

# ETAŽIRANJEM DO VLASNIČKIH OVLASTI

## 1. UVOD

Danas na mnogim izgrađenim građevinskim česticama imamo suvlasnike koji svoje djelove nekretnine koriste isključivo samostalno, tj. neovisno od drugih suvlasnika. Često su to obiteljske kuće koje su podijeljene po vertikalni na dvije zasebne cjeline, čiji je sastavni dio dvorište ili vrt, dvoetažne stambene zgrade sa dvoetažnim stanovima i pripadajućim dvorištima - vrtovima i sl.. Nekretnina može biti i u samovlasništvu, ali različite namjene prostora npr. poslovno - stambena građevina koja je po vertikalni odijeljena na zasebnu poslovnu tj. stambenu cjelinu, a te cjeline vlasnik ne želi jednako tretirati.

Iz navedenog je vidljivo da suvlasnici ili vlasnici takvih nekretnina imaju interes nekretnine razdvojiti u pravnom smislu na zasebne cjeline.

Pošto su takve građevine tlocrtno djeljive kroz sve etaže, a dvorište ili vrtovi između suvlasnika ograđeni kao zasebni dijelovi, prije donošenja Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju takve smo izgrađene građevinske čestice rješavali diobom nekretnine ili parcelacijom radi rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Takvi geodetski elaborati potvrđivani su samo od katastarskih ureda te kao takvi bili provedeni kroz katastarski operat i zemljišne knjige.

Donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (člankom 20. izmijenjen je članak 43. Zakona o prostornom uređenju, objavljeno u Narodnim Novinama br. 100/04) propisano je da se parcelacija zemljišta unutar građevinskog područja može provoditi **samo** u skladu s lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja ili rješenjem o utvrđivanju građevne čestice.

Nakon donošenja Zakona, na terenu su i dalje ostali stvarni problemi, npr. oni između suvlasnika koji svoja prava na svom vlasničkom dijelu žele ostvarivati neovisno od ostalih suvlasnika (pravo zaloge - hipoteka, kupoprodaja i sl.) ili kada vlasnik želi poslovni prostor vezati uz svoj poslovni plan i rizik, a stambeni dio građevine samo uz privatni život. Vlasnici nekretnina i dalje dolaze s takvim problemima u geodetske urede s namjerom da ih riješe.

Često se kod takvih problema stranku ne može uputiti na izradu lokacijske dozvole po kojoj bi se formirale dvije ili više čestice. Razlozi mogu biti različiti, npr. građevna dozvola izdana za objekt tretira objekt kao jedan tj. kao nedjeljivu cjelinu, parcela na kojoj je izgrađen objekt ne zadovoljava kriterije prostornog plana u smislu površine ili dimenzija koji bi bili rezultat podjele između suvlasnika, svaki suvlasnik ne može ostvariti pristup na javno dobro put sa svog dijela nekretnine ako ne postoji zajednički prolaz do tog puta i sl.. U takvim slučajevima stranke upućujemo na izradu etažnog elaborata - etažiranje.

## 2. ETAŽIRANJE

Etažiranje je postupak uspostave vlasništva nad posebnim dijelom nekretnine.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno

vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Ono također ovlašćuje suvlasnika na 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 s tim dijelom i koristima od njega čini što ga je volja te svakog drugog iz tog isključiti.

Vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno na dijelu suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti.

Posebni dio može biti npr. stan, poslovna prostorija, garaža ili sličan samostalni prostor.

Uz stan ili neku drugu samostalnu prostoriju, vlasništvo posebnog dijela nekretnine može se protezati i na sporedne djelove kao što su balkoni, terase, podrumi, tavani, kućni vrtovi ili mjesta u dvorištu za ostavljanje do dva motorna vozila. Da bi vlasništvo posebnog dijela obuhvaćalo i neki sporedni dio on mora biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine i dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz stana tj. samostalnog prostora kojeg je sporedni dio.

