

OBJEKTI ETAŽNOG VLASNIŠTVA - DILEME I NOVA RJEŠENJA

Hano Ernst, dipl. iur. *

UDK 347.238.3(497.5)
Izvorni znanstveni rad
Priljeno: studeni 2006.

Od uvođenja nove koncepcije vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹ pa do najnovijih njegovih izmjena i dopuna² prošlo je već gotovo deset godina. U tom razdoblju njegove primjene uočeni su određeni problemi u tumačenju odredbi vezanih za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine, osobito njegov objekt. Najnovije izmjene i dopune ZV otklanjaju neke od tih dilema, ali istodobno unose veliku novinu među pretpostavke za uspostavu, jer predviđaju da se ona može provesti samo ako je posebni dio izgrađen sukladno dozvoli nadležnog tijela. U radu su prikazani osnovni problemi vezani uz objekte etažnog vlasništva, osobito s obzirom na situaciju nakon tih izmjena i dopuna, te rješavanje tih pitanja za zatečene nekretnine.

Ključne riječi: etažno vlasništvo, vlasništvo posebnog dijela nekretnine, uspostava, samostalna uporabna cjelina, građevinska dozvola

1. UVOD

Iako je ZV na snazi već gotovo deset godina, nesporno je da su se u tom razdoblju u praksi pojavile brojne dvojbe vezane uz njegovu primjenu, osobito u pogledu pravila o objektu etažnog vlasništva. Djelomično iz tog razloga, a djelomično i iz drugih pravno-političkih razloga, nedavno je izvršena zako-

* Hano Ernst, dipl. iur., asistent Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, Trg maršala Tita 14, Zagreb

¹ Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, dalje: ZV.

² Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 79/06, dalje: ZIDZV).

nodavna intervencija u pojedine dijelove ZV, uključujući i one koji reguliraju pretpostavke i postupak uspostave etažnog vlasništva.

Izmjene i dopune ZV nisu utjecale na postojeće uređenje etažnog vlasništva na način da bi dirale u njegovu pravnu prirodu. Temeljne odrednice instituta vlasništva posebnog dijela nekretnine i nakon izmjena ZV nisu napuštene. Ideja o vlasništvu posebnog dijela nekretnine kao modifikaciji suvlasništva tako da se ono neodvojivo povezuje s pojedinim suvlasničkim dijelom, pri čemu dolazi do koncentracije suvlasničkih ovlasti na posebni dio, i dalje bitno određuje etažno vlasništvo. Pravna priroda etažnog vlasništva ostaje u preinačenju načina izvršavanja suvlasničkih ovlasti glede nekretnine tako da su, s učinkom prema trećima, ovlasti i obveze osobe kojoj pripada određeni suvlasnički dio nekretnine usredotočene na neki uporabno samostalni fizički dio te nekretnine kao da je taj dio u isključivom vlasništvu toga suvlasnika.³

2. POTENCIJALNI OBJEKTI ETAŽNOG VLASNIŠTVA

2.1. Posebni dijelovi

Najnovije izmjene i dopune ZV nisu utjecale na pravnu prirodu etažnog vlasništva. No, one su obuhvatile jedan drugi njegov aspekt, konkretno njegov objekt, tako da su mogućnost postojanja etažnog vlasništva učinile ovisnim o nekim novim pretpostavkama administrativnog karaktera. Člankom 1. ZIDZV izmijenjen je njegov dotadašnji članak 73. st. 3. koji je do tada propisivao da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti dok nadležna upravna vlast ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Novi stavak 3. zapravo je dopunjen drugom rečenicom kojom je predviđeno da potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.

Svrha odredbe čl. 73. st. 3. ZV prije izmjena i dopuna bila je u provjeri pretpostavke sadržane u čl. 67. st. 1. ZV sukladno kojoj vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno glede dijela suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih

³ Tako Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo*, 1998, str. 532-533.

ovlasti kao što je stan ili druga samostalna prostorija. Ta pretpostavka zapravo definira objekt etažnog vlasništva, tj. propisuje na čemu se odnosno na kojem se dijelu nekretnine može uspostaviti etažno vlasništvo. Ona proizlazi iz prije spomenute pravne prirode etažnog vlasništva kao modificirane suvlasničke zajednice - jer, da bi etažni vlasnik mogao svoje suvlasničke ovlasti na posebnom dijelu izvršavati "kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo", kako to navodi čl. 67. st. 2. ZV, taj posebni dio mora mu omogućivati da se njime koristi isključivo, tj. da ostale suvlasnike, etažne vlasnike, pa i treće isključi iz izvršavanja suvlasničkih ovlasti.

Citirani članak 67. st. 1. ZV koristi se pojmom samostalne uporabne cjeline prikladne za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. Ima li se u vidu naprijed opisana pravna priroda etažnog vlasništva, u svakom slučaju treba vidjeti zadovoljava li neki dio dva kriterija: kriterij samostalne uporabne cjeline i kriterij prikladnosti samostalnog izvršavanja suvlasnikovih ovlasti. Neki je dio samostalna uporabna cjelina ako jest cjelina u tom smislu da se može samostalno upotrebljavati, neovisno o drugim dijelovima nekretnine, pa se pod tim pojmom ne mogu smatrati dijelovi kao npr. prozorsko okno, odmorište na stubištu i sl. No, to što je neki dio samostalna uporabna cjelina još ne znači da se uvijek može raditi i o posebnom dijelu. Za to je potrebno i to da je ta samostalna uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. Neki dio nekretnine može biti samostalna uporabna cjelina, ali nije prikladan za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti - iako se može samostalno upotrebljavati, ne postoji mogućnost da pojedini suvlasnik svoje ovlasti na njemu izvršava samostalno te da isključi ostale suvlasnike od izvršavanja suvlasničkih ovlasti na tom dijelu jer se tome protivi namjena te cjeline (npr. zajednička kotlovnica u zgradi, pojedina soba u stanu i sl.).

Za pojedine se dijelove već po samom ZV smatra da zadovoljavaju te pretpostavke - to su stanovi i druge samostalne prostorije (v. *infra*). Osim stanova i drugih samostalnih prostorija, iz ZV proizlazi da su moguće i situacije u kojima pojedini dio nekretnine nije obuhvaćen ni pojmom stana ni pojmom druge samostalne prostorije, jer ZV samo primjerima nabraja te entitete kao posebne dijelove. S tim u vezi može se uočiti da je u praksi često teško razlikovati pojam samostalne uporabne cjeline prikladne za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti od pojma druge samostalne prostorije jer je pojam druge samostalne prostorije postavljen vrlo široko. Štoviše, iz formulacije čl. 67. st. 2. ZV koji samo primjerima nabraja druge samostalne prostorije upravo proizlazi da se pri tumačenju je li neki dio druga samostalna prostorija upravo moraju

koristiti kriteriji iz čl. 67. st. 1. ZV, tj. da je onda kad se ne radi o primjerično nabrojenim drugim samostalnim prostorijama potrebno ispitati je li takva samostalna prostorija samostalna uporabna cjelina prikladna za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. Drugim riječima, pri tumačenju pojma druge samostalne prostorije Zakon posredno vraća natrag na definiciju posebnog dijela. Teško bi bilo zamisliti prostor u zgradi koji nije druga samostalna prostorija, ali jest samostalna uporabna cjelina prikladna za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. To bi bilo jedino moguće vrlo rijetko, onda kad samostalna uporabna cjelina prikladna za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti ne bi bila prostorija, već neki drugi dio zgrade (npr. jako veliki samostalni akvarij u zgradi).⁴

To u praksi katkad može biti važno. Iako je praktično rijetko da bi neki dio u zgradi bio samostalna uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti a da se ne bi radilo o drugoj samostalnoj prostoriji, moguće je da se na nekretnini koja sadržava više zgrada vlasništvo posebnog dijela uspostavi tako da se suvlasnički dio poveže s pojedinom zgradom u cjelini kao samostalnom uporabnom cjelinom prikladnom za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. Takva uspostava ne bi bila u suprotnosti s odredbama ZV, ako zgrada predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za izvršavanje suvlasnikovih

⁴ Čini se da i ZV uvažava tu okolnost kad se u čl. 67. st. 3. koristi formulacijom da se “uz stan odnosno drugu samostalnu prostoriju” vlasništvo posebnog dijela može protezati i na sporedne dijelove, a da pritom ne ostavlja prostora za ostale posebne dijelove koji nisu ni stan ni druga samostalna prostorija. Ista nomotehnička stilizacija iskorištena je i u čl. 73. st. 3. ZV u kojoj se navodi da nadležna upravna vlast potvrđuje da je “određeni stan ili druga samostalna prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici” samostalna uporabna cjelina. Isto postoji i u čl. 73. st. 5. ZV u kojem se navodi da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti dok ne postane pravomoćna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti “toga stana, odnosno druge samostalne prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine”. Iste formulacije sadržava i čl. 74. ZV koji se nadovezuje na čl. 73. st. 5. ZV govoreći o odgovarajućem dijelu i korisnim vrijednostima. Sve te formulacije ne treba shvatiti tako da onemogućuju primjenu čl. 67. st. 1. ZV koji i stan i drugu samostalnu prostoriju primjerima nabraja kao posebne dijelove. Formulacija iz čl. 67. st. 3. ZV stoga se ne treba tumačiti tako da se vlasništvo posebnog dijela ne može protegnuti i s onih samostalnih uporabnih cjelina koje nisu stanovi ili druge samostalne prostorije. Jednako tako, ni formulacija iz čl. 73. st. 3. ZV ne bi trebala prijeći nadležno upravno tijelo da potvrdi izda i za one entitete koji zadovoljavaju pretpostavku iz čl. 67. st. 1. ZV a da ne potpadaju pod pojam stana ili druge samostalne prostorije, niti bi to trebala biti prepreka za sud u postupku utvrđivanja korisnih vrijednosti za takve entitete. U suprotnom tumačenju, onemogućila bi se uspostava na takvim posebnim dijelovima, čime bi čl. 67. st. 1. ZV izgubio smisao.

ovlasti. Naime, ZV u svojim općim odredbama o vlasništvu posebnog dijela pretpostavlja postojanje samo jedne zgrade na zemljištu kad u čl. 66. st. 3. navodi da vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta ili prava građenja sa zgradom. Takva situacija je primarna, jer je u praksi najčešća, ali ona ne isključuje mogućnost da na istoj zemljišnoj čestici postoji više zgrada.⁵ Restriktivno tumačenje čl. 73. st. 3. dovelo bi do neprihvatljivih rješenja. U jednom posebno restriktivnom tumačenju to bi dovelo do toga da se uopće u situacijama u kojima je riječ o drugim samostalnim uporabnim cjelinama, a ne o stanovima ili drugim samostalnim prostorijama, ne zahtijeva nikakva potvrda, jer čl. 73. st. 3. ZV ne predviđa izdavanje potvrde za takve posebne dijelove koji nisu stanovi ili druge samostalne prostorije. U takvom bi se tumačenju iz činjenice da čl. 73. st. 3. ZV nije predvidio izdavanje potvrde za druge samostalne uporabne cjeline osim za stanove i druge samostalne prostorije zaključilo da tada potvrda uopće nije potrebna. To naravno nije prihvatljivo jer nema opravdanja da se u odgovarajućim pravnim situacijama jednom neka pretpostavka traži, a drugi put ne traži. U drugom tumačenju to bi dovelo do toga da se samo na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji može uspostaviti vlasništvo posebnog dijela, a ne i na drugim samostalnim uporabnim cjelinama (pa i cijeloj zgradi od više njih izgrađenih na istoj čestici).⁶

⁵ To neovisno o činjenici da je pravilima prostornog uređenja - prostornim planovima i drugim propisima - rijetko predviđena mogućnost smještaja više građevina na istoj građevinskoj čestici, jer pravila građanskog prava nisu neposredno vezana uz pravila prostornog uređenja. V. Bienenfeld, J., Lokacijska, građevinska i uporabna dozvola, *Nekretnine u pravnom prometu 2004.*, 2004, str. 183. Štoviše, ZV je u svojim prijelaznim i završnim odredbama sadržavao posebnu odredbu o pravnom sjedinjenju zemljišta i više zgrada koje su sve izgrađene na njemu (čl. 367. st. 3), koja je ukinuta odlukom Ustavnog suda br. U-I-58/1997, U-I-235/1997, U-I-237/1997, U-I-1053/1997, U-I-1054/1997 od 17. studenoga 1999. (Narodne novine 137/99). Ukidanje te odredbe bilo je međutim vezano na vlasničkopravno rješenje koje je ZV predviđao u tim situacijama, a ne na samu činjenicu postojanja više zgrada na istom zemljištu.

⁶ Ovo drugo shvaćanje izraženo je u mišljenju Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja kl. 350-01/01-02/227, ur. br. 531-03-02-4 od 21. siječnja 2002. u kojem se navodi: "U povodu upita vezanog uz mogućnost izdavanja potvrde prema odredbi čl. 73. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) u slučaju kada posebni dio nekretnine predstavlja cijela zgrada sa zemljištem, dajemo sljedeće mišljenje: ... Budući da citirana odredba sadržava ovlaštenje za izdavanje potvrde da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna

2.1.1. Pojam stana

Citiranim člankom 67. st. 1. ZV izričito se navode kao objekti etažnog vlasništva stan ili druga samostalna prostorija. Pojam stana nije u ZV definiran, pa je u nedostatku takve definicije teorija upućivala na definiciju iz Zakona o najmu stanova⁷ sukladno kojoj se stanom smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu završenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz (čl. 1. st. 1. ZNS).⁸ Stan je, iako to nije izričito propisano, uvijek dio zgrade koja može pripadati zemljištu ili pravu građenja. Zato ZV predviđa da se etažno vlasništvo može uspostaviti samo na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom (čl. 66. st. 2. ZV), tj. na nekretnini na kojoj postoji zgrada.⁹

uporabna cjelina, smatramo da na temelju te odredbe nema mjesta izdavanju potvrde da je cijela zgrada sa zemljištem posebni dio nekretnine." (Pravo i porezi 3, 2002, str. 96.). To shvaćanje nije prihvatljivo, kako je razloženo *supra*. Ono je prihvatljivo, međutim, u dijelu u kojem se potvrđivanje odbija za cjelokupnu nekretninu, tj. i zgradu i zemljište, jer u takvoj situaciji u kojoj bi posebni dio u cijelosti odgovarao nekretnini, a ne nekom njezinom posebnom dijelu (tj. u kojem se ne bi uopće radilo o posebnom dijelu nekretnine), uspostava ne bi imala nikakvog smisla. U situacijama u kojima se vlasništvo posebnog dijela uspostavlja na opisani specifičan način treba imati u vidu da nema razloga da se suvlasnička dispozicija pretjerano ograniči ako su očuvani bitni elementi instituta etažnog vlasništva. No valja napomenuti da nakon što je vlasništvo posebnog dijela tako uspostavljeno, ne postoji više mogućnost nove uspostave vlasništva posebnog dijela na tako uspostavljenom vlasništvu posebnog dijela jer odredbe ZV ne omogućuju dvostruku uspostavu, pa i kad bi pojedine zgrade imale stanove ili druge samostalne prostorije na kojima bi se inače moglo uspostaviti etažno vlasništvo. U takvoj pravnoj situaciji cijela zgrada čini jedan poseban dio, jedan objekt etažnog vlasništva, i samo tako može biti objekt pravnog prometa, naravno sa svojim neodvojivo povezanim suvlasničkim dijelom. V. Josipović, T., Upis vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, 1, 2001, str. 91, koja navodi primjer bungalova kao samostalnih objekata izgrađenih na istom zemljištu koji nisu fizički spojeni u jednoj zgradi iz austrijske literature i sudske prakse. Isto bi vrijedilo i za samostalne garaže - zgrade (v. *infra*). V. i Kordić, Z., Praktična provedba etažiranja, Građevinar, 9, 2005, str. 702

⁷ Narodne novine 91/96, 48/98 - odluka Ustavnog suda, dalje: ZNS.

⁸ Gavella, op. cit., str. 540-541.

⁹ Zgrada mora biti izgrađena da bi se na njoj moglo uspostaviti etažno vlasništvo. Stoga nije moguće, iako je u praksi često traženo, da se očituje volja za uspostavom na budućim posebnim dijelovima, tj. da se suvlasnički dijelovi povezuju sa stanovima u zgradi koja će

Gospodarska svrha etažnog vlasništva u prvom je redu u tome da se omogući iskorištavanje iste nekretnine za stanovanje više osoba koje nisu socijalno povezane u blisku životnu zajednicu, a to je moguće tek onda kad postoji mogućnost odjeljivanja životnog prostora u samostalne cjeline kakve postoje u zgradi. Stan je takva samostalna cjelina koja može ostvarivati namjenu stanovanja - a to može samo ako je riječ o zatvorenoj građevinskoj cjelini sa samostalnim ulazom i ako sadržava sve prijeko potrebne nusprostorije (WC i dr.). Stoga pojedine prostorije i nisu stanovi, a nisu to ni skupovi prostorija koji nisu namijenjeni stanovanju (npr. poslovni prostori), ni skupovi prostorija namijenjeni stanovanju ako nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije (nusprostorije) ili ako nemaju poseban ulaz (npr. prolazni stan).¹⁰

2.1.2. Pojam druge samostalne prostorije

Upravo zbog toga što ZNS govori samo o skupu prostorija koji zadovoljava definiciju stana, ne bi bilo dovoljno predvidjeti etažno vlasništvo isključivo na stanovima. Gospodarska svrha etažnog vlasništva danas je puno šira od stanovanja kako je to inicijalno bilo u razvoju tog instituta, jer se nekretnine iskorištavaju na puno složenije načine (za poslovne prostorije, skladišta itd). Stoga je ZV omogućio da se vlasništvo posebnog dijela može uspostaviti i na drugoj samostalnoj prostoriji, među kojima osobito ističe samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena za ostavljanje motornih vozila (čl. 67. st. 2. ZV).¹¹

Definiciju poslovne prostorije ZV ne sadržava kao ni definiciju stana, ali i u ovom slučaju teorija upućuje na primjenu definicije iz drugog odgovarajućeg propisa, konkretno Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora¹² koji u čl.

biti izgrađena nakon nekog vremena. Stoga s pravom postupaju zemljišnoknjižni sudovi kad takve prijedloge za uspostavu odbijaju zbog nepostojanja izgrađene zgrade.

