma prema shvaćanju ovoga suda ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Naime u smislu odredbe čl. 71. st. 1. ZVDSP vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostaviti će se na određenom suvlasničkom dijelu, ako to zahtijeva suvlasnik te nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio, te ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom. Identično pravno shvaćanje proizlazi i iz presude Vrhovnog suda RH poslovni broj Rev-x-680/10-2 od 9. rujna 2010. Upravo je smisao odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja.“

ukidaju ili ograničavaju prava koja pojedinom suvlasniku eventualno već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela nekretnine.¹⁰⁸

U navedenim okolnostima, ako među suvlasnicima ne postoji spor o predmetu (objektu) suvlasništva, pravu suvlasništva ili veličini njihova dijela u suvlasničkoj stvari u smislu pravila izvanparničnog postupka,¹⁰⁹ sud bi o razvrgnuću trebao odlučivati u izvanparničnom postupku.

3.2.1.4.4.1.4. Učinci razvrgnuća

Razvrgnućem suvlasništva suvlasnik prestaje biti suvlasnikom određene stvari, a umjesto toga stječe u svoje vlasništvo određenu stvar ili novac. Međutim, kako je već navedeno, stvarnopravni učinci prestanka suvlasništva i stjecanja prava vlasništva ne nastupaju sporazumom o razvrgnuću, odnosno pravomoćnošću odluke suda, već tek predajom pokretne stvari u samostalan posjed stjecatelja, odnosno upisom stjecateljeva vlasništva nekretnine u zemljišne knjige.¹¹⁰ Ako se razvrgnućem stječu i neka ograničena stvarna prava i za njihovo je stjecanje potreban upis u zemljišne knjige. Učinci razvrgnuća nastupaju samo između suvlasnika koji su u njemu sudjelovali. Razvrgnućem suvlasništva ne dira se u prava trećih osoba, kao ni prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću.¹¹¹ Kako je kod razvrgnuća riječ o izvedenom stjecanju, to ono u načelu ne utječe na prava koja terete, niti na prava koja postoje u korist stvari glede koje je provedeno razvrgnuće fizičkom, odnosno geometrijskom diobom. Sva založna prava, služnosti i druga stvarna prava koja su i prije razvrgnuća teretila podijeljenu stvar mogu se izvršavati kao i do tada. Međutim, u okolnostima kada se stvarna služnost izvršavala samo na jednom dijelu nekretnine, nakon razvrgnuća (geometrijske diobe) ta služnost tereti samo novonastalu nekretninu na kojoj se prethodno izvršavala, dok po sili zakona prestaje teretiti ostale nekretnine nastale geometrijskom diobom poslužne nekretnine. Inače, ako neka služnost ili stvarni teret daje pravo na koristi, može pri diobi gospodujuće nekretnine svaki ovlaštenik, a pri diobi poslužne nekretnine svaki opterećenik zahtijevati da sud uredi izvršavanje na pravedan način.¹¹² Nakon razvrgnuća svi suvlasnici koji su sudjelovali u razvrgnuću solidarno odgovaraju za materijalne i pravne nedostatke onoga što je svaki pojedini od njih stekao, odnosno trebao steći.¹¹³

Iako se kod razvrgnuća suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva suvlasništvo ne razvrjava već se modificira pravni režim sudjelovanja suvlasnika u pravu vlasništva nekretnine, odredbama ZV-a izričito je određeno da se za takvu odluku uzima da je odluka o načinu razvrgnuća te se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.

¹⁰⁸ Kako to nalaže odredba čl. 73. st. 2. ZV-a.

¹⁰⁹ Pravila par. 266. st. 1., par. 267. st. 2. i par. 268. bivšeg Zakona o sudskom izvanparničnom postupku.

¹¹⁰ Čl. 55. st. 2. ZV-a.

¹¹¹ Čl. 56. st. 1. ZV-a.

¹¹² Čl. 56. st. 2. i 3. ZV-a.

¹¹³ Čl. 55. st. 4. ZV-a.