## 3. ETAŽNI ELABORAT

Da bi se etažno vlasništvo uspostavilo potrebno je izraditi plan posebnih dijelova nekretnine. Izradom plana posebnih dijelova nekretnine utvrđuju se posebni dijelovi nekretnine (sa njima sporednim dijelovima) i zajednički dijelovi nekretnine kao i njihova veličina te se označavaju vlasnici pojedinih dijelova.

Etažiranje obavljaju za to osposobljene stručne osobe, sudski vještaci, koji na zahtjev suvlasnika rade elaborat etažiranja. Za izradu elaborata etažiranja, potrebno je imati tehničku dokumentaciju zgrade, iz koje su vidljive površine pojedinih posebnih, sporednih i zajedničkih dijelova objekta te nacrt podjele zemljišta - dvorišta oko objekta ako je on jasno razgraničen među suvlasnicima.

Tehnička dokumentacija zgrade je često manjkava te se pristupa i dodatnim izmjenama objekta, dok se za podjelu dvorišta najčešće traži snimak stvarnog stanja katastarske čestice uz prisustvo suvlasnika koji su dužni pokazati međusobna razgraničenja.

Kod ovih izmjena angažiramo se mi, geodetski stručnjaci, kao nosioci posla, u suradnji sa sudskim vještacima.

Kada se sakupi sva potrebna dokumentacija izrađuje se elaborat etažiranja čiji je osnovni dokument Plan posebnih dijelova koji sadrži:

- nalaz
- zaključak
- prilog: nacrti nekretnine, izvadak iz zemljišne knjige, kopiju katastarskog plana, rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom, podaci o upisu u glavnu knjigu sudskog registra (primjer)

## Primjer

### Naslovna:

NARUČITELJ: Marin Marinić, Samobor, Tonijeva 8  
Ivan Ivanović, Samobor, Tonijeva 8

PREDMET: Plan posebnih dijelova nekretnine u  
Samobor, Tonijeva 8

### PLAN POSEBNIH DIJELOVA USPOSTAVA REALNOG STANJA

### Sadržaj:

1. NALAZ	SADRŽAJ
2. ZAKLJUČAK	str 2-6
PRILOZI:	str 7-8
-NACRTI	1-7
- KOPIJA IZVATKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	
- RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	
- PODACI O UPISU U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA	

Izradio:

Zagreb, 26. travnja 2004.

### Nalaz sa izračunom i iskazom površina:

Dana 19.04.2004. naručili su Marin Marinić iz Samobora, Tonijeva 8 i Ivan Ivanović iz Samobora, Tonijeva 8, plan posebnih dijelova za kuću i dvorište koje su sagrađene na k.č. 1100/2 K.o. Samobor, upisane u z.k. ul. 9850 K.o. Samobor. Predmetna k.č. ima 728 m<sup>2</sup>.

Sadašnje stanje upisanog vlasništva u z.k. ul. 9850 K.o. Samobor je slijedeće:

U popisnom listu pod A upisana je kuća br. 8 i dvorište ukupne površine 728 m<sup>2</sup>.

Pod B u vlasničkom listu upisani su suvlasnici:

1. Marin Marinić, Samobor, Tonijeva 8 u 1/2
2. Ivan Ivanović, Samobor, Tonijeva 8 u 1/2-

Pod C u teretnom listu zabilježeno je da je kuća bez uporabne dozvole.

Voljom suvlasnika temeljem ove elaboracije razvrgava se postojeće stanje i uspostavlja se udjeli posebnih dijelova prema realnom stanju.

Sve izmjere izvršila je tvrtka ING Z. d.o.o. iz Samobora, a sve korisne površine izračunate su u ACAD-u 2002LT.

Nakon što je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Marko Marić dipl. ing. građ., dana 21.04.2004. godine obavio očevid na licu mjesta u Samoboru, Tonijeva 8 i tom prilikom preuzeo potrebne podatke, te proučio dokumentaciju daje se nalaz i plan posebnih dijelova kako slijedi.

