

Vicko Prančić*

Izvorni znanstveni rad
UDK 347.238.3(497.5)
Rad primljen: 7. studenoga 2016.

USPOSTAVA VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA NEKRETNINE NA ZAHTJEV SUVLASNIKA KOJI IMA ODGOVARAJUĆI SUVLASNIČKI DIO – NEKA OTVORENA PITANJA

Sažetak: *Iako je od uvođenja nove koncepcije vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažnog vlasništva) Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – ZVDSP,¹ prošlo više od devetnaest godina, u praksi postoje brojne dvojbe vezane uz njegovu primjenu, osobito u vezi s uspostavom vlasništva posebnoga dijela nekretnine. Naime, u sudskoj praksi (a i u hrvatskoj pravnoj doktrini) postoje različita stajališta o tome je li moguće uspostaviti vlasništvo posebnoga dijela nekretnine na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio i u slučaju nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika. U ovom radu nastoji se izložiti zakonsko uređenje uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio uz upućivanje na normativna rješenja austrijskog Zakona o stambenom vlasništvu² iz 1975., prema uzoru na koji je u Republici Hrvatskoj uređeno etažno vlasništvo, te ponuditi odgovore na otvorena sporna pitanja.*

Ključne riječi: *vlasništvo posebnoga dijela nekretnine, etažno vlasništvo, uspostava etažnog vlasništva, suglasnost suvlasnika, uskrata suglasnosti*

1. UVOD

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine temelji se na suvlasništvu cijele nekretnine – zemljišta sa zgradom, odnosno prava građenja sa zgradom. Samo osoba koja je suvlasnik nekretnine može biti vlasnik posebnoga dijela nekretnine. Suvlasništvo i korištenje

* Vicko Prančić, mag. iur., sudac Županijskog suda u Splitu, Gundulićeva 29a, 21000 Split. Adresa e-pošte: vicko.prancic@gmail.com.

¹ Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012 i 152/2014.

² Wohnungseigentumsgesetz, BGBl 1975/417, (u nastavku: WEG 1975).

posebnoga dijela nekretnine povezani su u pravno jedinstvo: vlasništvo posebnoga dijela nekretnine proizlazi i neodvojivo je povezano sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine (načelo neodvojivosti – članak 69. stavak 1. ZVDSP-a).³ Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) složeni je pravni institut kojim se trajno modificira način izvršavanja suvlasničkih ovlasti na nekretnini na kojoj se uspostavlja.⁴ Naime, suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo određenoga posebnoga dijela ne ostvaruje suvlasničke ovlasti na cijeloj nekretnini, nego je izvršavanje njegovih suvlasničkih ovlasti ograničeno samo na posebni dio nekretnine s kojim je povezan njegov suvlasnički dio, sporedne dijelove na koje se proteže vlasništvo tog posebnoga dijela i zajedničke dijelove nekretnine. Suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnoga dijela nema ovlasti ostvarivati svoje suvlasničke ovlasti na drugim posebnim dijelovima nekretnine koji su povezani sa suvlasničkim dijelovima drugih suvlasnika. No isto tako su i svi ostali suvlasnici isključeni iz mogućnosti da ostvaruju svoje suvlasničke ovlasti na posebnom dijelu nekretnine koji je povezan sa suvlasničkim dijelom nekog drugog suvlasnika. Ostvarivanje njihovih suvlasničkih ovlasti ograničeno je na dijelove nekretnine na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine, odnosno na one posebne dijelove nekretnine koji su povezani s njihovim suvlasničkim dijelovima.⁵

2. OPĆENITO O PRETPOSTAVKAMA ZA USPOSTAVU VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA NEKRETNINE

Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine povezivanje je odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine s određenim posebnim dijelom te nekretnine prema pretpostavkama određenim zakonom (članak 66. stavak 1. ZVDSP-a).

Pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine prema općem pravnom uređenju uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine jesu:

- a) zgrada koja mora biti već izgrađena na zemljištu, odnosno na pravu građenja i upisana u zemljišnim knjigama (članak 43. stavak 1. i 6. ZVDSP-a)
- b) posebni dio nekretnine kao samostalna uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti (članak 67. stavak 1. ZVDSP-a)⁶
- c) odgovarajući suvlasnički dio, tj. suvlasnički dio s kojim se povezuje vlasništvo posebnoga dijela nekretnine mora biti barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (članak 68. stavak 1. ZVDSP-a)

3 Vidi Josipović, T., *Pravni temelji za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine*, u: Bienenfeld, J.; Frković, S.; Jelčić, O.; Josipović, T.; Koharić, Z.; Kontrec, D.; Pahić, D.; Simonetti, P., *Nekretnine kao objekti imovinskih prava*, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007., str. 3.

