

## IZVRŠAVANJE OVLASTI I DUŽNOSTI GLEDE POSEBNOGA DIJELA NEKRETNINE

Dr. sc. Vlado Belaj, redoviti profesor  
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

UDK: 347.238.3  
Ur.: 21. prosinca 2005.  
Pr.: 17. siječnja 2006.  
Pregledni znanstveni članak

*Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine tema je ovoga rada, a ono se razlikuje od ovlasti i dužnosti glede cijele nekretnine. Ovlasti i dužnosti na posebnom dijelu nekretnine posebno su značajne stoga što etažni vlasnik upravlja tim posebnim dijelom i izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je taj posebni dio samo njegovo vlasništvo. On može, ako nije drukčije određeno, činiti s tim dijelom što hoće te svakoga drugoga iz toga isključiti.*

*Neke od ovlasti suvlasnika glede posebnoga dijela nekretnine ujedno predstavljaju i dužnosti za drugoga suvlasnika te između njih postoji čvrsta povezanost i isprepletenost. S druge pak strane postoje i dužnosti koje nisu izražene ovlašću drugoga suvlasnika.*

*Prava suvlasnika nekretnine ograničavaju se uspostavom etažnoga vlasništva jer na određenim, posebnim dijelovima nekretnine, pojedini suvlasnici stječu isključiva vlasnička prava. Iako je pravo vlasništva najšire stvarno pravo koje osigurava gotovo apsolutne ovlasti vlasniku glede neke stvari, ni ono nije neograničeno jer se prigodom izvršavanja vlasničkih ovlasti moraju poštovati prava drugih. To se poglavito odnosi na prava etažnih vlasnika na stanu ili drugoj prostoriji na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova nekretnine.*

**Ključne riječi:** *ovlasti etažnoga vlasnika, dužnosti etažnoga vlasnika, etažno vlasništvo, posebni dio nekretnine.*

## 1. Uvod

Etažno vlasništvo ili vlasništvo posebnoga dijela nekretnine<sup>1</sup> vrlo je složen pravni institut. Ono u sebi uključuje brojna međusobna prava i obveze vlasnika pojedinih dijelova nekretnine glede zemljišta, zajedničkih dijelova nekretnine te posebnih dijelova nekretnine. Stoga i ne treba čuditi postojanje određene rezerviranosti spram njega u mnogim razdobljima pravne povijesti. Prava i obveze ili, bolje rečeno, ovlasti i dužnosti etažnih vlasnika, koji su ujedno i suvlasnici, gotovo nigdje nisu tako snažno isprepleteni kao što je to kod etažnoga vlasništva. Složena pravna, ali i faktična zajednica koja nastaje među suvlasnicima uspostavom etažnoga vlasništva inkorporira u sebi veliku mogućnost nastanka sporova. Stoga istraživanje ovlasti, ali s time neminovno povezano, i dužnosti suvlasnika, pokušaj je pronalaženja odgovora na brojna složena pitanja čije rješavanje doprinosi mogućnosti i kvaliteti mirnoga suživota suvlasnika u zajednici koja nastaje uspostavom etažnoga vlasništva.

Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine tema je ovoga rada, a ono se razlikuje od ovlasti i dužnosti glede cijele nekretnine. Ovlasti i dužnosti na posebnom dijelu nekretnine posebno su značajne stoga što etažni vlasnik ili, kako se još može nazvati, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, upravlja tim posebnim dijelom i izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je taj posebni dio samo njegovo vlasništvo. On može, ako nije drukčije određeno, činiti s tim dijelom što želi te svakoga drugoga iz toga isključiti.

---

<sup>1</sup> Više o etažnom vlasništvu vidjeti u Gavella, N. - Josipović, T. - Gliha, I. - Belaj, V. - Stipković, Z.: "Stvarno pravo", urednik Gavella, N., Informator, Zagreb, 1998., str. 532.-591.; Vedriš, M. - Klarić, P.: "Građansko pravo", Zagreb, 2003., str. 254.-265.; Belaj, V.: "Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava", Pravni vjesnik, br. 1-4/1993., str. 5.-15.; Belaj, V.: "Stjecanje etažnog vlasništva", Privreda i pravo, br. 11-12/1993., str. 908.-912.; Belaj, V.: "Izgradnja novog sustava prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u Republici Hrvatskoj", Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 3/1994., str. 219.-235.; Belaj, V.: "Novine u uređenju etažnog vlasništva u Republici Hrvatskoj", Pravo u gospodarstvu, br. 7-8/1996., str. 634.-652.; Belaj, V.: "Uređenje etažnog vlasništva", Informator, br. 4456. od 20. studenoga 1996., str. 12.-14.; Belaj, V.: "Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažnoga vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima", Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 1-2/1997., str. 101.-126.; Belaj, V.: "Prestanak etažnog vlasništva (vlasništva posebnog dijela nekretnine)", Pravo i porezi, br. 10/1999., str. 3.-5.; Josipović, T.: "Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine", Pravo i porezi, br. 6/2001., str. 34.-38.; Simonetti, P.: "Pravna priroda etažnog vlasništva u nacionalnom i komparativnom pravu", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 1994., 15., str. 25.-35.; Kačer, H.: "Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima", Godišnjak 5. s XIII. tradicionalnog savjetovanja "Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse", Opatija, 4.-6. studenoga 1998., str. 89.-130.; Ružička, B.: "Etažno vlasništvo novosagrađenih građevina", Pravo i porezi, br. 10/1998., str. 22.-27.; Sarvan, D.: "Etažno vlasništvo", Pravo i porezi, br. 9/1999., str. 50.-60.

I u austrijskom pravu postoji suvlasništvo cijele zgrade i zemljišta s time da suvlasnici imaju pravo isključivoga korištenja i samostalnoga raspolaganja posebnim dijelom nekretnine na kojem imaju stambeno vlasništvo. Stambeno vlasništvo koje pripada isključivo određenom suvlasniku zgrade predstavlja određeno ograničenje prava vlasništva ostalih suvlasnika nekretnine. Troškove suvlasničke nekretnine snose suvlasnici razmjerno udjelu koji imaju u stambenom vlasništvu, a prihodi od stanova i poslovnih prostorija pripadaju nositeljima stambenoga vlasništva.<sup>2</sup>

Prava suvlasnika nekretnine ograničavaju se uspostavom etažnoga vlasništva jer na određenim, posebnim dijelovima nekretnine pojedini suvlasnici stječu isključiva vlasnička prava. Danas se govori o posebnim dijelovima nekretnine s obzirom na načelo pravnoga jedinstva nekretnine (*superficies solo cedit*) po kojem je nekretnina prije svega zemljište i sve ono što je trajno s njime spojeno. Ranije se upotrebljavao i naziv posebni dio zgrade jer je to bilo sukladno nazivlju iz bivšega Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada<sup>3</sup> koji je ranije uređivao etažno vlasništvo u nas. Međutim, i danas se u praksi, ali i u nekim propisima upotrebljava pojam zgrada. Zgrada je vrsta građevine namijenjena za stambene ili poslovne potrebe. Iako opća definicija zgrade ne postoji, moguće je na temelju različitih zakonskih određenja pod tim pojmom smatrati građevinu koja u pravilu obuhvaća više stanova ili više poslovnih prostorija. Osnovne su vrste zgrade stambena i poslovna. Stambena zgrada, prema općem shvaćanju, podrazumijeva cjelinu koja se sastoji od najmanje tri stana. Naime, treba razlikovati stambenu zgradu od obiteljske kuće koju Zakon o gradnji<sup>4</sup> definira kao građevinu stambene namjene na zasebnoj čestici s najviše dva stana, koja nema više od podruma i tri nadzemne etaže namijenjene stanovanju. Poslovna zgrada je zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu. U različitim, kako onima na snazi, tako i bivšim propisima, te u različitim pravnim disciplinama spominju se i sljedeće vrste zgrada: etažna, neetažna, gospodarska, diplomatska, konzularna, poljoprivredna, obiteljska stambena zgrada itd. Zgradom se međutim ne mogu smatrati građevine poput mostova, cesta, tunela, brana i sl. Zgrada je prema načelu jedinstvenosti nekretnine sastavni dio zemljišta osim ako je sa zemljištem povezana radi neke prolazne namjene ili je pravno odvojena od zemljišta (npr. pravom građenja).

Iako je pravo vlasništva najšire stvarno pravo koje osigurava gotovo apsolutne ovlasti vlasniku glede neke stvari, ni ono nije neograničeno jer se prigodom ostvarivanja vlasničkih ovlasti moraju poštovati prava drugih. To se poglavito odnosi na prava etažnih vlasnika na stanu ili drugoj prostoriji

<sup>2</sup> Usp. Koziol, H. – Welser, R.: “Grundriß des bürgerlichen Rechts”, Band II., Wien, 1991., str. 57. – 60.; Brunner, H. G.: “Das Wohnungseigentum”, Das Recht des modernen Wohnens, Band II., Teil 2., Wien, 1976. str. 29.

<sup>3</sup> Narodne novine, br. 52/73.

<sup>4</sup> Narodne novine, br. 175/03. i 100/04.

na kojima je uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova nekretnine jer su ona još i više ograničena nego kod mnogih drugih viševlasničkih zajednica s obzirom da se radi ne samo o pravno nego i stvarno vrlo složenoj zajednici.