¹⁰ V. *ibid.*, Belaj, V., Izgradnja novog sustava vlasništva na dijelovima zgrade u Republici Hrvatskoj, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 3, 1994, str. 224-225.

¹¹ Kako je već spomenuto, navedeno nabranje iz čl. 67. st. 2. ZV nije taksativno, jer svaka "samostalna prostorija" može biti objektom etažnog vlasništva ako je riječ o samostalnoj uporabnoj cjelini prikladnoj za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, npr. slikarski atelje. V. Josipović, T., Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine, Pravo i porezi, 6, 2001, str. 35. O razgraničenju tog pojma prema pojmu samostalne uporabne cjeline v. *supra*.

¹² Narodne novine 91/96, 124/97, 174/04, dalje: ZZPPP, v. Gavella, op. cit., str. 541.

2. st. 3. navodi da se pod poslovnom prostorijom smatra jedna prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ili više tih prostorija koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz. Ako se ta definicija usporedi s definicijom stana iz ZNS, vidi se da se ti pojmovi razlikuju po namjeni. Stoga je razlika između stana i poslovne prostorije funkcionalna - je li nešto stan ili poslovna prostorija, ovisi o namjeni tih prostorija, tj. koriste li se one radi stanovanja ili poslovne djelatnosti. Kad je riječ o poslovnoj prostoriji, ZZPPP ne sadržava zahtjev za prijeko potrebnim sporednim prostorijama, jer se on odnosi na funkciju stanovanja koju poslovna prostorija nema. S druge strane, i jedna i druga definicija sadržavaju zahtjev zatvorene građevinske cjeline i zasebnog ulaza. Kod poslovne prostorije Zakon je doduše blaži jer se koristi formulacijom "u pravilu", iz čega bi proizlazilo da navedena pretpostavka ne mora uvijek biti ostvarena. No, pritom valja imati na umu da ZZPPP sadržava samo definiciju "poslovne prostorije", dok ZV prvenstveno zahtijeva da je riječ o samostalnoj prostoriji, a ne o poslovnoj prostoriji. Poslovna prostorija navedena je u čl. 67. st. 2. ZV primjera radi, pa i kad se posegne za definicijom poslovne prostorije u ZZPPP, ZV zahtijeva da se radi o takvoj poslovnoj prostoriji koja je "samostalna" odnosno koja predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti (čl. 67. st. 1. ZV). To je u skladu s prije opisanom koncepcijom etažnog vlasništva sukladno kojoj vlasnik posebnog dijela ima položaj nalik vlasnikovu u odnosu prema svom posebnom dijelu. Takav položaj ne može imati ako ne može iz posebnog dijela isključiti ostale suvlasnike. Stoga bi iznimke, ako bi i mogle doći do primjene, valjalo tumačiti restriktivno imajući u vidu navedenu okolnost, npr. u situacijama u kojima poslovne prostorije nisu u cijelosti zatvorene cjeline, ali postoji uporabna samostalnost i prikladnost za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti (npr. restorani u zgradi hotela). S druge strane, iako bi se možda iznimno mogao podvesti pod pojam poslovne prostorije iz ZZPPP, ne bi bilo moguće uspostaviti etažno vlasništvo na dijelu koji ima određenu uporabnu samostalnost, ali bez mogućnosti isključenja ostalih suvlasnika ili trećih odnosno bez mogućnosti samostalnog izvršavanja suvlasnikovih ovlasti (npr. hodnici "shopping" centra).

Citirani članak ZZPPP sadržava i definiciju garaže kao prostora za smještaj vozila (čl. 2. st. 4. ZZPPP). Pritom nije važno je li garaža samostalni građevinski objekt ili prostor unutar neke druge stambene ili poslovne zgrade. Štoviše, može se raditi o zgradi koja sadržava više garaža, npr. kod višetažnih nadzemnih ili podzemnih garaža kod kojih svaka etaža predstavlja samostalnu garažu.

Funkcionalno gledano, bitno je da je riječ o prostoru koji služi smještaju vozila. Pritom, i u ovom slučaju, kao i kod poslovnih prostorija, valja napomenuti da ZV dodaje zahtjev samostalnosti, tj. mora se raditi o "samostalnoj" garaži odnosno takvom prostoru za smještaj vozila koji je samostalna uporabna cjelina prikladna za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti.

Slična situacija postoji i kod jasno omeđenih mjesta u zgradi namijenjenih za ostavljanje motornih vozila. Riječ je o parkirališnim mjestima u zatvorenom prostoru, o iscrtanim parkirališnim mjestima u garaži koja se nalazi u zgradi. To može biti stambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada koja sadržava i garažu, pa tada i parkirališna mjesta i pojedini stanovi i poslovne prostorije mogu imati status posebnih dijelova, a to može biti i zgrada-garaža koja sadržava sama parkirališna mjesta. Takva se parkirališna mjesta, tj. prostori za smještaj vozila u garaži nazivaju prema ZZPPP garažnim mjestima (čl. 2. st. 5. ZZPPP), no ZV se tim pojmom ne koristi. Iako je ZV u ovom slučaju donekle odstupio od zahtjeva da se kao objekt etažnog vlasništva može pojaviti samo zatvoreni prostor u zgradi, budući da parkirališno mjesto nije zatvoreno, i dalje mora biti riječ o prostoru unutar zgrade. Zato parkirališna mjesta na otvorenom ne mogu biti samostalni objekt etažnog vlasništva.¹³

2.2. Sporedni i zajednički dijelovi

Od posebnih dijelova valja razlikovati sporedne dijelove nekretnine, koji nisu sposobni da budu objektom etažnog vlasništva samostalno (tj. nisu posebni dijelovi), već su za to sposobni samo uz neki posebni dio. To su dijelovi nekretnine koji nisu samostalne uporabne cjeline, ali se mogu iskorištavati zajedno s nekim posebnim dijelom. Na takve se dijelove nekretnine - sporedne dijelove - može protezati postojeće vlasništvo nekog posebnog dijela (čl. 67. st. 3. ZV). ZV primjerima navodi otvorene balkone, terase, podrumске ili tavanske prostorije, kućne vrtove te mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji. Da bi se vlasništvo posebnog

¹³ Ponekad se u praksi u pojedinim zemljišnoknjižnim ulošcima takvi upisi pronalaze. Takva je praksa pogrešna, jer ZV ne omogućuje postojanje etažnog vlasništva a da ne postoji zgrada (čl. 66. st. 3. ZV), odnosno izvan zgrade (čl. 66. st. 4. ZV). Parkirališna mjesta međutim mogu biti sporedni dijelovi na koje se proteže postojeće vlasništvo posebnog dijela, ali najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji (čl. 66. st. 3. ZV).

dijela nekretnine moglo protegnuti i na neki dio kao tome sporedan, treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onoga stana odnosno samostalne prostorije koje bi bio sporedan dio (čl. 67. st. 4. ZV). Glede takvih dijelova na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za pripatke stvari (čl. 67. st. 5. ZV), iako nije riječ o pripadcima jer to mogu biti samo pokretnine (čl. 7. st. 1. ZV).¹⁴

Zajednički su dijelovi koji svi oni koji kao takvi služe, tj. koji nisu samostalna uporabna cjelina ili nisu prikladni za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti niti se na njih može protegnuti vlasništvo nekog posebnog dijela. To je redovito zemljište (isključujući kućne vrtove i slične sporedne dijelove) te svi dijelovi zgrade koji služe kao zajednički (stubišta, zajednički podrum, zajednički tavan, krov, prostorije za odlaganje smeća, prostorije za pranje rublja, zajedničke garderobe ili spremišta, druge zajedničke prostorije, hodnici, dizala, itd.).¹⁵

¹⁴ Tako i Gavella, op. cit., str. 542. S obzirom na primjenu pravila o pripadcima, raspolaganje posebnim dijelom obuhvaća i pripatke, jer su pripadci pripadnosti stvari (čl. 5. st. 3. ZV) na koje se proteže vlasništvo stvari (čl. 5. st. 2. ZV). U tom smislu i Josipović, T., Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine, Pravo i porezi, 6, 2001, str. 35-36.

¹⁵ V. Josipović, T., Upis vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, 1, 2001, str. 91; Belaj, V., Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažnoga vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 1-2, 1997, str. 106. Vlada Republike Hrvatske donijela je posebnu Uredbu o održavanju zgrada (Narodne novine 64/97, dalje: Uredba), u kojoj je u čl. 3. iscrpno navedeno što se smatra zajedničkim dijelom. Ta je uredba donesena na osnovi ovlasti iz čl. 387. ZV. Ona ponajprije uređuje pitanje namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu (čl. 1. Uredbe) koja se koristi prvenstveno radi održavanja i popravaka zajedničkih dijelova (čl. 2. Uredbe). Iako nabrajanje iz Uredbe ima funkciju detaljnog normiranja korištenja pričuve, a ne mogućnost uspostave vlasništva posebnog dijela, ona je korisna i u tom pogledu. Lista iz Uredbe nije niti taksativna niti kogentna. Suvlasnici mogu svojim međuvlasničkim ugovorom to pitanje drugačije urediti te uključiti u zajedničke dijelove one dijelove koji nisu sadržani u Uredbi odnosno pojedine navedene zajedničke dijelove isključiti iz tog režima. Takvo isključenje imalo bi posljedice na režim zajedničke pričuve, ali suvlasnici i dalje ne bi mogli ugovorom probiti pravila iz čl. 67. ZV pa, isključujući neki dio kao zajednički, omogućiti uspostavu ili protezanje vlasništva posebnog dijela na dijelove koji ne zadovoljavaju kriterije iz tog članka, jer je ta odredba zakona kogentne naravi. Posve suprotno tome proizlazilo bi iz mišljenja Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja kl. 360-02/02-02/11, ur.br. 531-03-02-02 od 8. veljače 2002. koje navodi: "... [F]asade (pročelja zgrade) prema svojoj namjeni, kao i prema odredbi čl. 3. st. 1. al. 4. Ured-

Kriterij razlikovanja između posebnih dijelova i sporednih dijelova sastoji se u okolnosti da sporedni dijelovi ne zadovoljavaju zahtjev samostalne uporabne cjeline prikladne za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. No, kriterij razlikovanja između sporednih dijelova i zajedničkih dijelova nije toliko jasno postavljen. ZV samo primjerima nabroja potencijalne sporedne dijelove te kao dodatne zahtjeve traži da se radi o dijelu koji je jasno razgraničen od ostalih dijelova i dostupan s međe ili iz zajedničkih dijelova ili iz onog posebnog dijela kojeg bi bio sporedan (čl. 67. st. 4. ZV) te da je namjena sporednog dijela u skladu s mogućnošću njegove isključive uporabe u korist nekog posebnog dijela (*arg. a contrario* iz čl. 67. st. 6. ZV). To znači da okolnost da neki dio nije samostalna uporabna cjelina ne znači samo po sebi da taj dio ne može biti sporedni dio, jer upravo u tome i jest razlikovanje između posebnog dijela i sporednog dijela. Ne može se niti reći da sporedni dio zajedno s posebnim dijelom čini samostalnu uporabnu cjelinu, jer posebni dio mora sam za sebe činiti samostalnu uporabnu cjelinu. Protezanje vlasništva posebnog dijela još i na sporedni dio nema utjecaja na činjenicu je li posebni dio samostalna uporabna cjelina ili ne. On takav mora biti neovisno o sporednom dijelu. Trebalo bi stoga smatrati da sporedni dio na određeni način funkcionalno pridonosi posebnom dijelu - on sam za sebe nije samostalan, a vlasništvo se posebnog dijela proteže na sporedni dio tako da se suvlasnikov položaj na neki način funkcionalno poboljšava.

Suvlasnik bi u slučaju kad postoji sporedni dio ipak morao biti u mogućnosti samostalno izvršavati svoje ovlasti na sporednom dijelu, jer se protezanjem etažnog vlasništva na sporedni dio pravni položaj sporednog dijela u pogledu izvršavanja suvlasničkih ovlasti izjednačuje s položajem posebnog dijela. Zato ZV i traži da je riječ o takvom dijelu koji je jasno razgraničen od ostalih dijelova

be o održavanju zgrada (NN 64/97) predstavljaju zajednički dio zgrade, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije. Međutim, ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom odrede da pojedini dijelovi pročelja zgrade nisu zajednički dijelovi, tada će prilikom izrade navedenog plana takve dijelove biti potrebno prikazati kao posebni dio zgrade, a to znači da bi u takvom slučaju bio potreban nacrt fasade, naravno ako se to jasno ne prikaže na drugi način." (Pravo i porezi, 3, 2002, str. 96.) Takvo je mišljenje neprihvatljivo, jer se prihvaća ideja o dispozitivnosti odredbe čl. 67. st. 1. ZV koja je baš kognentne naravi. Osim što to nije bio ni cilj Uredbe, kako je gore razjašnjeno, valja istaknuti da podzakonski akt ne može zakonsku kognentnu normu učiniti dispozitivnom već zbog hijerarhije pravnih izvora u Republici Hrvatskoj. O svemu tome citirano mišljenje ne vodi računa. Ista shvaćanja kao i u citiranom mišljenju prisutna su i u literaturi. V. Bienenfeld, J., Potvrda plana posebnih dijelova nekretnine (elaborata etažiranja), Pravo i porezi, 5, 2005, str. 76.

i dostupan s međe ili iz zajedničkih dijelova ili iz onog posebnog dijela kojeg bi bio sporedan, tj. da takav dio ima pristup za suvlasnika kojeg je posebnog dijela taj dio sporedan. U suprotnom, suvlasnik koji ne bi imao takav pristup ne bi mogao izvršavati svoje ovlasti na tom sporednom dijelu u svrhu radi koje se vlasništvo posebnog dijela na njega proteže. K tomu sporedni dio mora imati i takvu namjenu da omogućuje isključivu uporabu u korist nekog posebnog dijela. Stoga naglasak treba potražiti više u okolnosti da je riječ o dijelu koji nije samostalna uporabna cjelina, tj. da takav dio za suvlasnika nema odnosno ne može imati samostalnu uporabnu vrijednost, već da on tu vrijednost dobiva samo zajedno s posebnim dijelom u korist kojeg može biti isključivo upotrijebljen, baš kao što i pripadak kao sporedna stvar služi glavnoj stvari. Pritom posebni dio može postojati bez sporednoga, dok obrnuto nije moguće. Posebni dio zadržava svoju funkcionalnu samostalnost, tj. on je uporabljiv i neovisno o sporednom dijelu, dok sporedni dio ne može biti u režimu etažnog vlasništva ako na nj nije protegnuto vlasništvo nekog posebnog dijela. Određbu o protezanju vlasništva posebnog dijela valja tumačiti restriktivno, jer se, po izričitoj odredbi ZV, u sumnji uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela (čl. 67. st. 6. ZV). Pritom se drugi dio citirane prve rečenice izravno odnosi na sporedne dijelove na koje se vlasništvo posebnog dijela proteže, pa ako bi postojala sumnja da suvlasnik ne bi imao mogućnost isključive uporabe nekog dijela, na nj se ne bi moglo protegnuti vlasništvo posebnog dijela, već bi on ostao u režimu zajedničkih dijelova.

Posebno je pitanje bi li neki dio koji bi zadovoljavao kriterije za posebni dio mogao biti sporedni dio. Čini se da za takvo što nema zapreke, jer će kriterij sporednog dijela redovito biti ispunjen u slučaju kad neki dio zadovoljava i strože pretpostavke za posebni dio. No, pritom treba imati na umu i to da se nakon protezanja vlasništva posebnog dijela na neki sporedni dio glede tog sporednog dijela na odgovarajući način primjenjuju pravila koja vrijede za pripatke stvari. Stoga u situaciji u kojoj se neki dio koji zadovoljava kriterije za posebni dio želi učiniti sporednim, treba uzeti u obzir shvaćanja koja o tome postoje u prometu, jer čl. 7. st. 1. ZV propisuje da se pripatkom može smatrati samo ono što vlasnik namijeni da trajno služi svrsi glavne stvari, ako je to u skladu sa shvaćanjima u prometu o toj namjeni i ako između pripatka i glavne stvari postoji prostorni odnos koji odgovara toj namjeni. Ako taj dio ne bi prema shvaćanjima u prometu mogao kao sporedan trajno služiti svrsi posebnog dijela, na nj se vlasništvo posebnog dijela ne bi moglo protegnuti

kao na sporedni dio, već bi se na njemu kao samostalnom objektu samo moglo uspostaviti vlasništvo posebnog dijela. Zato bi se npr. vlasništvo posebnog dijela moglo protegnuti na samostalnu garažu kao sporedni dio nekog stana. Iako bi samostalna garaža mogla biti i posebni dio, ona se prema shvaćanju u prometu može smatrati i dijelom koji trajno služi svrsi stana, pa nema zapreke da ona bude i sporedni dio. No, prema istom kriteriju ne bi se moglo npr. vlasništvo jednog stana protegnuti i na neki drugi stan, jer stanovi prema shvaćanju u prometu ne služe jedni drugima, već imaju funkcionalnu samostalnost. U takvom slučaju moguće je jedino uspostaviti vlasništvo posebnog dijela na oba stana kao samostalnim objektima etažnog vlasništva. U situacijama u kojima je to moguće, odluka je suvlasnika koji uspostavljaju etažno vlasništvo hoće li svoj suvlasnički dio povezati sa dva posebna dijela ili s jednim posebnim dijelom s kojeg se vlasništvo posebnog dijela proteže i na sporedni dio. To će imati pravne posljedice u mogućnosti samostalnog raspolaganja pojedinim dijelom, jer on ne može biti samostalnim objektom raspolaganja ako nije povezan sa suvlasničkim dijelom kao posebni dio, pa će u pravnom prometu biti tretiran kao pripadak posebnog dijela s kojeg se vlasništvo posebnog dijela na nj proteže. Nakon takvog protezanja, dakle, nema mogućnosti raspolaganja sporednim dijelom, iako bi on zadovoljavao pretpostavke za posebni dio, jer su suvlasnici takvim načinom uspostave neodvojivo povezali suvlasnički dio s posebnim dijelom i njemu sporednim dijelom, pa sve to čini jedinstveni objekt u pravnom prometu.