## 1.

## NALAZ

Elementi u ovom vještačkom elaboratu utvrđeni su očevidom na licu mjesta i uvidom u z.k.ul.br. 9850 K.o. Samobor.

Na licu mjesta u Samoboru, Tonijeva 8, zatečena je prizemna kuća sa visokim potkrovljem.

### 1.1. PRORAČUN NETTO KORISNIH POVRŠINA (NKP)

Proračun netto korisnih površina kao i brutto razvijenih površina razvijen je prema odredbama HRN.U.C2.100 i članka 74. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### IZRAČUN KORISNIH POVRŠINA POSEBNIH DIJELOVA ZA KUĆU U SAMOBORU, TONIJEVA 8

Korisne površine utvđene su nakon izmjere, programom ACAD 2002LT, koju je izvršio geodetski ured ING Z. d.o.o iz Samobora, Perkovičeva 15.

A KORISNE POVRŠINE POSEBNIH, SPOREDNIH I ZAJEDNIČKIH DIJELOVA KUĆE NA K.Č. 1100 /2 U SAMOBORU,  
TONIJEVA 8

VLASNIK  
POSEBNI DIO

PROSTORIJA

POVRŠINA  
UTVRĐENA

## 1. Marin Marinić

kosa šrafura

**Dvoetažni stan** lijevo

1 Dnevni boravak i blagovaonica u prizemlju	20,86 m2
2 Kuhinja u prizemlju	4,16 m2
3 Kupaonica s WC u prizemlju	3,46 m2
4 WC u prizemlju	1,41 m2
5 Spavaonica u prizemlju	7,38 m2
6 Spavaonica u prizemlju	10,62 m2
7 Spavaonica u prizemlju	7,16 m2
8 Ulazni prostor u prizemlju	3,29 m2
9 Vjetrobran i stubište	7,48 m2
10 Kupaonica u potkrovlju	4,05 m2
11 WC u potkrovlju	2,50 m2
12 Spavaonica u potkrovlju	22,21 m2
13 Spavaonica u potkrovlju	19,58 m2
14 Spavaonica u potkrovlju	10,56 m2
15 Spavaonica u potkrovlju	13,81 m2
16 Predsoblje u potkrovlju i stubište	6,52 m2
17 Garderoba u potkrovlju	4,08 m2

**Ukupno dvoetažni stan** lijevo**149,13 m2**

## 2. Ivan Ivanović

mrežasta šrafura

**Dvoetažni stan** desno

18 Balkon	1,50 m2
20 Dnevni boravak i blagovaonica u prizemlju	20,86 m2
21 Kuhinja u prizemlju	4,16 m2
22 Kupaonica s WC u prizemlju	3,46 m2
23 WC u prizemlju	1,41 m2
24 Spavaonica u prizemlju	7,38 m2
25 Spavaonica u prizemlju	10,62 m2
26 Spavaonica u prizemlju	7,16 m2
27 Ulazni prostor u prizemlju	3,29 m2
28 Vjetrobran i stubište	7,48 m2
29 Kupaonica u potkrovlju	4,05 m2
30 WC u potkrovlju	2,50 m2
31 Spavaonica u potkrovlju	22,21 m2
32 Spavaonica u potkrovlju	19,58 m2
33 Spavaonica u potkrovlju	10,56 m2
34 Spavaonica u potkrovlju	13,81 m2
35 Predsoblje u potkrovlju i stubište	6,52 m2
36 Garderoba u potkrovlju	4,08 m2

**Ukupni dvoetažni stan** desno**149,13 m2**

## Sporadni dijelovi dvoetažnog stana

saće šrafura

37 Balkon	1,50 m2
38 Dvorište	285,00 m2

**Ukupno sporedni dijelovi dvoetažnog stana****150,00 m2**

## ZAJEDNIČKI DIO

točkasta šrafura

39 Zajednički dio u dvorištu

150,00 m2

## ISKAZ POSEBNIH DIJELOVA SA ISKAZANIM KORISNIM POVRŠINAMA TE IZRAČUNOM UDJELA

	Naziv posebnog dijela	m2	Udio
1.	Dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju lijevo	149,13	500 / 1000
2.	Dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju desno	149,13	500 / 1000