Ovlasti i dužnosti suvlasnika glede posebnoga dijela nekretnine uređene su Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u nastavku ZV).<sup>5</sup> Tako suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažni vlasnik) ima određena prava, odnosno ovlasti glede svoga posebnoga dijela nekretnine, a to su: pravo na stjecanje vlasništva svih plodova i drugih koristi od posebnoga dijela nekretnine, osim ako oni na nekom posebnom pravnom temelju ne pripadaju komu drugomu,<sup>6</sup> ovlast iznajmiti ili dati u zakup posebni dio nekretnine (cijeli ili njegov dio odnosno dijelove) ne tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika ako nije što drugo ugovoreno i upisano u zemljišnoj knjizi<sup>7</sup> te ovlast izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, i to ne tražeći odobrenje od ostalih suvlasnika, ali u skladu s građevinskim propisima i o svome trošku.<sup>8</sup>

Određene ovlasti suvlasnik ima i glede zahtjeva za popravljajem štete, odnosno u vezi s opasnosti od nastanka štete, a to su: ovlast tražiti naknadu imovinske štete koju pretrpi na svome posebnom dijelu u vezi s održavanjem zajedničkih dijelova nekretnine,<sup>9</sup> ovlast tražiti popravljaj štete u vezi s promjenama koje je izvršio drugi suvlasnik ili suvlasnici,<sup>10</sup> kao i ovlast tražiti primjereno osiguranje ako s obzirom na okolnosti prijeti ozbiljna opasnost da će nastati šteta zbog onoga što u izvršavanju ili prekoračenju ovlasti glede nekretnine poduzima ili je već poduzeo pojedini suvlasnik bez suglasnosti svih ostalih.<sup>11</sup>

Neke od ovlasti suvlasnika glede posebnoga dijela nekretnine ujedno predstavljaju i dužnosti za drugoga suvlasnika te između njih postoji čvrsta povezanost i isprepletenost. S druge pak strane postoje i dužnosti koje nisu izražene ovlašću drugoga suvlasnika. Inače dužnosti suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine jesu: dužnost održavanja,<sup>12</sup> dužnost odgovarati za štetu nastalu zbog nebrige ili neodržavanja posebnoga dijela nekretnine koja može biti pojedinačna ili solidarna,<sup>13</sup> dužnost omogućiti pristup i uporabu svoga posebnoga dijela nekretnine ako je to potrebno za održavanje zajedničkih

<sup>5</sup> Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00. i 114/01.

<sup>6</sup> Proizlazi iz čl. 79. st. 2. ZV-a.

<sup>7</sup> Proizlazi iz čl. 81. st. 1. ZV-a.

<sup>8</sup> Proizlazi iz čl. 82. ZV-a.

<sup>9</sup> Proizlazi iz čl. 80. st. 3. ZV-a.

<sup>10</sup> Proizlazi iz čl. 82. st. 4. ZV-a.

<sup>11</sup> Proizlazi iz čl. 83. st. 1. ZV-a.

<sup>12</sup> Proizlazi iz čl. 80. ZV-a.

<sup>13</sup> Proizlazi iz čl. 80. st. 2. ZV-a.

dijelova nekretnine,<sup>14</sup> dužnost odgovarati za štetu koju je učinio ostalim suvlasnicima prigodom izvršavanja promjena na svome posebnom dijelu nekretnine,<sup>15</sup> dužnost naknade imovinske štete onom etažnom vlasniku koji je tu štetu pretrpio zbog toga što je omogućio pristup i uporabu svoga posebnoga dijela radi održavanja zajedničkih dijelova nekretnine,<sup>16</sup> dužnost davanja primjerenoga osiguranja kada se za to ispune uvjeti<sup>17</sup> te, na koncu, dužnost snošenja svih javnih obveza i tereta u vezi s vlasništvom svoga posebnoga dijela nekretnine.<sup>18</sup>

O svim spomenutim ovlastima i dužnostima suvlasnika glede posebnoga dijela nekretnine pobliže u nastavku ovoga rada.

## ***2. Izvršavanje suvlasnikovih ovlasti glede posebnoga dijela nekretnine***

### ***2.1. Ovlast stjecanja vlasništva plodova i drugih koristi od posebnoga dijela nekretnine***

Ovlast stjecanja vlasništva plodova i drugih koristi svakako je temeljna, a proizlazi iz činjenice postojanja isključivih vlasničkih prava suvlasnika na posebnom dijelu nekretnine (stanu, poslovnom prostoru i sl.). Tako "suvlasniku na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine pripadaju svi plodovi i druge koristi od toga dijela, ako oni na nekom posebnom pravnom temelju ne pripadaju komu drugomu" (čl. 79, st. 2. ZV-a).<sup>19</sup> Dakle, svi plodovi, a ovdje se radi isključivo o civilnim plodovima, na primjer, u vidu najamnine ili zakupnine, pripadaju etažnom vlasniku. Ostali suvlasnici nemaju pristupa stjecanju vlasništva nad tim plodovima, a to pogotovo nemaju treće osobe. Međutim, moguće je da postoji određeni pravni temelj po kojem će plodovi i druge koristi od posebnoga dijela pripasti nekoj drugoj osobi. Potreban je određeni pravni posao ili eventualno sudska odluka, odnosno određena zakonska odredba da bi plodovi pripali nekom drugom, a ne etažnom vlasniku. Kao primjer može se navesti davanje određene poslovne prostorije u podzakup čime dio plodova stječe i podzakupnik. Nadalje, svakako je moguće da se i sam etažni vlasnik odrekne plodova i drugih koristi i daruje ih određenoj osobi ili ih eventualno zamijeni za neka druga prava. Svakako ne treba zanemariti ni mogućnost da i sudskom odlukom ili na temelju zakona, u

<sup>14</sup> Proizlazi iz čl. 80. st. 3. ZV-a.

<sup>15</sup> Proizlazi iz čl. 82. st. 4. ZV-a.

<sup>16</sup> Proizlazi iz čl. 80. st. 3. ZV-a.

<sup>17</sup> Proizlazi iz čl. 83. ZV-a.

<sup>18</sup> Proizlazi iz čl. 84. st. 1. ZV-a.

<sup>19</sup> Ova je odredba izvedena iz opće odredbe o vlasnikovim pravima koja je sadržana u članku 30. stavak 1. ZV-a, a glasi: "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 i zakonskim ograničenjima".

određenim slučajevima, bude utvrđeno da će plodovi i druge koristi pripasti nekom drugom, a ne etažnom vlasniku.

Osim plodova ZV spominje i druge koristi koje bi, također, mogle nastati ne samo temeljem pravnoga posla nego i zakona i sudske odluke. Druge koristi koje bi mogle pripasti suvlasniku na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine mogu biti, na primjer, različite nagrade, odštete, povlaštene zajmovi i slično.

Odredba po kojoj suvlasniku pripada vlasništvo na plodovima i drugim koristima od posebnoga dijela nekretnine sama je po sebi razumljiva jer ako je uspostavljeno etažno vlasništvo na nekom posebnom dijelu nekretnine, tada ono osigurava svome nositelju isključiva prava na tome dijelu. Ipak i u nekim je inozemnim propisima, kao na primjer u austrijskom Zakonu o stambenom vlasništvu,<sup>20</sup> i izričito naglašeno da prihodi od stanova i poslovnih prostorija pripadaju njihovim vlasnicima, dakle nositeljima stambenoga vlasništva.

## **2.2. Ovlast iznajmiti ili dati u zakup posebni dio nekretnine**

Etažnom vlasniku pripada i ovlast davanja posebnoga dijela nekretnine u najam ili zakup. Sličnost ugovora o najmu i ugovora o zakupu postoji stoga što im je povijesni temelj nastanka u istom ugovoru - ugovoru o uporabi.<sup>21</sup> U praksi je ugovor o najmu ograničen na neplodonosne stvari, a ugovor o zakupu na plodonosne stvari. Kao najčešći predmet najma pojavljuju se upravo stambeni objekti iznajmljeni u svrhu stanovanja, dok se kao najčešći predmet zakupa pojavljuju različite nekretnine - poslovne prostorije, poljoprivredna i druga zemljišta i slično. Dok kod najma postoji samo uporaba, dotle kod zakupa postoji korištenje, što podrazumijeva šire ovlasti, odnosno uporabu i mogućnost ubiranja plodova.<sup>22</sup> Tako se, na primjer, poslovne prostorije uvijek daju u zakup jer se obavljanjem određene poslovne djelatnosti ostvaruje za zakupnika i određena dobit, odnosno stječu se određeni plodovi.

<sup>20</sup> Wohnungseigentumsgesetz – WEG (1975. g.).

<sup>21</sup> Opći građanski zakonik u paragrafu 1090. određuje pojam ugovora o uporabi u smislu da je to “pogodba kojom se daje kome poraba kakve stvari nepotrošne za neko vrijeme, i za određenu cijenu”. Kriterij je razlikovanja između najma i zakupa prema Općem građanskom zakoniku (par. 1091.) sljedeći: “Ako se stvar, koja je dana u uporabu, može uporabiti a da se dalje ne obrađuje, tad pogodba uporabna jest pogodba o najmu; ali ako se stvar može uživati samo marljivošću i trudom, zove se pogodba zakupna”.

<sup>22</sup> I u njemačkom pravu, primjerice, postoji razlika između pojmova *Miete* i *Pacht* (par. od 535. do 580. Njemačkog građanskog zakonika iz 1896. g., uređuju *Miete*, a par. od 581. do 597. *Pacht*). Tako pod pojmom *Miete* treba podrazumijevati uporabu nepolodonosne stvari, što bi moglo odgovarati našem pojmu ugovora o najmu, i odnosi se na zgrade za stanovanje, dok pod pojmom *Pacht* treba podrazumijevati korištenje plodonosnih stvari što bi se moglo usporediti s pojmom ugovora o zakupu u nas.

Ipak je razlika između najma i zakupa, u spomenutom smislu relativna. Ako bi se, primjerice, sklopio ugovor o podnajmu stana, najmoprimac bi mogao od podnajmoprimalca ostvarivati određene civilne plodove. Doduše, ugovor o podnajmu mogao bi se sklopiti samo uz suglasnost najmodavca, ali je uz tu pretpostavku svakako moguć u praksi.

“Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je taj dio, cijeli ili pojedine njegove dijelove, iznajmiti ili dati u zakup, ne tražeći za to odobrenje ostalih suvlasnika, ako nije što drugo ugovoreno i upisano u zemljišnoj knjizi.”<sup>23</sup> Odnose između suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine i osoba koje njegov posebni dio rabe ili iskorištavaju kao stanari, najmoprimci, zakupnici i slično, uređuju odnosna pravila obveznoga prava, ako nisu uređeni posebnim zakonom.<sup>24</sup> I u nekim je inozemnim propisima koji uređuju etažno vlasništvo izričito propisano da etažni vlasnici imaju pravo iznajmljivati i davati u zakup stanove i druge posebne dijelove nekretnine.<sup>25</sup>

Etažni vlasnici imaju glede iznajmljivanja i davanja u zakup posebnoga dijela nekretnine potpunu samostalnost odlučivanja etažnoga vlasnika, osim ako bi, na primjer, međuvlasničkim ugovorom bilo predviđeno nešto drugo ili upisano u zemljišnu knjigu, što je moguće u već ranije spomenutom slučaju kada prodavatelj, a to je 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, odredi kako će se upravljati nekretninom, i to bude upisano u zemljišnoj knjizi. Suvlasnici mogu, na primjer, ugovoriti da se posebni dijelovi nekretnine neće moći davati u zakup za obavljanje određenih vrsta poslovnih djelatnosti jer bi to moglo remetiti mir ili im na drugi način smetati. Odnose između etažnoga vlasnika i najmoprimalca, zakupnika i drugih uređuju odnosna pravila obveznoga prava, a tu osim Zakona o obveznim odnosima<sup>26</sup> valja spomenuti i Zakon o najmu stanova,<sup>27</sup> Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora<sup>28</sup> i Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.<sup>29</sup>

Kada je riječ o načinu izvršavanja ovlasti uporabe, odnosno korištenja posebnoga dijela nekretnine, valja spomenuti o kojim se mogućim načinima radi. Stan može rabiti, odnosno poslovni prostor koristiti sam etažni vlasnik uključujući svakako i članove njegovoga obiteljskoga kućanstva. Ako je

<sup>23</sup> Čl. 81. st. 1. ZV-a.

<sup>24</sup> Proizlazi iz čl. 81. st. 2. ZV-a.

<sup>25</sup> Npr. u njemačkom Zakonu o stambenom vlasništvu iz 1951. godine (Wohnungseigentumsgesetz, § 13.).

<sup>26</sup> Narodne novine, br. 35/05.

<sup>27</sup> Narodne novine, br. 91/96., 48/98. i 66/98.

<sup>28</sup> Narodne novine, br. 91/96., 124/97. i 174/04.

<sup>29</sup> Narodne novine, br. 92/96., 39/99. i 80/02. i 81/02.

stan u neposrednom posjedu neke druge osobe, a ne etažnoga vlasnika, odnosno članova njegovoga obiteljskoga kućanstva, tada će to biti temeljem sklopljenoga ugovora o najmu stana. Kada pak poslovni prostor koristi druga osoba, a ne etažni vlasnik tada će biti sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora. Stan može biti u neposrednom posjedu neke druge osobe i temeljem osobne služnosti stanovanja (*habitatio*) ili temeljem ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.

### **2.3. Ovlast izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji**

Etažnom vlasniku pripada i ovlast da obavlja određene promjene stanja, odnosno prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji. "Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika, u skladu s građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:

- promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih suvlasnika koji zaslužuju zaštitu; osobito ne smije prouzročiti povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari,

- ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki suvlasnik može zabraniti; ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,

- radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga suvlasnika bez njegova odobrenja; ali taj će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđim prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,

- vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugomu čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu<sup>30</sup>.

Ova se pravila mogu svesti na sljedeće: 1. promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, kao ni povredu interesa ostalih suvlasnika koji zaslužuju zaštitu; 2. ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu vlasnika posebnoga dijela,

<sup>30</sup> Čl. 82. st. 1. ZV-a.



inače je svaki suvlasnik može zabraniti; 3. radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga suvlasnika bez njegova odobrenja; i 4. vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugomu čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu. Pod navedenim uvjetima moguće je izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene i bez traženja odobrenja od ostalih suvlasnika ako je to u skladu s građevinskim propisima. Podrazumijeva se da svaki suvlasnik može podnijeti tužbu sudu sa zahtjevom za prestankom promjena stanja ako se promjene ne obavljaju sukladno pravilima iz članka 82. st. 1. ZV.

U članku 82. st. 2. ZV određuje da ako je za promjenu namjene potrebna dozvola vlasti, drugi suvlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban. To je u skladu s odredbom članka 82. st. 1. ZV-a koji određuje da se promjene mogu, ako su ispunjeni svi potrebni uvjeti, vršiti i ne tražeći odobrenje od ostalih suvlasnika. Dakle, ako je, na primjer, etažni vlasnik dobio građevinsku dozvolu za obavljanje promjena, ostali suvlasnici neće smjeti uskratiti svoj pristanak, a ako bi to ipak učinili, odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojom uskratom. To se, međutim, dešava samo u onim slučajevima kod kojih se etažni vlasnik pridržavao pravila pod kojima se mogu obavljati promjene stanja.

Ono što je propisano za promjene stanja stanova i drugih samostalnih prostorija vrijedi i za sve sporedne dijelove koji su njihovi pripatci (otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanske prostorije, kućni vrtovi i drugo), a ove se odredbe primjenjuju i u slučaju prijenosa sporednih dijelova koji služe jednom stanu odnosno prostoriji na drugi stan odnosno prostoriju.<sup>31</sup>

#### **2.4. Ovlast tražiti naknadu imovinske štete koju suvlasnik pretrpi na svome posebnom dijelu u vezi s održavanjem zajedničkih dijelova nekretnine**

Etažni vlasnik ima i ovlast zahtijevati naknadu imovinske štete u svezi s održavanjem zajedničkih dijelova nekretnine. "Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je dopustiti pristup u stan, odnosno prostoriju i njihovu uporabu, ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine; imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu primjereno naknaditi suvlasnici solidarno".<sup>32</sup> Suvlasnik svakako mora omogućiti pristup u svoj stan, a i određenu uporabu svoga posebnoga dijela nekretnine ako je to nužno za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Međutim, ako bi pri tome nastala imovinska šteta, etažni bi vlasnik mogao potraživati naknadu

<sup>31</sup> Proizlazi iz čl. 82. st. 3. ZV-a.

<sup>32</sup> Čl. 80. st. 3. ZV-a.

od suvlasnika solidarno. Naknada štete može se tražiti od svih suvlasnika, odnosno svi su je suvlasnici dužni podmiriti, međutim, ako bi makar jedan od suvlasnika namirio cijeli iznos predviđene odštete etažni bi vlasnik time bio namiren, a ostali bi suvlasnici bili u obvezi spram onoga suvlasnika koji je naknadio štetu u cijelosti. Nije određeno da li su iznosi koje moraju namiriti suvlasnici jednaki ili su razmjerni veličini suvlasničkoga dijela, što treba tumačiti ipak u prilog kriterija veličine suvlasničkoga dijela jer je to temeljno mjerilo i za sve druge odnose između suvlasnika.

Također bi se moglo postaviti pitanje da li svi suvlasnici moraju sudjelovati u podmirivanju štete, pa i u slučaju kada jedan dio suvlasnika uopće ne koristi određene zajedničke dijelove na kojima je trebalo obaviti određeni zahvat koristeći se pri tome nečijim posebnim dijelom. Moguće je, na primjer, da u zgradi postoji nekoliko odvojenih ulaza tako da određene zajedničke dijelove ne koriste svi suvlasnici već samo neki od njih. To bi eventualno moglo dovesti do zahtjeva onih suvlasnika koji se zbog određenih razloga uopće ne služe tim zajedničkim dijelovima da ne sudjeluju u naknadi imovinske štete koju je etažni vlasnik pretrpio u svezi s održavanjem tih zajedničkih dijelova nekretnine. S obzirom da ZV ne razlikuje zajedničke dijelove koji služe svim etažnim vlasnicima od onih koji služe samo nekima od njih, ovu odredbu treba tumačiti na način da su svi suvlasnici dužni sudjelovati u naknadi imovinske štete etažnom vlasniku u svezi s održavanjem zajedničkih dijelova nekretnine jer u konačnici svi su oni suvlasnici i tih dijelova, bez obzira da li ih rabe ili ne.

### ***2.5. Ovlast tražiti popravlanje štete u svezi s promjenama koje je izvršio drugi suvlasnik ili suvlasnici***

Sljedeća ovlast koju ima etažni vlasnik jest zahtijevati popravlanje štete u svezi s promjenama koje je izvršio drugi suvlasnik ili suvlasnici. Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s promjenama koje je izvršio suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj suvlasnik, a više suvlasnika odgovaraju za tu štetu solidarno.<sup>33</sup> Već je ranije spomenuto u kojim se slučajevima smatra da je suvlasnik dužan trpjeti promjene koje je izvršio etažni vlasnik. Tako je, primjerice, suvlasnik dužan trpjeti uobičajene promjene kao i one koje služe važnom interesu suvlasnika, a poglavito ako se radi o postavljanju vodova za plin, energiju, vodu i slično. Osim toga suvlasnik je dužan trpjeti promjene ako se tuđom prepravkom bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu. Ipak konačnu odluku o tome da postoji odgovornost za štetu, donosi u slučaju spora sud vodeći računa prije svega o tome da li

<sup>33</sup> Proizlazi iz čl. 82. st. 4. ZV-a.

su suvlasnici bili dužni trpjeti određene promjene. I samo pitanje dužnosti trpljenja promjena, i pored određenih zakonskih odredaba, u konačnici ovisi o diskrecionoj ocjeni suda nakon što se uzmu u obzir sve okolnosti.

