

PROBLEMATIKA USPOSTAVE ETAŽNOG VLASNIŠTVA TEMELJEM ODGOVARAJUĆEG SUVLASNIČKOG DIJELA NEKRETNINE

Dr. sc. Davorin Pichler, viši asistent
Pravni fakultet Sveučilišta u Osijeku

UDK: 347.238.3
Ur.: 25. studenog 2014.
Pr.: 6. veljače 2015.
Izvorni znanstveni rad

Sažetak

Uvidom u postupke koji su se, temeljem prijedloga radi utvrđivanja korisne vrijednosti stanova, vodili pred Općinskim i Županijskim sudom u Osijeku, te postupke uspostavljanja posebnih dijelova nekretnine kroz izradu diobnih planova, kao i postupke izrade etažnog elaborata uočena je velika različitost i neujednačenost u pristupu izradi elaborata etažiranja i utvrđivanju korisnih površina. Rad analizira sudske odluke o određivanju korisne površine i ukazuje na probleme koji se u praksi javljaju vezano uz uspostavu etažnog vlasništva na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine. Predlaže se donošenje podzakonskog propisa koji bi detaljno uredio postupak izrade etažnog elaborata, odnosno, izračuna korisnih vrijednosti pojedinih posebnih dijelova nekretnine i korisne vrijednosti svih stanova i ostalih samostalnih prostorija cijele nekretnine. Ovo je potrebno radi jednakog tumačenja i primjene pravila o etažiranju svih sudionika u postupku kao i ostvarenja pravne sigurnosti, jedinstvene primjene zakona i ujednačavanja sudske prakse. Analizira se i uređenje etažnog vlasništva u Republici Sloveniji kao mogući pristup rješenjima u našem pravnom sustavu. Zaključno, utvrđuje se da postoji potreba za stručnim usavršavanjem sudaca, sudskih savjetnika, sudskih vještaka, upravnih službenika s multidisciplinarnim pristupom problemu postupka etažiranja, zasnovanom na analizama drugih znanstvenih disciplina, poglavito građevine i ekonomije.

Ključne riječi: *etažno vlasništvo, suvlasništvo, vještačenje, korisna površina, etažni elaborat, samostalna uporabna cjelina*

1. UVOD

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine – etažno vlasništvo, predstavlja poseban i jedinstven oblik vlasništva.^{1,2} Prema svojoj pravnoj prirodi predstavlja spoj isključivog

- 1 Belaj, Vlado, *Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava*, Pravni vjesnik, 9 (1-4): 5-14, 1993., str. 14.
- 2 *Etažno vlasništvo* (lat. *tabulati possessio; tabulationis auctoritas*; engl. *ownership of an apartment, property in a freehold flat; condominium ownership/US/*; njem. *Wohnungseigentum*;

prava vlasništva i suvlasništva u kojem svi oblici prava vlasništva trpe određena odstupanja od osnovnog pojma tih pravnih instituta.³ Specifičnu pravnu prirodu etažnog vlasništva obilježava preinačenje načina izvršavanja suvlasničkih ovlasti u pogledu nekretnine tako da su, s učinkom i 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 tog suvlasnika.⁴

Etažno vlasništvo prema odredbi čl. 68. i 71. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima⁵ uspostavlja se na tri načina: 1. temeljem zahtjeva suvlasnika nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio; 2. temeljem suglasne odluke svih suvlasnika nekretnine, ako njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose barem koliko je odgovarajući suvlasnički dio; 3. temeljem očitovanja volje vlasnika zemljišta sa zgradom, odnosno nositelja prava građenja sa zgradom koji podijeli tu nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova.⁶

Najznačajniji i s pravnog stajališta najsloženiji oblik uspostave etažnog vlasništva jest na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine.⁷ Zbog toga, je cilj ovoga rada naglasiti probleme koji se u praksi javljaju u vezi s uspostavom etažnog vlasništva na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine. U tom smislu, prikazat će se slučajevi uspostave etažnog vlasništva temeljem sudske odluke o određivanju korisne površine i ukazati na sporna pitanja koja se u praksi javljaju vezano uz ovaj način uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine. Naglasit će se potreba za preciznijim određenjem pojmova; korisne površine, samostalne uporabne cjeline, sporednih i zajedničkih dijelova nekretnine. Također, predložit će se donošenje podzakonskog propisa koji bi detaljno uredio postupak izrade etažnog elaborata, odnosno, izračuna korisnih vrijednosti pojedinih posebnih dijelova nekretnine i korisne vrijednosti svih stanova i ostalih samostalnih prostorija cijele nekretnine. Ovo je potrebno radi jednakog tumačenja i primjene pravila o etažiranju svih sudionika u postupku kao i ostvarenja pravne sigurnosti, jedinstvene primjene zakona i ujednačavanja sudske prakse.

2. USPOSTAVA VLASNIŠTVA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE

Da bi se moglo raspolagati vlasništvom posebnog dijela nekretnine, ono mora biti prethodno uspostavljeno. Dok nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela

franc. *propriété par étage*), vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine koji je samostalna uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti (stan, poslovni prostor i sl.). Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 302.

3 Belaj. Op. cit. (bilješka 1), str. 14.

4 Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan, *Stvarno pravo*, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 736.

5 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, u daljnjem tekstu ZV.

6 Gavella *et al.* Op. cit. (bilješka 4), str. 746 - 747.

7 *Ibid.*, str. 752.

suvlasnik raspolaže svojim idealnim dijelom, ali po općim pravilima koja vrijede za raspolaganje idealnim dijelom stvari. Stoga je i pretpostavka svakog raspolaganja vlasništvom posebnog dijela nekretnine uspostava vlasništva posebnog dijela.⁸ Uspostava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine za vlasnike posebnih dijelova nekretnine znači da suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, te da s tim dijelom i koristima od njega čini što ga je volja te svakoga drugog iz toga isključuje.⁹

Kako je istaknuto, za uspostavu etažnog vlasništva na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela potrebna je odluka suda.¹⁰ O odnosima iz razvrgnuća suvlasničke zajednice, utvrđivanja korisne vrijednosti stana ili druge prostorije, odlučuje se u izvanparničnom postupku. Međutim, ako se tijekom izvanparničnog postupka među strankama pojavi spor o predmetu razvrgnuća suvlasništva ili veličini suvlasničkih dijelova, izvanparnični sud će predlagatelja uputiti da svoj zahtjev ostvaruje u parnici.^{11,12} Etažiranje u stvari predstavlja pravno–upravno–tehnički postupak kojim se uspostavlja vlasništvo posebnog dijela nekretnine – etažno vlasništvo.¹³ Naime, osim navedenog ostvarenja zahtjeva stranaka u parničnom/izvanparničnom postupku, prikladnost objekta etažnog vlasništva ispituje se i u upravnom postupku. U tom postupku nadležna upravna vlast treba ispitati pretpostavke o tome je li određeni dio nekretnine samostalna uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje

- 8 Josipović, Tatjana, *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje)*, Hrvatska pravna revija, 1/2002., str. 1.
- 9 Antolić, Ljiljana, *Etažno vlasništvo – povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora*, Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju – problemi u praksi, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, 2005., str. 21.
- 10 Gavella *et al.* Op. cit. (bilješka 4), str. 747.
- 11 Sessa, Đuro, *Razvrgnuće suvlasničke zajednice*, u: Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju – problemi u praksi, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, 2005., str. 12.
- 12 Prilično nejedinstveni kriteriji razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije često izazivaju dvojbe u pogledu odabira pravilnog puta pravne zaštite. U pokušaju da se pruži potpuna slika procesnopravnog uređenja odnosa etažnih vlasnika u Hrvatskoj, posebnu poteškoću predstavlja nedostatak adekvatnih odredbi o izvanparničnom postupanju. Pored toga, u nekim slučajevima dvojbeno je treba li zahtjeve etažnih vlasnika ostvarivati u parničnom ili izvanparničnom postupku. U ZV-u ne postoje čvrsti kriteriji za razgraničenje parnične i izvanparnične jurisdikcije. Tako, ZV svega dva puta spominje izvanparnični postupak (u čl. 74. st. 2. i čl. 83. st. 3.) čime upućuje da se u tim stvarima ima odlučivati po pravilima izvanparničnog postupka. Međutim, postoji niz odredbi u kojima ZV sadrži samo formulaciju sud (a koji može biti i parnični i izvanparnični), pa se tek eventualnom općom spoznajom može zaključiti da bi to bile stvari izvanparnične jurisdikcije, ali s obzirom na zakonsku formulaciju nije isključena ni mogućnost da bi se o tome moglo prosuđivati u parničnom postupku. Stoga je zakonodavac u procesnopravnom uređenju odnosa etažnih vlasnika trebao upotrijebiti jasnije kriterije razgraničenja. Čini se da bi se to moglo postići postojanjem jedne odredbe kojom bi se obuhvatile sve etažnopravne izvanparnične stvari, a time ujedno odredile granice u odnosu na parnično postupanje. Maganić, Aleksandra, *Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 28, no. 1, ožujak 2007., str. 3. – 28.
- 13 Nakić, Jakob; Vukšić, Anđelko, *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, s posebnim osvrtom na etažni plan i prostorno etažiranje*, *Nekretnine u pravnom prometu*, Inženjerski biro, Zagreb, 2005., str. 3.

suvlasnikovih ovlasti.¹⁴ Tehničku komponentu postupka etažiranja predstavlja postupak vještačenja¹⁵ u kojem se utvrđuju korisne vrijednosti stana ili druge samostalne prostorije, ali i izrada, tzv. etažnog elaborata.

Upravo zbog složenosti postupka etažiranja i njegove multidisciplinarnosti potrebno je precizno definiranje temeljnih pojmova vlasništva posebnih dijelova nekretnine i postupka etažiranja. Također, u proteklom vremenu uočeni su mnogi problemi vezani uz postupak etažiranja. Uređenje vlasničkih odnosa, rješavanje sporova između investitora (kupaca) i izvođača (prodavača) u vezi s načinom obračuna površine stanova, utvrđivanje jasnih kriterija u vezi s izradom etažnih elaborata, ali i postupanje sudova u postupcima uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine samo su neki od njih. Suci, vještaci i djelatnici državne uprave, vezani ovim praktičnim problemima, smatraju da su mnogi od njih uzrokovani uopćenim i nepreciznim člancima te nedovoljno jasnim rješenjima u ZV-u.¹⁶ Zbog toga postoji potreba da se ova pitanja urede *de lege ferenda*. To je preduvjet ostvarenja pravne sigurnosti, ali i preduvjet uređenja postupak etažiranja kao osnove za uvođenje do sada više puta najavljenog poreza na imovinu.¹⁷ Upravo ukazivanje na probleme vezane uz postupak etažiranja kao i predlaganje potrebnih zakonskih intervencija radi njihovih prevladavanja bit će i tema ovoga rada.