U prethodnom tekstu elaborata dani su iskazi površina i udjeli u odnosu na cjelinu građevine. Iz svega datog izveden je zaključak da je predviđena struktura vlasništva, glede posebnih dijelova zgrade u etažnom vlasništvu na temelju relevantne dokumentacije u trenutku izrade ovog elaborata slijedeća:

**REKAPITULACIJA  
KORISNIH POVRŠINA I UDJELA PO VLASNICIMA**

	Vlasnik/Korisnik	Naziv posebnog dijela	m <sup>2</sup>	Udio
1.	Ivan Ivanović	Dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju lijevo	149,13	500 /1000
2.	Marin Marinović	Dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju desno	149,13	500 /1000
			298,26	1000 /1000

Zaključak:

2.

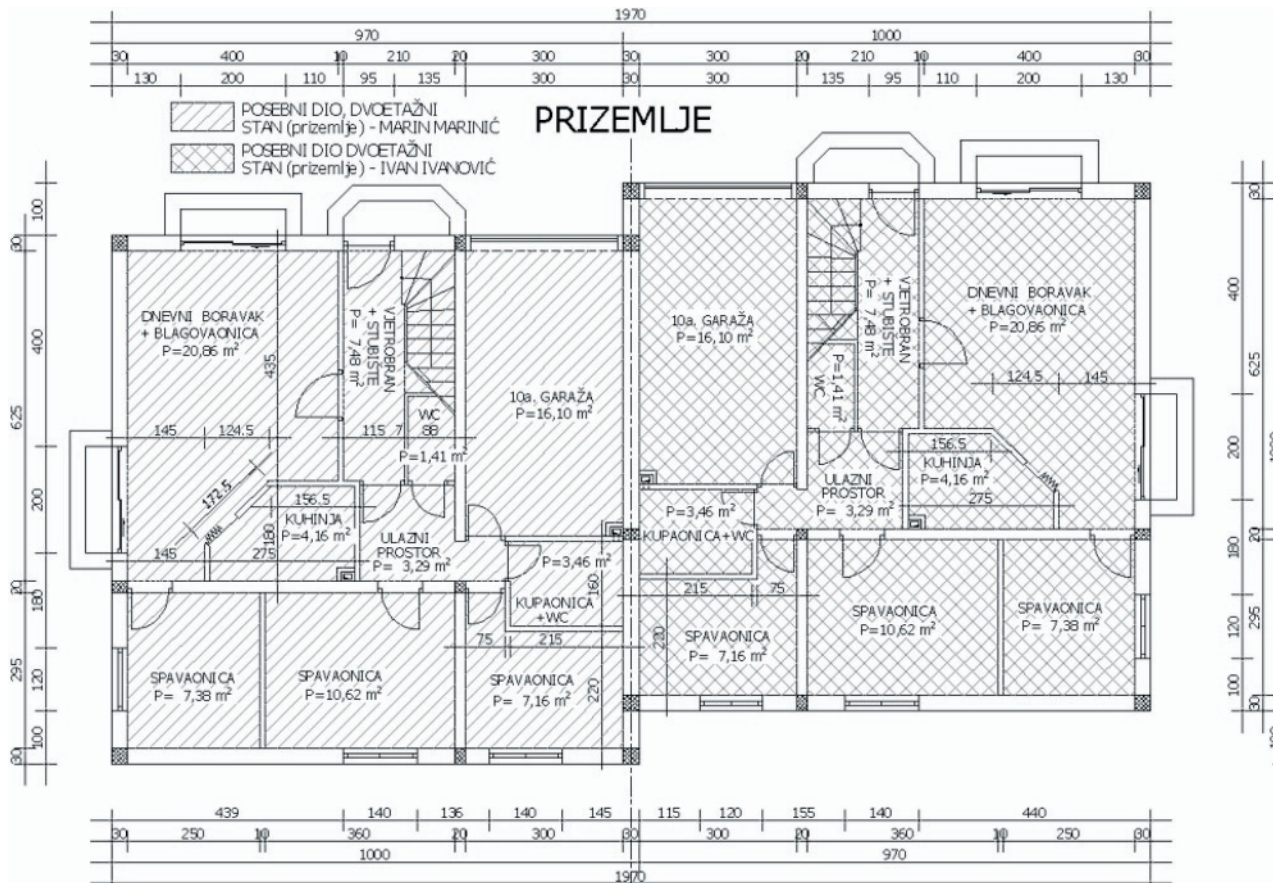
**ZAKLJUČAK**

Pravo vlasništva na posebnim djelovima nekretnine i zemljišta k.č. 1100/2 K.o. Samobor, upisane u z.k.ul.br. 9850 k.o. Samobor utvrđuje se kako slijedi:

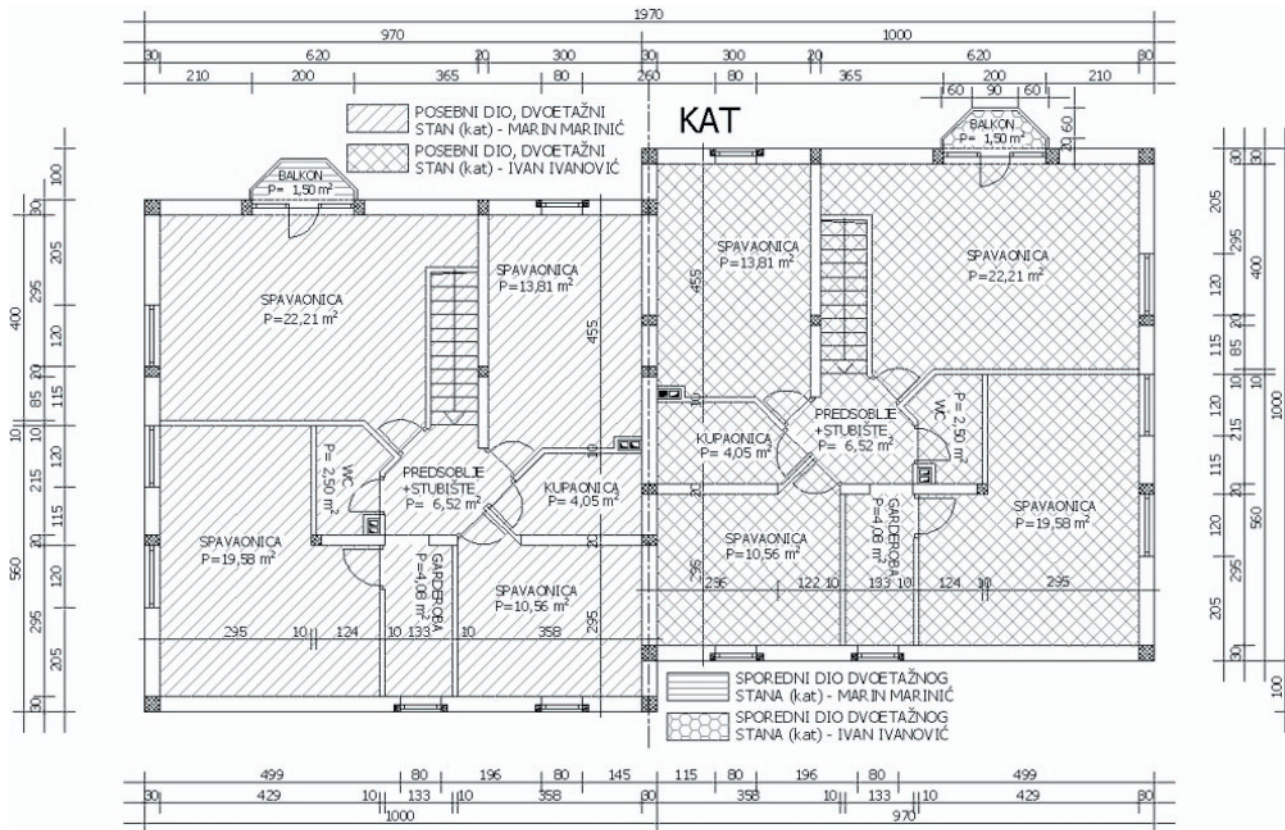
1. Dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju lijevo, u kući u Samoboru, Tonijeva broj 8, površine 143,19 m<sup>2</sup>, što iznosi 500/1000 dijela nekretnina, sa pripadajućim sporednim prostorima: balkon površine 1,50 m<sup>2</sup> i dijelom dvorišta površine 285,00 m<sup>2</sup> te pripadajućim udjelom u zajedničkom dijelu, vlasništvo je Ivanović Ivana iz Samobora, Tonijeva br. 8.
2. Dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju lijevo, u kući u Samoboru, Tonijeva broj 8, površine 143,19 m<sup>2</sup>, što iznosi 500/1000 dijela nekretnina, sa pripadajućim sporednim prostorima: balkon površine 1,50 m<sup>2</sup> i dijelom dvorišta površine 285,00 m<sup>2</sup> te pripadajućim udjelom u zajedničkom dijelu, vlasništvo je Marinić Marina iz Samobora, Tonijeva br. 8.