3.2.1.5. Način uspostave

Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu (način – *modus* stjecanja) kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. Upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnog dijela, uz navođenje posebnog dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, dok se na posjedovni list stavlja natpis etažnog vlasništva.¹¹⁴ Kad se u zemljišne knjige upiše vlasništvo posebnog dijela nekretnine, na njega se odnose i svi upisi koji su prije uspostavljanja vlasništva posebnog dijela nekretnine bili provedeni glede suvlasničkog dijela s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, kao i svi upisi glede cijelog zemljišnoknjižnog tijela.¹¹⁵

Dakle, vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) uspostavljeno je tek ispunjenjem predviđenog načina stjecanja (provedbom upisa u zemljišnu knjigu kao prava povezanog s određenim suvlasničkim dijelom nekretnine), pa stvarnopravni učinci ne nastupaju postojanjem pravnog posla iz kojeg proizlazi pravna osnova za uspostavu etažnog vlasništva, odnosno pravomoćnošću odluke suda o sudskom razvrgnuću, već tek upisom u zemljišne knjige. Do tada bi pravni posao proizvodio samo obveznopravne učinke između strana tog pravnog posla, odnosno odluka suda o razvrgnuću proizvodila bi pravne učinke između stranaka (suvlasnika) koji su sudjelovali u postupku (*inter partes*) u granicama koje proizvodi takva pravomoćna sudska odluka.

4. PRETVARANJE ETAŽNOG VLASNIŠTVA NA POSEBNOM DIJELU ZGRADE STEČENOG PO PRIJAŠNJIM PROPISIMA U VLASNIŠTVO POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE NAKON STUPANJA NA SNAGU ZV-A – POSEBNO O PITANJIMA KOJA SE JAVLJAJU KOD TUMAČENJA I PRIMJENE OVE NORMATIVE U PRAKSI

4.1. Prijelazne odredbe ZV-a o pretvaranju etažnog vlasništva na posebnom dijelu zgrade stečenog na temelju prijašnjih propisa u vlasništvo posebnog dijela nekretnine

Prijelazne odredbe ZV-a¹¹⁶ sadrže pravila o pretvaranju etažnog vlasništva na posebnom dijelu zgrade stečenog na temelju prijašnjih propisa u vlasništvo posebnog dijela nekretnine, tj. u etažno vlasništvo prema ZV-a. Prema ovim odredbama, vlasništvo na posebnom dijelu zgrade – etažno vlasništvo (jednako kao i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu stečeno na temelju prijašnjih propisa), od stupanja na snagu ZV-a postalo je vlasništvo posebnih dijelova

114 Čl. 72. ZV-a, čl. 24. ZZK-a.

115 Čl. 69. st. 2. ZV-a, čl. 20. st. 5. ZZK-a.

116 Čl. 370., te čl. 372. do 387. ZV-a.

nekretnine sukladno odredbama ovog Zakona. Tako je vlasnik posebnog dijela zgrade (odnosno nositelj prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade) stupanjem na snagu ZV-a postao vlasnik svog posebnoga dijela nekretnine, s tim da je vlasništvo posebnog dijela nekretnine neodvojivo povezano s određenim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.¹¹⁷ Dotadašnjem vlasniku posebnog dijela zgrade umjesto sudjelovanja u zajedničkom nedjeljivom vlasništvu zajedničkih dijelova porodične zgrade sa suvlasništvom zemljišta (odnosno umjesto njegova sudjelovanja u trajnom pravu korištenja zajedničkih dijelova višestambene zgrade s pravom trajnoga korištenja zemljišta) stupanjem na snagu ZV-a pripao je odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine. Veličina ovog odgovarajućeg suvlasničkog dijela utvrđuje se odgovarajućom primjenom pravila ZV-a o veličini odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koji ovlašćuje suvlasnika da ima u svome vlasništvu posebni dio zgrade (ovdje valja voditi računa da je u ovom slučaju polazište za utvrđivanje odgovarajućeg suvlasničkog dijela veličina /vrijednost/ posebnog dijela etažnog vlasništva u odnosu prema veličini (vrijednosti) cijele nekretnine, dok je ubuduće polazište suvlasništvo na nekretnini kao cjelini s kojim se povezuje posebno – etažno vlasništvo). Do primjene pravila ZV-a o veličini odgovarajućeg suvlasničkog dijela smatra se da su dijelovi svih suvlasnika jednaki. Međutim, svaki od suvlasnika nekretnine, makar i nije vlasnikom posebnog dijela zgrade, ovlašten je zahtijevati da se utvrdi veličina suvlasničkih dijelova koje će sud među njima pravedno podijeliti.¹¹⁸