3. UVID U PRAKSU

Radi stjecanja uvida u probleme koji se javljaju u svakodnevnoj praksi pri provođenju postupka etažiranja izvršen je uvid u postupke koji su se temeljem prijedloga radi utvrđivanja korisne vrijednosti stanova vodili pred Općinskim i Županijskim sudom u Osijeku, postupke uspostavljanja posebnih dijelova nekretnine kroz izradu diobnih planova kao i postupke izrade etažnog elaborata.

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine ne može se uspostaviti dok ne postane pravomoćna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine.¹⁸

14 Tako čl. 73. st. 3. ZV-a određuje da se vlasništvo posebnoga 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. ZV. Op. cit. (bilješka 5).

15 Temelj za određivanje vještačenja u postupku predstavlja čl. 74. st. 1. i 2. ZV-a u kojem se određuje da korisne vrijednosti utvrđuje sud svojom odlukom donesenom u izvanparničnom postupku, po pravilima da se korisna površina u pravilu izračunava prema građevnom planu, odobrenom od vlasti; ali ako netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od toga plana, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju. ZV. Op. cit. (bilješka 5).

16 Kordić, Zdenko, *Praktična provedba etažiranja*, Građevinar, vol. 57, no.09, 2005., str. 703.

17 Končić, Ana-Marija, *Predložene novine u Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnoga dijela nekretnine*, Hrvatska gospodarska komora – Sektor za trgovinu, Devetnaesti forum poslovanja nekretninama, str. 63., http://www.hgk.hr/wp-content/blogs.dir/1/files_mf/predavanje_koncic.pdf, zadnji pregled 11. 11. 2014.

18 Ovo se odnosi samo na slučaj kada se uspostava etažnog vlasništva vrši na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela. Odluka suda nije potrebna u slučaju suglasne odluke svih suvlasnika jer tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava suvlasnika.

Pri utvrđivanju korisnih vrijednosti sud će u izračunu koristiti pomoć ovlaštenih sudskih vještaka. Upravo je sudska odluka, utemeljena na provođenju vještačenja radi izračuna korisnih vrijednosti posebnih dijelova, od presudnog značaja za svakog suvlasnika nekretnine ako ne postoji opća suglasnost suvlasnika o uspostavi etažnog vlasništva. Na temelju te odluke određuje se i udio svakog pojedinog suvlasnika u pravu samostalne uporabe određenog posebnog dijela nekretnine, a i u odnosu na ostala prava i dužnosti u vezi s nekretninom kao cjelinom.¹⁹ Međutim, postupak vještačenja kao i sadržaj i opseg nalaza i mišljenja vještaka nisu propisani već o pojedinom izrađivaču ovisi na koji će ga način izraditi.^{20,21} Zbog toga, u praksi, pri izračunu korisnih vrijednosti površina postoje ogromne razlike i može se reći da svaki vještak ili projektant ima svoj način izrade nalaza i mišljenja i etažnih elaborata. Praksa je pokazala da se za praktički iste građevine izgrađene u različitim dijelovima Republike Hrvatske izrađuju potpuno različiti etažni elaborati.²²

3.1. Izvanparnični postupak

Kako je navedeno, izvršen je uvid u izvanparnične predmete utvrđivanja korisne vrijednosti nekretnina Općinskog i Županijskog suda u Osijeku br.: R1-329/06, R1-223/06, R1-116/10, R1-1/11 i R1-354/13, kao i diobne planove uspostavljanja posebnih dijelova nekretnine u postupku potvrđivanja da označeni posebni dijelovi zgrade čine samostalnu uporabnu cjelinu pred Uredom za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osijek - Ispostava Beli Manastir, Osječko–baranjske županije, klasa: 360-02/99/01/1, ur. broj: 2158-04/1/01-

Gavella *et al.* Op. cit. (bilješka 4), str. 751.

19 *Ibid.*

20 Upute za postupanje vještaka određuje čl. 258. st. 1. Zakona o parničnom postupku navodeći opće odredbe da će se prije početka vještačenja vještak pozvati da predmet vještačenja brižljivo razmotri, da točno navede sve što opazi i nađe i da svoje mišljenje iznese savjesno i u skladu s pravilima znanosti i vještine. Zakon o parničnom postupku, Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 (pročišćeni tekst), 25/13.

21 Vještak je osoba pozvana da pred sudom, koristeći se svojim stručnim znanjem, iznese: svoja sadašnja stručna zapažanja potrebna za utvrđenje sadržaja neke relevantne činjenice (NALAZ) i svoje stajalište o značenju, vjerovanju, uzrocima i posljedicama određenih činjenica koje bi mogle biti važne za utvrđivanje istinitosti u dokazivanju (MIŠLJENJE). Pravilnost samog vještačenja osigurava se postupanjem *lege artis*, po pravilima odgovarajuće znanosti, struke ili vještine, pa je zato nepodesna za (procesno)pravnu regulativu i uopće joj ne podliježe. U nalazu se daju temeljni podatci o predmetu vještačenja i nađenom stanju, pa je nalaz svojevrsni opis predmeta vještačenja. Iz mišljenja vještaka vidi se kojim je pravilima (svoje) struke vještak izveo zaključak te je mišljenje, zapravo, odgovor koji je sud tražio od vještaka. Čizmić, Jozo, O vještačenju u parničnom postupku s posebnim osvrtom na vještačenje u području medicine. Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, 32 (2011), 1, str. 473 - 486.

22 Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina – prijedlog, Hrvatsko društvo sudskih vještaka – Sekcija graditeljstva, arhitekture i geodezije, str. 8. http://www.sudski-vjestaci.hr/fdsak3jnFsk1Kfa/inicijative/Standardizacija_odredivanja_koeficijenata_za_obracun_korisnih_povrsina_i_korisnih_vrijednosti_povrsina.pdf, zadnji pregled 24. 11. 2014.

99-1 od 17. kolovoza 1999. i klasa: 361-05/07-01/07, ur. broj: 2158-11-03/01-07-06 od 9. studenog 2007.

U predmetu br. R1-329/06 - utvrđivanje korisnih vrijednosti stanova i poslovnih prostora kao i sporednih dijelova stanova i poslovnih prostora u stambeno-poslovnoj zgradi u Osijeku, Gundulićeva ulica, vještak korisnu vrijednost površine stanova izražava tabelarno. Posebno izražava korisnu vrijednost površina sporednih dijelova za pojedini stan, te posebno korisnu vrijednost zajedničkih dijelova. U nalazu i mišljenju, međutim, nema obrazloženja zašto određeni dio smatra sporednim dijelom određenog stana. Tako se kao sporedni dijelovi stanova prikazuju podrum, drvarnica, nenatkrivena terasa, poljski wc, tavan, natkrivena terasa. Nalaz i mišljenje nema položajnog nacrt s ucrtanom zgradom na građevinskoj čestici i crteža svih etaža, odnosno nalaz i mišljenje su bez grafičkog dijela (tlocrta pojedinih etaža zgrade, etažnih jedinica, zajedničkih prostora).

Protustranka u postupku ističe prigovor da ovakav nalaz i mišljenje ne smatra potpunim etažnim elaboratom, prigovor nedostatka grafičkih priloga s tabelarnim prikazima izmjere na terenu, te da je u nalazu i mišljenju potrebno izdiferencirati što se smatra sporednim dijelom nekretnine, a što su u konkretnom slučaju zajednički dijelovi zgrade, odnosno što je pertinencija određenog stana. Prigovoreno je i da vještak ne navodi koju metodu koristi pri izračunu korisne površine. Ističe se i da prihvaćanje ovakvog nalaza i mišljenja predstavlja determinantu za konačni diobni plan, te da bi pravomoćno rješenje o utvrđivanju korisnih vrijednosti, utemeljeno na nepravilnom nalazu i mišljenju, vezalo ruke strankama u daljnjem postupku.

Vještak, temeljem prigovora protustranke, ističe da ne postoje zakonske odredbe ni pravilnik o izradi elaborata etažiranja i da se isti razlikuje od grada do grada. Također, iznosi da se u ovom postupku na radi o etažiranju, već o utvrđivanju korisnih vrijednosti nekretnine, te da će sve nejasnoće između posjedovnog i suvlasničkog odnosa biti riješene etažno-diobnim planom.

Uvidom u predmete R1-223/06, R1-116/10 i R1/11 utvrđeni su slični praktični problemi. Protustranke na vještački nalaz i mišljenje ističu prigovor da je nedovoljno jasno određeno što ulazi u izmjeru korisne površine. Tako je u predmetu R1-116/10 sporno što je vještak u korisnu površinu uvrstio „terasu u potkrovlju“. Sud, međutim, prihvaća nalaz i mišljenje vještaka uz već spomenutu konstataciju da će se sve sporedne i zajedničke prostorije predlagatelja i protustranaka riješiti pri etažiranju i to uz suglasnost svih suvlasnika.

U predmetu R1-354/13, također u postupku radi utvrđivanja korisnih vrijednosti nekretnine, protustranka kritizira nalaz vještaka u dijelu u kojem vještak u izračun korisne površine ne uzima tavske prostorije temeljem odredbe čl. 74. st. 2. podstavak 4. ZV-a²³ po kojoj se pri izračunavanju korisne površine neće uzeti u obzir podrumске i tavske prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni i terase. Isto vrijedi i za druge dijelove nekretnine koji su pripadak nekog stana ili druge samostalne prostorije. Protustranka navodi da je već iz fotodokumentacije vidljivo da su predmetne prostorije prikladne za stambene svrhe. Vještak u napomeni u nalazu i mišljenju predmetne prostorije ne

23 ZV. op. cit. (bilješka 5).

uvrštava ni u korisnu ni u sporednu vrijednost površine stana, već ih određuje kao „sporni dio stana „C“ u tavanu“, te navodi „do odluke suda ili razvrgnuća suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva sporni dio stana „C“ u tavanu za sada se neće uvrstiti u korisnu ili sporednu vrijednost površina stana „C“. Protustranka kritizira ove navode vještaka, navodeći da se na ovaj način određena površina u stvari ne iskazuje nigdje, te da su zbog toga nalaz i mišljenje proturječni i nerazumljivi i izrađeni protivno pravilima struke.