3. ISPITIVANJE PRIKLADNOSTI POTENCIJALNOG OBJEKTA ETAŽNOG VLASNIŠTVA

3.1. Općenito

Prikladnost objekta etažnog vlasništva ispituje se u upravnom postupku koji se vodi u povodu zahtjeva stranke za izdavanjem potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV. U tom postupku nadležna upravna vlast treba ispitati gore opisane pretpostavke o tome je li neki dio nekretnine samostalna uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. U tom pogledu vrijedi sve što je prije rečeno i raspravljeno o mogućnosti da se neki dio nekretnine pretvori u posebni dio, tj. poveže sa suvlasničkim dijelom pojedinog suvlasnika.

Pritom treba imati u vidu da iako dikcija čl. 73. st. 3. ZV ne sadržava cjelovitu formulaciju iz čl. 67. st. 1. ZV o tome da se mora raditi o samostalnoj

uporabnoj cjelini prikladnoj za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, valjalo bi čl. 73. st. 3. tumačiti u skladu s formulacijom iz čl. 67. st. 1. te dopustiti upravnom tijelu da provjeri radi li se ne samo o samostalnoj uporabnoj cjelini već i o takvoj cjelini koja je prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. U suprotnom, upravno bi tijelo moglo samo potvrditi je li riječ o samostalnoj uporabnoj cjelini, dok bi sud u postupku upisa etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu morao dodatno provjeriti je li riječ o takvoj samostalnoj uporabnoj cjelini koja je prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, što nije prihvatljivo već zbog prirode i predmeta odlučivanja u tim postupcima. Upis u zemljišnu knjigu je postupak koji se vodi samo na temelju isprava (čl. 92. i 108. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama¹⁶), pa je teško zamislivo da bi sud imao odgovarajući procesni instrumentarij da ispita navedenu prikladnost. To i jest upravo razlog zbog kojeg se čitav postupak izdavanja potvrde iz čl. 73. st. 3. vodi. On omogućuje da se prije podnošenja prijedloga za upis vlasništva posebnog dijela u zemljišnu knjigu sastavi isprava koja će poslužiti kao jedna od tabularnih isprava za taj upis, i na taj način rješava problem vezan uz ograničena procesna sredstva koja stoje na raspolaganju zemljišnoknjižnom sudu u utvrđivanju činjenica. Stoga, dikcija iz čl. 73. st. 3. ZV nije usmjerena tome da razdvoji odlučivanje o pojedinim pretpostavkama za uspostavu vlasništva posebnog tijela između upravnog tijela i suda, već je treba promatrati kao skraćeno izražavanje pretpostavke iz čl. 67. st. 1. ZV. Ne bi naime, niti gledano s aspekta ekonomičnosti postupka uspostave, bilo opravdano da upravno tijelo izda potvrdu o tome da je riječ o samostalnoj uporabnoj cjelini, pa se postupak uspostave nastavi do faze sudske postupka u kojem bi prijedlog za uspostavu bio odbijen. Osim toga, kako je prije napomenuto, praktično bi takve situacije u kojima je neki dio samostalna uporabna cjelina, ali neprikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, bila rijetka.

Još je važnije uočiti da čl. 73. st. 3. ZV ne govori ništa o potvrđivanju prikladnosti nekog dijela kao sporednog, tj. prikladnosti da se na nj protegne vlasništvo posebnog dijela. Ako bi se zauzelo shvaćanje da upravno tijelo ne ispituje prikladnost nekog dijela kao sporednog, to bi opet zahtijevalo da se navedena okolnost ispita u zemljišnoknjižnom postupku. Time se opet dolazi do sličnih problema i prigovora kao i u gornjem slučaju vezanom uz ispitivanje prikladnosti za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti. Zemljišnoknjižni sud uistinu nema mogućnosti ispitati je li riječ o dijelu koji je jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine, je li dostupan s međe ili iz zajedničkih dijelova ili iz onoga

¹⁶ Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, dalje: ZZK.

stana odnosno samostalne prostorije koje bi bio sporedni dio. On bi to mogao ispitati samo na temelju određenih isprava koje bi mu podnio predlagatelj, jer drugih procesnih mogućnosti nema, a pritom bi bilo posve nejasno koje bi to isprave bile. Stoga se čini jedino prihvatljivim tumačenje u kojem bi upravno tijelo koje izdaje potvrdu u smislu čl. 73. st. 3. ZV istodobno odlučilo i o tome je li neki dio prikladan u smislu čl. 67. st. 3. i 4. ZV za to da bude sporedan dio posebnom dijelu za koji se izdaje potvrda.

3.1.1. Nadležnost

Tijelo nadležno za izdavanje potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV nije određeno ZV, a niti posebno nekim podzakonskim aktom. Iako dvojba oko nadležnosti nije riješena na razini posebnih provedbenih propisa, u praksi nadležnost prihvaćaju uredi državne uprave u županijama odnosno Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba. To je opravdano, jer prema čl. 50. st. 1. t. 1. Zakona o sustavu državne uprave¹⁷ ured državne uprave u jedinici područne (regionalne) samouprave obavlja upravne i druge stručne poslove u upravnim područjima za koja je ustrojen, a osobito rješava u upravnim stvarima u prvom stupnju, ako to posebnim zakonom nije stavljeno u nadležnost središnjim tijelima državne uprave ili pravnim osobama koje imaju javne ovlasti te povjereno tijelima jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave. Sukladno čl. 16. ZSDU, tijela državne uprave između ostalog izdaju i uvjerenja i druge potvrde. Kako izdavanje potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV nije posebnim zakonom stavljeno ni u čiju posebnu nadležnost, prema citiranoj općoj odredbi ZSDU, nadležnost pripada uredima državne uprave u županiji. Poslove državne uprave u Gradu Zagrebu nastavljaju obavljati upravna tijela Grada Zagreba dok se to pitanje ne uredi posebnim zakonom (čl. 93. ZSDU).^{18,19} O žalbi odlučuje kao drugostu-

¹⁷ Narodne novine 190/03 - pročišćeni tekst, 199/03, dalje: ZSDU.

¹⁸ U tom smislu izjasnilo se i Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja svojim mišljenjem kl. 361-01/01-02/0011, ur. br. 531-03/1-2-01-2/AC od 23. listopada 2001: "Odredbom čl. 73. st. 3. rečenog Zakona nije propisano koja je to upravna vlast koja treba potvrditi da određeni stan ili druga prostorija u zgradi čini samostalnu uporabnu cjelinu. Ministarstvo misli da bi to trebao biti županijski ured odnosno ured Grada Zagreba nadležan za poslove graditeljstva, budući da je za potvrđivanje elaborata potrebno znanje arhitektonske ili građevinske struke." (Pravo i porezi, 12, 2001, str. 92.)

¹⁹ Mjesno je nadležan ured prema mjestu gdje se nalazi nekretnina glede koje se ispituje jesu li posebni dijelovi samostalne uporabne cjeline (čl. 22. st. 1. t. 1. Zakona o općem

panjsko tijelo Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (čl. 37. st. 1. t. 4. ZSDU).

3.1.2. Sadržaj potvrde

U pogledu pitanja sadržaja potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV izmjene i dopune ZV iz 2006. učinile su mnogo. Kako je već spomenuto, u čl. 73. st. 3. dodana je druga rečenica kojom se propisuje da potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i to da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Sadržaj potvrde u prethodnom je režimu bio ograničen na prvu rečenicu današnjeg čl. 73. st. 3. ZV, tj. na potvrđivanje činjenice da je određen stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici, dakle ono što bi moglo biti predmetom etažnog vlasništva, samostalna uporabna cjelina.

Time se i u prethodnom razdoblju, kako je već spomenuto, osiguravalo da se vlasništvo posebnog dijela uspostavlja na za to prikladnom objektu iz čl. 67. ZV. Posebno se treba osvrnuti na sadržaj potvrde s aspekta njegova sadržaja u praksi u tom razdoblju do stupanja na snagu najnovijih izmjena i dopuna ZV. Iako je i do tada formulacija čl. 73. st. 3. ZV bila identična u svojoj današnjoj prvoj rečenici, čini se da praksa nije prihvaćala posve ispravno tumačenje tog članka. Naime, sadržaj potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV bio je ograničen na potvrđivanje da posebni dijelovi određene nekretnine prikazani u planu posebnih dijelova (tzv. etažnom elaboratu) koji se prilagao potvrdi kao njezin sastavni dio jesu samostalne uporabne cjeline.

Plan posebnih dijelova nekretnine nije pretpostavka uspostave vlasništva posebnog dijela, a ni pretpostavka za izdavanje potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV. ZV se tim pojmom do najnovijih izmjena uopće nije koristio, a nakon izmjena njime se koristi u čl. 73. st. 4. na specifičan način koji ga također ne čini pretpostavkom uspostave vlasništva posebnog dijela (*v. infra*) ili izdavanjem citirane potvrde. Okolnost da osobe koje žele uspostaviti vlasništvo posebnog dijela sastavljaju plan posebnih dijelova, doduše, olakšava upravnom tijelu izdavanje potvrde, jer takav plan sastavlja odnosno izrađuje po narudžbi suvlasnika stručna osoba,²⁰ no on se nikako ne može smatrati pretpostavkom izdavanja takve potvrde.

upravnom postupku, Službeni list SFRJ 47/86 - pročišćeni tekst, Narodne novine 53/91, dalje: ZUP).

²⁰ U upravnoj praksi pojavilo se pitanje ovlasti za sastavljanje odnosno izrađivanje spomenutih elaborata. Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja u svom mišljenju kl.

Naime, upravno tijelo postupa pri izdavanju potvrde sukladno odredbama ZUP. Pritom je u upravnoj i upravnosudskoj praksi zauzeto shvaćanje da je riječ o postupanju u smislu čl. 172. ZUP. Tim je člankom predviđeno da državni organi odnosno ustanove i druge pravne osobe izdaju uvjerenja odnosno druge isprave i o činjenicama o kojima ne vode službenu evidenciju ako je to zakonom određeno (čl. 172. st. 1. ZUP). Citirana odredba smještena je odmah nakon odredbi o uvjerenju, kao aktu uprave koji ona izdaje o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju, te ona na taj način nadopunjuje postupak upravnih tijela o izdavanju takvih isprava i onda kad ne vode službenu evidenciju o nekoj činjenici, a zakonom je predviđeno da se o toj činjenici izdaje isprava. Istim stavkom predviđeno je da se u slučaju takvog postupanja upravnih tijela činjenice utvrđuju u postupku "propisanom odredbama ove glave", misleći pritom na glavu XI. ZUP koja regulira opća načela prvostupanjskog upravnog postupka do donošenja rješenja te dokazivanje. To znači da upravnom tijelu u postupku po članku 172. ZUP pripadaju sva prava i dužnosti koja mu i inače pripadaju u vođenju redovitog prvostupanjskog upravnog postupka te je ono u utvrđivanju činjenica dužno postupati tako da primjenjuje opća načela prvostupanjskog upravnog postupka i pravila o dokazivanju koja se primjenjuju u tom postupku. Dakle, stranke i upravno tijelo imaju cijeli spektar dokaznih sredstava za do-

360-01/01-02/0133. ur. br. 531-03/1-01-2 od 2. studenoga 2001. navodi da "... takav nacrt može izraditi i osoba koja nema strukovni naziv 'ovlašteni arhitekt'. No, kako je za izradu takvog nacrta potrebno stručno znanje iz područja arhitektonske ili građevinske struke ili druge srodne tehničke struke, suvlasnici odnosno vlasnici zgrada u svrhu grafičkog prikaza posebnih dijelova zgrade na kojima pisanom suglasnošću odnosno očitovanjem volje žele uspostaviti etažno vlasništvo, redovito, osim 'ovlaštenih arhitekata' angažiraju 'ovlaštene inženjere' drugih struka, diplomirane inženjere arhitekture, građevinarstva ili geodezije, sudske vještake, druge osobe s potrebnim stručnim znanjem ili pravne osobe u kojima su zaposlene osobe s takvim znanjem, a za to, prema mišljenju Ministarstva, u važećim propisima nema zapreke. Slijedom svega narečenog županijski ured Grada Zagreba nadležan za poslove graditeljstva prilikom izdavanja potvrde iz čl. 73. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije ovlašten uvjetovati izradu elaborata o etažiranju (projekta etažiranja) od inženjera arhitekture i graditeljstva, pod pretpostavkom da elaborat nije sastavni dio glavnog projekta sukladno gore navedenoj odredbi Zakona o građenju." (Pravo i porezi, 12/2001, str. 90.) Iznimka je učinjena u pogledu glavnog projekta, jer u vezi s njegovom izradbom postoje posebne odredbe o ovlaštenim osobama (npr. čl. 49. i sl. ZG). V. Bienenfeld, J., op. cit., str. 77.

kazivanje činjenice koja se potvrđuje, tj. da je neki dio samostalna uporabna cjelina (isprave, vještačenje, uviđaj, svjedoci, saslušanje stranke).²¹, ²²

Upravna praksa međutim gotovo u pravilu ograničuje dokazna sredstva na plan posebnih dijelova te time zanemaruje ostala dokazna sredstva koja joj stoje na raspolaganju sukladno pravilima općeg upravnog postupka, prvenstveno uviđaj.²³ Ona je djelomično posljedica prijašnjih propisa koji su uređivali etažno vlasništvo, a koji su zaostali kroz postupanje upravnih tijela. Prema prijašnjem Zakonu o vlasništvu na dijelovima zgrada²⁴, za uknjižbu vlasništva na posebnim dijelovima zgrade bilo je potrebno zemljišnoknjižnom sudu

²¹ Suprotno: Bienenfeld, J., op. cit., str. 76, koji smatra da je stranka dužna zahtjevu priložiti ili ispravu na temelju koje će etažno vlasništvo uspostaviti ili plan posebnih dijelova nekretnine kako bi ih upravno tijelo potvrdilo. Potvrda je samostalna isprava - ne potvrđuje se neka druga isprava kao plan posebnih dijelova ili međuvlasnički ugovor, već se potvrđuju zakonom predviđene činjenice.

²² U slučaju kad se vlasništvo posebnog dijela uspostavlja na zahtjev jednog od suvlasnika (čl. 71. ZV), upravnom tijelu kao iznimno prikladan dokaz može poslužiti utvrđenje suda o korisnim vrijednostima te nalaz i mišljenje vještaka iz tog postupka. U takvom slučaju, sud je u izvanparničnom postupku već kao prethodno pitanje riješio pitanje koje se sada rješava pred upravnim tijelom te je utoliko postupanje upravnog tijela znatno olakšano. Pokretanje i vođenje postupka pred upravnim tijelom prije nego pred sudom u takvom je slučaju nepraktično, jer je sukladno čl. 74. ZV sud taj koji utvrđuje korisne vrijednosti, a koje izračunava iz korisne površine. Sud u tom postupku redovito mora odrediti i provesti vještačenje, čak i ako je potvrda već izdana, jer se iz sadržaja potvrde ne vide sve okolnosti koje su relevantne za sudsku odluku o korisnim vrijednostima, u prvom redu korisne vrijednosti ostalih posebnih dijelova. Stoga je neekonomično prvo utvrđivati iste okolnosti pred upravnim tijelom, pa ponovo pred sudom. Pritom međutim, upravno tijelo nije vezano odlukom suda o prethodnom pitanju, jer se pravomoćnost sudske odluke ne proteže na prethodna pitanja, tj. odluke suda o prejudicijelnim pitanjima ne mogu same za sebe postati pravomoćne. O tome v. iscrpno Triva, S., Dika, M., Građansko parnično procesno pravo, 2004, str. 644-645.

²³ Upravno tijelo uviđajem se može samo uvjeriti je li riječ o samostalnim uporabnim cjelinama ili ne. Pritom ono redovito treba stručnu pomoć vještaka, jer su mu potrebni podaci o posebnom dijelu (koji su sastavni dio potvrde) koje ne može samo utvrditi, kao što su površina i sl. U novom sustavu čl. 73. st. 3. ZV osobito mu je potrebna pomoć vještaka zbog ocjene izgrađenosti sukladno dozvoli nadležnog tijela, ako ne raspolaže odgovarajućim ispravama (v. *infra*).

²⁴ Službeni list SFRJ 43/65, 57/65, Narodne novine 52/73, dalje: ZVDZ.

podnijeti plan posebnih dijelova zgrade (čl. 37. st. 1. ZVDZ).²⁵ On je morao sadržavati zemljišnoknjižnu oznaku zemljišta na kojem je zgrada podignuta, površinu tog zemljišta, oznaku zgrade po ulici, kućnom broju i posebnom nazivu, crteže iz kojih se jasno vidi raspored zgrade prije diobe, oznaku, položaj i mjere posebnih dijelova zgrade na kojima se traži uknjižba etažnog vlasništva, kao i oznaku, položaj i mjere dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade (čl. 37. st. 2. ZVDZ). Ako je zgrada bila podignuta na građevinskoj parceli u građanskom vlasništvu, plan posebnih dijelova morao je sadržavati i vrijednost svakog posebnog dijela izračunanu u postocima prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade (čl. 37. st. 3. ZVDZ). Taj je plan morala izraditi stručna osoba (projektantska organizacija, inženjer, arhitekt, tehničar) i morao ga je potvrditi nadležni općinski organ uprave (čl. 38. st. 1. ZVDZ). U potvrdi se moralo posebno istaknuti da u planu označeni posebni dijelovi zgrade mogu biti predmet etažnog vlasništva kao i da je u planu pravilno utvrđen omjer vrijednosti posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade (čl. 38. st. 2. ZVDZ).²⁶ I u novijim mišljenjima Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja opetovano se spominje postupak potvrđivanja plana posebnih dijelova (poput onog iz čl. 38. st. 1. ZVDZ), smatrajući ga

²⁵ Iznimka je postojala u pogledu posebnih dijelova koji su po Zakonu o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Službeni list SFRJ 52/58) nacionalizirani pravomoćnim rješenjima nadležnih organa ili ostavljeni u vlasništvu prijašnjeg vlasnika kad je nacionalizirana zgrada ili glede kojih je vlasništvo utvrđeno rješenjem donesenim na osnovi tog zakona (čl. 53. st. 2. ZVDZ).