Upisi vlasništva na posebnom dijelu zgrade (odnosno upisi prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu) koji su do stupanja na snagu ZV-a provedeni, smatraju se upisima prava vlasništva posebnog dijela nekretnine povezanog sa suvlasničkim dijelom te nekretnine.¹¹⁹ Ovo pravilo vrijedi i za upise vlasništva posebnog dijela zgrade koji su do stupanja na snagu ZV-a i ZZK-a bili provedeni zabilježbom.¹²⁰ Kada je vlasništvo stana upisano u knjizi položenih ugovora osnovanoj temeljem Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, od stupanja na snagu Zemljišnoknjižnog poslovnika smatra se da je to vlasništvo kao vlasništvo posebnog dijela nekretnine u smislu ZV-a upisano u zemljišnoj knjizi koja se vodi za katastarsku općinu za koju se vodi knjiga položenih ugovora.¹²¹ Postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige uređen je Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine – etažnog vlasništva.¹²² Posebno je reguliran i status posebnih etažnih dijelova nastalih prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom do stupanja na snagu ZV-a, na način da je nad njima uspostavljeno vlasništvo tog

117 Čl. 370. st. 1. i 2. ZV-a.

118 Čl. 370. st. 3. i 4. ZV-a.

119 Čl. 370. st. 6. ZV-a.

120 Čl. 136. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova - zemljišnoknjižni poslovnik (Narodne novine, br. 81/97, 109/02, 153/02, 14/05, 60/10 i 55/13 – u daljnjem tekstu: Zemljišnoknjižni poslovnik).

121 O povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, vidjeti čl. 128. do 136. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

122 Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine – etažnog vlasništva (Narodne novine, br. 121/13 i 61/18).

posebnog dijela ako su za to ispunjene sve pretpostavke.¹²³ Isto tako, tko je do stupanja na snagu ZV-a na temelju odobrenja nadležne vlasti o svome trošku proveo prenamjenu zajedničkih prostorija u zgradi u društvenom vlasništvu u dio koji bi služio njegovom posebnom dijelu nekretnine, njegovo se pravo vlasništva posebnog dijela protegnulo i na taj dio kao pripadak toga dijela.¹²⁴

4.1. Pitanja koja se javljaju kod tumačenja i primjene ove normative u praksi

U primjeni navedene normative u praksi pojavilo se pitanje mogućnosti provedbe ovrhe nad stanom koji je rješenjem o ovrsi shodno podacima iz zemljišne knjige naznačen kao poseban dio zgrade bez posebnog naznake da se prodaje neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine. Kako je riječ o etažnom vlasništvu na posebnom dijelu zgrade stečenom na temelju prijašnjih propisa do primjene dolaze prijelazne odredbe ZV-a o uspostavi jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade,¹²⁵ pa treba smatrati da je stan kao predmet prodaje neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, čime je moguće ovrhu nastaviti prema pravilima o pravnom jedinstvu nekretnine.¹²⁶ U sporu radi utvrđenja prava vlasništva stana nastalog prenamjenom zajedničke prostorije u zgradi u društvenom vlasništvu otvorilo se pitanje pasivne legitimacije. Obzirom na propise koji reguliraju pretvorbu prava vlasništva, obilježja na kojima se temelji etažno vlasništvo prema ZV-u, te pravila o pretvaranju etažnog vlasništva na posebnom dijelu zgrade stečenog na temelju prijašnjih propisa u vlasništvo posebnog dijela nekretnine, pasivno bi bili legitimirani svi suvlasnici nekretnine.¹²⁷

Kod zahtjeva na utvrđenje stečenog etažnog vlasništva prema prijašnjim propisima nad dijelovima zgrade koji ne predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu treba voditi računa da je i primjenom pravila koja su bila na snazi do stupanja na snagu ZV-a predmet etažnog vlasništva mogao biti samo pojedini stan ili poslovna prostorija, ali ne i pojedini fizički određeni dijelovi stanova i poslovnih prostorija. Tako se etažno vlasništvo nije moglo uspostaviti na pojedinoj sobi, hodniku, balkonu i drugim prostorijama koje nisu predstavljale samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti.¹²⁸ S druge strane, za razliku od ZV-a

123 Pretpostavke iz odredbe čl. 372. ZV-a.

124 Čl. 373. ZV-a.