## **2.6. Ovlast tražiti primjereno osiguranje**

Etažnom vlasniku glede svoga posebnoga dijela nekretnine pripada i ovlast zahtijevati primjereno osiguranje, što je uređeno člankom 83. ZV-a. Ako s obzirom na okolnosti prijeti ozbiljna opasnost da će nastati šteta zbog onoga što u izvršavanju ili prekoračenju ovlasti poduzima ili je već poduzeo glede nekretnine pojedini suvlasnik bez suglasnosti svih ostalih, svaki od suvlasnika cijele nekretnine ovlašten je od njega zahtijevati primjereno osiguranje. Osnovni je uvjet da bi se moglo zahtijevati primjereno osiguranje da prijeti ozbiljna opasnost da će nastati šteta, a osim toga radi se o radnjama koje se obavljaju bez suglasnosti svih suvlasnika, čak štoviše radnja koja se poduzima nije utemeljena na nekoj zakonskoj odredbi. To doduše, ne mora odmah značiti da se radi o nedopuštenoj radnji, ali je ipak riječ o radnji čije dopuštenje za izvođenje nije utemeljeno na zakonskoj osnovi. Naime, poduzimanje bilo čega što je suvlasnik po zakonu dužan ili ovlašten obaviti, ne može biti uvjetovano davanjem osiguranja.

ZV ne određuje konkretne oblike primjerenoga osiguranja, te je moguće zaključiti kako će toj svrsi poslužiti svaki prikladan oblik osiguranja vjerovnikovoga potraživanja. Kao možda najprikladniji oblik primjerenoga osiguranja sa stajališta suvlasnika može se javiti polog gotova novca ili vrijednosnica. U tome smislu može se osnovati založno pravo na pravu ili eventualno na pokretnoj stvari. Najčešće će to biti založno pravo na pravu o kojem će biti riječi u nastavku.

Dobrovoljno založno pravo na pravu osniva se temelju pravnoga posla. Na temelju pravnoga posla kojemu je cilj osnivanje založnoga prava na određenom pravu radi osiguranja namirenja određene tražbine iz vrijednosti zaloga osniva se dobrovoljno založno pravo njegovim izvođenjem pripadanja prava koje se njime opterećuje, a na način određen zakonom. Način osnivanja dobrovoljnoga založnoga prava na pravu ovisi o tome o kakvom se subjektivnom imovinskom pravu radi. Cesija je čin kojim se prenosi pravo radi osiguranja<sup>34</sup> i na temelju kojega nastaje dobrovoljno založno pravo na pravu ako se radi o osnivanju založnoga prava na zalagodavčevoj tražbini. O cesiji treba obavijestiti dužnika (cesusa) jer od trenutka kada njemu stigne notifikacija, postoji založno pravo na tražbini. Inače, založno pravo može se osnovati na različitim tražbinama koje se mogu sastojati od činidbe davanja (npr. novca ili neke druge stvari) ili tražbina može biti

<sup>34</sup> O prijenosu prava radi osiguranja vidjeti i Ruždjak, J. M.: "Novela Ovršnog zakona (2005.) – sudjelovanje javnih bilježnika u ovrsi; sporazum o osiguranju tražbine prijenosom stvari odnosno prava", Pravo i porezi, br. 10/2005., str. 3-9.

sadržana u vrijednosnom papiru. No bez obzira o kakvoj se tražbini radi, dužnik je obvezan nakon što je tražbina cedirana na založnoga vjerovnika, svoju obvezu ispuniti samo i jedino založnom vjerovniku.

Dobrovoljno založno pravo na vrijednosnim papirima koji glase na donositelja osniva se jednako kao i na pokretnim stvarima, odnosno predajom toga papira založnom vjerovniku radi osiguranja. Ako vrijednosni papir glasi na ime, tada se dobrovoljno založno pravo osniva također cesijom, odnosno ustupom tražbine. Dužnik od trenutka kada je obaviješten o ustupu tražbine može dug ispuniti jedino založnom vjerovniku koji je ovlašten primiti ispunjenje. Međutim, založni se vjerovnik može namiriti iz ustupljene tražbine tek ako se ispune pretpostavke za namirenje, a do tada mora čuvati ono što je primio.

Na vrijednosnim papirima koji glase po naredbi dobrovoljno se založno pravo osniva založnim indosamentom. Indosament je pisano očitovanje o prijenosu prava inkorporiranoga u vrijednosnom papiru po naredbi, razlikuje se od založnoga indosamenta jer se ovim potonjim pravo prenosi samo radi zalaganja. Založni indosament, naime, ipak ograničava založnoga vjerovnika jer se on iz prenesenoga prava može namiriti tek kada se ispune pretpostavke za namirenje, a do tada mora očuvati preneseno pravo. Kod običnoga indosamenta pravo je preneseno u pravilu bez ograničenja i stjecatelj njime može odmah raspolagati. Međutim, založno pravo na pravu utjelovljenom u vrijednosnom papiru po naredbi može se prenijeti ne samo založnim indosamentom nego i cesijom uz obvezu obavještavanja dužnika.

Založno pravo na pravu može se osnovati i na koristima od autorskoga prava<sup>35</sup>, dionicama, patentima, udjelima u trgovačkom društvu i slično. Postavlja se pitanje kojim se činom prenose ta prava radi osiguranja s obzirom da ZV nije odredio način prijenosa tih prava na založnoga vjerovnika, nego je odredio da se ona prenose na način predviđen za prijenos tih prava, osim ako što drugo nije određeno zakonom. Kada je riječ, na primjer, o dionicama, one bi se u načelu mogle prenijeti predajom u posjed založnoga vjerovnika, odnosno jednako kao i pokretne stvari. Međutim, ovdje treba uzeti u obzir odredbe posebnoga zakona, a to je Zakon o tržištu vrijednosnih papira.<sup>36</sup> Prema tom zakonu "obveza izdavatelja vrijednosnoga papira na isplatu glavnice i kamata može biti osigurana založnim pravom na nekretninama i vrijednosnim papirima, vrijednost kojih ne smije biti manja od ukupne obveze izdavatelja iz svih osiguranih vrijednosnih papira".<sup>37</sup> Kod ostalih prava, ako predaja nije moguća, zato što ne postoje u tjelesnom obliku ili zbog bilo kojega drugoga razloga, čini se da će biti dovoljna odredba u pravnom poslu, odnosno založnom ugovoru, prema kojoj će

<sup>35</sup> U članku 43. st. 1. Zakona o autorskom pravu i srodnim pravima (Narodne novine, br. 167/03.) stoji: "Autorsko pravo ne može biti predmet ovrhe. Predmet ovrhe mogu biti samo koristi stečene korištenjem autorskog djela, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno".

<sup>36</sup> Narodne novine, br. 84/02.

<sup>37</sup> Čl. 113. st. 1. Zakona o tržištu vrijednosnih papira.

založni vjerovnik imati pravo namirenja iz založenoga prava, pod određenim pretpostavkama, ako mu tražbina koju ima prema založnom vjerovniku ne bude o dospijeću namirena.

Ako netko prenese svome vjerovniku radi osiguranja tuđe subjektivno imovinsko pravo, time ne nastaje založno pravo. "Subjektivna prava nisu materijalne naravi, pa kako nisu vidljiva to nema niti potrebe za zaštitom povjerenja u prometu takvim pravima. Zato – u pravilu – nema stjecanja založnoga prava na subjektivnom pravu od osobe koja nije nositelj toga prava koje zalaže".<sup>38</sup> To, međutim, ne vrijedi za pokretnine jer "ako je vlasnik koji ima pravni temelj za stjecanje dobrovoljnoga založnoga prava dobio u zalog tuđu pokretnu stvar bez pristanka njezina vlasnika, stekao je time založno pravo ako su ispunjene pretpostavke pod kojima bi mogao steći i pravo vlasništva na toj stvari od nevlasnika, odnosno od osobe koja nije ovlaštena tako pravno raspolagati stvarju; to na odgovarajući način vrijedi i ako je dobio u zalog vrijednosni papir na donositelja".<sup>39</sup> Ova se odredba na odgovarajući način primjenjuje i na stjecanje dobrovoljnoga podzaložnoga prava kad je vjerovnik dobio tu stvar u zalog bez pristanka založnoga vjerovnika čija tražbina osigurava taj zalog. Za razliku od ostalih subjektivnih imovinskih prava, pravo koje je inkorporirano u vrijednosnom papiru na donositelja djeluje na određeni način kao pokretnina te je moguće da nastane založno pravo i bez pristanka vlasnika toga papira, ali pod uvjetom da su ispunjene pretpostavke kao kod stjecanja prava vlasništva od nevlasnika.

I na koncu, vezano uz dobrovoljno založno pravo na pravu prenesenom radi osiguranja treba spomenuti mogućnost upisa koju predviđa novi Zakon o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima.<sup>40</sup> "U upisnik se mogu upisivati i dobrovoljna založna prava te prijenos prava vlasništva radi osiguranja na pokretninama i pravima trećih osoba (stvarnopravni dužnik) radi osiguranja tražbina vjerovnika prema njegovom osobnom dužniku".<sup>41</sup> Dakle, upis dobrovoljnoga založnoga prava na pravu nije obvezatan, te nema konstitutivno značenje, ali svakako da prije svega založni vjerovnik može imati interes da se provede ovakav upis. Ako je osiguranje na određenom predmetu upisano na temelju sporazuma stranaka, protivniku osiguranja odnosno dužniku nije dopušteno dovoditi u pitanje pravo koje je predlagatelj osiguranja odnosno vjerovnik stekao pozivajući se na to da u vrijeme zasnivanja prava nije bio vlasnik stvari ili nositelj prava, odnosno da nije bio ovlašten imatelj dionice, udjela

<sup>38</sup> Gavella, N. i dr., op. cit. str. 860.