U Zagrebu 22.04.2004.

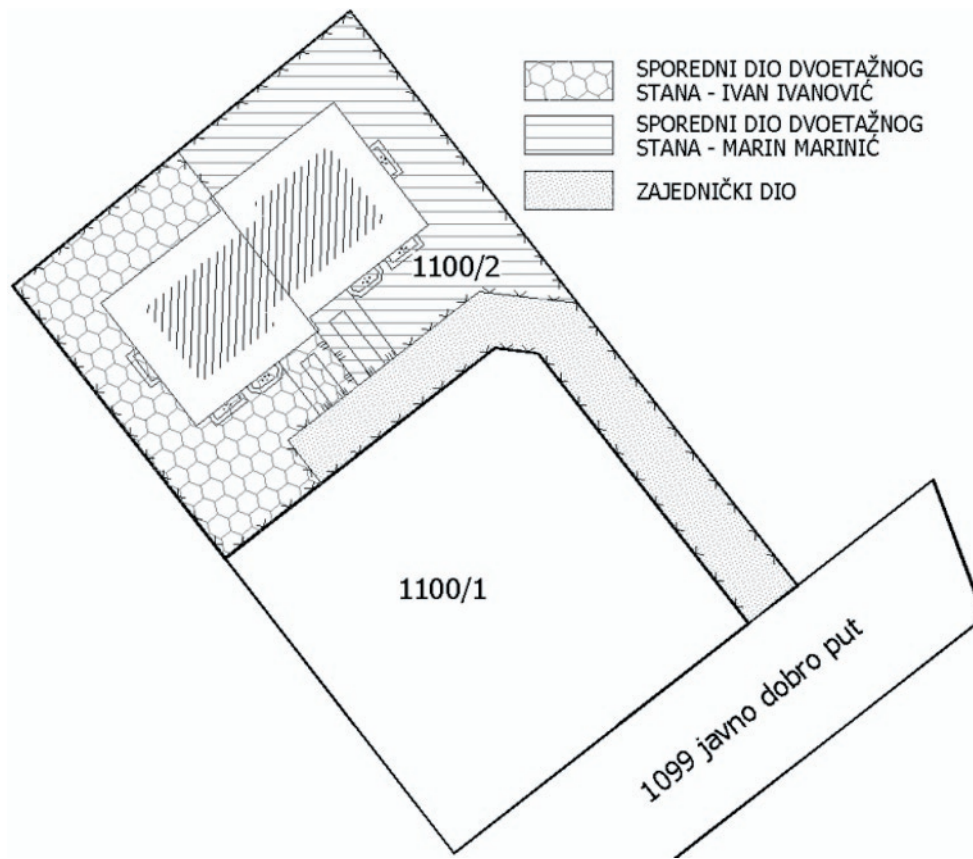
Prilog - nacrti:



Tlocrt prizemlja



Tlocrt kat



Tlocrt dvorišta

\*Za označavanje vlasničkih cjelina uobičajeno je upotrebljavati različite boje

#### 4. PROVEDBA ELABORATA

Ovakav Plan posebnih dijelova podliježe potvrđivanju od strane nadležnog Ureda državne uprave, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove.

Da bi elaborat bio provediv potrebno je još izraditi: "Međusuvlasnički sporazum", koji određuje odnose suvlasnika i korištenje nekretnine te "Prijedlog" za upis u zemljišnu knjigu. To su pravna pitanja stoga se stranke najčešće uputi u odvjetnički ured koji, na temelju potvrđenog Plana posebnih dijelova, sastavi gore navedene dokumente.

Potvrđeni Plan posebnih dijelova i "Međusuvlasnički sporazum" zajedno s "Prijedlogom" za upis u zemljišnu knjigu urudžbiraju se u zemljišnu knjižni odjel nadležnog Općinskog suda radi provedbe istog.

Pri provedbi, vlasništvo posebnog dijela koje je povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine, upisat će se na tom suvlasničkom dijelu, dakle u vlastovnici, uz naznaku posebnog djela i sporednih dijelova na koje se proteže. U **A** - popisnom listu glavnog uložka stavlja se natpis "Etažno vlasništvo" te se opisuje u kojim se podulošcima nalaze posebni dijelovi zgrada.

Za suvlasnički dio, koji je povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, otvara se poduložak koji također sadrži posjedovnicu (opis suvlasničkog dijela nekretnine), vlastovnicu i teretovnicu. U vlastovnicu poduloška upisuje se vlasnik ili suvlasnici samo tog posebnog dijela i u teretovnicu samo opterećenja tog posebnog dijela nekretnine.

Rezultat provedbe prikazanog primjera, bio bi ovakav zemljišna knjižni upis:

Katastarska općina: **SAMOBOR**

**A**

Zemljoknjižni uložak: **9850**

#### POPISNI LIST

Redni	Broj katast.	Oznaka zemljišta <b>ETAŽNO VLASNIŠTVO</b>	ha	a	m2	Primjedba
1.	1102/2	kuća br.8 i dvorište - Posebni dijelovi zgrade u podulošcima 901 i 902 iste K.O.	-	7	28	

**B**

#### VLASNIČKI LIST

Redni	Upisi	Primjedba
1.	Temeljem međuvlasničkog sporazuma od 21. svibnja 2004. i plana posebnih dijelova zgrade potvrđenog po Uredu državne uprave, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Samobor, klasa: 350-05/04-00/00 od 20. svibnja 2004. uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama upisanim u A, za korist: Marinić Marin, Samobor, Tonijeva 8 500 /1000	
2.	Ivanović Ivan, Samobor, Tonijeva 8 500 /1000	
3.	Uspostavlja se vlasništvo na posebnom dijelu stambene zgrade i to na: -dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju lijevo površine 143,19 m2 sa pripadajućim sporednim prostorima: balkonom površine 1.50m2 i dijelom dvorišta površine 285,00m2, te pripadajućim udjelom u zajedničkom dijelu, povezan sa suvlasničkim dijelom od 500/1000 dijela upisan u poduložak 901 iste K.O.	
4.	Uspostavlja se vlasništvo na posebnom dijelu stambene zgrade i to na: -dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju desno površine 143,19 m2 sa pripadajućim sporednim prostorima: balkonom površine 1.50m2 i dijelom dvorišta površine 285,00m2, te pripadajućim udjelom u zajedničkom dijelu, povezan sa suvlasničkim dijelom od 500/1000 dijela upisan u poduložak 902 iste K.O.	