125 Čl. 370. st. 1.-3. ZV-a

126 Takvo pravno shvaćanje zauzeo je i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odlukama br. Gzz-22/06 od 10. siječnja 2007., te Gzz-300/03 od 28. travnja 2004.

127 Prema pravnom shvaćanju Vrhovnog sud Republike Hrvatske u odlukama br. Revx-672/15 od 8. srpnja 2015. i Rev-740/12 od 7. ožujka 2017. „...upisom u zemljišnu knjigu na temelju ovršne sudske odluke donesene u primjeni odredbe čl. 372. ZV-a kojom se utvrđuje stjecanje prava vlasništva posebnog dijela nekretnine te odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, mijenja se suvlasnički dio ostalih suvlasnika na cijeloj nekretnini, zbog čega takvom tužbom moraju biti obuhvaćeni svi suvlasnici te nekretnine.“

128 U tom smislu „...nakon stupanja na snagu ZV-a odluke sudova bez obzira na kojem se propisu temeljile moraju uvažavati načelo jedinstva nekretnine i ne mogu glede pitanja prava vlasništva na nekretnini glasiti tako da odstupaju od tog načela“ (Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci

koji dopušta uspostavu etažnog vlasništva prema pravnom osnovu i načinu stjecanja kako je to prikazano u ovom radu, etažno vlasništvo prema pravilima koja su se primjenjivala do stupanja na snagu ZV-a stjecalo se po pravnim osnovama i načinu stjecanja koji su prema općoj normativi bili predviđeni za stjecanje prava vlasništva nad nekretninama.¹²⁹ I u okolnostima kada je etažno vlasništvo na posebnom dijelu zgrade stečeno prema prijašnjim propisima, zahtjev nakon stupanja na snagu ZV-a treba postaviti uz primjenu načela pravnog jedinstva nekretnine.¹³⁰

Posebno, kako se etažno vlasništvo prema ZV-u uspostavlja prema pravnoj osnovi i načinu stjecanja kako je to prikazano u ovom radu, to se tužbom na utvrđenje ne može zahtijevati uspostavljanje etažnog vlasništva.¹³¹

4. ZAKLJUČAK

Stupanjem na snagu ZV-a i ZZK-a u naš sustav stvarnih prava ponovno se uvode temeljna načela jednovrsnosti i nepovredivosti prava vlasništva, zaštite povjerenja u zemljišne knjige i pravnog jedinstva nekretnine, čime je naše stvarno pravo strukturom i sadržajem postalo kompatibilno stvarnopravnom uređenju zemalja kontinentalnoeuropskog pravnog kruga. U tom smislu, jedna od opsežnijih značajnih

br. Revx-1151/11 od 19. rujna 2012.). „...s obzirom da u ovom postupku tužitelj traži utvrđenje prava vlasništva samo na stanu, bez da istovremeno traži i pravo suvlasništva na odgovarajućem dijelu čitave nekretnine s kojim je pravo vlasništva na stanu neodvojivo povezano, sudovi zbog pogrešnog pravnog pristupa nisu u potpunosti utvrdili sve odlučne činjenice u svjetlu odredbi čl. 67. st. 1., čl. 69. st. 1. i čl. 395. st. 2. ZV-a. (Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci Revx – 1151/11 od 19. rujna 2012.).“

129 Tako je pravo vlasništva nad stanom kao posebnim dijelom zgrade bilo moguće steći i građenjem. Prema toj pravnoj osnovi stjecanja Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo je pravno shvaćanje u odluci Rev-172/09 od 15. siječnja 2013.; „... S obzirom na prednja činjenična utvrđenja pravilno su nižestupanjski sudovi zaključili da su na strani tužitelja ostvarene zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva prizemnog stana građenjem, u smislu par. 418. OGZ, a povezano sa suvlasništvom zgrade u smislu odredbe čl. 367. u vezi sa čl. 370. ZVDSP, time da drugostupanjski sud pri tom pravilno zaključuje da su suvlasnički dijelovi tužitelja i tuženika jednaki (čl. 370. st. 4. ZVDSP).“