<sup>39</sup> Čl. 317. st. 1. ZV-a.

<sup>40</sup> Zakon je objavljen u Narodnim novinama, br. 121/05. od 17. listopada 2005., stupio je na snagu osmoga dana od objave u Narodnim novinama, a počinje se primjenjivati nakon šest mjeseci od dana njegova stupanja na snagu.

<sup>41</sup> Čl. 6. st. 4. Zakona o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima.

ili poslovnoga udjela. Međutim, spomenuto ne utječe na pravo protivnika osiguranja odnosno dužnika da zbog mana volje ili iz drugoga razloga pobija sporazum na temelju kojega je stvorena osnova za upis.<sup>42</sup>

Založno pravo na pravu osnovano radi osiguranja etažnoga vlasnika zbog ozbiljne opasnosti od nastanka štete može se javiti i u obliku sudskoga i javnobilježničkoga dobrovoljnoga založnoga prava na pravu. ZV uređuje samo osnivanje sudskoga dobrovoljnoga založnoga prava na pravu dok je javnobilježničko dobrovoljno založno pravo<sup>43</sup> uređeno odredbama Ovršnoga zakona.<sup>44</sup> "Sudsko založno pravo na pravima osniva se dobrovoljno na temelju založnoga ugovora koji, u obliku sudskoga zapisnika o sporazumu stranaka da založnim pravom osiguraju određene tražbine, one sklope pred sudom u postupku osiguranja novčane tražbine. Zakonske odredbe koje uređujući sudski postupak osiguranja novčanih tražbina određuju postupak i pravne učinke sporazuma stranaka o osiguranju tražbina zalogom pokretnih i nepokretnih stvari, na odgovarajući se način primjenjuju i na davanje u zalog prava".<sup>45</sup> Na temelju sporazuma stranaka osniva se sudsko založno pravo na način koji određuju zakonske odredbe o ovrsi i prisilnom osiguranju za osnivanje prisilnoga založnoga prava na pravu.

ZV nije spomenuo konkretne oblike primjerenoga osiguranja, što se može ocijeniti dobrim jer se oblici zaštite prava vjerovnika neprekidno izgrađuju i usavršavaju tako da bi u suprotnom to vjerojatno dovelo u budućnosti do potrebe njegove izmjene. S druge pak strane, nabrajanje oblika primjerenoga osiguranja moglo bi se tumačiti i ograničavanjem suvlasnikovih prava jer u konačnici primjereno je svako ono osiguranje koje takvim smatra sam suvlasnik koji ga zahtijeva.

O zahtjevu za davanjem osiguranja odlučuje sud u izvanparničnom postupku, ako nije što drugo propisano, ili ako se u svezi s onim što je suvlasnik poduzeo ili poduzima već vodi neki drugi postupak u kojem je moguće odrediti davanje primjerenoga osiguranja. Takav drugi postupak mogu pokrenuti suvlasnici, na primjer, posjedovnom ili vlasničkom tužbom kojom traže prestanak izvršavanja radnji koje glede nekretnine poduzima pojedini suvlasnik. Svakako da bi se ovdje radilo o parničnom postupku u okviru kojega bi se, također, moglo dati primjereno osiguranje što bi dovelo

<sup>42</sup> Proizlazi iz čl. 20. Zakona o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima.

<sup>43</sup> O sudskom i javnobilježničkom dobrovoljnom založnom pravu na pravu vidjeti u Dika, M.: *Sudsko osiguranje potraživanja na temelju sporazuma stranaka*, *Zakonitost*, br. 9-10/1991., str. 1028-1031; Dika, M.: *Sudsko i javnobilježničko založnopravno osiguranje tražbina na temelju sporazuma stranaka*, *Novo ovršno i stečajno pravo*, Zagreb, 1996., str. 75-98; Ruždjak, J. M.: *Sudsko i javnobilježničko osiguranje tražbina na temelju sporazuma stranaka*, *Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse*, *Savjetovanje XII. (Opatija)*, Zagreb, 1997., *Godišnjak* 4.

<sup>44</sup> Mogućnost osnivanja sudskoga i javnobilježničkoga dobrovoljnoga založnoga prava na pravu stvorena je tek stupanjem na snagu Ovršnoga zakona (*Narodne novine*, br. 57/96., 29/99., 173/03., 194/03., 151/04. i 88/05.).

<sup>45</sup> Čl. 313. st. 1. i 2. ZV-a.

i do prestanka protivljenja ili barem onemogućavanja protivljenja ostalih suvlasnika izvođenju određenih radnji glede nekretnine od kojih prijeti ozbiljna opasnost po nastanak štete. Sud bi pri odlučivanju o zahtjevu za davanjem primjerenoga osiguranja imao riješiti i pitanje oblika osiguranja, pri čemu bi trebalo voditi računa o tome postoji li eventualno sporazum suvlasnika o obliku primjerenoga osiguranja, te o svim drugim relevantnim okolnostima kao što su, primjerice, konkretne mogućnosti suvlasnika koji poduzima radnju, interesi svih suvlasnika, prijedlog suvlasnika o obliku osiguranja ako je izražen u zahtjevu i slično.

### ***3. Izvršavanje suvlasnikovih dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine***

#### ***3.1. Dužnost održavanja***

Dužnost održavanja svakako je temeljna dužnost koju etažni vlasnici imaju glede svojega posebnoga dijela nekretnine.<sup>46</sup> Održavanje se može odnositi na posebni dio nekretnine na kojem je uspostavljeno etažno vlasništvo, ali i na zajedničke dijelove i uređaje zgrade na kojima postoji suvlasništvo. Inače, održavanje znači izvršavanje određenih poslova radi očuvanja vrijednosti posebnoga dijela nekretnine, odnosno nekretnine kao cjeline. "Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine dužan je za taj stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te za njima namijenjene uređaje, osobito svjetlovodne, plinovodne, vodovodne, toplovodne i sanitarne naprave, kao i sve druge pripadke toga posebnoga dijela brinuti se i tako ih održavati da drugim suvlasnicima ne nastane nikakva šteta".<sup>47</sup> Ovdje se na generalan način uređuje dužnost održavanja koja predstavlja jednu opću dužnost čije neizvršavanje ili neuredno izvršavanje može dovesti do stvaranja dodatnih, posebnih dužnosti u vidu odgovornosti za štetu. Neizvršavanje temeljne dužnosti, a to je dužnost održavanja, ali eventualno i ostalih dužnosti o kojima će u nastavku biti riječi, može pod određenim okolnostima dovesti i do isključenja pojedinoga suvlasnika iz suvlasničke zajednice.<sup>48</sup> Nabrojene

<sup>46</sup> O dužnosti održavanja vidjeti i Belaj, V.: "Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu)", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/2000., str. 191.-217.

<sup>47</sup> Čl. 80. st. 1. ZV-a.

<sup>48</sup> Isključenje iz suvlasničke zajednice mogu kod etažnoga vlasništva iz zakonom propisanih razloga zahtijevati većina ili manjina suvlasnika u odnosu na pojedinoga suvlasnika. Suvlasnici su dužni postupati obzorno prema ostalim suvlasnicima nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo jer se u protivnom može zahtijevati isključenje iz suvlasničke zajednice. Razlikuju se dva oblika isključenja: 1. isključenje na zahtjev većine i 2. isključenje na zahtjev manjine. Razlozi za isključenje iz suvlasničke zajednice na zahtjev većine, dakle suvlasnika koji imaju većinu suvlasničkih dijelova, su: 1. ako suvlasnik ne udovoljava dužnostima koje proizlaze iz zajednice; 2. ako dijelove nekretnine rabi na način koji šteti ostalim suvlasnicima, i

su i konkretne vrste uređaja i naprava od kojih prijete povećana opasnost od nastanka štete, no ovdje treba naglasiti kako se radi samo o onim uređajima i napravama koje su u svezi s određenim posebnim dijelom nekretnine te utvrditi gdje je granica kod koje ovakvi pripadci postaju zajednički dijelovi, pa i odgovornost za njihovo održavanje prestaje biti briga samo jednoga etažnoga vlasnika, nego to postaje u odnosu na sve ili samo neke suvlasnike.

Svaki je suvlasnik, kao što je vidljivo, dužan održavati svoj posebni dio nekretnine, međutim, to ne podrazumijeva obročne mjesečne izdatke kao kod održavanja zajedničkih dijelova i uređaja. Takvo je održavanje sporadično i svaki ga etažni vlasnik poduzima prije svega zbog vlastitoga interesa, a tek posredno i zbog zajedničkih interesa svih suvlasnika. Drukčije je kod održavanja zajedničkih dijelova nekretnine jer je za to potrebno posebno izdvajati novčana sredstva za zajedničku pričuvu.<sup>49</sup>

I u inozemnim pravnim uređenjima etažnoga vlasništva dužnost održavanja temeljna je zadaća. Tako se, primjerice, u francuskom pravu<sup>50</sup> međusobni odnosi suvlasnika uređuju ugovorom, no ugovorne strane moraju voditi računa o onim odredbama zakona koje nalažu da se korištenje posebnih dijelova nekretnine obavlja na neškodljiv način za ostale suvlasnike i zgradu kao cjelinu. Svaki suvlasnik snosi troškove održavanja svoga posebnoga dijela, a glede troškova održavanja zajedničkih dijelova zgrade vrijedi sporazum stranaka, a kao osnovica uzima se veličina stana ili drugoga posebnoga dijela. I u njemačkom pravu vlasnici stanova imaju obvezu održavanja dijelova zgrade koji se nalaze u njihovom isključivom vlasništvu, ali i onih dijelova koji se nalaze u zajedničkom vlasništvu, ovisno o veličini svoga udjela.<sup>51</sup>

3. ako svojim ponašanjem učini tegobnim zajedničko stanovanje ostalim suvlasnicima ili počini teže kažnjivo djelo protiv imovine, morala ili tjelesne cjelovitosti kojega od suvlasnika. O tužbi za isključenje sud odlučuje u parničnom postupku. Isključenje nema karakter izvlaštenja već je oblik razvrgnuća suvlasničke zajednice civilnom diobom, a provodi se prodajom na javnoj dražbi.