**C**

#### TERETNI LIST

Redni	Upisi	Iznos KN	Primjedba
	Tereta nema		

i poduložak:

Katastarska općina: **SAMOBOR**

**A**

Poduložak: **901**  
uložak **9850**

#### Posjedovnica poduloška

Redni	Opis suvlasničkog dijela nekretnine	Primjedba
1.	500/1000 dijela čkbr. 1100/2 povezano sa vlasništvom posebnog dijela i to: - dvoetažni stan u prizemlju i potkrovlju lijevo površine 143,19 m2, sa pripadajućim sporednim prostorima: balkonom površine 1,50 m2 i dijelom dvorišta površine 285,00 m2 te pripadajućim udjelom u zajedničkom dijelu	

**B**  
VLASNIČKI LIST

Redni	Upisi	Primjedba
1.	Temeljem međuvlasničkog sporazuma od 21. svibnja 2004. i plana posebnih dijelova zgrade potvrđenog po Uredu državne uprave, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Samobor, klasa: 350-05/04-00/00 od 20. svibnja 2004. uknjiženo je pravo vlasništva na nekretninama upisanim u A, za korist: Ivanović Ivan, Samobor, Tonijeva 8 500 /1000	

**C**  
TERETNI LIST

Redni	Upisi	Iznos KN	Primjedba
	Tereta nema		

Čest slučaj u postupcima etažiranja su male tvrtke i njihovi vlasnici koji uz obiteljske kuće imaju i poslovne prostore. Tada su nerijetko pravna osoba (tvrtka) i fizička osoba (vlasnik tvrtke) suvlasnici nekretnine. Provedbom plana posebnih dijelova nekretnine, gdje su jasno razdijeljeni poslovni prostor sa sporednim dijelovima od kuće s okućnicom i raspisani svaki u svoj poduložak, vlasnik tvrtke može na ime posebnog dijela nekretnine, koji je u vlasništvu tvrtke, zatražiti kredit s opterećenjem samo na taj dio ili ga unijeti u temeljni kapital tvrtke bez bojazni da će poslovnim rizikom ugroziti stambene potrebe svoje obitelji.

## 5. ZAKLJUČAK

Danas, kada su suvlasnici nekretnine sve više svjesni ograničenja prava raspolaganja svojim dijelom nekretnine, a koje im donosi baš to suvlasništvo, sve češće traže način kako bi na svom dijelu nekretnine uspostavili samovlasništvo ili barem neki vid samovoljnog raspolaganja tim dijelom nekretnine. Etažiranje, kojim se uspostavlja vlasništvo nad posebnim dijelom nekretnine, je pravi put do ostvarivanja tih prava. Nakon uspostave etažnog vlasništva vlasnik posebnog

dijela može, bez konzultiranja s ostalim suvlasnicima cijele nekretnine, obaviti kupoprodaju, darovanje, dobiti hipotekarni kredit i sl.. Nadalje se, iz utvrđenih vlasničkih udjela pojedinih suvlasnika, mogu utvrditi i troškovi upravljanja i održavanja nekretnine, tzv. izdavanja u zajedničku pričuvu.

Mnogo je različitih primjera na kojima bi se mogla pokazati opravdanost investicije suvlasnika u izradu i provedbu etažnog elaborata. Iz stalnog rasta učešća izrade ovakvih elaborata među svim dogovorenim poslovima, vidljivo je da se vlasnici i suvlasnici sve češće odlučuju kroz etažno vlasništvo ostvarivati svoja vlasnička prava na svojim nekretninama.

### LITERATURA:

- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

**Ivica Tušinec, ing. geodezije**