²⁶ Planovi posebnih dijelova često i danas sadržavaju podatak o omjeru vrijednosti posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade, što je nepotrebno ako suvlasnici uspostavljaju vlasništvo posebnog dijela tako da svaki od njih povezuje sa svojim suvlasničkim dijelom vlasništvo posebnog dijela, što je redovito slučaj. Tada je naime irelevantan bilo kakav omjer korisnih vrijednosti jer, sukladno čl. 68. st. 3. ZV, ako svi suvlasnici nekretnine suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine te o tome sastave ispravu, uzet će se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio. To je pogotovo nepotrebno u postupku pred upravnim tijelom radi izdavanja potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV, jer upravnom tijelu taj podatak ni za što nije potreban.

danas postupkom iz čl. 73. st. 3. ZV.²⁷ Takvo je shvaćanje, naravno, pogrešno, jer ZV ne spominje slično potvrđivanje.²⁸

I kad je plan posebnih dijelova podnesen upravnom tijelu kao dokaz radi izdavanja potvrde iz čl. 73. st. 3, sadržaj potvrde ne može se ograničiti na

²⁷ Tako npr. u već prije citiranom mišljenju (bilj. 15): "U povodu upita trebaju li nacrti fasada biti sastavni dijelovi plana (nacrta) koji je sastavni dio dokumenta kojim se suvlasnički dio zgrade spaja s posebnim dijelom zgrade (provodi etažiranje), koji je plan prema odredbi čl. 73. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima potrebno potvrditi prije uspostave..." koje upravo izjednačuje postupak potvrđivanja iz prijašnjeg ZVDZ s postupkom potvrđivanja iz čl. 73. st. 3. ZV. Slično se navodi i u mišljenju istog ministarstva citiranom u bilj. 17: "... Ministarstvo misli da se razgraničenje posebnih dijelova zgrade može prikazati bilo grafičkim nacrtom odnosno planom, bilo planom posebnih dijelova zgrade (projektom etažiranja) u kojem treba biti prikazano da određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj čestici čini samostalnu uporabnu cjelinu. ... Prema tome nadležna upravna vlast, koja provodi postupak potvrđivanja plana posebnih i zajedničkih dijelova zgrade, nije dužna utvrđivati postoji li odstupanje izvedenog stanja od prikaza iz plana priloženog uz zahtjev stranke. ... Ujedno napominjemo, u slučaju kad stranka traži potvrdu u smislu odredbe čl. 73. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, da mislimo kako bi bilo dovoljno da uz zahtjev bude priložen plan posebnih i zajedničkih dijelova zgrade, odnosno projekt etažiranja, izvadak iz zemljišne knjige za česticu zemlje na kojoj je izgrađena zgrada i kopija katastarskog plana. Ako nije moguće izdati traženu potvrdu, treba postupiti u smislu odredbe čl. 172. st. 3. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91), tj. zahtjev odbiti rješenjem."

²⁸ I praksa zemljišnoknjižnih sudova u razdoblju nakon donošenja ZV bila je gotovo u pravilu takva da su zemljišnoknjižni sudovi zahtijevali plan posebnih dijelova kao jednu od tabularnih isprava za upis etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu. I teorija i praksa opetovano su upozoravale na pogrešnost takve prakse zemljišnoknjižnih sudova. V. Josipović, T., Uloga zemljišnih knjiga u pravnom prometu posebnim dijelovima nekretnina, u: Hrvatinić, B., Jelčić, O., Josipović, T., Jug, D., Kontrec, D., Sessa, Đ., Uloga zemljišnih knjiga u pravnom prometu nekretnina, 2004, str. 26-27; Nakić, J., Vukšić, A., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine s posebnim osvrtom na etažni plan i prostorno etažiranje, u: Antonić, Lj., Crnić, J., Grebenar, L., Kontrev, D., Končić, A. M., Nakić, J., Vukšić, J., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, 2006, str. 147-148; Nakić, J., Vukšić, A., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažiranje) (primjeri iz prakse), Nekretnine u pravnom prometu, 2005, str. 297; Radišić, N., Branje društvenog vlasništva u z.k. ulošcima u kojima je zemljište sa zgradom uknjiženo kao društveno vlasništvo, osim posebnih dijelova izuzetih iz nacionalizacije, Nekretnine u pravnom prometu, 2003., str. 204. S druge strane, iako plan posebnih dijelova nije isprava koja je potrebna za uspostavu, od zemljišnoknjižnih sudova nije se moglo očekivati da ga ne zahtijevaju onda kad je sadržaj potvrde tako upućivao. V. npr. Ružička, B., Etažno vlasništvo novosagrađenih građevina, Pravo i porezi, 10, 1998, str. 1069.

upućivanje na taj plan, smatrajući ga sastavnim dijelom potvrde. ZV je i prije kao i danas navodio što potvrda mora sadržavati - ona mora sadržavati navod da je određeni stan ili druga samostalna prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. To je i u prijašnjem uređenju podrazumijevalo da sama potvrda u svojem slogu sadržava navedena određenja odnosno podatke, i to ne tako da ona upućuje na plan. Dodatkom druge rečenice čl. 73. st. 2. to je pitanje detaljnije uređeno, radi otklanjanja dvojbi i prigovora koji su se u praksi mogli čuti o nejasnoj formulaciji odredbe čl. 73. st. 3. ZV u pogledu njezina sadržaja.²⁹ Opisano proizlazi i iz Obrazloženja Konačnog prijedloga ZIDZV koji navodi između ostalog: "... Na taj način zemljišnoknjižni sud će u samoj potvrdi imati točan opis i popis posebnih dijelova zgrade kao samostalnih uporabnih cjelina, pa neće stranke trebati dostavljati etažne elaborate u gruntovnicu."³⁰

Upravo zbog toga nova rečenica u čl. 73. st. 3. u svom prvom dijelu navodi da potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine. Pod *popisom* posebnih dijelova misli se na sustavno navođenje svih posebnih dijelova. Takva formulacija donekle je problematična, jer polazi od pretpostavke da se vlasništvo posebnog dijela uspostavlja glede svih posebnih dijelova iste nekretnine. ZV to ne zahtijeva, jer to može učiniti i samo jedan suvlasnik ili samo neki suvlasnici. Svaki od suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio može zahtijevati da se na tom njegovu dijelu uspostavi vlasništvo posebnog dijela ako postoji suglasnost svih suvlasnika o tome (čl. 71. st. 1-3 ZV). Praksa doduše pokazuje da se u vrlo velikom broju slučajeva upravo uspostava vrši na način da svi suvlasnici povezuju svoje suvlasničke dijelove s etažnim vlasništvom, dok je opisani način vrlo rijedak. No ta okolnost ne isključuje zakonom predviđenu mogućnost uspostave na zahtjev pojedinih suvlasnika. Zato tu formulaciju treba shvatiti tako da potvrda sadržava popis onih posebnih dijelova glede kojih se potvrđivanje traži. To tim više što se u prvoj reč. čl. 73. st. 3. ZV koristi jedinom kad govori o određenom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.³¹

²⁹ V. Antonić, Lj., Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Informator, 5446 od 17. svibnja 2006, str. 1; Antonić, Lj., Prikaz novela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Pravo i porezi, 9, 2006, str. 30; Žuvela, M., Novela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (2006.) - susret desetoj obljetnici novog stvarnopravnog uređenja, Informator br. 5482 od 20. rujna 2006, str. 2.

³⁰ www.vlada.hr

³¹ O. Jelčić smatra da se zbog citirane formulacije uvijek moraju u potvrdi nabrojiti i opisati svi posebni dijelovi, neovisno o tome što se potvrđivanje traži samo za jedan od njih. V.

Pod *opisom* pojedinih dijelova misli se pak na detaljnije određenje posebnog dijela, i to točno određenje stana ili druge samostalne prostorije (npr. je li riječ o stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, kakve je namjene npr. skladište, ured i dr., katnosti, prostornost, površinu, eventualno opis sporednih dijelova na koje se proteže etažno vlasništvo ako postoje³² i sl.), određenje zgrade (opis zgrade, adresu zgrade) i određenje zemljišne čestice na kojoj se ona nalazi (podatak o broju katastarske čestice i nazivu katastarske općine u kojoj leži). U pravilu to će ovisiti o zahtjevu stranke u kojem ona navodi kakvo potvrđivanje traži. Njoj je u interesu da posebni dio na kojem uspostavlja etažno vlasništvo bude točno i jasno opisan. Ako bi stranka propustila u svom zahtjevu navesti odgovarajući opis, nadležno bi tijelo trebalo potvrdu izdati u skladu s provedenim dokaznim postupkom i posebne dijelove točno opisati, kako to predviđa čl. 73. st. 3. ZV, ili ako to nije moguće, zahtjev rješenjem odbiti.

Pri ispitivanju navedenih okolnosti, upravno tijelo nije dužno ispitati je li zgrada upisana u zemljišnu knjigu. Neovisno o tome što ono sudjeluje u postupku uspostave vlasništva posebnog dijela, ono ne treba voditi računa o tome je li zgrada upisana u zemljišnu knjigu ili ne, iako je ta okolnost pretpostavka za uspostavu. Ono je dužno utvrditi je li zgrada izgrađena na određenoj zemljišnoj čestici, a ne je li ona izgrađena i upisana. U literaturi se nalaze i suprotna mišljenja, sukladno kojima bi trebalo odbiti izdavanje potvrde u situacijama u kojima upravno tijelo utvrdi da zgrada glede koje se traži izdavanje potvrde nije upisana u zemljišnu knjigu. Ona se obrazlažu time što postoji mogućnost da građevina upisana u zemljišnoj knjizi nije identična s onom koje se posebni dijelovi potvrđuju kao samostalne uporabne cjeline te da bi se

Jelčić, O., Izmjene i dopune Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o izvlaštenju, u: Bolanča, D., Crnić, I., Jelčić, O., Končić, A. M., Kontrec, D., Nakić, J., Puh, A., Sarvan, D., Nekretnine, 2006, str. 26.

³² Već je prije raspravljeno djelomično o formulaciji čl. 73. st. 3. u vezi s činjenicom da čl. 73. st. 3. ne odgovara u cijelosti formulaciji iz čl. 67. st. 1. ZV, kako zbog toga što ispušta ponavljanje kriterija prikladnosti samostalne uporabne cjeline za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, tako i zbog toga što izričito spominje samo stanove i druge samostalne prostorije, a ne i ostale samostalne uporabne cjeline. Jednako tako, raspravljeno je i o nedostatku čl. 73. st. 3. ZV u smislu potvrđivanja prikladnosti sporednih dijelova. U pogledu toga vrijedi što je prije rečeno, pa bi potvrda trebala sadržavati navod za posebne dijelove da su oni samostalne uporabne cjeline prikladne za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao i eventualno navod o tome da je neki dio prikladan za to da se na nj protegne vlasništvo posebnog dijela.

potvrđivanjem "ovjerila neistinita isprava koja je osnova za upis" u zemljišnu knjigu.³³ Takva su shvaćanja pogrešna, jer, iako možda s dobrim namjerama, prisvajaju nadležnost za utvrđivanje činjenica koje nisu predmet postupka te zato predstavljaju nezakonito postupanje. Okolnost da u nekim situacijama ne postoje efikasni mehanizmi evidentiranja promjena na zemljištu nije opravdanje za takvo postupanje. To je pitanje koje treba načelno riješiti propisima o katastru i zemljišnim knjigama odnosno njihovoj provedbi. Upravno tijelo nije dužno voditi računa o zemljišnoknjižnom stanju, već samo o predmetu vlastitog postupka, a to je utvrđivanje jesu li posebni dijelovi koji faktički postoje u zgradi na određenoj katastarskoj čestici samostalne uporabne cjeline, a ne jesu li oni dijelovi upisane zgrade. Time što se potvrda izda, na temelju plana posebnih dijelova, za zgradu koja nije upisana u zemljišnu knjigu, a da je pritom u zemljišnoj knjizi upisana prije postojeća, ali srušena zgrada, ne ovjerava se neistinita isprava. Takva isprava istinito prikazuje faktično stanje, koje upravno tijelo utvrđuje.

Svakako je najveća novina drugi dio nove rečenice u čl. 73. st. 2. koji propisuje obligatorni dio potvrde u kojoj se navodi da je posebni dio izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Potvrda se odnosi na izgrađenost posebnih dijelova, pa je dozvola o kojoj je ovdje riječ u pravilu građevinska dozvola. Ipak, postoje i iznimke:

a) Neke građevine mogu biti izgrađene i bez građevinske dozvole, ali na temelju drugog odgovarajućeg akta - glavnog projekta potvrđenog od tijela državne uprave nadležnog za poslove graditeljstva (čl. 118. st. 1. Zakona o gradnji³⁴).³⁵ Za takve će građevine biti potrebno utvrditi jesu li izgrađene u skladu s tim aktom odnosno potvrdom.

b) Neke građevine mogu biti izgrađene bez građevinske dozvole i bez kojeg drugog odgovarajućeg akta (čl. 116. st. 1. t. 1. i 5. ZG). Za takve će građevine biti potrebno utvrditi jesu li izgrađene u skladu s lokacijskom dozvolom izdanim po Zakonu o prostornom uređenju³⁶, jer se formulacija čl. 73. st. 3. koristi

³³ Pritom se misli na potvrđivanje plana posebnih dijelova kao isprave. Tako Bienenfeld, J., op. cit., str. 74.

³⁴ Narodne novine 175/03, 100/04, dalje ZG.

³⁵ Koje su to građevine, detaljno uređuje čl. 116. st. 1. t. 2, 3. i 4. ZG. Inače je glavni projekt prilog i sastavni dio građevinske dozvole, što na projektu mora biti naznačeno i ovjerovljeno potpisom službenika i pečatom tijela koje izdaje dozvolu (čl. 90. st. 6. ZG).

³⁶ Narodne novine 30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02, 100/04.

generičkim pojmom “dozvola” ne određujući o kojoj je dozvoli riječ. Ako nije potrebno ni izdavanje lokacijske dozvole, tada se formulacija čl. 73. st. 3. ZV uopće ne može primijeniti. Trebalo bi tada ispitati samo preostale pretpostavke iz citiranog članka, a u potvrdi naznačiti okolnost da dozvola nije potrebna.

c) Za neke se građevine smatra da su izgrađene na temelju građevinske dozvole. Takav je slučaj predviđen za građevine izgrađene odnosno rekonstruirane ili sanirane u sklopu projekta obnove ratom oštećenih ili porušenih kuća Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka i projekata Ministarstva kulture ako njezin vlasnik posjeduje jedan primjerak projekta po kojemu je građena ili projekta postojećeg stanja, zapisnik o primopredaji građevine sa završnim izvješćem nadzornog inženjera, kopiju katastarskog plana s ucrtanim položajem građevine na građevnoj čestici te dokaz da je građenje odnosno rekonstrukcija građevine provedena u sklopu projekta obnove (ugovor o obnovi, akt tijela državne vlasti i drugo) (čl. 121. st. 1. ZG). Isto vrijedi i za građevinu koju Republika Hrvatska kupi u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu Zakona o područjima posebne državne skrbi ako njezin vlasnik posjeduje jedan primjerak projekta postojećeg stanja, kopiju katastarskog plana s ucrtanim položajem građevine na građevnoj čestici i dokaz da je građevina kupljena u svrhu stambenog zbrinjavanja u smislu tog zakona (čl. 121. st. 3. ZG). O njima nadležno upravno tijelo može odlučiti primjenom navedene presumpcije, ako stranka dokaže da su ispunjene opisane pretpostavke za njezinu primjenu.

Važno je uočiti da nadležno upravno tijelo prilikom provođenja postupka radi izdavanja potvrde ne ispituje samo je li izdana građevna dozvola, već je li posebni dio (odnosno više njih) izgrađen s njom u skladu. Dakle, upravnom tijelu nije dovoljno uz zahtjev za izdavanje potvrde priložiti građevinsku dozvolu, već je pred tim tijelom potrebno dokazati da je posebni dio faktički s njom usklađen. Stranka odnosno upravno tijelo u tu svrhu može provesti sve dokaze predviđene ZUP, no činilo bi se da se kao primarni dokaz nameće uporabna dozvola. Naime, uporabnu dozvolu za izgrađenu građevinu izdaje tijelo graditeljstva koje je izdalo građevinsku dozvolu, nakon što se tehničkim pregledom utvrdi da je građevina izgrađena u skladu s građevinskom dozvolom, a naročito u pogledu ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu (čl. 129. st. 2. ZV).³⁷ To je analogna stilizacija odredbi nove rečenice čl. 73. st. 3. ZV koja

³⁷ Bitni zahtjevi za građevinu odnose se na mehaničku otpornost i stabilnost, zaštitu od požara, higijenu, zdravlje i zaštitu okolišta, sigurnost u korištenju, zaštitu od buke te uštedu energije i toplinsku zaštitu (čl. 6. st. 2. i čl. 8-12. ZG).

također zahtijeva da se upravno tijelo koje izdaje potvrdu uvjeri u činjenicu da su posebni dijelovi izgrađeni sukladno dozvoli nadležnog tijela.³⁸

No, tu ne postoji identitet. Formulacija odredbe čl. 73. st. 3. ZV upućuje na ispitivanje sukladnosti gradnje za posebne dijelove, a ne za cijelu građevinu. Takvo postupanje ZG ne predviđa. Naime, građevinska se dozvola izdaje za građenje cijele građevine odnosno za izvođenje svih namjeravanih radova na uporabljivoj građevini, ako drukčije nije određeno ZG (čl. 92. ZG).³⁹ Sukladno tome, i uporabna dozvola izdaje se za cijelu građevinu (čl. 135. ZG).⁴⁰ Formu-

³⁸ Uporabna dozvola ne izdaje se za građevinu za koju se ne izdaje ni građevinska dozvola (čl. 130. st. 1. ZG), pa u takvim slučajevima treba primijeniti odredbu čl. 73. st. 3. ZV na odgovarajući način, ovisno o tome podliježe li građevina kakvoj drugoj dozvoli ili aktu sukladnost kojih treba ispitati, kako je opisano prije (v. *supra* iznimke od izdavanja građevinske dozvole). Općenito govoreći, u mnogim bi se slučajevima moglo postaviti pitanje opravdanosti zakonodavnog rješenja u kojem se isti podatak utvrđuje u dva različita postupka. U onim situacijama u kojima se ne zahtijeva izdavanje uporabne dozvole po ZG, zakonodavno je stajalište da u smislu propisa o gradnji nije potrebno ispitivanje tehničkim pregledom, pa je pitanje treba li to zakonodavac zahtijevati u postupku uspostave vlasništva posebnog dijela.