130 Tako prema shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske „...s obzirom da u ovom postupku tužitelj traži utvrđenje prava vlasništva samo na stanu, bez da istovremeno traži i pravo suvlasništva na odgovarajućem dijelu čitave nekretnine s kojim je pravo vlasništva na stanu neodvojivo povezano, sudovi zbog pogrešnog pravnog pristupa nisu u potpunosti utvrdili sve odlučne činjenice u svjetlu odredbi čl. 67. st. 1., čl. 69. st. 1. i čl. 395. st. 2. ZV-a. (Revx – 1151/11 od 19. rujna 2012.). „... nakon stupanja na snagu ZV-a odluke sudova bez obzira na kojem se propisu temeljile moraju uvažavati načelo jedinstva nekretnine i ne mogu glede pitanja prava vlasništva na nekretnini glasiti tako da odstupaju od tog načela“ (Revx – 1151/11 od 19. rujna 2012.).“

131 O tom pravnom pitanju Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo je pravno shvaćanje u odluci br. Rev-2234/15 od 6. lipnja 2015.: „... tužbom na utvrđenje prava vlasništva ne može se zahtijevati ni uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) u smislu odredbe čl. 71. do čl. 78. ZVDSPa.“ „...Neosnovano se revident poziva na primjenu odredbe čl. 370. ZVDSP, jer se ta odredba odnosi na već uspostavljeno etažno vlasništvo po prijašnjim propisima, za koje samo treba utvrditi odgovarajuću veličinu pripadajućeg suvlasničkog dijela cijele nekretnine, a to nije slučaj u ovom predmetu.“

promjena koje su u naše stvarno pravo unesene upravo je u sustavu etažnog vlasništva. Uzorom na austrijsko pravo ZV (za razliku od ustanove etažnog vlasništva prema prijašnjim propisima) vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) izvodi iz suvlasništva nekretnine koju čine zemljište sa zgradom. Temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine čini suvlasništvo tako da vlasništvo posebnog dijela nekretnine proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno. Prijelaznim odredbama ZV-a posebno je uređeno pretvaranje etažnog vlasništva koje je stečeno po prijašnjim propisima (vlasništva na posebnom dijelu zgrade) u vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva prema odredbama ZV-a). Međutim, obzirom na različita obilježja i pretpostavke uspostave etažnog vlasništva prema prijašnjim propisima u odnosu na etažno vlasništvo prema odredbama ZV-a, ova pravna ustanova kod tumačenja, te primjene u praksi i nakon proteka više od dvadeset godina od stupanja na snagu ZV-a otvara nova pitanja koja su se analizirala u ovom radu. U tom smislu, uz raščlambu općih obilježja etažnog vlasništva prema prijašnjim propisima u odnosu prema obilježjima etažnog vlasništva prema ZV-u, pretpostavki uspostavljanja etažnog vlasništva prema ovim različitim sustavima, te pretvaranja vlasništva na posebnom dijelu zgrade u vlasništvo posebnog dijela nekretnine, u radu se analiziraju pitanja koja se javljaju kod tumačenja ove normative u pravnoj doktrini i primjenom u sudskoj praksi.

LITERATURA

Knjige i članci:

1. Belaj, Vlado, *Novine u uređenju etažnog vlasništva u Republici Hrvatskoj*, Godišnjak 34. susreta pravnika u gospodarstvu, Opatija, 1996., str. 18-34.
2. Belaj, Vlado, *Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, god. 47, 1-2/1997, str. 101-126.
3. Gavella i dr., *Stvarno pravo*, Svezak 1., Zagreb, Narodne novine, 2007.
4. Josipović, Tatjana, *Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine*, Porezi i pravo, 6/2001, str. 34-38.
5. Kačer, Hrvoje, *Je li pravo na etažiranje de lege lata utuživo*, XXVII. savjetovanje Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 19/2012., Zagreb, Organizator, 2012. str. 517-526.
6. Kaladić, Ivan, *Razvrgnuće suvlasničke zajednice bez suglasnosti svih suvlasnika*, Informator br. 6044, str. 15-16.
7. Perkušić, Ante, *Osnove građanskog prava*, Split, Sveučilište u Splitu, Pomorski fakultet 2009.
8. Perkušić, Ante, *Uspostavljanje vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) – posebno o zahtjevima postavljenim na stjecanje prava vlasništva na fizički određenom dijelu zgrade*, Zbornik radova Građansko pravo – sporna pitanja i aktualna sudska praksa – 2018, Vrhovni sud Republike Hrvatske i Pravosuđna akademija, Tuheljske Toplice, 22. – 23. studenoga 2018., str. 143-164.
9. Žuvela, Mladen, *Vlasničkopravni odnosi*, Zagreb, Organizator, 1996.