U nalazu vještak određuje hodnik stana „C“ kao zajednički dio stanova „A“, „B“ i „C“. Protustranka prigovara da se takvim određenjem narušava stambeno-funkcionalna cjelina stana „C“. Ovakvo određenje omogućavalo bi prolaz kroz predsoblje stana „C“ ostalim stanarima. Time je ovaj nalaz i mišljenje proturječan budući da bi ovakvim određenjem stan „C“ izgubio svojstvo stana temeljem odredbe čl. 2. Zakona o najmu stanova²⁴: „Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz“. Dakle, stan „C“ ovakvim određenjem ne bi predstavljao zatvorenu građevinsku cjelinu, odnosno ne bi imao ni svojstvo stana.

U predmetima u koje je izvršen uvid uočeno je da nalazi i mišljenja vještaka ne sadrže grafičke priloge. Ovo predstavlja i prigovor protustranaka na sadržaj nalaza i mišljenja zbog čega isti ocjenjuju nepreglednim i nevjerodostojnim. Ističe se da bi prikaz podjele zgrade na posebne dijelove bio jasno vidljiv iz tlocrta pojedinih etaža zgrade, etažnih jedinica (stanova), zajedničkih prostorija, tlocrta pojedinih prostorija u etažnim jedinicama, širine zidova koji omeđuju prostorije, te crteža otvora na zidovima (sa smjerom otvaranja vrata).

Također, iz nalaza i mišljenja nije vidljivo koja je norma primijenjena pri izračunavanju korisnih vrijednosti što također predstavlja sadržaj prigovora protustranaka koje ističu da postoje različiti koeficijenti za zatvorene prostorije, balkone itd. Množenjem korisne površine s koeficijentom za pojedine sastavne dijelove posebnog dijela nekretnine dobiva se njihovim zbrajanjem korisna vrijednost tog posebnog dijela. Ukupan zbroj svih korisnih vrijednosti je bitan jer se njihovim dijeljenjem s korisnom vrijednošću pojedinog posebnog dijela nekretnine dobiva veličina suvlasničkog dijela.

U navedenim predmetima odluke suda, nažalost, nemaju meritoran značaj. Tako je u predmetu R1-329/06, prvostupanjski sud rješenjem odbio prijedlog predlagatelja za utvrđenje korisnih vrijednosti posebnih dijelova nekretnine kao neosnovan i prihvatio prigovor promašene aktivne legitimacije. Naime, punomoćnik protustranke istaknuo je prigovor da je prijedlog za utvrđenje korisnih vrijednosti posebnih dijelova nekretnine podnijela stranka koja je izvanknjižni vlasnik. U obrazloženju rješenja, prvostupanjski sud je istaknuo da predlagatelj nije upisan kao suvlasnik na predmetnoj nekretnini. U postupku povodom žalbe, drugostupanjski sud je žalbu odbio i potvrdio prvostupanjsko rješenje. Također, u predmetu R1-116/10, drugostupanjski sud je ukinuo prvostupanjsko rješenje jer je povučen prijedlog za utvrđivanje korisnih vrijednosti posebnih dijelova nekretnine.

U ostalim predmetima, meritornom odlukom drugostupanjskog suda, odbijena

24 Zakon o najmu stanova, Narodne novine, br. 91/96., u daljnjem tekstu ZNS.

je žalba protustranaka kao neosnovana i potvrđeno prvostupanjsko rješenje, uz ponavljanje formulacije iz obrazloženja prvostupanjskog rješenja kojim se prihvaća nalaz i mišljenje vještaka „da će se sve sporedne i zajedničke prostorije predlagatelja i protustranaka riješiti prilikom etažiranja i to uz suglasnost svih suvlasnika“.

3.2. Elaborati u diobnim planovima za uspostavljanje posebnih dijelova nekretnine

Diobni planovi uspostavljanja posebnih dijelova nekretnine, koji su bili predmet analize, sadržajno obuhvaćaju:

- a) Opće priloge – preslike katastarskog plana, izvatke iz zemljišne knjige, rješenje kojim se odobrava upotreba zgrade, uvjerenje za uporabu,
- b) Tehnički dio – tehnički opis, diobni plan,
- c) Grafički dio – plan posebnih dijelova zgrade (tlocrte prizemlja, 1. i 2. kata zgrade).

U tehničkom opisu navodi se: što je predmet elaborata, lokacija građevine (grad, ulica), opis zgrade, investitor, katastarska općina, katastarska čestica i njena površina, zemljišnoknjižni uložak, koji su akti prilog elaboratu. Također se navodi da je iskaz neto korisnih površina izrađen na temelju izmjere izvedenog stanja, na licu mjesta i u stvarnoj površini bez korektivnih koeficijenata, te da je površina iskazana prema normi HRN ISO 9836: 2002.

Diobni plan izražava korisne površine za svaki posebni dio (izražene za pojedinu prostoriju posebnog dijela; ured, garderobu, sanitarije itd.), površinu zajedničkih dijelova (stube, dizalo, ostava) te ukupnu korisnu površinu sporednih dijelova (garaža). U rekapitulaciji diobnog plana izražava se odnos ukupne građevinske i korisne površine, odnos korisne površine pojedinog posebnog dijela nekretnine prema ukupnoj korisnoj površini uz izražavanje odgovarajućeg suvlasničkog dijela u razlomku, te „učešće pojedinog posebnog dijela u zajedničkom prostoru“ (učešće se računa kao odnos korisne površine pojedinog posebnog dijela građevine prema ukupnoj korisnoj površini svih dijelova koji koriste zajednički prostor).

U grafičkom dijelu plan posebnih dijelova zgrade sadrži tlocrte prizemlja, 1. i 2. kata zgrade u kojima je zajednički dio poslovnih prostora istaknut posebnom bojom, te je zajednički dio prikazan i tabelarno (uz opis: dizalo, strojnica, ostava, skladište itd. i uz iskaz površine pojedinog zajedničkog dijela). Tabelarno je prikazana i korisna površina sporednih dijelova.

4. ANALIZA I VERIFIKACIJA REZULTATA I SINTETIZIRANI ZAKLJUČCI

4.1. Nedovoljna određenost zakonskih pojmova

Na temelju provedene analize uočen je niz problema u provođenju postupka uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine;

- nerazumijevanje pojmova samostalna uporabna cjelina, korisne površine, sporedni i zajednički dijelovi nekretnine
- velika različitost i neujednačenost u pristupu izradi elaborata etažiranja i utvrđivanju korisnih površina
- problem ocjene vrijednosti pojedinih korisnih površina
- problem standardizacije načina određivanja jedinstvenih koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina.

Zbog toga bi trebalo, radi standardizacije izrade elaborata, ali i osiguranja jedinstvene primjene zakona i ujednačavanja sudske prakse, odrediti pojmove i jedinstvene normative za izračun korisne površine posebnog dijela nekretnine.²⁵

U tom smislu, potrebno je postaviti jasne kriterije za određivanje sljedećih pojmova: samostalna uporabna cjelina, korisna površina/ korisna vrijednost površina, sporedni dijelovi nekretnine, zajednički dijelovi nekretnine.

Samostalna uporabna cjelina – kao što je vidljivo iz analiziranih primjera, postoje razlike u utvrđivanju činjenice da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi ili određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Određenje pojma „samostalna uporabna cjelina“ mora biti jedinstveno prihvaćeno, ne samo zbog činjenice da je predmet utvrđivanja od strane tijela državne uprave mjerodavnog za poslove graditeljstva²⁶, već i stoga što predstavlja osnovu za utvrđivanje korisnih vrijednosti posebnih i zajedničkih dijelova nekretnine, ali i diobnih planova uspostavljanja posebnih dijelova nekretnine. Kriteriji koji dio suvlasničke nekretnine predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu određeni su čl. 67. st. 1. i 2. ZV-a.²⁷ U tom smislu, vlasništvo posebnoga dijela može biti uspostavljeno glede dijela suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija. Među druge samostalne prostorije spadaju osobito samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila. Dakle, samostalna uporabna cjelina jest cjelina prikladna za ostvarivanje suvlasničkih ovlaštenja.²⁸ Pri tome, pojam stana, poslovne prostorije i garaže određuju posebni zakoni. Tako se, temeljem čl. 2. ZNS-a,²⁹ stanom smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz. Poslovnom prostorijom se, temeljem čl. 2. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora,³⁰ smatra jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. U st. 6. istoga članka daje se definicija garaže koja predstavlja prostor za

25 Krtalić, Vladimir, Prijedlog teza za izradu naputka za utvrđivanje odgovarajućeg suvlasničkog dijela posebnog dijela nekretnine, Informator, br. 5493-5494, Zagreb, 2006., str. 2.

26 Bienenfeld, Josip, Potvrda plana posebnih dijelova nekretnine (elaborata etažiranja), Pravo i porezi, br. 5/2005., str. 74.

27 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

28 Bubalo, Davor, Izrada elaborata etažiranja – posao geodeta, Ekscentar, vol., no. 5, 2003., str. 34.

29 ZNS. Op. cit. (bilješka 24).

30 Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Narodne novine, br. 125/11.

smještaj vozila. Pojam zgrade definira čl. 3. st. 1. toč. 27. Zakona o gradnji³¹ kao zatvorenu i/ili natkrivenu građevinu namijenjenu boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.³² U tom smislu, sintagmu samostalna uporabna cjelina treba razumjeti na način da posebni dio nekretnine može biti i svaka druga uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlaštenja (ako nije zajednički dio zgrade). Primjerice, samostalna prostorija koja nema obilježje stana, a koristi se za stanovanje.^{33,34} Također, pri ocjeni mogućnosti „geometrijske podjele nekretnina“ potrebno je još uzeti u obzir i minimalne standarde stanovanja za određenu sredinu.³⁵

Korisna površina/korisna vrijednost površina – Kako je već navedeno, pojam korisne površine odnosno korisne vrijednosti površina predstavlja i najsporniji element utvrđivanja u postupcima izrade elaborata etažiranja i utvrđivanja korisnih površina. Iako je ZV postavio određena pravila o utvrđivanju korisnih vrijednosti, ona nisu dostatna da sud može u svakom konkretnom slučaju donijeti utemeljenu odluku o utvrđivanju korisnih vrijednosti jer ne postoji provedbeni propis koji bi detaljnije uredio ovo pitanje.³⁶ Temeljem čl. 74. st. 2. podstavak 3. ZV-a³⁷ korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju. Za korisnu vrijednost površine možemo ustvrditi da predstavlja umnožak korisnih površina prostorija posebnih dijelova i njihovih

31 Zakon o gradnji, Narodne novine, br. 153/13., u daljnjem tekstu ZOG.

32 Do stupanja na snagu ZOG-a nije postojala opća definicija zgrade, već je na temelju različitih zakonskih određenja pod tim pojmom bilo moguće smatrati različite vrste građevina, pa su se tako spominjale: etažne, neetažne, gospodarske, poljoprivredne, obiteljske stambene zgrade itd. Belaj, Vlado, Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnog dijela nekretnine, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 27. no. 1., ožujak 2006., str. 347.