³⁹ Takvu iznimku predviđa ZG kod složenih građevina - skupova međusobno funkcionalno i/ili tehnološki povezanih građevina (čl. 4. st. 1. al. 7. ZG). U tom slučaju građevinska se dozvola može na zahtjev investitora izdati i za njezin dio, no tada je investitor prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dužan ishoditi načelnu dozvolu za složenu građevinu koju izdaje tijelo graditeljstva (čl. 109. st. 2. ZG) primjenjujući na odgovarajući način pravila o izdavanju građevinske dozvole (čl. 112. st. 1. ZG). Načelnom dozvolom određuju se građevine od kojih se sastoji složena građevina, funkcionalne i/ili tehnološke veze između tih građevina te s time povezani uvjeti za izdavanje građevinskih i uporabnih dozvola te pripremni radovi koji se smiju izvoditi i na temelju načelne dozvole (čl. 110. st. 1. ZG).

⁴⁰ Iznimno je predviđeno da kad je riječ o složenoj građevini, uporabna se dozvola može na zahtjev investitora izdati i prije dovršetka građenja složene građevine za jednu ili više građevina od kojih se sastoji složena građevina, ako je takva mogućnost predviđena glavnim projektom i određena građevinskom dozvolom za taj dio složene građevine. U tom slučaju uporabne dozvole izdaju se prema uvjetima određenim načelnom dozvolom (čl. 139. ZG). Osim toga, člankom 138. ZG propisano je da se uporabna dozvola može na zahtjev investitora izdati prije dovršetka građenja cijele građevine i za dio građevine ako je to potrebno radi nastavka i dovršenja građenja (korištenje mosta za pristup gradilištu, trafostanice i dalekovoda za opskrbu energijom i dr.) ili ako se određeni dio građevine može početi koristiti prije dovršenja cijele građevine, sve pod pretpostavkom da je takva mogućnost predviđena glavnim projektom. Kako se vidi, navedeni slučajevi specifične su situacije vezane uz gradnju koje se ne mogu dovesti u vezu s formulacijom o posebnim

lacija koja se odnosi na pojedine posebne dijelove zahtijeva od upravnog tijela da za svaki posebni dio utvrdi je li on (a ne cijela građevina) izgrađen sukladno dozvoli nadležnog tijela. Iz Obrazloženja Konačnog prijedloga ZIDZV proizlazi da je cilj odredbe bio utvrđivanje protupravno nadograđenih posebnih dijelova: "... Kroz tako stipulirani sadržaj potvrde, istom mogu biti obuhvaćeni i nelegalno sagrađeni posebni dijelovi zgrade (nadograđeni stanovi i druge samostalne prostorije u zgradi) i koji na temelju navedene potvrde mogu biti predmetom upisa u zemljišne knjige. Kako bi se to izbjeglo, Konačnim prijedlogom zakona mijenja se članak 73. stavak 3. ZV-a te se propisuje da potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i podatak da su sagrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela državne uprave, čime se otklanja mogućnost upisa u zemljišne knjige nelegalno izgrađenih posebnih dijelova zgrade."^{41,42} Očito je namjera zakonodavca bila u tome da se u postupku izdavanja potvrde ispita postoje li protupravno izgrađeni posebni dijelovi i da se za takve posebne dijelove onemogućiti izdavanje potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV. No, takvom zakonodavnom intervencijom upravnom tijelu stavljen je na teret puno teži zadatak, jer ono, i kad nema uporabnu dozvolu na koju bi se moglo osloniti, mora za svaki posebni dio ispitati je li izgrađen sukladno dozvoli, dakle u pogledu svih zahtjeva iz građevinske dozvole, a ne samo u pogledu toga je li neki posebni dio nadograđen protupravno. Time zakonodavac uvodi vrlo specifičan oblik kontrole pojedinih dijelova građevine, što nije predviđeno niti ZG niti ZV.

dijelovima iz čl. 73. st. 3. ZV na načelnoj razini, tako da je treba tumačiti na način da upravno tijelo prihvati uporabnu dozvolu za građevinu kao onu za posebne dijelove građevine.

⁴¹ www.vlada.hr

⁴² J. Bienenfeld bespravnom gradnjom smatra svaku građevinu koja je izgrađena ili se gradi bez pravomoćne ili konačne građevinske dozvole, odnosno bez drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne vlasti ili koja se gradi protivno toj dozvoli odnosno aktu, osim onih građevina za koje je ZG ili propisom donesenim na temelju tog zakona propisano da se mogu graditi bez građevinske dozvole i bez drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne vlasti. Pritom upućuje na brojne oblike bespravne gradnje klasificirajući je po mnogobrojnim kriterijima (kriterij protupravnosti, kriterij lokacije, kriterij koncentracije, kriterij odnosa prema okolnim građevinama). Kao primarni klasifikacijski kriterij pokazuje se kriterij formalne protupravnosti prema kojem autor razlikuje gradnju bez dozvole (bilo suprotno propisima o gradnji bilo s njima u skladu) te gradnju protivno dozvoli. Bienenfeld, J., *Bespravna gradnja*, u: *Nekretnine u pravnom prometu*, 2005, str. 242, 247-248. V. i Mrduljaš, D., *Bespravna gradnja*, *Pravo i porezi*, 12, 2000, str. 24-38.

To pogotovo vrijedi kad uporabna dozvola nije niti izdana. U slučaju kad je građevina izgrađena tako da su neki posebni dijelovi odstupili od građevinske dozvole, ili su izgrađeni protivno građevinskoj dozvoli, upravno tijelo koje izdaje uporabnu dozvolu odbilo bi zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za cijelu građevinu, jer ona nije izgrađena (u cijelosti) sukladno građevinskoj dozvoli. Upravno tijelo koje izdaje potvrdu to ne može učiniti u pogledu izdavanja potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV, jer je predmet njegova odlučivanja usklađenost svakog pojedinog posebnog dijela, a ne cijela građevina. I u slučaju kad je izdana uporabna dozvola, to još ne znači da neki dio nije nadograđen ili da je građevina na drugi način rekonstruirana ili adaptirana protupravno nakon izdavanja uporabne dozvole, što nadležno tijelo također treba posebno ispitati. Kako uporabna dozvola redovito ne sadržava podatke o posebnim dijelovima, ono treba ispitati građevinsku dozvolu te usklađenost građevinske dozvole, uporabne dozvole i faktičnog stanja. Utoliko se uviđaj i vještačenje nameću kao prikladna dokazna sredstva za tu funkciju. Dakle, ni izdana uporabna dozvola, sama po sebi, nije pretpostavka ni dovoljan dokaz za izdavanje potvrde u smislu čl. 73. st. 3. ZV, već je to samo činjenica da su posebni dijelovi izgrađeni sukladno odgovarajućim dozvolama. Uporabna dozvola samo je jedno od sredstava dokazivanje te činjenice.⁴³

U svakom slučaju, ako se izdavanje potvrde traži za neki posebni dio, a u postupku se utvrdi da je on izgrađen protupravno, bilo zato što građevinska

⁴³ Valja upozoriti i na dodatne zahtjeve u vezi s posebnim dijelovima u tzv. "roh-bau" izvedbi, koji bi zadovoljavali kriterije o samostalnim uporabnim cjelinama prikladnima za izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, ali ne bi bili još izgrađeni. Uspostava vlasništva posebnog dijela na takvim prostorijama mora imati u vidu specijalne odredbe o građenju do određenog stupnja dovršenosti iz ZG, kako bi se mogla izdati potvrda iz čl. 73. st. 3. ZV. Člankom 106. ZG predviđeno je da se na zahtjev investitora građevinska dozvola za građenje građevine stambene, poslovne ili stambeno-poslovne svrhe može izdati i bez dijela glavnog projekta kojim se daje tehničko rješenje završne obrade ploha, zidova i stropova, nenosivih pregradnih zidova i razvoda instalacija, pojedinačnoga stambenog odnosno poslovnog prostora unutar te građevine (čl. 106. st. 1. ZG). Za dovršetak građenja takve građevine potrebno je ishoditi posebnu građevinsku dozvolu ako se radovima na tom dovršenju mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima, a ako se radovima na dovršenju građenja utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, potrebno je izraditi glavni projekt i pribaviti posebnu potvrdu tog projekta (čl. 106. st. 3. ZG). Za građevinu za koju je izdana takva posebna dozvola do određenog stupnja dovršenosti može se izdati i uporabna dozvola ako je izgrađena do stupnja dovršenosti određenog tom građevinskom dozvolom (čl. 106. st. 4. ZG).

dozvola ne obuhvaća izgradnju takvog posebnog dijela, bilo zato što on nije izgrađen sukladno građevinskoj dozvoli, upravno tijelo rješenjem će odbiti izdavanje potvrde. Ako se traži potvrđivanje za više posebnih dijelova, od kojih su neki izgrađeni sukladno dozvoli, a neki ne, upravno tijelo rješenjem će odbiti zahtjev u dijelu u kojem se traži potvrđivanje za odnosne protupravno izgrađene dijelove, a u preostalom dijelu zahtjev usvojiti i potvrdu izdati.

Upravo zbog navedenih problema istodobno je novim čl. 73. st. 4. ZV predviđeno da potvrdu iz stavka 3. tog članka može zamijeniti uporabna dozvola iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom, i da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. U takvom slučaju čitav postupak pred upravnim tijelom radi izdavanja potvrde je izlišan. Ta odredba neposredno se nadovezuje na odredbu čl. 94. ZG kojom je propisano da ako investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole priloži plan posebnih dijelova zgrade, građevinskom se dozvolom može potvrditi da prikazani posebni dijelovi zgrade u tom planu predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. Plan posebnih dijelova nije jedan od obligatornih priloga zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole iz čl. 88. st. 2. ZG, već je riječ o fakultativnom prilogu iz čl. 88. st. 3. al. 3. ZG.⁴⁴ Da bi dakle navedena odredba došla do primjene, tj. da bi se izbjeglo naknadno angažiranje upravnog tijela u postupku iz čl. 73. st. 3. ZV,

⁴⁴ Zakonodavno rješenje iz čl. 94. ZG nejasno je i proturječno, pogotovo prije ZIDZV, jer se sukladno čl. 84. st. 1. i 2. ZG građenju može pristupiti samo na temelju pravomoćne građevinske dozvole, osim ako ZG ili propisom donesenim na temelju njega nije propisano drukčije, s time da investitor može na vlastitu odgovornost i rizik pristupiti građenju na temelju konačne građevinske dozvole osim ako ZG ili propisom donesenim na temelju njega nije propisano drukčije. S obzirom na to da se prema odredbama ZV vlasništvo posebnog dijela može uspostaviti samo na zemljištu ili pravu građenja sa zgradom, tj. samo onda kad je zgrada već izgrađena, te se podatak o tome je li neki dio nekretnine sposoban da bude objektom etažnog vlasništva, tj. je li on samostalna uporabna cjelina, ocjenjuje prema faktičnom stanju nekretnine, nije jasno kako tijelo nadležno za izdavanje građevinske dozvole može, na temelju isprava (glavnog projekta, plana posebnih dijelova i dr.) ocijeniti - unaprijed - je li neki dio gradnja kojeg još nije niti započela samostalna uporabna cjelina. On u takvom slučaju može samo eventualno ocijeniti hoće li neki posebni dio kako je prikazan u priloženim ispravama biti samostalna uporabna cjelina ako bude izgrađen u skladu s tim ispravama. To je djelomično otklonjeno ZIDZV, jer je sada čl. 73. st. 4. propisana mogućnost zamjene potvrde uporabnom dozvolom, pa je u postupku izdavanja takve uporabne dozvole utvrđeno radi li se faktično o samostalnim uporabnim cjelinama ili ne.

investitor je već prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole (dakle u pravilu prije početka gradnje) morao sastaviti plan posebnih dijelova, priložiti ga tom zahtjevu i zahtijevati da se građevinskom dozvolom potvrdi da su posebni dijelovi samostalne uporabne cjeline. Nakon izdavanja takve specifične građevinske dozvole, i nakon gradnje, investitor mora ishoditi uporabnu dozvolu koja u svom sadržaju navodi i okolnost da su posebni dijelovi izgrađeni sukladno planu posebnih dijelova na koje se referira građevinska dozvola.⁴⁵ Iz navedenog je razvidno da nije dovoljno da je ishođena uporabna dozvola, a da joj nisu prethodile opisane investitorove radnje prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole. U takvom slučaju do primjene će neposredno doći odredba čl. 73. st. 3. ZV, o čemu je već bilo riječi.

U skladu sa shvaćanjem da je riječ o postupanju upravnog tijela u smislu čl. 172. ZUP, pravna priroda izdane potvrde izjednačena je s uvjerenjem odnosno drugom ispravom kojom se potvrđuje neka činjenica. Takvi akti uprave nisu upravni akti, već tzv. konkretni akti uprave izvan upravnog akta.⁴⁶ Zato jer nemaju karakter upravnog akta, protiv njih nije moguće izjaviti žalbu niti voditi upravni spor.⁴⁷ Međutim, ako upravno tijelo odluči da nisu ispunjene pretpostavke za izdavanje potvrde, ono će zahtjev stranke odbiti posebnim

⁴⁵ Odredbe ZG ne predviđaju izdavanje uporabne dozvole takvog sadržaja. To je specifičnost koja ima uporište samo u šturoj novoj odredbi čl. 73. st. 4. ZV.

⁴⁶ Riječ je o posebnim vrstama akta koji ne spadaju ni u općenormativne upravne akte ni u individualne upravne akte, jer im nedostaje neko svojstvo upravnog akta, najčešće neposredni pravni učinak. V. Borković, I., *Upravno pravo*, 2002, str. 396.

⁴⁷ Upravni sud Republike Hrvatske prihvaća takvo stajalište: "Prema odredbi članka 6. stavka 1. Zakona o upravnim sporovima ('Narodne novine' broj 53/91, 9/92 i 77/92), upravni se spor može voditi samo protiv upravnog akta. Upravnim se aktom, prema odredbi stavka 2. citiranog članka navedenog zakona, smatra akt državnog organa ili organizacije kojim se u obavljanju javnih ovlasti rješava o stanovitom pravu ili obvezi određenog pojedinca ili organizacije u kakvoj upravnoj stvari. Osporena potvrda, po ocjeni ovog suda, nema karakter upravnog akta u smislu citirane zakonske odredbe. Ovo zbog toga što ta potvrda nije akt kojim je tuženo tijelo u obavljanju javnih ovlasti rješavalo o bilo kakvom pravu ili obvezi tužiteljice. Naime, predmetna potvrda, izdana temeljem članka 73. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ('Narodne novine' 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01) koju izdaje nadležna upravna vlast da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina, nema karakter upravnog akta, zbog čega sud ne može ulaziti u osnovanost tužiteljinih navoda koje tužiteljica iznosi u tužbi." (Us-5925/1997 od 21. siječnja 1999, www.upravnisudrh.hr)

rješenjem (*arg.* iz čl. 172. st. 3. ZUP). To rješenje jest upravni akt i protiv njega bi bilo moguće izjaviti žalbu odnosno voditi upravni spor.

Potvrda se izdaje stranci odnosno rješenje o odbijanju zahtjeva donosi se i stranci dostavlja u roku 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, a ako se tako ne postupi, smatra se da je zahtjev stranke odbijen (čl. 172. st. 3. ZUP), čime joj se otvara put pravne zaštite pravnim lijekovima. Do primjene tada dolaze odredbe o šutnji administracije. U takvom slučaju drugostupanjsko tijelo tražit će da mu prvostupanjsko tijelo priopći razloge zbog kojih rješenje nije doneseno u roku. Ako nađe da rješenje nije doneseno u roku zbog opravdanih razloga, ili zbog krivnje stranke, odredit će prvostupanjskom tijelu rok za donošenje rješenja, koji ne može biti duži od jednog mjeseca. Ako razlozi zbog kojih rješenje nije doneseno u roku nisu opravdani, drugostupanjsko će tijelo tražiti da mu prvostupanjski organ pošalje spise predmeta (čl. 246. st. 1. ZUP). Nakon toga, ako drugostupanjsko tijelo može riješiti stvar prema spisima predmeta, donijet će svoje rješenje, a ako ne može, samo će provesti postupak i svojim rješenjem riješiti stvar. Iznimno, ako drugostupanjsko tijelo nađe da će postupak brže i ekonomičnije provesti prvostupanjsko tijelo, naložit će da to učini i da mu prikupljene podatke dostavi u određenom roku, nakon čega će samo riješiti stvar konačnim rješenjem (čl. 246. st. 2. ZUP).