<sup>49</sup> Zajednička pričuva je namjenski vezana zajednička imovina suvlasnika nekretnine, a namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova. Zajednička pričuva ima karakter zajedničkoga vlasništva svih suvlasnika nekretnine. Dužnost stvaranja i uplaćivanja novčanih sredstava u zajedničku pričuvu imaju etažni vlasnici koji su ujedno i suvlasnici. Zajedničku pričuvu tvore novčani doprinosi koje su suvlasnici uplatili na temelju odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekoga suvlasnika donio sud s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih suvlasnika. Promjena u osobi suvlasnika ne utječe na plaćanje doprinosa u zajedničku pričuvu jer on nije osobne prirode nego je vezan uz suvlasnički dio. Stvaranje, odnosno doprinosenje zajedničkoj pričuvi razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima jedna je od dužnosti suvlasnika glede cijele nekretnine.

<sup>50</sup> Usp. Givord, F.: "Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements", Voirin, P.: "Melanges", Paris, 1967., str. 284.

<sup>51</sup> Usp. Schwab, K. H. – Prütting, H.: "Sachenrecht", München, 1997., str. 275.-278.; Bärmann, J.: "Wohnungseigentum", München, 1991., Wieling, H. J.: "Sachenrecht", Berlin – Heidelberg, 1997., str. 701.- 710.



### **3.2. Dužnost suvlasnika da odgovara za štetu koja je nastala zbog nebrige ili neodržavanja posebnoga dijela nekretnine**

Svaki suvlasnik ima i dužnost odgovarati za štetu koja je nastala zbog nebrige, odnosno neodržavanja posebnoga dijela nekretnine, koja može biti pojedinačna ili solidarna. O tome postoji odredba da za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u svezi s izvršavanjem dužnosti održavanja, ili zbog njezina neizvršavanja, odgovara im onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja, a ako je to bila dužnost više suvlasnika, oni odgovaraju za tu štetu solidarno.<sup>52</sup> To je posebna, dodatna dužnost u svezi s održavanjem svojega posebnoga dijela koja se pojavljuje ako se ne izvršava ili se neuredno izvršava temeljna dužnost etažnoga vlasnika - dužnost održavanja svojega posebnoga dijela nekretnine.

### **3.3. Dužnost omogućiti pristup i uporabu posebnoga dijela nekretnine ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine**

U članku 80. stavku 3. ZV-a spominje se dužnost etažnoga vlasnika da dopusti pristup u svoj stan ako je to potrebno za održavanje zajedničkih dijelova nekretnine. Etažni vlasnik ima osim dužnosti održavanja svojega dijela nekretnine i dužnosti glede održavanja zajedničkih dijelova te zbog općega interesa mora dopustiti pristup i uporabu svojega stana.

### **3.4. Dužnost suvlasnika da odgovara za štetu koju je učinio ostalim suvlasnicima prigodom izvršavanja promjena na svome posebnom dijelu nekretnine**

U članku 82. stavku 4. ZV-a stoji da suvlasnik odgovara za štetu (više suvlasnika odgovara za tu štetu solidarno) koju pretrpe ostali suvlasnici u svezi s promjenama koje je izvršio taj suvlasnik na svojem posebnom dijelu, ako ostali suvlasnici nisu bili dužni trpjeti tu štetu. Smatra se da je suvlasnik dužan trpjeti određene promjene ako su one uobičajene ili služe važnom interesu etažnog vlasnika, a poglavito ako se radi o postavljanju vodova za plin, vodu i slično, zatim ako se tuđom prepravkom bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu. Ipak konačnu odluku o tome da postoji odgovornost za štetu donosi u slučaju spora sud vodeći računa prije svega o tome da li su suvlasnici bili dužni trpjeti određene promjene. I samo pitanje dužnosti trpljenja promjena i pored određenih konkretnih odredaba ZV-a o tome, u konačnici ovisi o diskrecijskoj ocjeni<sup>53</sup> suda nakon što se uzmu u obzir sve okolnosti.

<sup>52</sup> Proizlazi iz čl. 80. st. 2. ZV-a.

<sup>53</sup> Diskrecijska ocjena je pravo tijela vlasti izvršiti slobodan izbor između mogućih postupaka i radnji u zakonom propisanom okviru. Postoji npr. u upravnom postupku pri čemu tijela

Na koncu se postavlja pitanje da li sve ili samo neke spomenute slučajeve odgovornosti za štetu treba prosuđivati prema kriteriju subjektivne ili eventualno objektivne odgovornosti. Svakako da će odgovor na to važno pitanje dati sudska praksa koja će se glede toga izgrađivati u nas slijedom primjene ZV-a, no nije suvišno ukazati i na određena stajališta dosadašnje sudske prakse. Prema jednom stajalištu izraženom u našoj sudskoj praksi “odgovornost vlasnika posebnoga dijela zgrade za štetu koju je vršeci popravke na svome posebnom dijelu, nanio zajedničkim dijelovima zgrade ili posebnom dijelu drugoga vlasnika temelji se na objektivnom načelu”.<sup>54</sup> Izgleda ipak da je u ovom slučaju odgovornost vlasnika posebnoga dijela prestrogo utvrđena te da bi bilo primjerenije koristiti subjektivni kriterij odgovornosti za štetu nanесenu drugim dijelovima na kojima nije uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela nekretnine. Naime, postavlja se pitanje na temelju čega utvrditi da postoji objektivna odgovornost za štetu kada to zakonom nije propisano ni ranije, a ni sada, a “stan kao dovršeni dio građevinske cjeline namijenjen za stanovanje nije opasna stvar”.<sup>55</sup> Ipak u svakom konkretnom slučaju sud treba ispitati nije li sama radnja na temelju koje je došlo do nastanka određene štete opasna, odnosno spada li u opasne djelatnosti, te samim time može biti temeljem objektivne odgovornosti za štetu.

### ***3.5. Dužnost naknade imovinske štete etažnom vlasniku koji je štetu pretrpio zbog toga što je omogućio pristup i uporabu svoga posebnoga dijela radi održavanja zajedničkih dijelova nekretnine***

Etažni vlasnik ima dužnost, kao što je već spomenuto, omogućiti pristup i uporabu svoga posebnoga dijela nekretnine radi održavanja zajedničkih dijelova nekretnine. Ako bi tom prigodom, dakle pri obavljanju različitih radova na zajedničkim dijelovima nekretnine, pretrpio imovinsku štetu, ostali suvlasnici dužni su je solidarno naknaditi na primjeren način. ZV izričito spominje imovinsku štetu kako bi se izbjegle dvojbe da li u ovom slučaju i neimovinska šteta može biti predmetom potraživanja etažnoga vlasnika.

---

uprave kod donošenja upravnih akata po vlastitom nahodjenju biraju između dvije ili više mogućnosti ono rješenje koje im se čini najsvrsishodnijim. U širem se smislu diskrecijskom ocjenom može smatrati pravo različitih subjekata da po vlastitom nahodjenju donesu određenu odluku ili rješenje u zakonskim okvirima.

<sup>54</sup> Presuda Vrhovnog suda Hrvatske, Gž-913/67., od 3. kolovoza 1967.; Žuvela, M.: “Vlasničkopravni odnosi”, Zagreb, 1996., str. 547.

<sup>55</sup> Vrhovni sud Hrvatske, Rev-441/87., od 9. rujna 1987., PSP-38/76.

### 3.6. Dužnost davanja primjerenoga osiguranja

Osim što etažnom vlasniku glede svoga posebnoga dijela nekretnine pripada ovlast zahtijevati primjerenoga osiguranje, svaki etažni vlasnik ima i dužnost davanja primjerenoga osiguranja. Ova je dužnost povezana ako s obzirom na okolnosti prijeti ozbiljna opasnost da će nastati šteta zbog onoga što u izvršavanju ili prekoračenju ovlasti poduzima ili je već poduzeo glede nekretnine taj suvlasnik bez suglasnosti svih ostalih. Tada je svaki od suvlasnika cijele nekretnine ovlašten od njega zahtijevati primjerenoga osiguranje. Osnovni uvjet da bi se moglo zahtijevati primjerenoga osiguranje jest da prijeti ozbiljna opasnost da će nastati šteta, a osim toga radi se o radnjama koje se obavljaju bez suglasnosti svih suvlasnika, čak štoviše radnja koja se poduzima nije utemeljena na nekoj zakonskoj odredbi.

Već je ranije spomenuto da se kao najprikladniji oblik primjerenoga osiguranja sa stajališta suvlasnika pojavljuje polog gotova novca ili vrijednosnica. Međutim, na čemu će konkretno biti ostvareno primjerenoga osiguranje, ovisi od suvlasnika koji je dužan dati to osiguranje.