33 Bienenfeld. Op. cit. (bilješka 26), str. 75.

34 U analiziranim primjerima također možemo uočiti različiti pristup u određenju što se smatra stanom. U tom smislu je značajan stav V. Belaja koji navodi da kao što se jedna prostorija ne može smatrati stanom. Stan ne predstavlja ni više prostorija koje ne ispunjavaju sve potrebne preduvjete da bi se smogle smatrati stanom. Stan ili druga samostalna prostorija, u pravnom smislu, jest najmanja samostalna čestica zgrade koja se u pravilu ne može više fizički dijeliti, odnosno, ako bi ipak došlo do diobe, tako nastale cjeline morale bi imati sve potrebne sastojke koje podrazumijeva pojam stana da bi se mogle smatrati stanom. Stan služi za trajno stanovanje tako da se pod pojmom stana ne smatraju objekti koji služe privremenom smještaju. Stan bi trebao predstavljati zatvorenu građevinsku cjelinu što bi značilo da se prostorije koje su fizički udaljene ili odvojene od ostalih na način da se do njih može doći samo preko dijelova nekretnine na kojima nije uspostavljeno etažno vlasništvo u korist etažnog vlasnika predmetnog stana, ne mogu smatrati sastavnim dijelom toga stana. Također, stan treba imati poseban ulaz što bi značilo da se ne radi o tzv. prolaznom stanu. Nije nebitno ulazi li se u stan izvana, sa stubišta ili iz hodnika već činjenica da se pri dolasku u stan ne mora prolaziti kroz neki drugi stan. Belaj, Vlado, Zakonska regulativa etažnog vlasništva, u: Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju – problemi u praksi, (ur. Melita Bestvina; Miroslav Maček), Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, 2005., str. 65.

35 Peti, Franjo, Etažno vlasništvo – Izrada projekta etažiranja, u: Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju – problemi u praksi, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, 2005., str. 110. O standardima stanovanja vidi više *infra*.

36 Gavella *et al.* Op. cit. (bilješka 4), str. 753.

37 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

pripadaka i odgovarajućih koeficijenata za pojedine prostore.³⁸ Korisne vrijednosti pojedinih korisnih površina izražavaju se cijelim brojevima.³⁹ Temeljem čl. 74. st. 2. podstavak 5. ZV-a⁴⁰ korisna površina se u pravilu izračunava prema građevnom planu, koji su odobrile vlasti; ali ako netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od toga plana, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju. Međutim, u praksi je neophodno snimiti postojeće stanje jer već tijekom gradnje dolazi do odstupanja, bilo temeljem zahtjeva samog vlasnika ili još češće temeljem zahtjeva kupaca (obično se radi o pomacima pregradih zidova, za što nije potrebna izmjena i dopuna građevinske dozvole).⁴¹ Ovo se pogotovo odnosi na starije građevine (koje su i bile temelj provedene analize u ovom radu). Naime, protekom vremena u ovim je građevinama došlo do promjene oblika, veličine pa i broja prostorija.⁴² Također, radi se o građevinama, često starijim od 100 godina, u kojima su posebni dijelovi nekretnine nastali prenamjenama zajedničkih prostorija⁴³ i na kojima su posebni dijelovi nekretnina stjecani na različitim pravnim osnovama.⁴⁴ Zbog toga je pravilo da se korisna površina izračunava temeljem građevnog plana u stvari izuzetak, dok se u praksi mora snimiti postojeće stanje, odnosno korisnu površinu izračunati prema stvarnom stanju.

Sporedni dijelovi nekretnine – Kriterije što se smatra sporednim dijelom nekretnine određuje čl. 67. st. 3. – 5. ZV.⁴⁵ Tako se uz stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine može protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanačke prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji. Zakonska formulacija sporedne dijelove nekretnine navodi kao primjer. Tako bi bilo moguće kao sporedni dio odrediti i neke druge dijelove nekretnine (npr. gospodarski tavan, stambeni tavan, spremište s obrađenim zidovima i podovima).⁴⁶ Iako ZV daje i dodatne kriterije za određenje sporednih

38 Vrijednost koeficijenta ovisi o karakteristikama i namjeni prostora. Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina. Op cit. (bilješka 22), str. 13.

39 Krtalić. Op. cit. (bilješka 25), str. 4.

40 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

41 Peti. Op. cit. (bilješka 35), str. 113.

42 *Ibid.*

43 Sarvan, Desa, *Etažno vlasništvo – dvojbe u postupanju uspostave etažnog vlasništva*, Informator, br. 5335, Zagreb, 2005., str. 3.

44 Probleme u praksi predstavljaju upravo stare stambene zgrade u kojima postoji više posebnih dijelova, a koje su ranije bile u režimu društvenog vlasništva ili u kombiniranom režimu privatnog i društvenog vlasništva, a sada je došlo do povrata oduzete imovine, unošenja pojedinih poslovnih prostorija u kapital trgovačkih društava u postupku pretvorbe i privatizacije, pri čemu veći dio tih etaža ili posebnih dijelova nije uopće bio evidentiran u zemljišnim knjigama. Kontrec, Damir, *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine stečeno prije i poslije 1. siječnja 1997. godine i upis tih prava u zemljišne knjige*, u: Ljiljana Antičić; Crnić, Jadranko; Grebenar, Lidija; Kontrec, Damir; Končić, Ana-Marija; Nakić, Jakob; Vukšić, Anđelko; *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, praksa-dvojbe-prijedlozi*, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 29.

45 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

46 Štefić, Tihomir; Jurić, Aleksandar; Ambruš, Denis, *Koeficijenti korisne ploštine prema vrijednosti izgradnje kvadratnog metra stana*, Tehnički vjesnik, vol. 16., no. 1., ožujak 2009.

dijelova⁴⁷ iz analiziranih primjera proizlazi da postoje velike razlike u praksi. Može se uočiti da u nalazima vještaka nema obrazloženja zašto određeni dio smatra sporednim. Kao sporedne dijelove stanova vještaci određuju i podrum, drvarnicu, nenatkrivenu terasu, poljski wc, tavan, nadkrivenu terasu. Također, analizirani nalazi i mišljenja nemaju položajni nacrt s ucrtanom zgradom na građevinskoj čestici i crteže svih etaža, odnosno nalazi i mišljenja su bez grafičkog dijela (tlocrta pojedinih etaža zgrade, etažnih jedinica, zajedničkih prostora). Zbog toga je teško izdiferencirati što se smatra sporednim dijelom nekretnine, a što su u konkretnom slučaju zajednički dijelovi zgrade, odnosno što je pertinencija određenog stana. Jasno je da svi stanovi u određenoj nekretnini obuhvaćeni izračunom korisne površine nemaju terase iste veličine, isti broj parkirnih mjesta, kućne vrtove ili drvarnice. Zbog toga je i dvojbeno određivanje korisne vrijednosti koju utvrđuje sud prema mišljenju sudskog vještaka, a koji u konačan izračun uključuje uzance i shvaćanje u prometu nekretnina, tržišne vrijednosti (koje su relativne jer nisu konstanta) i iskustvo. Dva vještaka, u dva nalaza, dat će različita mišljenja o korisnim vrijednostima iste nekretnine.⁴⁸ Zbog toga je neophodno, *de lege ferenda*, utvrditi jasne kriterije što se smatra sporednim dijelom. Naime, svaki prostor, ma koliko sporedan bio, ima određeni značaj u konačnom izračunu, koji određuje veličinu suvlasništva.⁴⁹ Zahtjev da propis jasno utvrdi što predstavlja sporedni dio određenog posebnoga dijela nekretnine pogotovo je značajan u vezi sa zahtjevom za pravnom sigurnosti jer je pojam sporednog dijela u teoriju i praksu uveo tek ZV budući da Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada⁵⁰ nije poznao navedenu pravnu kategoriju „sporednih dijelova“, već su ti dijelovi nekretnine smatrani zajedničkim dijelovima zgrade glede kojih je u pravnoj praksi bilo dvojbi u svezi s mogućnošću njihovog prometa.^{51,52}

Zajednički dijelovi nekretnine – Što predstavlja zajedničke dijelove nekretnine određuje čl. 67. st. 6. ZV-a.⁵³ Međutim, da je ovakvo zakonsko određenje nedovoljno

str. 47., http://hrcak.srce.hr/index.php?show=clanak&id_clanak_jezik=55288, zadnji pregled 9. 11. 2014.

47 Tako čl. 67. st. 4. ZV-a određuje da bi se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine moglo protegnuti i na neki dio kao tome sporedan, on treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine, te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onoga stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio. ZV. Op. cit. (bilješka 5).

48 Nakić *et al.* Op. cit. (bilješka 13), str. 8.

49 *Ibid.*

50 Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, Narodne novine, br. 52/73.

51 Sarvan, Desanka, Etažno vlasništvo, Pravo i porezi, br. 9, rujan, 1999., str. 55.

52 Kao posljedicu nedostatno propisom utvrđenih kriterija možemo razumjeti i učestale formulacije u nalazima i mišljenjima vještaka, ali i u obrazloženjima sudskih rješenja; „da će se sve sporedne i zajedničke prostorije predlagatelja i protustranaka riješiti prilikom etažiranja i to uz suglasnost svih suvlasnika“. Potpuno je utemeljen prigovor protustranaka da bi pravomoćno rješenje o utvrđivanju korisnih vrijednosti, utemeljeno na nepravilnom nalazu i mišljenju, vezalo ruke strankama u daljnjem postupku. Naime, do utvrđivanja korisnih vrijednosti u izvanparničnom postupku, a zatim i uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela dolazi, u pravilu, kada nema mogućnosti da se etažno vlasništvo uspostavi na temelju suglasne odluke svih suvlasnika, odnosno kada nije moguće između suvlasnika postići sporazum o razgraničenju posebnih dijelova nekretnine.