Drugostupanjsko tijelo dužno je postupak u povodu žalbe riješiti u roku dva mjeseca računajući od dana predaje žalbe (čl. 247. st. 1. ZUP). Ako ono to ne učini, stranka može posebnim podneskom ("požurnicom") zahtijevati donošenje tog rješenja, pa ako ni nakon isteka sedam dana od podnošenja takvog podneska drugostupanjsko tijelo o žalbi ne riješi, stranka može pokrenuti upravni spor kao da joj je žalba odbijena (čl. 26. st. 1. ZUS). U tom slučaju, upravni će sud presudom tužbu uvažiti ili odbiti kao neosnovanu. Ako se tužba uvažava, odredit će se u kojem će smislu tužena strana donijeti rješenje ili će se presudom riješiti upravna stvar (čl. 42. st. 5. ZUP). Ako drugostupanjsko upravno tijelo nakon donošenja presude ne donese upravni akt u izvršenju presude, stranka može posebnim podneskom tražiti donošenje takvog akta. Ako nadležno tijelo ne donese akt ni za sedam dana od dana toga traženja, stranka može tražiti donošenje takvog akta od suda koji je donio presudu u prvom stupnju (čl. 64. st. 1. ZUS). U vezi s takvim zahtjevom sud će zatražiti od nadležnog tijela obavijest o razlozima zbog kojih upravni akt nije donio. Nadležni organ dužan je dati tu obavijest odmah, a najkasnije u roku sedam dana. Ako on to ne učini, ili ako dana obavijest, prema mišljenju suda, ne opravdava neizvršenje sudske presude, sud će donijeti rješenje koje u svemu

zamjenjuje akt nadležnog organa. Sud će o tome istodobno obavijestiti tijelo koje obavlja nadzor (čl. 64. st. 2. ZUS).

3.2. Posebno o ispitivanju prikladnosti objekta etažnog vlasništva na zatečenim nekretninama

Prijelazne i završne odredbe ZIDZV predviđjele su uređenje uspostave vlasništva posebnog dijela kad je riječ o određenim kategorijama zgrada. Tako je čl. 10. st. 1. ZIDZV propisano da se čl. 1. st. 1. toga zakona (kojim se mijenja odredba čl. 73. st. 3. ZV) ne primjenjuje na uspostavu vlasništva posebnog dijela zgrade ucrtane u katastarski operat do stupanja na snagu toga zakona.⁴⁸ Time je ZIDZV načinio razlikovanje nekretnina na kojima se uspostavlja vlasništvo posebnog dijela s obzirom na *kriterij ucrtanosti* u katastarski operat.

Ako je zgrada na nekretnini na kojoj se uspostavlja vlasništvo posebnog dijela ucrtana u katastarski operat do 25. srpnja 2006, neće se primjenjivati izmijenjena odredba čl. 73. st. 3. ZV, već bi proizlazilo da se primjenjuje odredba prijašnjeg ZV. To, međutim, nije tako, zbog postojanja posebne odredbe čl. 10. st. 2. ZIDZV. Za te građevine ZIDZV propisuje da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina te da potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i napomenu o tome koji je posebni dio zgrade izgrađen bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela (čl. 10. st. 2. ZIDZV). Formulacija čl. 10. st. 2. ZIDZV odgovara formulaciji izmijenjenog čl. 73. st. 3. ZV, s tom razlikom što potvrda mora sadržavati i napomenu o tome koji je posebni dio zgrade izgrađen bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela.⁴⁹

⁴⁸ Kako je ZIDZV objavljen u Narodnim novinama od 17. srpnja 2006. a člankom 12. toga zakona određeno je da Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama, Zakon je stupio na snagu 25. srpnja 2006.

⁴⁹ Takva formulacija pretpostavlja da uvijek postoje neki posebni dijelovi koji su izgrađeni bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela, što nije slučaj. Gramatičkim tumačenjem, ako potvrda ne bi sadržavala napomenu, jer su svi posebni dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela, izlazilo bi da se vlasništvo posebnog dijela ne može uspostaviti. To je, naravno, očito neprihvatljivo tumačenje, za što razloge ne treba posebno pojašnjavati.

Citirane odredbe ZIDZV upućuju na to da nadležno upravno tijelo kako bi odlučilo o tome je li osnovan zahtjev za izdavanje potvrde, mora prethodno utvrditi ima li mjesta izdavanju potvrde u smislu čl. 73. st. 3. ili one iz čl. 10. st. 2. ZIDZV te zato mora ispitati je li riječ o zgradi ucrtanoj u katastarski operat do stupanja na snagu ZIDZV ili ne. Ono će to ispitati u pravilu na temelju uvjerenja tijela nadležnog za katastar kojim se potvrđuje da je zgrada ucrtana u katastarski operat do 25. srpnja 2006.⁵⁰

Dokaz o tome mogao bi biti i izvadak iz zemljišne knjige. Kriterij "ucrtanosti" u katastarski operat jedini je kriterij koji ZIDZV izričito uspostavlja kao mjerodavan za primjenu materijalnopravne odredbe iz čl. 73. st. 3. prethodnog ili danas važećeg ZV. No, on obuhvaća i *kriterij upisa* kao supsidijarni kriterij. Kriterij upisa nije izričito spomenut u ZIDZV, no on iz njega proizlazi zbog načina i postupka upisa zgrade u zemljišnu knjigu.⁵¹ Upis zgrade u zemljišnu knjigu provodi se nakon upisa u katastarski operat, po službenoj dužnosti kao promjena izgrađenosti zemljišta u posjedovnici odgovarajućeg zemljišnoknjižnog

⁵⁰ No, ako stranka takvu ispravu ili drugi dokaz o tome i ne dostavi uz zahtjev, nadležno upravno tijelo dužno je samo se o tome obavijestiti. Člankom 136. stavkom 3. ZUP propisano je da će službena osoba koja vodi postupak pribaviti po službenoj dužnosti podatke o činjenicama o kojima službenu evidenciju vodi organ nadležan za rješavanje te da će na isti način službena osoba postupiti i u pogledu činjenica o kojima službenu evidenciju vodi drugi državni organ odnosno ustanova ili druga pravna osoba. Dodatno je čl. 137. st. 2. ZUP propisao da je, ako nije riječ o činjenicama koje su općepoznate, stranke dužna za svoje navode ponuditi dokaze i po mogućnosti ih podnijeti. Ako sama stranka tako ne postupi, službena osoba koja vodi postupak pozvat će je da to učini. No, od stranke se neće tražiti da pribavi i podnese dokaze koje brže i lakše može pribaviti organ koji vodi postupak.

⁵¹ Zgrada se evidentira u katastarskom operatu sukladno odredbama Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 128/99, 153/05, dalje: ZDIKN) te Pravilnika o katastru zemljišta (Narodne novine 28/00, 68/03, dalje: PKZ). ZDIKN i PKZ ne koriste se pojmom "ucrtavanja" zgrade kao čl. 10. ZIDZV, već općim pojmom promjene u katastarskom operatu, jer on sadržava svoj grafički dio (katastarski plan, pregledne katastarske karte i druge grafičke dokumente) i pisane dijelove (popis katastarskih čestica, posjedovne listove, popis zgrada, pomoćne popise) (čl. 25. ZDIKN) u kojima se provodi promjena. Ta se promjena provodi na temelju (konačnog upravnog) rješenja područnog ureda odnosno ureda Grada Zagreba (čl. 105. ZDIKN), a ono se temelji na geodetskom elaboratu (čl. 29. st. 2. ZDIKN) potvrđenim od nadležnog područnog ureda odnosno ureda Grada Zagreba da je izrađen u skladu s geodetskim propisima i da odgovara svrsi za koju je izrađen (čl. 30. st. 2. ZDIKN).

uloška.⁵² Promjena izgrađenosti zemljišta provodi se sukladno čl. 10. st. 4. ZZK u zemljišnoj knjizi na temelju rješenja koje zemljišnoknjižni sud donosi po službenoj dužnosti pošto mu tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o toj promjeni u katastru zemljišta.^{53, 54} Iz toga proizlazi da ako je zgrada upisana u zemljišnoj knjizi do stupanja na snagu ZIDZV, vrijedit će prijelazni režim iz čl. 10. st. 2. ZIDZV, jer činjenica da je zgrada upisana u zemljišnoj knjizi već sama po sebi znači, s obzirom na pravila o upisu zgrade u zemljišnu knjigu, da je ona ucrtana i u katastarski operat. Zato stranka može dokazati primjenjivost prijelaznog režima upravnom tijelu i tako da priloži zemljišnoknjižni izvadak iz kojeg se vidi da je zgrada upisana u zemljišnu knjigu do stupanja na snagu ZIDZV (izvadak izdan prije stupanja na snagu ZIDZV ili povijesni izvadak), a to bi moglo biti i rješenje zemljišnoknjižnog suda o upisu zgrade u zemljišnu knjigu, ili prijepis zbirke isprava, ako se iz tih isprava vidi da je zgrada bila upisana u zemljišnu knjigu na dan stupanja na snagu ZIDZV.⁵⁵

⁵² Nakon što je izvršena odgovarajuća promjena u katastarskom operatu, o toj se promjeni obavještava nadležni zemljišnoknjižni sud, radi upisa te promjene u zemljišnoj knjizi. Područni uredi odnosno uredi Grada Zagreba dužni su nadležnom zemljišnoknjižnom sudu prijavnim listom dostaviti sve promjene u katastru koje utječu na upise u zemljišnoj knjizi (čl. 65. st. 1. ZDIKN). Podaci o položaju, obliku i načinu korištenja zgrade dostavljaju se zemljišnoknjižnom sudu prijavnim listom kojem se prilaže kopija katastarskog plana, koji moraju biti potvrđeni od nadležnog katastarskog tijela (čl. 25. st. 2-3. PKZ). Podaci sadržani u prijavnom listu moraju u odnosu na iskazano novo stanje glede položaja, oblika, površine, naziva i načina korištenja čestice u potpunosti odgovarati onima u katastru zemljišta (čl. 25. st. 4. PKZ).

⁵³ V. Kontrec, D., Parcelacija nekretnine i provedba prijavnog lista u zemljišnoj knjizi, u: Brežanski, J., Jelčić, O., Josipović, T., Kontrec, D., Perkušić, A., Nekretnine kao objekti imovinskih prava - aktualnosti u stjecanju i raspolaganju pravima na nekretninama, 2005, str. 153-173; Končić, A. M., Odlučivanje zemljišnoknjižnog suda u povodu prijavnih listova katastra, u: Barbić, J., Mihelčić, G., Končić, A. M., Sarvan, D., Nekretnine i zemljišne knjige, 2005, str. 41-48.

⁵⁴ Ako je zgrada izgrađena na pravu građenja, vrijede odgovarajuće odredbe, jer je pravo građenja u pravnom smislu izjednačeno s nekretninom (čl. 280. st. 2. ZV), a zgrada koja je izgrađena ili koja bude izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište (čl. 280. st. 3. ZV).

⁵⁵ Sama činjenica da je zgrada u zemljišnu knjigu upisana nakon stupanja na snagu ZIDZV ne znači da ona nije ucrtana u katastarski operat do tog trenutka. No, kako se podatak o trenutku ucrtavanja u katastarski operat iz zemljišne knjige redovito ne vidi, taj je kriterij praktično ograničen na slučajeve u kojima je upis zgrade u zemljišnu knjigu izvršen do stupanja na snagu ZIDZV.

Ako nadležno tijelo koje izdaje potvrdu utvrdi da je riječ o zgradi koja jest ucrtana u katastarski operat, tada radi primjene čl. 10. st. 2. ZIDZV mora utvrditi jesu li posebni dijelovi izgrađeni sukladno dozvoli nadležnog tijela. Zadatak upravnog tijela u ovom slučaju sličan je onom koji ono ima prema čl. 73. st. 3. ZV. U situaciji iz čl. 73. st. 3. ZV kad upravno tijelo utvrđuje je li građevina izgrađena sukladno dozvoli nadležnog tijela, ako koji od posebnih dijelova nije izgrađen sukladno toj dozvoli, odbit će rješenjem zahtjev za izdavanje potvrde u tom dijelu, a u preostalom dijelu potvrdu će izdati. U slučaju iz čl. 10. st. 2. ZIDZV upravno tijelo mora također posebno za svaki posebni dio utvrditi je li on izgrađen sukladno dozvoli nadležnog tijela, ali i ako ono utvrdi da nije, mora izdati potvrdu (ako je riječ o samostalnoj uporabnoj cjelini) te posebno u potvrdi napomenuti za koji je posebni dio utvrdilo da nije izgrađen sukladno dozvoli.

Ako svi posebni dijelovi jesu izgrađeni sukladno dozvoli, i ako je riječ o samostalnim uporabnim cjelinama, upravno će tijelo izdati potvrdu. Sadržaj te potvrde u biti se ne bi razlikovao od potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV o kojoj je već bilo riječi, pa ZIDZV posebno predviđa u čl. 10. st. 4. da će se iznimno od odredbe st. 1. tog članka na zahtjev vlasnika nekretnine izdati potvrda sukladno čl. 1. st. 1. toga zakona ako je posebni dio zgrade izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Drugim riječima, u takvom slučaju izdat će se potvrda iz čl. 73. st. 3. ZV, tj. ona će sadržavati navod da je posebni dio izgrađen sukladno dozvoli nadležnog tijela.^{56, 57}

⁵⁶ Za izdavanje potvrde u smislu čl. 10. st. 4. ZIDZV potreban je tako određeni zahtjev. Pitanje je kakva je pravna situacija u kojoj vlasnik nekretnine ne zahtijeva takvo posebno izdavanje potvrde. U takvom slučaju, ako su svi posebni dijelovi zgrade ucrtane u katastarski operat do 25. srpnja 2006. izgrađeni sukladno dozvoli, a vlasnik ne zahtijeva izdavanje potvrde u smislu čl. 10. st. 4. ZIDZV, upravno bi tijelo trebalo neposredno primijeniti čl. 10. st. 1. i 2. ZIDZV te u napomeni navesti da ne postoje posebni dijelovi koji nisu izgrađeni bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela. Takvo rješenje posljedica je činjenice da se čl. 10. st. 2. ZIDZV koristi negativnom formulacijom napomene, tako da se ona odnosi samo na one posebne dijelove koji nisu izgrađeni sukladno dozvoli nadležnog tijela. To je rješenje praktički isto kao i potvrda da su oni svi izgrađeni sukladno dozvoli, ali je različito u svojoj formulaciji.

⁵⁷ Postoji razlika u formulaciji čl. 10. st. 4. ZIDZV u odnosu na čl. 10. st. 2. i čl. 73. st. 3. ZV jer on govori o izdavanju potvrde na zahtjev vlasnika nekretnine. Kad se radi o suvlasništvu, vlasnici nekretnine su svi oni zajedno, pa se postavlja pitanje je li potrebno da svi oni zajedno sudjeluju kao stranke u postupku izdavanja potvrde, čak i onda kad se potvrda izdaje samo za pojedini posebni dio. Zahtjev pojedinog suvlasnika ne

Nakon izdavanja potvrde, postupak uspostave okončava se tek upisom etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu, jer je taj upis način (*modus*) uspostave etažnog vlasništva. Pitanje je treba li prilikom odlučivanja o prijedlogu za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine zemljišnoknjižni sud ispitati je li riječ o zgradi koja je ucrtana u katastarski operat prije stupanja na snagu izmjena ZV ili nije. Kako već tijelo koje izdaje potvrdu ispituje tu okolnost, radi izdavanja odgovarajuće potvrde, zemljišnoknjižni sud mogao bi se zadovoljiti potvrdom te iz njezina sadržaja zaključiti je li riječ o prijelaznom režimu ili ne. Postupak upravnog tijela je različit ovisno o tome radi li se o zgradi koja je ucrtana u katastarski operat prije stupanja na snagu ZIDZV ili ne. Potvrda koju upravno tijelo izdaje po čl. 10. st. 2. ZIDZV ako zgrada ima odgovarajuće dozvole doduše ne sadržava nikakav navod o tome je li zgrada ucrtana ili nije. No, ako ona sadržava navod o tome da su posebni dijelovi izgrađeni sukladno dozvoli nadležnog tijela, taj sadržaj odgovara onom iz čl. 73. st. 3. ZV, iz čega slijedi da bi se radilo o primjeni novog režima. S druge strane, ako ona sadržava navod o tome da je posebni dio izgrađen bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela, takav sadržaj upućuje na to da je riječ o potvrdi iz čl. 10. st. 2. ZIDZV, jer u primjeni novog režima izdavanje potvrde za dio koji nije izgrađen sukladno dozvoli nije moguće, već tada upravno tijelo odbija zahtjev. Ako potvrda sadržava napomenu da ne postoji takav posebni dio koji je izgrađen bez dozvole odnosno protivno dozvoli, tada bi također proizlazilo da je riječ o potvrdi iz čl. 10. st. 2. ZV.⁵⁸

Međutim, sve i kad se te okolnosti uzmu u obzir, kako čl. 10. st. 1. ZIDZV govori o uspostavi odnosno o nemogućnosti uspostave, koja se okončava tek upisom u zemljišnoj knjizi, neposredni adresat te norme je zemljišnoknjižni

mora biti utemeljen na čl. 10. st. 4. ZIDZV, već općenito na čl. 10. st. 1. i 2. ZIDZV, u kojem slučaju nije predviđeno opisano ograničenje, pa vrijedi da općenito u upravnom postupku stranka može biti svaka fizička i pravna osoba (čl. 50. st. 1. ZUP), pri čemu se praktički dolazi do istog rezultata kao i da je potvrda iz čl. 10. st. 4. ZIDZV izdana bez sudjelovanja svih suvlasnika. O problemu ovlasti v. i Kačer, H., Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Pravo u gospodarstvu, 37, 1998, str. 986-987.

⁵⁸ Ako potvrda ne bi sadržavala nikakvu napomenu, to bi upućivalo na to da je riječ o potvrdi koja je izdana sukladno prijašnjim odredbama ZV. Stoga je važno da upravno tijelo i onda kad su svi posebni dijelovi izgrađeni sukladno dozvoli, ili kada dozvola nije potrebna, tu činjenicu napomene kako ne bi svojim propustom izazvalo pomutnju o tome je li uopće utvrđivalo te okolnosti.

sud, a ne upravno tijelo. Okolnost da upravno tijelo ispituje iste činjenice samo je posljedica različitog uređenja izdavanja potvrda, pa to ne otklanja dužnost zemljišnoknjižnog suda da ispita primjenu istog članka. Zemljišnoknjižnom sudu postupanje je olakšano već zbog toga što je upravno tijelo sadržajem potvrde posredno stavilo do znanja svoje utvrđenje o toj činjenici. No pritom zemljišnoknjižni sud i dalje odlučuje o prijedlogu za upis, dok je potvrda samo jedna od isprava koje prikladnost za upis on ispituje.