Pojam primjerenoga osiguranje spominje se i u članku 86. ZV-a koji uređuje poslove redovite uprave, ali se to odnosi na osiguranje cijele nekretnine i treba ga jasno razlikovati od primjerenoga osiguranja koje je dužan dati pojedini suvlasnik, a ne svi zajedno. Naime, primjerenoga osiguranje nekretnine u pravilu podrazumijeva osiguranje kod osiguravajućega društva<sup>56</sup> od različitih rizika koji prijete nekretnini kao cjelini (npr. potres i sl.), a čiji uzrok doduše može biti i u pojedinom posebnom dijelu nekretnine (npr. požar). "Posebni je problem nepostojanje odgovarajućih osiguranja od odgovornosti upravitelja zgrada s obzirom na to da njihova odgovornost prema suvlasnicima zgrada nije izvanugovornoga već ugovornoga karaktera pa ukoliko ne postoji osiguranje upravo ove ugovorne odgovornosti, nema adekvatne garancije da će upravitelj naknaditi štetu koju svojim radom ili propustom nanese suvlasnicima zgrade".<sup>57</sup> Pojam primjerenoga osiguranje nekretnine spada u poslove redovite uprave.<sup>58</sup>

<sup>56</sup> Više o tome u članku Dobrić, S.: "Osiguranje suvlasničke nekretnine prema odredbama ZV", *Osiguranje*, br. 9/2005., str. 37. – 43.

<sup>57</sup> Dobrić, S., op. cit., str. 41. i 42.

<sup>58</sup> Kod etažnoga vlasništva u poslove redovite uprave cijelom nekretninom ubrajaju se: 1. redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja, 2. stvaranje primjerenoga zajedničkoga pričuva za predvidive buduće troškove, 3. uzimanje zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni pričuvom, a potrebni su za obavljanje poslova urednoga održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljimi od jedne godine, 4. primjerenoga osiguranje nekretnine, 5. imenovanje i opoziv zajedničkoga upravitelja, 6. određivanje i promjene kućnoga reda, 7. iznajmljivanje i davanje u zakup kao i otkazivanje stanova i drugih samostalnih prostorija nekretnine glede kojih nije uspostavljeno etažno vlasništvo.

### **3.7. Dužnost snošenja svih javnih obveza i tereta u svezi s vlasništvom svoga posebnoga dijela nekretnine**

I konačno, etažni vlasnik ima dužnost snošenja svih javnih obveza i tereta u svezi s vlasništvom svoga posebnoga dijela nekretnine. "Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine održava taj dio o svome trošku te snosi sve javne obveze i terete u svezi s vlasništvom toga dijela, ako nije što drugo zakonom određeno. Kad dužnik obveze na povremena davanja za komunalne usluge u svezi s uporabom nekog posebnoga dijela nekretnine (naknade zbog trošenja električne energije, plina, toplinske energije, odvoza otpada i sl.) nije neka druga osoba, suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela nekretnine duguje te naknade dobavljačima odnosno davateljima usluga".<sup>59</sup> Dakle, sve javne obveze i terete kao i obveze na povremena davanja za komunalne usluge snosi etažni vlasnik glede svoga posebnoga dijela, što je i logično s obzirom da se njega može smatrati isključivim vlasnikom posebnoga dijela nekretnine na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela u njegovu korist. Javne obveze mogu se, primjerice, ticati poreza na vlasništvo, a tereti namirenja hipoteke.

Ako je dužnik obveze na povremena davanja za komunalne usluge u svezi s uporabom nekoga posebnoga dijela nekretnine osoba koja taj posebni dio nekretnine rabi ili iskorištava na temelju najma, zakupa ili drugoga ugovora sa suvlasnikom na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela, taj suvlasnik jamči dobavljaču za ispunjenje te obveze.<sup>60</sup> Kao dužnik toga duga javlja se osoba koja rabi ili iskorištava posebni dio nekretnine na temelju najma, zakupa ili drugoga ugovora (na primjer posudbe), a etažni vlasnik jamči da će u slučaju da dužnik ne plati taj dug, on izvršiti plaćanje.

## **4. Zaključak**

Složena pravna zajednica koja nastaje uspostavom etažnoga vlasništva uključuje brojna međusobna prava i obveze vlasnika pojedinih dijelova nekretnine glede zemljišta, zajedničkih dijelova nekretnine te posebnih dijelova nekretnine. Upravo postojanje određenih ovlasti (prava) i dužnosti omogućava funkcioniranje ove zajednice. Izvršavanje pojedinih dužnosti svih etažnih vlasnika, ali i konzumiranje određenih prava, omogućuje normalno stanovanje ili obavljanje drugih aktivnosti (namjena) u pojedinim posebnim dijelovima nekretnine.

<sup>59</sup> Čl. 84. st. 1. i 2. ZV-a.

<sup>60</sup> Proizlazi iz čl. 84. st. 3. ZV-a.

Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine treba razlikovati od ovlasti i dužnosti glede cijele nekretnine. Ovlasti i dužnosti na posebnom dijelu nekretnine posebno su značajne stoga što etažni vlasnik upravlja tim posebnim dijelom i izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je taj posebni dio samo njegovo vlasništvo. On može, ako nije drukčije određeno, činiti s tim dijelom što hoće te svakoga drugoga iz toga isključiti. Međutim, s obzirom da je taj posebni dio samo jedan dio jedne te iste nekretnine, korištenje ili uporaba toga posebnoga dijela mora biti naročito obazrivo s obzirom na prava ostalih suvlasnika.

Ovlasti etažnoga vlasnika glede posebnoga dijela nekretnine može se svrstati u one koje se ostvaruju redovito i često, a tu spadaju: pravo na stjecanje vlasništva svih plodova i drugih koristi od posebnoga dijela nekretnine, osim ako oni na nekom posebnom pravnom temelju ne pripadaju komu drugomu, ovlast iznajmiti ili dati u zakup posebni dio nekretnine te ovlast izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, i to ne tražeći odobrenje od ostalih suvlasnika, ali u skladu s građevinskim propisima i o svome trošku.

Od spomenutih ovlasti treba razlikovati određene ovlasti koje suvlasnik ima glede zahtjeva za popravljajem štete, odnosno u vezi s opasnosti od nastanka štete, jer one su na izvjestan način izvanredne i mogu se sporadično pojavljivati ili ih, što je još češće, suvlasnik nikada neće ni izvršiti.

Neke od ovlasti suvlasnika glede posebnoga dijela nekretnine ujedno predstavljaju i dužnosti za drugoga suvlasnika te između njih postoji čvrsta povezanost i isprepletenost. Od dužnosti je svakako najznačajnija dužnost održavanja svoga posebnoga dijela jer njezino neizvršavanje povlači i druge dužnosti (npr. dužnost odgovarati za štetu koja je nastala zbog nebrige ili neodržavanja posebnoga dijela nekretnine).

### *Literatura*

1. Bärmann, J.: "Wohnungseigentum", München, 1991.
2. Belaj, V.: "Izgradnja novog sustava prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u Republici Hrvatskoj", Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 3/1994.
3. Belaj, V.: "Novine u uređenju etažnog vlasništva u Republici Hrvatskoj", Pravo u gospodarstvu, br. 7-8/1996.
4. Belaj, V.: "Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava", Pravni vjesnik, br. 1-4/1993.
5. Belaj, V.: "Prestanak etažnog vlasništva (vlasništva posebnog dijela nekretnine)", Pravo i porezi br. 10/1999.
6. Belaj, V.: "Stjecanje etažnog vlasništva", Privreda i pravo, br. 11-12/1993.
7. Belaj, V.: "Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu)", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 1/2000.
8. Belaj, V.: "Upravljanje suvlasničkom stvarju prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima", Pravni vjesnik, br. 1-4/1998.

9. Belaj, V.: "Uređenje etažnog vlasništva", Informator, br. 4456. od 20. studenoga 1996.
10. Belaj, V.: "Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažnoga vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima", Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 1-2/1997.
11. Brunner, H. G.: "Das Wohnungseigentum", Das Recht des modernen Wohnens", Band II., Teil 2., Wien, 1996.
12. Dika, M.: "Sudsko i javnobilježničko založnopravno osiguranje tražbine na temelju sporazuma stranaka", Novo ovršno i stečajno pravo, Zagreb, 1996.
13. Dika, M.: "Sudsko osiguranje potraživanja na temelju sporazuma stranaka", Zakonitost, br. 9-10/1991.
14. Dobrić, S.: "Osiguranje suvlasničke nekretnine prema odredbama ZV", Osiguranje, br. 9/2005.
15. Gavella, N. – Josipović, T. – Gliha, I. – Belaj, V. – Stipković, Z.: "Stvarno pravo", Zagreb, 1998.
16. Givord, F.: "Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements", Voirin, P.: "Melanges", Paris, 1967.
17. Josipović, T.: "Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine", Pravo i porezi, br. 6/2001.
18. Kačer, H.: "Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima", Godišnjak 5. s XIII. tradicionalnog savjetovanja "Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse", Opatija, 4.-6. studenoga 1998.
19. Koziol, H. – Welser, R.: "Grundriß des bürgerlichen Rechts", Band II., Wien, 1991.
20. Ružička, B.: "Etažno vlasništvo novosagrađenih građevina", Pravo i porezi, br. 10/1998.
21. Ruždjak, J. M.: "Novela Ovršnog zakona (2005.) – sudjelovanje javnih bilježnika u ovrsi; sporazum o osiguranju tražbine prijenosom stvari odnosno prava", Pravo i porezi, br. 10/2005.
22. Ruždjak, J. M.: "Sudsko i javnobilježničko osiguranje tražbine na temelju sporazuma stranaka", Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Savjetovanje XII, (Opatija), Zagreb, 1997., Godišnjak 4.
23. Sarvan, D.: "Etažno vlasništvo", Pravo i porezi, br. 9/1999.
24. Schwab, K. H. – Prütting, H.: "Sachenrecht", München, 1997.
25. Simonetti, P.: "Pravna priroda etažnog vlasništva u nacionalnom i komparativnom pravu", Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, br. 15/1994.
26. Vedriš, M. – Klarić, P.: "Građansko pravo", Zagreb, 2003.
27. Wieling, H. J.: "Sachenrecht", Berlin – Heidelberg, 1997.
28. Žuvela, M.: "Vlasničkopravni odnosi", Zagreb, 1996.
29. Žuvela, M.: "Vlasničkopravni odnosi – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – Zakon o zemljišnim knjigama", Zagreb, 2004.