53 Navedena odredba propisuje da vlasništvo posebnoga dijela nekretnine ne može postojati na

precizno bilo je jasno i zakonodavcu, te je naknadno, u čl. 3. Uredbe o održavanju zgrada,⁵⁴ detaljno nabrojio zajedničke dijelove i uređaje zgrade. Također, suvlasnici ovo pitanje mogu urediti i drukčije, odnosno ne smatrati zajedničkim dijelovima sve ono što je nabrojano u Uredbi ili pak smatrati zajedničkim i neke koji nisu spomenuti Uredbom.⁵⁵ Međutim, primjena oborive predmnjeve da u sumnji određeni dio nekretnine služi kao zajednički potencijalno može biti izvor sporova između suvlasnika. Zbog toga je svrsishodno istaknuti jasne kriterije za određenje što predstavlja zajednički dio nekretnine. Tako se zajedničkim dijelom smatraju sve površine nužne za pristup objektu i funkcionalnost objekta (a nisu pridružene posebnim dijelovima kroz parkirališta, vrtove i terase), tj. sve kolne površine, hortikulturne površine, nedodijeljeni vrtovi, pješački pristupi, vanjska stubišta, dječja igrališta, ulazna stubišta, nedodijeljena parkirališna mjesta, vatrogasni putevi i druge vanjske površine ako su na građevnoj čestici. Zajedničkim dijelom se smatraju svi dijelovi objekta koji su nužni za funkcionalnost objekta i omogućavanje pristupa pojedinim posebnim dijelovima i pripadcima u objektu.⁵⁶

4.2. Problem standarda stanovanja i utvrđivanja korisnih površina

Kao što je već spomenuto, najveći problemi u praksi javljaju se u vezi s postupkom utvrđivanja korisnih površina i izračunom korisnih vrijednosti posebnog dijela nekretnine i korisnih vrijednosti cijele nekretnine. Izračun korisne površine posebnog dijela nekretnine danas se provodi na najrazličitije načine budući da ne postoji zakonski akt koji bi propisivao ovaj postupak.⁵⁷ ZV u čl. 74. st. 2. podstavak 3.⁵⁸ samo načelno definira pojam korisne površine kao ukupne podne površine stana ili druge samostalne prostorije, umanjene za širinu zidova koji je prekidaju.⁵⁹

Zbog toga je neophodno podzakonskim propisom, na jednom mjestu, urediti

dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine; u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela. ZV. Op. cit. (bilješka 5).

54 Uredba o održavanju zgrada, Narodne novine, br. 64/97., u daljnjem tekstu Uredba.

55 Gavella *et al.* Op. cit. (bilješka 4), str. 745.

56 Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina. Op. cit. (bilješka 22), str. 12.

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

58 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

59 Načelne su prirode i druga određenja iz istog članka kojima se propisuje da se korisna vrijednost stana ili druge prostorije izračunava iz korisne površine stana ili druge prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka za razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost prema drugim stanovima, odnosno prostorijama, a koje po shvaćanju u prometu i iskustvu proizlaze iz namjene, položaja i sl., a nisu nastale na trošak samo jednoga od suvlasnika. Pri izračunavanju korisne vrijednosti zanemaruju se razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost, ako bi sve zajedno opravdale dodatak ili odbitak od manje 2 % korisne površine stana ili druge prostorije. ZV. Op. cit. (bilješka 5).

postupanje vještaka u izradi nalaza i mišljenja u izvanparničnom postupku u kojem sud utvrđuje korisne vrijednosti nekretnine, ali i regulirati izradu etažnog elaborata.

U tom smislu, valjalo bi utvrditi da za svaki prostor za koji se može uspostaviti vlasništvo posebnih dijelova treba specificirati sve prostorije na temelju kojih je izračunata korisna površina kao i sve sporedne dijelove koji pripadaju u vlasništvo tog posebnog dijela, a koji mu povećavaju ili smanjuju korisnu vrijednost.⁶⁰ Pri tome korisnu površinu treba prikazati kao zbroj površina podova svih prostorija, uračunavajući i sve površine podova u nišama prozora, radijatora, ugrađenih dijelova namještaja, površine balkona, lođa i terasa koje pripadaju jednoj stambenoj ili poslovnoj jedinici.^{61,62}

Dakle, nakon utvrđivanja elemenata koji ulaze u izračun korisne površine, ne smije biti prostora u građevini na kojima nije jasno definirana pripadnost pojedinom posebnom dijelu.⁶³

Poseban problem predstavlja utvrđivanje kriterija za izračun korisne vrijednosti nekretnine. Naime, sukladno čl. 68. st. 1. i 74. st. 2. ZV-a⁶⁴ ocjena korisne vrijednosti pojedine vrste korisne površine primjenjuje se na cijeloj nekretnini za korisne površine istovjetne namjene. Izračun korisne vrijednosti pojedinih korisnih površina provodi se multipliciranjem pojedine korisne površine s ocjenom njezine korisne vrijednosti.⁶⁵ Međutim, korisne bi vrijednosti bilo moguće izračunati i primjenom određenih koeficijenata.⁶⁶ Vrijednost koeficijenta ovisi o karakteristikama i namjeni prostora. Naime, razvojem tržišta nekretnina posebno se prate svi parametri koji utječu na njihovu vrijednost. Poseban utjecaj imaju razne vrste korisnih površina, njihova obrada i lokacija posebnoga dijela unutar nekretnine.⁶⁷ Tako je uobičajeno da se ukupna cijena stana izračunava množenjem jedinične cijene kvadratnog metra s ukupnom korisnom površinom.⁶⁸ Republika Hrvatska prihvatila je 2002. godine

60 Krtalić, Vladimir, *Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine – odgovarajući dio i korisne vrijednosti*, Vještak, br. 2, Zagreb, 2000., str. 5.

61 Grebenar. Op. cit. (bilješka 57), str. 133.

62 Takođe, predlaže se da u izračun korisnih površina ulaze: površine svih podova u prostorijama – od zida do zida ako imaju svod viši od 30 cm, sve površine elemenata stana ili poslovnog prostora koji su niži od 100 cm, npr. kade i sl., površine lođa i balkona od zida do zida ili od zida do parapetnog zida lođe – ako ima zidanu parapetnu ogradu, kose površine, npr. rampe, sve niše u zidovima koje su u punoj visini od poda do stropa, bez obzira na njihovu dubinu. U izračun korisnih površina, međutim, ne ulaze: prolazi kroz zidove (vrata) bez obzira na debljinu zidova, niše koje nisu od poda do stropa, obzidi viši od 100 cm, površine čiji je svod niži od 30 cm. Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina. Op cit. (bilješka 22), str. 12.

63 Krupa, Vladimir, *Postupak uspostave vlasništva na posebnom dijelu građevine*, u: *Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju – problemi u praksi*, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb, 2005., str. 269.

64 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

65 Krtalić. Op. cit. (bilješka 25), str. 4.

66 Gavella *et al.* Op. cit. (bilješka 4), str. 753.

67 Krtalić. Op. cit. (bilješka 25), str. 4.

68 Tako se ukupna cijena stana izračunava prema cijeni građenja kvadratnog metra stana. U pogledu troškova, osim izgradnje objekta, uračunava se i: komunalni doprinos, vodna naknada, priključci (voda, odvodnja, el. energija i dr.) projektna dokumentacija, nadzor nad gradnjom

međunarodnu normu ISO 9836.⁶⁹ Ova se norma odnosi na norme učinaka u građevini, na određivanje površinskih i prostornih pokazatelja. Norma nema učinak zakona, njena primjena nije obvezujuća, već ona daje preporuke, normira određeno područje djelovanja.^{70,71} Izračun *ukupne korisne površine zgrade prema normi HRN EN ISO 9836:2011* predviđa i ZOG.⁷² Međutim, u međuvremenu, u pogledu obračuna površina dolazi do određenih promjena. Tako su osim spomenutih ISO i HRN standarda na snazi i standardi utvrđeni Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada.⁷³ Današnja situacija modernog graditeljstva i suvremeni standardi stanovanja uvjetuju potrebu za građevinskim sklopovima koji nisu iskazani starijim standardima.⁷⁴ Također, kriterije za izračun neto korisne površine donose i: Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društvenopoticajne stanogradnje⁷⁵ i Pravilnik o dodjeli stambenog kredita članovima obitelji smrtno stradalog, zatočenoga ili nestaloga hrvatskoga branitelja iz Domovinskog

itd. Međutim, kako kod navedenih troškova nije jasno određen sustav kojim bi se naplaćivale naknade i takse vezane za izgradnju, preporučuje se određivanje vrijednosti isključivo radova izgradnje (građevinski, obrtnički, strojarski i ostali radovi) s prosječnim cijenama koje su trenutno aktualne na tržištu. Obično se ne uzima u obzir preklapanje određenih radova (da određeni zid koriste dvije prostorije, ni radovi na zajedničkim dijelovima zgrade, npr. krovšte, temelji i sl.). Omjerom cijene po ukupnim kvadratnim metrima i cijene po jednom kvadratnom metru pojedine prostorije dobiju se koeficijenti korisnih površina. U pravilu, najskuplja prostorija u stanu je kupaonica. Veća vrijednost njenog koeficijenta u odnosu na koeficijente ostalih prostorija može se objasniti potrebom za više raznovrsnih radova kod izgradnje te prostorije, utrošiti mnogo više skupljih materijala, kao i više vremena pri projektiranju i nadzoru (oblaganje keramičkim pločicama, ugradnja sanitarija, vodo i vlagu otpornost, kompliciranije uzemljenje). U cijenu kvadratnog metra potrebno je još umetnuti i elemente tipa: orijentacija stana, kat na kojem se nalazi (u praksi su stanovi na prvom katu najcjenjeniji), dizalo, ukupna katnost, lokacija i sl. U uskoj vezi s ekonomičnošću pojavljuju se i socijalno-biološko-psihološki zahtjevi koji imaju odgovarajuće protuvrijednosti (cijenu): svjetlo, zrak, sunce, pogled, izolacija od buke, vrućine, hladnoće, vlage i atmosferalija. Štefić *et al.* Op. cit. (bilješka 46), str. 47.- 52.

69 Službeno glasilo Hrvatskog zavoda za norme, 6/2011.

70 U RH još je uvijek prisutan i obračun neto korisne površine koji je utvrđen hrvatskom normom HRN U.C2.100 koja je povučena nakon usvajanja hrvatske norme HRN ISO 9836:2002. Željko, Žarko, *Izmjere u stanogradnji i standardi*, HGK – Sektor za trgovinu, Četrnaesti forum poslovanja nekretninama, 2009. str. 106., <http://www.agenti.hr/sadrzaj/info-agent/strukovni-forumi/forum-14/14-forum-Izmjera-u-stanogradnji-Standardi.pdf>, zadnji pregled 25. 11. 2014.