Zemljišnoknjižni sud će podatak o ucrtanosti redovito dobiti od same stranke, koja će priložiti uvjerenje tijela nadležnog za katastar iz kojeg proizlazi da je zgrada ucrtana u katastarski operat prije 25. srpnja 2006. No, kako se kriterij upisa poklapa s kriterijem ucrtanosti, to zemljišnoknjižnom sudu neće biti potrebno prilagati takvo uvjerenje, ako je zgrada upisana u zemljišnu knjigu. Zemljišnoknjižni sud već uvidom u zemljišnu knjigu može na temelju kriterija upisa utvrditi je li riječ o uspostavi iz prijelaznog režima ili ne, jer ako je zgrada upisana u zemljišnu knjigu, tada je ona i ucrtana u katastarski operat.⁵⁹ Isto vrijedi i za one zgrade za upis kojih je prijavni list stigao zemljišnoknjižnom sudu prije stupanja na snagu ZV, iako o njegovoj provedbi nije donesena odluka, jer to znači da je zgrada već ucrtana u katastarski operat, a okolnost da prijavni list nije proveden u zemljišnoj knjizi samo je posljedica neažurnog

⁵⁹ Ako je zgrada upisana u zemljišnu knjigu, tada će se podatak o ucrtanosti vidjeti i iz zbirke katastarskih planova. Zbirka katastarskih planova sastoji se od pojedinih katastarskih planova (listova), koji su u svakoj katastarskoj općini označeni tekućim brojevima, a na svakom listu označeni su naziv katastarske općine, broj lista, razmjer plana i brojevi zemljišta (katastarskih čestica) (čl. 32. st. 1. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižnog poslovnika) (Narodne novine 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, dalje: Posl.). Katastarski planovi su planovi koje je izradilo tijelo nadležno za katastar zemljišta prikazujući u njima položaj i oblik svih zemljišta (katastarskih čestica) i zgrada odnosno objekata koji se trajno nalaze na njima ili ispod njihove površine (čl. 28. st. 2. ZZK, čl. 32. st. 2. Posl.). To su grafički dijelovi katastarskog operata (čl. 7. st. 2. t. 1. PKZ) odnosno skupovi grafičkih prikaza s podacima o položaju, obliku, načinu korištenja i namjeni katastarskih čestica, a na njih se u pogledu njihovih dijelova, podjele na listove, mjerila i točnost te kartografskih znakova i opisa odgovarajuće primjenjuju propisi o katastru nekretnina (čl. 8. st. 1. i 3. PKZ). Zbirka katastarskih planova vodi se za svaku glavnu knjigu, a služi korisnicima zemljišnih knjiga za lakše snalaženje glede položaja i oblika zemljišta (čl. 28. st. 1. i 3. ZZK, čl. 32. st. 3. Posl.). Zemljišnoknjižnom sudu katastarske planove i njihove izmjene dostavlja katastar zemljišta (čl. 28. st. 4. ZZK, čl. 32. st. 4. Posl.). U praksi su nažalost te zbirke posebno neažurne.

postupanja zemljišnoknjižnog suda. Čak i ako je prijavni list za upis zgrade stigao zemljišnoknjižnom sudu nakon stupanja na snagu izmjena ZV, to još uvijek ne znači da zgrada u vrijeme stupanja na snagu ZIDZV nije bila ucrtana u katastarski operat, jer je možda prijavni list stigao zemljišnoknjižnom sudu sa zakašnjenjem.

Ako zemljišnoknjižni sud utvrdi da je riječ o zgradi koja jest ucrtana u katastarski operat do stupanja na snagu ZIDZV, sukladno izričitoj odredbi čl. 10. st. 3. ZIDZV po službenoj dužnosti prilikom uspostave vlasništva posebnog dijela upisuje i zabilježbu da je posebni dio zgrade izgrađen bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela. Ta je zabilježba velika novost hrvatskog zemljišnoknjižnog prava, jer ona do sada nije postojala. Doduše, u Obrazloženju uz čl. 10. Konačnog prijedloga ZIDZV navodi se da se za zgrade koje su ucrtane u katastarski operat "neće tražiti 'stroži' uvjeti za upis posebnih dijelova, već će se primjenjivati dosadašnje odredbe ZV-a, a iz čega proizlazi i dosadašnji način upisa u zemljišnu knjigu (dakle naznaka koji su posebni dijelovi sagrađeni bez dozvole ili protivno dozvoli nadležnog organa uprave)." To shvaćanje izjednačava prijelazni režim s onim prethodnim, što nije točno jer takva zabilježba nije bila predviđena u prijašnjem razdoblju. Ono se temelji na pogrešnoj analognoj primjeni i tumačenju čl. 141. ZG koji propisuje upis zabilježbi o neprilaganju dozvola prilikom upisa zgrade u zemljišnu knjigu.⁶⁰ I u literaturi se kao često isticani praktični problem u primjeni ZV navodi da su u prethodnom razdoblju zemljišnoknjižni sudovi upisivali posebne dijelove u zemljišnu knjigu, a da pritom nisu upisivali i zabilježbu da je posebni dio upisan bez odgovarajućih dozvola, i to djelomično zato što ZV nije predviđao

⁶⁰ Čl. 141. st. 1. ZG propisano je da će nadležni sud izgrađenu građevinu upisati u zemljišne knjige ako je za tu građevinu izdana uporabna dozvola. To je osnovno pravilo, koje je, međutim podložno brojnim iznimkama. Građevinu za koju se ne izdaje uporabna dozvola i građevinu za koju se prema propisima koji su važili u trenutku njezine gradnje nije izdavala uporabna dozvola sud će upisati u zemljišne knjige bez uporabne dozvole (čl. 141. st. 2. ZG). Dodatna je iznimka propisana u čl. 141. st. 3. ZG koji navodi da će nadležni sud izgrađenu građevinu upisati u zemljišne knjige i bez uporabne dozvole ako je za tu građevinu izdana građevinska dozvola i po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige zabilježiti da dozvola nije priložena. Konačno, čl. 141. st. 4. ZG propisano je da će, iznimno, nadležni sud izgrađenu građevinu upisati u zemljišne knjige i bez dozvola iz st. 1. i 3. tog članka (uporabne i građevinske dozvole) i po službenoj dužnosti u posjedovnici zemljišne knjige zabilježiti da te dozvole nisu priložene. U takvom iznimnom slučaju nadležni sud rješenje o upisu građevine u zemljišne knjige dostavit će građevinskoj inspekciji (čl. 141. st. 5. ZG).

da se u potvrdi navede podatak o tome koji su to posebni dijelovi protupravno izgrađeni.⁶¹

Takva shvaćanja gube iz vida da se zabilježbe upisuju prilikom upisa zgrade, a ne prilikom upisa posebnih dijelova. Zabilježbe o kojima je riječ u ZG po izričitim se zakonskim odredbama odnose na postupanje zemljišnoknjižnog suda prilikom upisa zgrade, a ne uspostave vlasništva posebnog dijela. Miješanje tih dvaju zemljišnoknjižnih postupaka odnosno njihovo izjednačavanje nije utemeljeno na zakonu. Zemljišnoknjižni sud nema ni danas u novom režimu, a nije imao ni prije, nikakvu dužnost ni ovlast za upis bilo kakve zabilježbe vezane uz gradnju prilikom uknjižbe prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine. Ne postoji ni u novom ni u starom režimu zabilježba "da za određeni posebni dio nije priložena uporabna dozvola". Štoviše, u novom se režimu uopće ne može uspostaviti vlasništvo posebnog dijela ako nije potvrđeno da je taj posebni dio izgrađen sukladno dozvoli nadležnog tijela, pa otpada bilo kakva zabilježba. Ona postoji jedino u prijelaznom režimu, i tu je riječ o novoj vrsti zabilježbe. Sve i kad bi se bila povukla analogija između odredbi ZG o upisu zgrade sa situacijom uknjižbe prava vlasništva na posebnim dijelovima, to i dalje ne bi opravdavalo upis zabilježbi kakve se danas upisuju, jer one publiciraju različite činjenice. Odredbe ZG govore samo o tome da prilikom upisa nisu "priložene" odgovarajuće dozvole, a ne kako je sada navedeno za posebne dijelove da su oni "izgrađeni bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela". Tek danas, i to samo u prijelaznom razdoblju, zemljišnoknjižni sud treba upisati zabilježbu da je posebni dio izgrađen bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela. On će to učiniti onda ako utvrdi da je riječ o zgradi koja je ucrtana u katastarski operat do stupanja na snagu ZIDZV te da je stoga primjenjiva odredba čl. 10. st. 1-3. ZIDZV. To znači da će, ako su ispunjene sve ostale pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela, zemljišnoknjižni sud osim upisa prava vlasništva na posebnim dijelovima po službenoj dužnosti na temelju potvrde iz čl. 10. st. 2. ZIDZV upisati zabilježbu da je posebni dio zgrade izgrađen bez dozvole odnosno protivno dozvoli nadležnog tijela (čl. 10. st. 3. ZIDZV). Ako je riječ o zgradi koja je već upisana u zemljišnu knjigu te je pritom upisana zabilježba iz čl. 141. ZG, zemljišnoknjižni sud će prilikom uspostave upisati još i zabilježbe za posebne dijelove iz čl. 10. st. 3. ZIDZV, ako to proizlazi iz potvrde nadležnog tijela. Podatak o potrebi za upis zabilježbe zemljišnoknjižni sud dobiva isključivo iz potvrde upravnog tijela iz čl. 10. st. 2. ZIDZV.

⁶¹ Antonić, Prijedlog..., str. 1; Antonić, Prikaz..., str. 30.

Kriterij izgrađenosti sukladno kojem bi na mogućnost uspostave utjecala činjenica da je zgrada izgrađena prije stupanja na snagu ZIDZV nije primijenjen, pa niti posredno. Ako je zgrada izgrađena prije stupanja na snagu izmjena ZV, a nije ucrтана u katastarski operat do njihova stupanja na snagu, vrijedi novi režim. To pravilo vrijedi neovisno o tome kad je zgrada izgrađena. To znači da novi režim vrijedi i za sve građevine izgrađene do stupanja na snagu izmjena ZV ako zgrade nisu ucrтane u katastarski operat, neovisno o tome kad su one izgrađene.

Iako Obrazloženje Konačnog prijedloga ZIDZV navodi da je “ocijenjeno da predložena izmjena Zakona ...ne može imati povratno djelovanje”, upitno je da li je takvim zakonodavnim rješenjem to postignuto. Naime, u svim situacijama u kojima su zgrade izgrađene do stupanja na snagu ZV, a nisu ucrтane u katastarski operat (npr. jer stranka to nije zahtijevala, jer je postupak upisa zgrade u katastarski operat pokrenut prije stupanja na snagu ZIDZV, ali nije okončan⁶² i dr.), vrijedi novi režim.⁶³ Sa stajališta jamstva vlasništva, takvo je rješenje dvojbeno. Suvlasnici nekretnine na kojoj je bila izgrađena zgrada do stupanja na snagu ZIDZV, koja nije ucrтana u katastarski operat, čini se da su ograničeni u svojem pravu vlasništva. Sadržaj suvlasništva koji im pripada obuhvaćao je do stupanja na snagu ZIDZV i to da sa svojim suvlasničkim dijelom povežu vlasništvo posebnog dijela pa makar on i nije izgrađen sukladno dozvoli nadležnog tijela. U situaciji u kojoj je zgrada u cijelosti izgrađena bez dozvole ili protivno dozvoli, suvlasnici nakon stupanja na snagu ZIDZV ne mogu više uopće povezati svoje suvlasničke dijelove s vlasništvom posebnog dijela, a ako je riječ o samo nekim posebnim dijelovima, to nije moguće prema njima. Time

⁶² I ako je pred nadležnim tijelom pokrenut postupak upisa zgrade u katastarski operat do stupanja na snagu izmjena ZV, za takve zgrade vrijedi novi režim, jer pravila o postupanju tijela nadležnog za katastar ne poznaju pravila slična onima kakva primjenjuje zemljišnoknjižni sud o prvenstvenom redu upisa.

⁶³ Republika Hrvatska donijela je 2001. Program državne izmjere i katastra nekretnina za razdoblje 2001.-2005. (Narodne novine 64/01). U Obrazloženju uz Prijedlog tog akta (www.sabor.hr) priložena je i ocjena stanja geodetsko-katastarskog sustava u Republici Hrvatskoj Vlade Republike Hrvatske iz ožujka 2001. Prema tamo navedenim podacima i ocjenama, postoji usklađenost sadržaja katastarskog operata sa stvarnim stanjem u odnosu na zgrade u omjeru samo 64,73%. Općenito o povijesti katastra v. Roić, M., Tomić, H., Mader, M., Pregled katastarskih podataka, Treći hrvatski kongres o katastru, Zbornik radova, 2005, str. 421-427; Roić, M., Katastar, u: Dika, M., Ernst, H., Jelčić, O., Josipović, T., Lisičar, H., Marin, J., Marković, N., Matanovac, R., Rački Marinković, A., Radišić, N., Roić, M., Hrvatsko registarsko pravo, 2006, str. 43-49.

što im je to onemogućeno, zapravo je iz sadržaja njihova suvlasništva brisana ovlast na uspostavu etažnog vlasništva, pa je njihovo pravo ograničeno.

U smislu čl. 50. st. 2. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine 41/01 - pročišćeni tekst, 55/01 - ispravak, dalje: Ustav), vlasnička prava mogu se iznimno ograničiti zakonom radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi. Iako je u tom slučaju riječ o zaštiti navedenih vrijednosti, jer se sustavima prostornog planiranja i građenja upravo štite te vrijednosti, ne treba zanemariti okolnost da ZV predviđa da vlasnik, ako je glede neke svoje stvari podvrgnut ograničenjima radi zaštite interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša ili zdravlja ljudi, koja od njega, ali ne i od svih ostalih vlasnika takvih stvari, zahtijevaju težu žrtvu, ili ga inače dovode u položaj nalik na onaj u kojem bi bio da je provedeno izvlaštenje - ima pravo na naknadu kao za izvlaštenje (čl. 33. st. 3. ZV). U konkretnom slučaju suvlasnici koji su podijeljeni u kategorije ovisno o tome je li zgrada ucrtana u katastarski operat, podijeljeni su u te kategorije diskriminatorno. Oni su svi kao suvlasnici u istom pravnom položaju, oni su svi suvlasnici istih vrsta stvari - nekretnina sa zgradom. Oni su svi vlasništvo tih stvari stekli onda kad su zgradu izgradili, a ne onda kad je ona ucrtana u katastarski operat. Zgrada je gradnjom prirasla njihovu zemljištu, čime se suvlasništvo protegnulo i na zgradu, sve to neovisno o tome što je zgrada izgrađena bez dozvole odnosno protivno dozvoli, jer stjecanje vlasništva nije ni na koji način povezano s izdavanjem upravnih dozvola. Stoga su suvlasnici zgrade koja nije ucrtana u katastarski operat očito stavljeni u teži položaj od onih je zgrada kojih ucrtana, jer ih pogađa ograničenje iz ZIDZV pa se čini da bi oni imali pravo na naknadu.

Kriterij izgrađenosti prihvaćen je za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968, ali kroz odredbe ZG, a ne ZV. Prema čl. 122. st. 1. ZG, građevina koja je izgrađena do 15. veljače 1968. bez građevinske dozvole smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Čl. 122. st. 2. ZG navodi da se takva građevina smatra uporabljivom građevinom ako su ispunjeni uvjeti iz čl. 121. st. 2. ZG. Tim je člankom predviđeno da se izgrađena građevina koje je građevinska dozvola ili druga odgovarajuća dozvola odnosno dokumentacija uništena zbog djelovanja ili događaja iz čl. 119. st. 1. ZG (neposredna opasnost od neočekivanih prirodnih nepogoda ili ratnih i drugih razaranja koja neposredno ugrožavaju ljude i dobra), građevina za koju u vrijeme njezina građenja građevinska dozvola ili drugi odgovarajući akt tijela državne vlasti nije bila potrebna) smatra izgrađenom na temelju konačne građevinske dozvole

ako vlasnik posjeduje jedan primjerak projekta postojećeg stanja građevine, izvješće o stanju građevine glede ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu i kopiju katastarskog plana s ucrtanim položajem građevine na građevinskoj čestici. U takvim situacijama upravno bi tijelo moglo primijeniti presumpciju iz čl. 122. st. 2. ZG.⁶⁴

3.3. Posebno o postupcima vezanima uz uspostavu etažnog vlasništva u tijeku

Procesni kriterij koji se odnosi na pitanje okončavanja postupaka koji su bili u tijeku na dan stupanja na snagu ZIDZV nije tim zakonom posebno uređen. Člankom 11. ZIDZV propisano je da će se postupci započeti po odredbama čl. 356. i 357. prije važećeg ZV dovršiti po odredbama ZIDZV. Ti se postupci odnose na postupke vezane uz stjecanje vlasništva stranaca, u koje je ZIDZV također intervenirao. O postupcima za uspostavu vlasništva posebnog dijela ZIDZV ne govori ništa. Iz odredbe čl. 11. ZIDZV moglo bi se jedino *arg. a contrario* zaključiti da će se svi drugi postupci, uključujući i postupke za uspostavu vlasništva posebnog dijela, dovršiti po odredbama prije važećeg ZV. S tim u vezi valja uzeti u obzir da su adresati izmijenjenih odredbi i zemljišnoknjižni sudovi i upravna tijela.

⁶⁴ Legalizacija objekata koji su izgrađeni do 15. veljače 1968. ima dugu povijest, još od Zakona o prostornom planiranju (Narodne novine 54/80, 16/86, 34/91, 61/91, 49/92) odredbama kojeg je bila predviđena jedino mogućnost rušenja objekta koji je izgrađen nakon tog datuma (čl. 68. st. 3.). Istodobno je čl. 91. st. 2. Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine 16/81) predviđeno da se u zemljišnu knjigu može upisati objekt koji je izgrađen prije navedenog datuma bez uporabne dozvole, kao iznimku od općeg pravila. I u kasnijim propisima ti su objekti imali poseban status. (O tome v. Braun Kleončić, op. cit., str. 92; Končić, A. M., Upis građevine u zemljišnu knjigu, u: Antonić, Lj., Crnić, J., Grebenar, L., Kontrev, D., Končić, A. M., Nakić, J., Vukšić, J., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, 2006, str. 82, 87, 90, 94-95, 99-100.) Takva je npr. odredba čl. 60. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju (Narodne novine 33/95) sukladno kojoj su se te građevine smatrale izgrađenima na temelju građevne dozvole. Identičnu odredbu sadržavao je i Zakon o gradnji (Narodne novine 52/99, 75/99, 117/01, 47/03) u čl. 119. st. 1, a njime je u čl. 119. st. 2. posebno bilo predviđeno i da se odredbe o upisu u zemljišnu knjigu (koje su uključivale i zabilježbe o neprilaganju dozvola prilikom upisa) ne primjenjuju na te građevine. (V. Končić, Odlučivanje..., op. cit., str. 46.)