## Summary

### **PERFORMANCE OF RIGHTS AND OBLIGATIONS ON A SEPARATE PART OF REAL ESTATE**

The topic of this article is performance of rights and obligations on a separate part of real estate that differ from rights and obligations related to the whole of real estate. Rights and obligations on a separate part of real estate have special importance due to the fact that a flat owner disposes of this separate part and performs all the ownership rights and obligation as if that part were in his sole ownership. He may, unless agreed otherwise, do with this part whatever he wishes and, at the same time, exclude everyone else from this use.

Some of the rights of a co-owner on separate part of real estate represent obligations for other co-owners; the two are closely connected and interwoven. On the other hand, there are obligations that are not coupled with rights of other co-owners.

Rights of real estate co-owners are limited by flat ownership since individual co-owners acquire exclusive ownership rights on certain, separate parts of real estate. Although the right to ownership is the most extensive property right that enables almost absolute rights on the object of ownership, it is nevertheless not unlimited since owner, in performing his ownership rights, has to respect rights of others. This principle is in particular applicable to rights of flat owners on flat or any other premises that are subject to legal regime of ownership on separate parts of a real estate.

Flat owners have certain rights on their separate part of real estate, such as: right of ownership on all fruits and other benefits deriving from the separate part; right to rent or lease; right to perform modifications on the separate part; right to compensation of material damage suffered in relation to maintenance of co-owned parts of real estate: right to demand reparation of damage caused by modifications performed by any other co-owner, and right to adequate security if in the given circumstances the serious danger of damaging exists.

Flat owners have also certain obligations related to their separate part of real estate: obligation to maintain the separate part; responsibility for damage occurred due to their negligence or failure to maintain the separate part; obligation to enable access and use of separate part if this is necessary for maintenance of co-owned parts of real estate; responsibility for damage caused to other co-owners in performing modifications of the separate part; responsibility for damage caused to any other individual flat owner who enabled access and use of his separate part for maintenance and reparation of damage on co-owned parts of real estate caused by modifications;

obligation to provide adequate security; and all the public obligations and burdens related to ownership of the separate part of real estate.

**Key words:** *rights of flat owner, obligations of flat owner, flat ownership, separate part of real estate.*

### Zusammenfassung

## AUSFÜHRUNG VON BEFUGNISSEN UND PFLICHTEN HINSICHTLICH EINES BESONDEREN TEILS VON IMMOBILIEN

Ausführung von Befugnissen und Pflichten hinsichtlich eines besonderen Teils von Immobilien ist das Thema dieser Arbeit und unterscheidet sich von Befugnissen und Pflichten hinsichtlich der gesamten Immobilie. Befugnisse und Pflichten bei einem besonderen Teil der Immobilie sind besonders wichtig weil der Stockwerkeigentümer diesen besonderen Teil verwaltet und seine Eigentümer-Befugnisse und – Pflichten so verrichtet als sei dieser besondere Teil nur sein Eigentum. Er kann, wenn es nicht anders festgelegt ist, mit diesem Teil machen was er will sowie alle anderen davon ausschließen.

Einige der Befugnisse des Miteigentümers bedeuten hinsichtlich des besonderen Teils der Immobilie gleichzeitig auch Pflichten für den zweiten Miteigentümer, so dass unter ihnen eine feste Verbindung und Verflechtung besteht. Andererseits bestehen aber auch Pflichten, die nicht durch Befugnisse des anderen Miteigentümers zum Ausdruck kommen.

Die Rechte des Miteigentümers einer Immobilie sind durch die Herstellung des Stockwerkeigentums begrenzt, denn für bestimmte besondere Teile der Immobilie erwerben einzelne Miteigentümer exklusive Eigentumsrechte. Obwohl das Eigentumsrecht das weiteste Sachenrecht ist, das so gut wie absolute Befugnisse des Eigentümers hinsichtlich einiger Sachen sichert, ist auch dieses Recht nicht unbegrenzt, denn anlässlich der Ausführung der Befugnisse des Eigentümers müssen auch die Rechte anderer geachtet werden. Dies bezieht sich besonders auf die Rechte der Stockwerkeigentümer auf eine Wohnung oder andere Räume, für die das Eigentum besonderer Teile der Immobilie erworben wurde.

Stockwerkeigentümer haben bestimmte Befugnisse hinsichtlich ihres besonderen Teiles der Immobilie und zwar: das Recht auf Erwerb des Eigentums aller Früchte und anderer Nutzen aus dem besonderen Teil der Immobilie, den besonderen Teil der Immobilie zu vermieten oder zu verpachten, Verbesserungen an ihm vorzunehmen, in Verbindung mit der Instandhaltung des gemeinsamen Teils der Immobilie Schadensersatz für entstandenen Schaden zu verlangen, die Verbesserung der Schäden in Verbindung mit Veränderungen, die anderer Miteigentümer vorgenommen



hat, sowie eine dafür angemessene Haftung zu verlangen, wenn hinsichtlich der Umstände die ernsthafte Gefahr droht, dass Schaden entstehen wird.

Stockwerkeigentümer haben auch bestimmte Pflichten hinsichtlich ihres besonderen Teils und zwar: ihren besonderen Teil in Stand zu halten, für Schaden zu haften, der durch Leichtsinn oder Nichtinstandhaltung des besonderen Teils der Immobilie entstanden sind, Zugang und Nutzung ihres besonderen Teils der Immobilie zu ermöglichen, wenn dies für die Instandhaltung des gemeinsamen Teils der Immobilie nötig ist, für Schäden zu haften, die für die anderen Miteigentümer durch Veränderungen an dem besonderen Teil der Immobilie entstanden sind, demjenigen Stockwerkeigentümer Vermögensschaden zu ersetzen, den er dadurch erlitten hat, dass er Zugang und Nutzung seines besonderen Teils zur Instandhaltung des gemeinsamen Teils der Immobilie ermöglicht hat, eine angemessene Haftung zu bieten sowie alle öffentlichen Verpflichtungen und Belastungen hinsichtlich des Eigentums ihres besonderen Teils der Immobilie zu tragen.

*Schlüsselwörter:* Befugnisse eines Stockwerkeigentümers, Pflichten eines Stockwerkeigentümers, Stockwerkeigentum, besonderer Teil einer Immobilie.

## Sommario

### **ESERCIZIO DI DIRITTI E DOVERI RIGUARDANTI UNA SINGOLA PARTE DI IMMOBILE**

Il tema di questo lavoro è l'esercizio dei diritti e i doveri riguardanti una singola parte di immobile, che differiscono dai diritti e i doveri concernenti l'insieme dell'immobile. Diritti e doveri riguardanti una singola parte di immobile hanno un'importanza particolare dovuta al fatto che il proprietario di un appartamento dispone di questa singola parte ed esercita tutti i diritti e i doveri di proprietario come se quella parte fosse nella sua sola proprietà. Egli può, se non concordato diversamente, fare con questa parte qualunque cosa voglia e al tempo stesso escludere chiunque altro dal suo uso.

Alcuni diritti del comproprietario della singola parte di un immobile rappresentano doveri per gli altri comproprietari, in quanto i due sono strettamente connessi e intrecciati. Dall'altra parte ci sono poi doveri che non sono collegati con diritti di altri comproprietari.

I diritti dei comproprietari di immobili sono limitati dalla proprietà dell'appartamento poiché il singolo comproprietario acquista i diritti di proprietà esclusiva su alcune, particolari delle parti dell'immobile. Sebbene il diritto di proprietà sia il più esteso diritto reale che consente diritti quasi assoluti sull'oggetto della proprietà, non è illimitato poiché nell'esercizio dei suoi diritti di proprietà il proprietario deve rispettare i diritti degli altri. Questo principio è applicabile in particolare ai diritti dei proprietari

di un appartamento sull'appartamento o qualsiasi altra pertinenza che sia soggetta al regime giuridico della proprietà riguardante singole parti di un immobile.

I proprietari di immobili hanno determinati diritti sulla loro parte di immobile, e cioè sono: il diritto di proprietà di tutti i frutti o altri utili derivanti dalla singola parte, il diritto di dare in locazione o locazione finanziaria, il diritto di eseguire modifiche sulla singola parte, il diritto al risarcimento del danno materiale sofferto in relazione alla manutenzione delle parti dell'immobile in comproprietà, il diritto a domandare il risarcimento del danno causato dalle modifiche eseguite da qualunque altro comproprietario, e il diritto a un'adeguata assicurazione qualora nelle circostanze date esista un serio pericolo di danno.

I proprietari di immobili hanno altresì determinati doveri correlati alle loro singole parti di immobile: il dovere di mantenere la singola parte, la responsabilità per danno dovuto alla loro negligenza o insufficienza nella manutenzione della singola parte, il dovere di consentire l'accesso e l'uso della singola parte qualora sia necessario per la manutenzione delle parti dell'immobile in comproprietà, la responsabilità per danno causato ad altri comproprietari nell'esecuzione di modifiche della singola parte, la responsabilità per danno causato a qualunque altro proprietario di appartamento individuale che ha consentito l'accesso e l'uso della sua singola parte per la manutenzione e il risarcimento del danno su parti dell'immobile in comproprietà causato da modifiche, il dovere di stipulare un'adeguata assicurazione, e tutti i doveri e gli oneri collettivi correlati alla proprietà della singola parte di un immobile.

**Parole chiave:** *diritti del proprietario di appartamento, doveri del proprietario di appartamento, proprietà di appartamento, singola parte di immobile.*