71 Graditeljski koeficijenti postali su predmet standarda još 1966. godine njihovom objavom u Službenom listu br. 3/66. pod službenom oznakom JUS U.C2. 100. Naslov tog standarda bio je „Površina i zapremina zgrada – uslovi izračunavanja“. Republika Hrvatska preuzela je ove standarde. Omerhodžić, Zlatko, *Način obračuna površine stanova i drugih objekata*, <http://www.webgradnja.hr/strucni-dio/strucni-savjetnik-zlatko-omerhodzic/clanci/nacin-obracuna-povrsine-stanova-i-drugih-objekata/521/>, zadnji pregled 25. 11. 2014.

72 Čl. 3. st. 1. toč. 24. ZOG. ZOG. op. cit. (bilješka 31).

73 Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada, Narodne novine, br. 90/10, 111/10, 55/12.

74 Kao što su npr. parkirališna mjesta, kućni vrtovi i sl. Omerhodžić. Op. cit. (bilješka 71).

75 Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društvenopoticajne stanogradnje, Narodne novine, br. 106/04, 25/06, 121/11, u daljnjem tekstu PTUPDPS.

rata i HRVI iz Domovinskog rata.⁷⁶

U praksi se planovi etažiranja izrađuju prema ovim pravilnicima i s odgovarajućim koeficijentima za korisnu površinu. Pri izračunu u korisne površine uključuju se i prostori koji temeljem čl. 67. st. 3. ZV-a⁷⁷ predstavljaju sporedne dijelove određenog posebnoga dijela nekretnine. Razlike u izračunima prema navedenim pravilnicima su minimalne, ali ne i nebitne.⁷⁸ Zbog toga je bitno da je metoda, odnosno norma, izračuna jasno naznačena u planu etažiranja, nacrtu, odnosno ugovoru o kupoprodaji nekretnine. Ovo je pogotovo neophodno dok zakonodavac, *de lege ferenda*, ne uredi izračun korisnih površina u planu etažiranja odnosno izračuna korisnih vrijednosti u nalazu i mišljenju sudskog vještaka.

Nedostatak jasnih kriterija pri izradi etažnih elaborata posljedica je uopćenih i nepreciznih odredbi ZV-a. Tako su u analiziranim primjerima uočeni i problemi uzrokovani formulacijom iz čl. 74. st. 2. podstavak 4. ZV-a:⁷⁹ „prigodom izračunavanja korisne površine neće se uzeti u obzir podrumске i tavanačke prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe“. Naime, u praksi se postavlja pitanje kojim se kriterijima procjenjuje prikladna opremljenost prostorija za stambene ili poslovne svrhe? Kao što je već navedeno, bez jasno istaknutih kriterija, dva vještaka, u dva nalaza, dat će različita mišljenja o korisnoj površini iste nekretnine. Zbog toga bi, *de lege ferenda*, podzakonskim propisom valjalo utvrditi potrebnu razinu opremljenosti podrumskih i tavanačkih prostorija za stambene ili poslovne svrhe. Nomotehnički, kriteriji se mogu formulirati određivanjem prostornih i površinskih pokazatelja kao ih određuje, npr. PTUPDPS.⁸⁰ Mogu se postaviti i daljnji socijalno-biološko-psihološki zahtjevi u vezi s opremljenošću predmetnih prostorija; svijetlo, zrak, izolacija od buke, vrućine, hladnoće itd.

76 Pravilnik o dodjeli stambenog kredita članovima obitelji smrtno stradalog, zatočenoga ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i HRVI iz Domovinskog rata, Narodne novine, br. 134/13.

77 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

78 Ako bi se npr. stan iz poticajne stambene izgradnje upisao u zemljišne knjige s kvadraturom izračunatom na osnovi PTUPDPS-a, dok bi u kasnijem vještačenju vještak primijenio izračun prema HRN U.C2.100, površine se neće podudarati. Grebenar. Op. cit. (bilješka 57), str. 137.

79 ZV. Op. cit. (bilješka 5).

80 Tako se npr. može propisati da stan čini cjelinu i mora imati najmanje: sobu, prostor za pripremanje hrane, prostor za održavanje osobne higijene s nužnikom. Ulazni prostor mora omogućiti nesmetan ulaz i nesmetanu komunikaciju stanara, ulazni prostor mora biti širok najmanje 1,90 m. Ako strop prostorije u stanu nije vodoravan, svijetla visina najnižeg dijela takve prostorije ne može biti manja od 2,20 m. Ako se prostorija nalazi u potkrovlju građevine s kosim krovom nagiba iznad 30 stupnjeva, svijetla visina najnižeg dijela takve prostorije ne može biti manja od 1,50 m. U prostoru za pripremu hrane mora biti dovod vode, potrebni aparati za zagrijavanje vode, te odvod vode. Veličina prostora za održavanje osobne higijene (kupaonica) mora biti takva da osigurava upotrebu opreme predviđene za održavanje osobne higijene, mora biti predviđen dovod vode, potrebni aparati za zagrijavanje vode, te odvod vode. Mora se osigurati mogućnost zagrijavanja stana na siguran način. Sve prostorije, bez obzira na njihovu namjenu, moraju biti trajno zaštićene od prodiranja vlage u vodoravnom i okomitom pravcu, kao i od prodiranja atmosferalija.

5. SLOVENSKI POUČAK

Etažno vlasništvo u Republici Sloveniji uređeno je Stvarnopravnim zakonikom.⁸¹ Međutim, slovenski pristup problemu etažiranja bio je potaknut okolnošću da još 2008. godine oko 300.000 stambenih zgrada nije bilo upisano u zemljišne knjige. Zbog toga je Državni zbor Republike Slovenije 2008. godine donio Zakon o uspostavi suvlasništva na prijedlog stjecatelja svakog dijela zgrade i određivanju pripadajućeg zemljišta zgradi.⁸² Međutim, već 2011. godine bilo je potrebno donijeti Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uspostavi suvlasništva na prijedlog stjecatelja svakog dijela zgrade i određivanju pripadajućeg zemljišta zgradi⁸³ radi uklanjanja prepreka brzom i učinkovitoj provedbi postupaka.⁸⁴ Tako se ovim izmjenama i dopunama nastojalo urediti vlasništvo na nekretninama, koncentrirano rješavanje velikog opsega potencijalnih sporova, ubrzanje postupaka etažiranja i evidentiranja pripadajućeg zemljišta, te povećanje pravne sigurnosti u pravnim poslovima s nekretninama.⁸⁵ U tom smislu, naglašena je inkvizitorna uloga suda koji na vlastitu inicijativu utvrđuje niz pretpostavki kako bi se osigurala uspješna provedba postupka. Kao posljedica, zadatci suda u postupku su prilično široki.⁸⁶ Tako, npr. pri odlučivanju o prijedlogu za uspostavu suvlasništva sud će s odlukom o uspostavi suvlasništva odlučiti da se uspostavi etažno vlasništvo, odrediti pripadajuće zemljište i druge zajedničkih dijelove zgrade koji se upisuju u zemljišne knjige, odrediti posebne dijelove zgrade i idealne suvlasničke dijelove koji pripadaju vlasnicima u zajedničkim dijelovima zgrade, te odluku o uspostavi suvlasništva upisati u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti.⁸⁷ Radi ostvarenja učinkovitog postupanja, u postupku uspostave etažnog vlasništva, sud može u slučaju smrti ili prestanka postojanja sudionika postupka, prije ili tijekom njegova upuštanja u raspravljanje, na prijedlog i trošak bilo koje stranke ili druge zainteresirane osobe imenovati staratelja ili skrbnika za poseban slučaj sve dok pravni sljednici ne preuzmu postupak, osim ako će sud bez odgode odrediti pravne sljednike i pozvati ih da se uključe u postupak. Postavljeni skrbnik zastupa pravne sljednike također i u postupku upisa u katastar, upisa u zemljišne knjige i u drugim postupcima

81 Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS, 87/2002.

82 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi, Uradni list RS, 45/2008, u daljnjem tekstu ZVEtL-08.

83 Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi, Uradni list RS, 59/2011., u daljnjem tekstu ZVEtL-11.

84 Hitreje in učinkoviteje do etažne lastnine, Dnevnik, 18. julij 2011.

<http://www.dnevnik.si/slovenija/1042459651>, zadnji pregled 21. 11. 2014.

85 Besedilo Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi 24.05.2011., str. 8. <http://imss.dz-rs.si/imis/821dcd52f1d54a347846.pdf>, zadnji pregled 21. 11. 2014.

86 *Ibid.*, str. 3.

87 Čl. 7. ZVEtL-11. op. cit. (bilješka 83).

koji će biti pokrenuti temeljem ovoga zakona.^{88,89}

Također, još 2000. godine, u Sloveniji su donesene Upute za izradu i potvrđivanje etažnog nacrtu.⁹⁰ Donošenjem ovih Uputa definirala su se pravila igre i odredila standardizirana izrada i potvrđivanje etažnog plana.⁹¹ Upute detaljno uređuju izradu etažnog nacrtu, postupak njegove potvrde od Geodetske uprave kao i sadržaj i oblik obrazaca za izradu nacrtu koji predstavljaju prilog i sastavni dio ovih Uputa.

Između ostalog, čl. 3. – 6. Uputa⁹² određuju da etažni plan mora sadržavati tlocrt kojim se prikazuje svaki dio zgrade, te posebni dijelovi zgrade, koji se nalaze na istim ili različitim katovima zgrade te su odvojeni jedni od drugih, npr. podrum, spremište, garaža. Etažni plan treba prikazati površinu podova i zajedničkih i posebnih dijelova zgrade. Ulazni dijelovi zgrade moraju biti označeni strelicom. Ako vertikalni presjek izgleda zgrade i podova ne prikazuje položaj dijelova zgrade u zgradi, trebalo bi na posebnom listu dodatno razraditi trodimenzionalni prikaz položaj dijelova zgrade unutar zgrade.⁹³

U čl. 7. Uputa⁹⁴ određuje se da etažnim planom mora biti iskazana površina izračunata iz izmjerenih podataka, i metoda izračuna površine za svaki prostor potrebna za upis prava vlasništva na određenom dijelu zgrade. Također, etažni plan mora sadržavati i plan ili skicu dijelova zgrade za svaku prostoriju s njezinom namjenom, a to su: stanovanje, poslovni prostor, ostave, zajedničke prostorije.

Detaljno se čl. 8. Uputa⁹⁵ propisuje i način obračuna „površine građevinskih

88 Čl. 16. st. 8. ZVetL-08. (bilješka 82) i čl. 3. st. 2. ZVetL-11. op. cit. (bilješka 83).