Kad je riječ o postupcima pred zemljišnoknjižnim sudovima, u svakom slučaju opravdano je prihvatiti tumačenje po kojem se u tim postupcima primjenjuju odredbe koje su bile na snazi u vrijeme podnošenja prijedloga, što je u skladu s pravilima ZZK o prvenstvenom redu (čl. 45. i 107. ZZK). Okolnost da zemljišnoknjižni sud nije prijedlog odmah po zaprimanju i riješio ne može ići na štetu stranke koja je prijedlog podnijela prije stupanja na snagu ZIDZV.

No, ako je postupak pred upravnim tijelom pokrenut i okončan prije stupanja na snagu ZIDZV, a pokreće se pred zemljišnoknjižnim sudom nakon stupanja na snagu ZIDZV, postoji problem, jer zemljišnoknjižni sud primjenjuje odredbe zakona odnosno ispituje materijalnopravne pretpostavke za uspostavu s obzirom na to kad je njemu (a ne upravnom tijelu) podnesen prijedlog za uspostavu. Iako bi se moglo reći da je općeprihvaćeno načelo građanskoga prava da se materijalnopravne pretpostavke općenito prosuđuju prema trenutku kad su nastale, neovisno o naknadnim izmjenama zakona, pitanje je bi li zemljišnoknjižni sud mogao primjenom tog načela kao valjane potvrde smatrati i one koje su izdane prije stupanja na snagu ZIDZV. Naime, zemljišnoknjižni sud nema ni posredno uporište u zakonu za to, jer su odredbe prijašnjeg ZV izmijenjene i dopunjene danom stupanja na snagu ZIDZV (čl. 12. ZIDZV), pa ne postoji nikakvo uporište da zemljišnoknjižni sud primjenjuje pravo koje više nije na snazi. Stoga zemljišnoknjižni sud ne bi mogao kao valjane tabularne isprave smatrati potvrde izdane u upravnim postupcima koji su okončani prije stupanja na snagu ZIDZV. Do tog problema dolazi se osobito u slučajevima u kojima je stranka već podnijela prijedlog za uspostavu, ali je bilo prije, bilo nakon stupanja na snagu ZIDZV bila odbijena sa svojim zahtjevom iz nekog razloga koji nema veze s potvrdom nadležnog tijela (npr. zbog nedostataka u suglasnosti na uspostavu i sl.), pa prijedlog zemljišnoknjižnom sudu podnosi ponovo nakon stupanja na snagu ZIDZV.

I ako je postupak pred upravnim tijelom pokrenut prije stupanja na snagu ZIDZV, a okončava se nakon toga dana, također bi trebalo primijeniti gore navedeno načelo u odnosu na postupanje upravnog tijela, jer stranka ne bi trebala trpjeti štetu zbog izmjene zakona u tijeku postupka. To međutim u konačnici neće pridonijeti mogućnosti uspostave vlasništva posebnog dijela, jer kao i u prijašnjem slučaju, zemljišnoknjižni sud primjenjuje pravo važeće u času podnošenja prijedloga. Zbog toga se može očekivati da će u praksi biti mnogo slučajeva u kojima će stranke morati iznova pokretati postupke za izdavanje potvrda iz čl. 73. st. 3. ZV, jer im one koje im je upravno tijelo izdalo nakon stupanja na snagu ZIDZV, ali primjenjujući prijašnje odredbe, neće biti više

prikladne za uspostavu kad prijedlog zemljišnoknjižnom sudu podnose nakon toga dana.

U posljednje opisanim situacijama, stranka tada već raspoláže potvrdom koja je izdana sukladno prije važećim odredbama ZV koja je kao takva bila prikladna za uspostavu - i ona i upravno tijelo i zemljišnoknjižni sud postupaju u skladu sa zakonom, ali uspostava ipak nije moguća. Stoga je žaliti što zakonodavac nije detaljnije razradio prijelazne odredbe koje bi regulirale postupke u vezi s uspostavom koji su u tijeku kako za upravna tijela tako i za zemljišnoknjižne sudove.

4. ZAKLJUČAK

Svakako najveća novina u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jest izmjena odredbe čl. 73. st. 3. kojom je uvedena nova pretpostavka za uspostavu vlasništva posebnog dijela, čime je ona učinjena ovisnom o izgradnji posebnih dijelova sukladno građevinskoj dozvoli i čime je zapravo uvedena nova definicija objekta etažnog vlasništva. Posljedice uvođenja obligatornog sadržaja potvrde, koji se sastoji u navodu da su posebni dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela, sastoje se zapravo u uvođenju nove pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela. Kako je potvrda iz čl. 73. st. 3. ZV uvijek pretpostavka za uspostavu, neizdavanje potvrde odnosno propuštenje njezina prilaganja prijedlogu za upis u zemljišnu knjigu razlog je za odbijanje tog prijedloga. Zanimljivo je da zakonodavna intervencija nije postavljena kroz opće odredbe o uspostavi vlasništva posebnog dijela tako da bi se ta pretpostavka izričito propisala, već ona posredno proizlazi iz sadržaja potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV. Sprječavanjem suvlasnika u ishodu potvrde iz čl. 73. st. 3. ZV praktički je onemogućena uspostava vlasništva posebnog dijela za one posebne dijelove koji nisu izgrađeni sukladno dozvoli nadležnog tijela, iako oni zadovoljavaju sve ostale opće pretpostavke za tu uspostavu. Potencijalni objekt etažnog vlasništva danas - posebni dio - mora biti izgrađen u skladu s dozvolom nadležnog tijela; ako mu to svojstvo nedostaje, on nije prikladan da bude objektom etažnog vlasništva.

Ovom zakonodavnom intervencijom ideja je bila u tome da se onemogućí uspostava vlasništva posebnog dijela bespravno izgrađenih stanova ili zgrada. To se odnosi kako na situacije u kojima je zgrada u cijelosti izgrađena bez dozvole nadležnog tijela, tako i na nadograđene dijelove. Iako se ne može reći da je time

uvedena nova pretpostavka za stjecanje prava vlasništva, jer se uspostavom ne stječe novo pravo vlasništva, već se postojeće suvlasništvo modificira, svakako se može reći da je došlo do ograničenja raspolaganja suvlasništvom, tj. do izmjene samog sadržaja suvlasnikovih ovlasti. Pitanje je koliko ta intervencija narušava sam institut prava vlasništva, zajamčen čl. 48. st. 1. Ustava, jer se samo pravo suvlasnika na ograničenje vlastitih prava ograničuje, što jest značajno ograničenje. Osim toga, pitanje je koliko ta intervencija dira u postojeća suvlasnička prava. Svaki vlasnik nekretnine, a i svi suvlasnici, do stupanja na snagu ZIDZV mogli su suglasno odlučiti da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako da će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela (čl. 43. st. 4. ZV). Do tada je svaki suvlasnik koji je imao za to odgovarajući suvlasnički dio imao pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkoga dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenoga posebnoga dijela, ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati (čl. 38. st. 4., čl. 43. st. 1. ZV). Te su pretpostavke izmijenjene ZIDZV time što je osim dotadašnjih unesena i pretpostavka o izgrađenosti sukladno dozvoli. Stečeno pravo suvlasništva koje je ovlástilo i na uspostavu etažnog vlasništva nakon ZIDZV u takvim slučajevima više na to ne ovlašćuje pod istim pretpostavkama. Takva je intervencija dopuštena samo onda kad je ograničenje razmjeno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju (čl. 16. st. 2. Ustava). To načelo proporcionalnosti prihvaćeno je u interpretaciji čl. 1. Prvog protokola Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda⁶⁵ sukladno kojoj uvijek mora postojati razmjernost između neke mjere kao sredstva i općeg interesa kao cilja koji se želi postići. Ako bi se i prihvatilo da je riječ o općem interesu (suzbijanje bespravne gradnje), ne čini se opravdanim izbor sredstva za postizanje tog cilja, jer raspolaganje suvlasništvom nije u pravnoj vezi s bespravnom gradnjom.

Ako bi se i zanemarile opisane teškoće, iako je nesporno da u Republici Hrvatskoj u praksi postoji ozbiljan problem vezan uz bespravnu gradnju odnosno njezino suzbijanje, pitanje je zakonodavnog stajališta na koji će se način taj problem riješiti. Često se nailazi na stajalište da je jedan od posrednih instrumenata za suzbijanje bespravne gradnje uvjetovanje upisa u zemljišne knjige s građevinskom i/ili uporabnom dozvolom. Takvo zakonodavno uređenje, misli se, navodi građane da se suzdržavaju od bespravne gradnje, jer im nedostatak

⁶⁵ Narodne novine - Međunarodni ugovori 6/99 - pročišćeni tekst, 8/99 - ispravak, 14/02, 1/06.).

upisa zgrade u zemljišnu knjigu otežava ili čak onemogućuje normalni pravni promet nekretninom. Jedan od čestih prigovora na prijašnje uređenje jest i taj da se omogućivanjem upisa protupravno izgrađenih posebnih dijelova išlo i na štetu pravne sigurnosti, osobito kad su neinformirane stranke kupovale takve stanove, kad su banke odobravale kredite osigurane hipotekom na tim stanovima i sl.

Svi ti prigovori i shvaćanja međutim ne uzimaju u obzir činjenicu da zemljišna knjiga odnosno upis u zemljišnu knjigu nije u funkciji kontrole legalnosti izgradnje. Zemljišna knjiga kao javna evidencija o pravnom stanju nekretnine treba u svakom trenutku aktualno odražavati ono pravno stanje kakvo postoji u stvarnosti. Ako u stvarnosti postoje posebni dijelovi na koje suvlasnici žele svoje suvlasničke ovlasti koncentrirati, to treba biti vidljivo iz zemljišne knjige, ako su oni protupravno izgrađeni, korisno je da zemljišna knjiga i tu činjenicu publicira. Zemljišna knjiga ne bi trebala biti zatvorena za takve upise, jer ona time više ne odražava aktualno pravno stanje. Okolnost da je neki posebni dio izgrađen protivno upravno-pravnim propisima iznimno je važna u pravnom prometu nekretnina, kako za vlasnike tih posebnih dijelova, tako i za potencijalne nositelje drugih knjižnih prava, ponajprije založnog prava i drugih prava stečenih radi osiguranja tražbine. No, mehanizam kojim se to može postići, ako se pravilno razradi, kao npr. zabilježba o tome, ne bi trebao kočiti uspostavu etažnog vlasništva, pa i na protupravno izgrađenim posebnim dijelovima. Pitanje uređenja suvlasničkih odnosa na nekretnini i pitanje bespravne gradnje i njezine kontrole dva su različita pravna pitanja. Zemljišna knjiga ne može publicirati pravno stanje nekretnine vjerno ako se to onemogućuje jednostavno tako da se onemogućuje upis.

Negativne posljedice uvjetovanja upisa u zemljišnu knjigu upravnim dozvolama vezanima uz gradnju nisu strane našoj nedavnoj pravnoj povijesti. Poznato je da su zemljišne knjige u doba socijalizma izgubile sve svoje temeljne funkcije, da su bile zanemarene i zapuštene, čemu je djelomično pridonijelo i ondašnje uređenje koje je branilo upis protupravno izgrađenih objekata u zemljišnu knjigu. Poznato je da su se zbog takvog zemljišnoknjižnog stanja razvili supsidijarni mehanizmi pravnog prometa, neutemeljeni u zakonu, ali priznati u praksi kao što je "izvanknjižno vlasništvo". Stoga je pitanje sprječava li se zabranom uspostave etažnog vlasništva na protupravno izgrađenim posebnim dijelovima pravni promet. Građani često ne mare za pravo, za upise u zemljišnoj knjizi, već svoje odnose uređuju na principu faktičnog, ako ne mogu drukčije.

Ne treba smetnuti s uma i to da je u hrvatskom stvarnom pravu prihvaćeno načelo *superficies solo cedit*, zbog kojeg pravni promet nekretninom ni na koji

način ne ovisi o upisu zgrade ili uspostavi etažnog vlasništva. Suvlasnički dijelovi cijele nekretnine - zemljišta sa svim što je s njim razmjerno trajno spojeno, pa i bespravno izgrađenom zgradom ili njezinim posebnim dijelovima - u prometu su kao i druge stvari. Praktično-pravno gledano, u situacijama u kojima se izgrade bespravne zgrade, upostava neće biti moguća, ali se može očekivati da će suvlasnici ipak svoje odnose urediti tako da će međusobno podijeliti posjed (čl. 42. ZV) i ponašati se kao da su etažni vlasnici. Ako pak suvlasnici sklope ugovor o uspostavi etažnog vlasništva, iako ne djeluje prema trećima, čini se da on među suvlasnicima proizvodi učinke na obveznopravnoj razini i neovisno o upisu. U situacijama u kojima niknu protupravno izgrađeni posebni dijelovi, valja očekivati želju za pokretanjem mnogo više postupaka u kojima se etažno vlasništvo uspostavlja na samo nekim posebnim dijelovima. Ako na pojedinoj zgradi postoji neki protupravno izgrađen posebni dio, svi ostali suvlasnici načelno mogu uspostaviti vlasništvo posebnog dijela, a preostali će suvlasnik ostati u suvlasničkom odnosu, ali će možda faktično izvršavati svoje suvlasničke ovlasti kao da je etažni vlasnik, i približiti se položaju etažnog vlasništva, jer preostali suvlasnici neće imati interesa nakon uspostave izvršavati svoje suvlasničke odnose na tom posebnom dijelu. Iako on zasigurno neće biti etažni vlasnik, već će imati u tom posebnom dijelu prava kao i ostali suvlasnici, to ga možda neće spriječiti u tome da se ponaša kao da je etažni vlasnik. Pitanje je i hoće li uvijek biti moguće uopće uspostaviti vlasništvo posebnog dijela samo na nekim posebnim dijelovima, s obzirom na to da suvlasnik koji se faktično koristi posebnim dijelom koji je protupravno izgrađen neće imati interesa ili čak iz prkosa neće pristati na uspostavu.

Zakonodavna intervencija u ZV nije o svim tim okolnostima vodila dovoljno računa, pa se čini da rješenje kojim se u cijelosti onemogućila uspostava vlasništva posebnog dijela na protupravno izgrađenim posebnim dijelovima nije najbolje. Ograničavanje čitavog instituta suvlasništva onemogućivanjem suvlasnika da odluče kako će izvršavati svoje suvlasničke ovlasti na nekretnini čini se da se ne bi moglo smatrati opravdanim okolnošću da je posebni dio izgrađen protupravno, jer ne postoji razmjernost između cilja i sredstva koja mora postojati u svakom slučaju ograničavanja vlasništva. Hoće li takav režim polučiti uspjeh u zaustavljanju bespravne gradnje, pokazat će vrijeme. Ono će pokazati i to hoće li i u kojoj mjeri zemljišne knjige odražavati aktualno pravno stanje nekretnine.

Summary

Hano Ernst *

**OBJECTS OF THE CONDOMINIUM - DILEMMAS
AND NEW SOLUTIONS**

Since the introduction of the new concept of ownership of a separate part of real property (condominium) by the Ownership and Other Property Rights Act up to its newest amendments more than ten years have passed. During this period of its application certain problems in the interpretation of the provisions connected with the acquiring ownership of a separate part of real property, particularly its object, have been observed. The newest amendments to the Ownership Act eliminate some of these dilemmas, but at the same time introduce great innovation in presumptions for the establishment because they provide that it may be carried out only if the separate part has been built in accordance with the permit of the competent body. Basic problems connected with the objects of the condominium are presented, especially having in mind the situation after these amendments, as well as the solution of these problems in relation to the already acquired real property.

Key words: condominium, ownership of a separate part of real property, establishment, independent usable whole, building permit

* Hano Ernst, LL.B., Assistant, Faculty of Law, University of Zagreb, Trg maršala Tita 14, Zagreb

Zusammenfassung

Hano Ernst *

GEGENSTÄNDE DES WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUMS: DILEMMATA UND NEUE LÖSUNGEN

Zwischen der Einführung der neuen Konzeption des Eigentums an einem Sonderteil eines Grundstücks (Wohnungs- und Teileigentum) durch das Gesetz über das Eigentum und andere Sachenrechte und dessen jüngsten Änderungen und Ergänzungen liegen bereits nahezu zehn Jahre. In diesem Anwendungszeitraum konnten Probleme bei der Auslegung der Bestimmungen zur Begründung des Eigentums an einem Sonderteil eines Grundstücks und insbesondere zu seinem Gegenstand festgestellt werden. Dank den neuesten Änderungen und Ergänzungen des Eigentumsgesetzes entfallen einige dieser Dilemmata, zugleich wird die Begründung dieser Eigentumsform allerdings zusätzlich durch eine große Neuheit bedingt, indem sie nur dann zulässig ist, wenn der Sonderteil im Einklang mit einer Genehmigung der zuständigen Behörde erbaut wurde. Diese Arbeit stellt die Hauptprobleme im Zusammenhang mit den Gegenständen des Wohnungs- und Teileigentums unter besonderer Berücksichtigung der Situation nach der genannten Novellierung sowie der Lösung der betreffenden Fragen hinsichtlich existierender Grundstücke dar.

Schlüsselwörter: Wohnungs- und Teileigentum, Eigentum an einem Sonderteil eines Grundstücks, Begründung, eigenständige Nutzungseinheit, Baugenehmigung

* Hano Ernst, Assistent an der Juristischen Fakultät in Zagreb, Trg maršala Tita 14, Zagreb