Pravni propisi:

1. Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine – etažnog vlasništva, Narodne novine br. 121/13 i 61/18.
2. Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova - zemljišnoknjižni poslovnik, Narodne novine br. 81/97, 109/02, 153/02, 14/05, 60/10 i 55/13.
3. Pravilnik o uređenju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine br. 42/91 i 16/94.
4. Uredba o održavanju zgrade, Narodne novine br. 64/97.
5. Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, Sl. l. br. 6/80; Narodne novine br. 53/91.
6. Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama, Sl. l. br. 57/65; Narodne novine br. 52/71.
7. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine br. 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93 i 2/94.
8. Zakon o prometu zemljišta i zgrada, Sl. l. br. 26/54, 19/55, 30/62, 53/62, 15/65, 57/65; Narodne novine br. 52/73.
9. Zakon o stambenim odnosima, Narodne novine br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93.
10. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 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 i 152/14.
11. Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, Sl. l. br. 16/59, 43/65, 57/65; Narodne novine br. 52/73.
12. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13.

Ante Perkušić*

Summary

ESTABLISHMENT OF CONDOMINIUM – OPEN ISSUES REGARDING INTERPRETATION AND APPLICATION

This paper deals with the analysis of the general characteristics of the condominium according to the previous regulations in relation to the characteristics of the condominium according to the Act on Ownership and Other real Rights, the presumption of establishment of condominium in accordance with these different systems, the transformation of ownership of a particular part of the building into the ownership of a particular part of the real estate, as well as the analysis of issues that arise when interpreting this normative in legal doctrine and applying it in court practice.

Keywords: *condominium; establishment of condominium; ownership of a particular part of the building; ownership of a particular part of the real estate.*

Zusammenfassung

GRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS – OFFENE FRAGEN DEREN AUSLEGUNG UND ANWENDUNG

Dieser Beitrag analysiert die allgemeinen Merkmale des Wohnungseigentums gemäß früheren Vorschriften und im Vergleich zu den Merkmalen des Wohnungseigentums gemäß dem Gesetz über das Eigentum und andere Sachenrechte. Ebenfalls werden die Voraussetzungen für die Gründung des Wohnungseigentums gemäß diesen zwei Systemen analysiert. Der Beitrag bespricht auch die Transformierung des Eigentums an einem Sonderteil des Gebäudes in das Eigentum an einem Sonderteil des Grundstücks. Diesbezüglich werden die Fragen analysiert, die bei der Auslegung dieser Normative in der Rechtsdoktrin und der Rechtsprechung auftauchen.

* Ante Perkušić, Ph.D., Full Professor, University of Split, Faculty of Law; Supreme Court Judge; ante.perkusic@vsrh.hr.

Schlüsselwörter: *Wohnungseigentum; Gründung des Wohnungseigentums; Eigentum an einem Sonderteil des Gebäudes; Eigentum an einem Sonderteil des Grundstücks.*

Riassunto

LA COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO – QUESTIONI APERTE CONCERNENTI L'INTERPRETAZIONE E L'APPLICAZIONE

Nel lavoro si disaminano le questioni interpretative che sorgono con riferimento alla normativa in oggetto in dottrina, come anche le questioni riguardanti l'applicazione nella giurisprudenza. Inoltre si disaminano le caratteristiche elementari del condominio paragonandone la disciplina attuale e quella pregressa. Si valutano le condizioni per la costituzione del condominio sulla base di tali diverse fonti normative, come anche la trasformazione della proprietà su porzione determinata dell'edificio in proprietà su parte determinata dell'immobile.

Parole chiave: *condominio; costituzione del condominio; proprietà su porzione determinata dell'edificio; proprietà su porzione determinata dell'immobile.*