89 Ovakvo zakonsko rješenje posebno je zanimljivo s obzirom na odredbu čl. 73. st. 2. ZV-a koja određuje da niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela. S pravom se u literaturi javilo pitanje što učiniti u slučajevima kada pojedini suvlasnici nisu u mogućnosti dati pisanu suglasnost, odnosno izjasniti se o tome pristaju li na uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine u korist određene osobe, a što se može dogoditi u slučaju dužeg izbjivanja suvlasnika, kad je nepoznato njegovo trenutno boravište, kao i u slučaju smrti fizičke osobe, odnosno prestanka pravne osobe, dok se ne razriješi pitanje sukcesije. Gavella *et al.* op. cit. (bilješka 4), str. 750.

90 Navodilo za izdelavo in potrditev etažnega načrta, Uradni list RS, 2/2000., u daljnjem tekstu Upute.

91 Nakić, Jakob; Vukšić, Anđelko, Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, s posebnim osvrtom na etažni plan i prostorno etažiranje, u: Ljiljana Antić; Crnić, Jadranko; Grebenar, Lidija; Kontrec, Damir; Končić, Ana-Marija; Nakić, Jakob; Vukšić, Anđelko; Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, praksa-dvojbe-prijedlozi, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 206.

92 Navodilo. Op. cit. (bilješka 90).

93 Danas bi bilo realno očekivati i izradu plana posebnih dijelova građevine u digitalnom obliku. Budući da se većina dijelova diobnog plana i izrađuje u digitalnom obliku (crteži, tekstovi) objedinjavanjem tih podataka i upotrebom tehnologija geografskog informacijskog sustava povezali bi se grafički i opisni podatci u jedinstven geoinformacijski sustav. Ovakav bi proizvod bio u slučaju kompleksnijih građevina, predstavljao izuzetno vrijedan izvor informacija investitoru, vlasniku, kupcu ili upravitelju zgrade i uklopio bi se u tendenciju stvaranja, tzv. „*facility management*“ sustava za pojedinu građevinu. Krupa. Op. cit. (bilješka 63), str. 269.

94 Navodilo. Op. cit. (bilješka 90).

95 Navodilo. Op. cit. (bilješka 90).

dijelova“. Tako se površina izračunava iz izmjerenih podataka. Pri izračunu površine dijelova zgrada uzima se u obzir neto površina građevinskih dijelova. Neto površina je područje između vertikalnih elemenata koji ograničavaju prostor, te dijelova građevinskih elemenata koje se može ukloniti, na primjer: particije, kanali i kanali za ožičenje. Neto površina građevinskih dijelova obračunava se prema stvarnim dimenzijama. U slučaju nagnutih površina mjeri se vertikalna projekcija na horizontalnu ravninu. Površina se izražava u četvornim metrima, s dvije decimale. Neto površina građevinskih komponenti izračunava se kao zbroj neto podne površine svih prostorija koji su sastavni dio zgrade.

Upute u čl. 9. – 18.⁹⁶ detaljno određuju koje podatke mora sadržavati etažni plan: podatke o podnositelju zahtjeva za etažiranjem (ime i adresu fizičke osobe, odnosno naziv i sjedište pravne osobe), podatke o sadržaju i načinu izrade tlocrta, naziv katastarske općine, parcele, broja gradilišta, adrese, podatke o broju dijelova zgrade, što predstavlja stan u zgradi, koje prostorije predstavljaju poslovne prostore, sadržaj tlocrta i detalje izvedbe tlocrta, te datum mjerenja na terenu. Također, Upute objašnjavaju sadržaj i oblik obrazaca za izradu nacrtu koji predstavljaju prilog i sastavni dio Uputa, a koji služe za unos prethodno navedenih podataka.

6. PROBLEMATIKA STRUČNE OSPOSOBLJENOSTI I STRUČNOG USAVRŠAVANJA SUDIONIKA POSTUPKA ETAŽIRANJA

Temeljem provedene analize uočeno je i sljedeće: godišnji raspored poslova i postupak dodjele predmeta u rad sucima i sudskim savjetnicima uređen je temeljem odredbi čl. 22.–29. Sudskog poslovnika.⁹⁷ Godišnji raspored poslova utvrđuje predsjednik suda, te utvrđuje način podjele predmeta sucima i sudskim savjetnicima po vrstama predmeta. U sudovima u kojima se primjenjuje automatska (nasumična) dodjela predmeta, način podjele predmeta utvrdit će se sukladno informacijskom sustavu koji se primjenjuje u poslovanju suda.⁹⁸ Ovakav način dodjele predmeta ima za posljedicu da se određenim sucima i sudskim savjetnicima dodjeljuju predmeti iz upisnika za izvanparnične predmete - R1. Ovaj upisnik obuhvaća velik broj vrlo različitih građanskih predmeta (npr. lišenje poslovne sposobnost, proglašenje nestale osobe umrlom, razvrgnuće suvlasništva, izdavanje dozvola za stupanje u brak). Zbog toga je teško očekivati da su suci specijalizirani i dovoljno educirani, uz ostale predmete koji im se dodjeljuju, i za stručno i tehnički vjerojatno najkompliciraniji izvanparnični postupak kao što je postupak etažiranja. U tom smislu, valjalo bi, *de lege ferenda*, razmisliti o formiranju posebnih sudskih odjela koji bi uključivali suce koji će postupati isključivo u ovim predmetima, odnosno Poslovnikom predvidjeti mogućnost formiranja posebnog upisnika za ove postupke.

96 Navodilo. op. cit. (bilješka 90).

97 Sudski poslovnik, Narodne novine, br. 37/14., u daljnjem tekstu Poslovnik

98 Čl. 26. st. 2. i 3. Sudskog poslovnika određuje da sudski administrator sustava u algoritam za dodjelu predmeta unosi podatke o vrstama predmeta koji će se dodjeljivati svakom pojedinom sucu. Dodjela novih predmeta u rad sucima obavlja se kroz algoritam za dodjelu predmeta automatski (nasumce). Poslovnik. op. cit. (bilješka 97).

U vezi s problematikom stručne osposobljenosti sudionika postupka etažiranja može se uočiti da se prema ZV-u razgraničenje posebnih dijelova nekretnine može prikazati grafičkim nacrtom koji formalno-pravno nije plan posebnih dijelova nekretnine, odnosno projekt etažiranja. Takav nacrt, prema mišljenju Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, može izraditi osoba „s potrebnim stručnim znanjem ili pravne osobe u kojima su zaposlene osobe s takvim znanjem“.⁹⁹ Dakle, nije nužno da nacrt izrađuje osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje poslova stalnih sudskih vještaka određene čl. 2.–9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.^{100,101} Međutim, u sudskom postupku projekt etažiranja izrađuje stalni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke.¹⁰² Zahtjev za pravnom sigurnosti uvjetuje izjednačavanje položaja sudionika postupka etažiranja, bilo da se razgraničenje posebnih dijelova nekretnine vrši grafičkim nacrtom ili u sudskom postupku. Zbog toga bi, *de lege ferenda*, bilo potrebno podzakonskim aktom propisati potreban profil stručnjaka za provođenje ovoga pravno-tehničkog postupka.¹⁰³ Pravna sigurnost važna je i za sudionike postupka etažiranja i za sve treće osobe koje bi tako etažiranu nekretninu u budućnosti stjecale pravnim poslom ili na koji drugi zakonom predviđeni način.¹⁰⁴

Uz prethodno navedeno, može se zaključiti da postoji potreba za stručnim usavršavanjem sudaca, sudskih savjetnika, sudskih vještaka, upravnih službenika, odnosno, svih sudionika postupka etažiranja. U tom smislu, bilo bi korisno formirati poslijediplomski studij, odnosno modul unutar postojećih poslijediplomskih studija, koji bi u sebi uključivao multidisciplinarni pristup problemu postupka etažiranja,

99 Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, klasa: 360-01/12-02/79, ur. broj: 531-05-12-2 od 15. ožujka 2012., <http://www.mgipu.hr/doc/Propisi/360-01-12-02-79-misljenje.pdf>, zadnji pregled 21. 7. 2014.

100 Pravilnik o stalnim sudskim vještacima, Narodne novine, br. 38/14., u daljnjem tekstu PSSV.

101 Tako se za stalnog sudskog vještaka zahtijeva da je državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru, zdravstveno sposoban za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, da je nakon završenog odgovarajućeg studija odnosno odgovarajuće škole radio na poslovima u struci i to: najmanje 8 godina – ako je završio diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij, najmanje 10 godina – ako je završio odgovarajući preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij, da je uspješno završio stručnu obuku. Stručna obuka obavlja se prema programu što ga za svaku djelatnost odnosno struku utvrđuje odgovarajuća strukovna udruga. Sposobnost kandidata za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka utvrđuje se na temelju izvješća o provedenoj stručnoj obuci kod stalnog sudskog vještaka odgovarajuće struke pod čijim je nadzorom kandidat dužan obaviti najmanje pet vještačenja i u njima izraditi nalaz i mišljenje. Nakon obavljene stručne obuke odgovarajuća strukovna udruga dužna je na temelju izvješća stalnog sudskog vještaka kod kojeg je kandidat bio na stručnoj obuci (mentora) u roku od mjesec dana izraditi mišljenje u pisanom obliku o uspješnosti obavljene obuke i osposobljenosti kandidata za obavljanje poslova sudskog vještačenja i dostaviti ga predsjedniku odgovarajućeg županijskog odnosno trgovačkog suda. PSSV. Op. cit. (bilješka 100).

102 Peti. Op. cit. (bilješka 35), str. 108.

103 Krupa. Op. cit. (bilješka 63), str. 270.

104 Dakle ovdje se otvara pitanje jamči li se postojećim zakonskim uređenjem ono stručno znanje kakvo se pretpostavlja u slučaju kada se etažiranje provodi u sudskom postupku, te nije li tako široko postavljena mogućnost, u kojoj zapravo i laik može izraditi elaborat etažiranja, u suprotnosti s načelima pravne sigurnosti. Grebenar. Op. cit. (bilješka 57), str. 132.

utemeljen na analizama drugih znanstvenih disciplina, poglavito građevine i ekonomije, te građanskopravnu i upravnu analizu ovoga problema. Ovo je neophodno zbog cjelovitog sagledavanja relevantnih pravnih izvora i pravne prakse u ovoj domeni, te uočavanja problema s kojima se, u reguliranju postupka etažiranja, susreće svakodnevna praksa. Značajan bi bio i komparativno–pravni pristup problemu, prije svega u pravnim sustavima razvijenih država Zapadne Europe kao mogućih obrazaca za reguliranje ovoga pitanja u našem pravnom sustavu.

7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

Praksa ukazuje na brojne probleme u vezi s uspostavom etažnog vlasništva na temelju odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine. Zbog toga je, za potrebe ovog rada, izvršen uvid u postupke koji su se temeljem prijedloga radi utvrđivanja korisne vrijednosti stanova vodili pred Općinskim i Županijskim sudom u Osijeku te postupke uspostavljanja posebnih dijelova nekretnine izradom diobnih planova kao i postupke izrade etažnih elaborata. Na temelju provedene analize, kao problem u provođenju postupka uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine, uočeno je nerazumijevanje pojmova: samostalna uporabna cjelina, korisna površina, sporedni i zajednički dijelovi nekretnine. Također, velika različitost i neujednačenost u pristupu izradi elaborata etažiranja i utvrđivanju korisnih površina, problem ocjene vrijednosti pojedinih korisnih površina, problem standardizacije načina određivanja jedinstvenih koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina predstavljaju sporna pitanja vezana uz ovaj način uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine.

Zbog toga se predlaže donošenje podzakonskog propisa koji bi detaljno uredio postupak izrade etažnog elaborata, izračuna korisnih vrijednosti pojedinih posebnih dijelova nekretnine i korisne vrijednosti svih stanova i ostalih samostalnih prostorija cijele nekretnine. Ovo je potrebno radi jednakog tumačenja i primjene pravila o etažiranju od strane svih sudionika u postupku kao i ostvarenja pravne sigurnosti, jedinstvene primjene zakona i ujednačavanja sudske prakse. Također, *de lege ferenda*, potrebno je da zakonodavac utvrdi kriterije za izračun korisne vrijednosti nekretnine u planu etažiranja odnosno nalazu i mišljenju sudskog vještaka. Naime, razvojem tržišta nekretnina posebno se prate svi parametri koji utječu na njihovu vrijednost. Poseban utjecaj imaju razne vrste korisnih površina, njihova obrada i lokacija posebnog dijela unutar nekretnine. Također, današnja situacija modernog graditeljstva i suvremeni standardi stanovanja uvjetuju potrebu za građevinskim sklopovima koji nisu iskazani starijim standardima. Republika Hrvatska prihvatila je 2002. godine međunarodnu normu ISO 9836 koja se odnosi na norme učinaka u građevini, na određivanje površinskih i prostornih pokazatelja. Norma nema učinak zakona, njena primjena nije obvezujuća, već ona daje preporuke, normira određeno područje djelovanja. Osim spomenutih ISO standarda na snazi su i standardi utvrđeni brojnim pravilnicima. U praksi se planovi etažiranja izrađuju prema ovim pravilnicima i s odgovarajućim koeficijentima za korisnu površinu. Razlike u izračunima prema navedenim pravilnicima su minimalne, ali ne i nebitne. Zbog toga je bitno da je metoda, odnosno norma, izračuna jasno naznačena u planu etažiranja, nacrtu, odnosno

ugovoru o kupoprodaji nekretnine. Ovo je pogotovo neophodno dok zakonodavac, *de lege ferenda*, ne uredi izračun korisnih površina u planu etažiranja odnosno izračuna korisnih vrijednosti u nalazu i mišljenju sudskog vještaka.

Slovenski pristup problemu etažiranja bio je potaknut okolnošću da još 2008. godine oko 300.000 stambenih zgrada nije bilo upisano u zemljišne knjige. Zbog toga je Državni zbor Slovenije donio *lex specialis* kojim se nastojalo urediti; vlasništvo na nekretninama, koncentrirano rješavanje velikog opsega potencijalnih sporova, ubrzanje postupaka etažiranja i evidentiranja pripadajućeg zemljišta, te povećanje pravne sigurnosti u pravnim poslovima s nekretninama. Naglašena je inkvizitorna uloga suda koji na vlastitu inicijativu utvrđuje niz pretpostavki kako bi se osigurala uspješna provedba postupka. Prikaz uređenja etažnog vlasništva u Republici Sloveniji može poslužiti i eventualnim *de lege ferenda* rješenjima u našem pravnom sustavu. Pristup detaljnog uređenja etažnog vlasništva, temeljem posebnih propisa, prihvatile su i neke druge zemlje kontinentalnoeuropskog pravnog kruga, kao što su Njemačka i Austrija.

Postupci etažiranja predstavljaju, stručno i tehnički, vjerojatno najkompliciranije sudske predmete. Zbog toga je ukazano na potrebu specijalizacije i edukacije sudaca, ali i sudskih savjetnika, sudskih vještaka, upravnih službenika, odnosno, svih sudionika postupka etažiranja formiranjem novih ili unutar postojećih poslijediplomskih studija s uključenim multidisciplinarnim pristupom problemu postupka etažiranja.

Summary

**ESTABLISHING TENANT OWNERSHIP ON THE BASIS OF
PROPORTIONAL CO-OWNERSHIP
SHARE OF THE REAL PROPERTY**

The survey of the Osijek District and County Courts procedures related to the motion to determine the usable values of flats and into procedures of establishing separate parts of real property by the means of apportioning plans as well as the tenant ownership study procedures resulted in different and inconsistent approaches in the process of creation of the study and establishing the usable surface area. The paper deals with the analysis of judicial decisions on determining usable surface and indicates the problems emerging in practice while establishing the tenant ownership based on proportional co-ownership share of the real property. It also gives suggestions to passing a by-law on the procedure of tenant ownership study creation i.e. calculation of usable values of particular real property shares and usable values of all flats and other independent premises of the entire real property. Its goals are equal interpretation and application of tenant ownership by all parties to the procedure as well as legal security, uniform application of law and harmonisation of judicial practice. As a possible approach to the solutions in Croatian legal system the paper also analyses the regulation of tenant ownership in the Republic of Slovenia. In conclusion, it establishes the need for professional training of judges, court counsellors, court appointed expert witnesses, civil servants through application of a multidisciplinary approach to the issue of tenant ownership procedure based on other scientific disciplines e.g. civil engineering and economics.

Key words: *tenant ownership, co-ownership, expert witnessing, usable surface, tenant ownership study, independent usable unit.*

Zusammenfassung

PROBLEMATIK DER FESTSTELLUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS AUFGRUND EINES ENTSPRECHENDEN MITEIGENTUMSANTEILS

Nach der Einsicht in die Verfahren, welche auf Antrag zur Feststellung des Nutzwertes der Wohnung vor dem Gemeinde- und Gespanschaftsgericht in Osijek geführt worden sind, sowie in die Verfahren zur Feststellung von besonderen Teilen einer Immobilie mithilfe der Erstellung von Aufteilungsplänen, wurde ein großer Unterschied und eine Unregelmäßigkeit bei der Erstellung des Aufteilungsplans und der Feststellung von Nutzflächen bemerkt. Die Arbeit analysiert gerichtliche Entscheidungen über die Feststellung der Nutzfläche und weist auf die in Bezug auf die Feststellung des Wohnungseigentums aufgrund eines entsprechenden Miteigentumsanteils vorkommenden Probleme hin. Die Erlassung der Verordnung, welche das Verfahren der Erstellung des Aufteilungsplans, beziehungsweise der Berechnung von Nutzwerten besonderer Teile einer Immobilie und des Nutzwertes aller Wohnungen und anderer selbstständiger Räume der gesamten Immobilie detailliert regeln würde, wird vorgeschlagen. Das hat die gleiche Auslegung und Anwendung von Regeln über die Gebäudeaufteilung vonseiten aller Parteien im Verfahren sowie die Rechtssicherheit, gleiche Gesetzesanwendung und Angleichung der Rechtsprechung zum Ziel. Es werden auch das Wohnungseigentum in der Republik Slowenien sowie die möglichen Beschlüsse in unserem Rechtssystem analysiert. Abschließend wird festgestellt, dass es ein Bedürfnis nach der Fortbildung von Richtern, Gerichtsberatern, Sachverständigen und Verwaltungsbeamten gibt, wobei man den besonderen Wert dem auf die Analyse anderer wissenschaftlicher Disziplinen (insbesondere Bau- und Wirtschaftswissenschaft) begründeten multidisziplinären Ansatz zum Problem der Gebäudeaufteilung legen sollte.

Schlüsselwörter: *Wohnungseigentum, Miteigentum,
Sachverständigengutachtung, Nutzfläche, Aufteilungsplan,
selbständige Nutzenheit*

Riassunto

IL PROBLEMA DELLA COSTITUZIONE DELLA PROPRIETÀ ORIZZONTALE IN BASE ALLA CORRISPETTIVA PARTE IN COMPROPRIETÀ DELL'IMMOBILE

Visionando i procedimenti che, in base alla richiesta di accertamento del valore utile degli appartamenti, sono stati condotti dinnanzi ai tribunali comunale e conteale di Osijek, ed i procedimenti di costituzione di parti speciali dell'immobile mediante piani divisori e mediante elaborati di comparto orizzontale, è stata osservata una rilevante diversità ed incongruità tra il procedimento di elaborazione del progetto per la proprietà orizzontale e l'accertamento di superfici utili. Il contributo analizza le decisioni giudiziali circa la definizione delle superfici utili e segnala alcuni problemi che si presentano nella prassi in occasione della costituzione della proprietà orizzontale in base all'equivalente quota in comproprietà dell'immobile. Si propone l'emanazione di regolamenti che regolerebbero dettagliatamente il procedimento di redazione dell'elaborato per la ripartizione orizzontale, ossia, per il calcolo dei valori utili delle singole parti particolari dell'immobile e dei valori utili di tutti gli appartamenti e dei rimanenti vani indipendenti dell'intero immobile. Un tanto è necessario al fine di dare un'interpretazione ed un'applicazione unitarie delle regole sulla proprietà orizzontale da parte di tutte le parti del procedimento, come pure per garantire la certezza del diritto, l'applicazione unica della legge e per l'uniformazione della giurisprudenza. Si analizza altresì la disciplina della proprietà orizzontale in Slovenia, quale possibile modello di riferimento. In conclusione, si accerta la necessità per un perfezionamento delle conoscenze dei giudici, dei consiglieri giudiziali, dei periti, dei funzionari amministrativi garantendo un approccio multidisciplinare al problema, che tenga in considerazione l'aspetto edilizio ed economico della questione.

Parole chiave: *proprietà orizzontale, comproprietà, perizia, superficie utile, elaborato orizzontale, parte d'utilizzo indipendente.*