4 O izvršavanju ovlasti suvlasnika glede posebnoga dijela nekretnine vidi opširno u: Belaj, V., *Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) Vol. 27, br. 1, (2006), str. 345.–370.

5 Vidi Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 3, str. 4.

6 O ovoj pretpostavci za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine vidi više Ernst, H., *Objekti etažnog vlasništva-dileme i nova rješenja*, Zbornik PF Zagreb, 1/2007, str. 170. i sl.

- d) pravni temelj za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine (članak 43. stavak 1., 71. stavak 1., 43. stavak 4., 68. stavak 3., 53. i 75. ZVDSP-a)
- e) način (modus) uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine, odnosno upis u zemljišnu knjigu (članak 72. stavak 1. ZVDSP-a), ako zakonom nije što drugo određeno
- f) izgrađenost posebnoga dijela u skladu s dozvolom nadležnog tijela (članak 73. stavak 3. i 4. ZVDSP-a).⁷

3. USPOSTAVA VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA NA SUVLASNIČKOM DIJELU JEDNOG ILI VIŠE SUVLASNIKA

3.1. ZAHTJEV ZA USPOSTAVU VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA NEKRETNINE MOGU POSTAVITI:

- a) jedan suvlasnik nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio (članak 43. stavak 1., članak 71. stavak 1. ZVDSP-a)
- b) više suvlasnika nekretnine od kojih svaki ima barem odgovarajući suvlasnički dio (*arg. ex članka* 43. stavka 1., članka 71. stavka 1. ZVDSP-a)
- c) više suvlasnika nekretnine, ako njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose barem koliko je odgovarajući suvlasnički dio (članak 71. stavak 3. ZVDSP-a)
- d) zajednički vlasnici koji imaju u svome zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio te nekretnine (članak 71. stavak 2. ZVDSP-a).

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine ne mora se uvijek uspostaviti na svim posebnim dijelovima nekretnine⁸ niti povezati sa suvlasničkim dijelovima svih suvlasnika. Ono se može povezati samo u vezi s pojedinim posebnim dijelovima nekretnine i samo sa suvlasničkim dijelom jednog suvlasnika, odnosno sa suvlasničkim dijelovima više suvlasnika. Ako vlasništvo posebnoga dijela nekretnine nije uspostavljeno u korist svih suvlasnika, onda oni suvlasnici na čijim suvlasničkim dijelovima nije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela, svoje suvlasničke ovlasti ostvaruju na preostalim dijelovima nekretnine s kojima nije povezano vlasništvo posebnoga dijela. U vezi s tim je u članku 43. stavku 2. ZVDSP-a propisano da se uspostavom

⁷ Više o ovoj pretpostavci u Ernst, H., *op. cit.* u bilj. 6, str. 181. i sl.; Josipović, T., *Izmjene i dopune Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, u: Bienenfeld, J.; Brežanski, J.; Crnić, J.; Josipović, T.; Kačer, H.; Končić, A. M.; Krtalić, V.; Radišić, N.; Sessa, Đ.; Vuraić Kudeljčan, M., *Nekretnine u pravnom prometu – 2006.*, Inženjerski biro d.d., Zagreb, studeni 2006., str. 8. i sl.

⁸ Prema WEG-u 1975, koji je služio kao uzor hrvatskom zakonodavcu kod uređenja etažnog vlasništva, bila je moguća uspostava etažnog vlasništva samo na pojedinim a ne svim posebnim dijelovima zgrade, tako da su nastajale zgrade s nejednakim vlasničkopравnim režimom, tzv. *Mischhäuser* (mješovite zgrade). Kod tih je zgrada na pojedinim posebnim dijelovima uspostavljeno etažno vlasništvo, dok na drugim dijelovima zgrade na kojima je uspostava etažnog vlasništva također moguća, to nije učinjeno. Međutim, donošenjem novog Zakona o stambenom vlasništvu iz 2002. (*Wohnungseigentumsgesetz – BGBI I 2002/70*, u nastavku: WEG 2002) otklonjena je mogućnost uspostave etažnog vlasništva samo na pojedinim posebnim dijelovima zgrade. Naime, odredbom § 3. stavka 2. WEG-a 2002 propisano je da je uspostava etažnog vlasništva dopuštena samo onda ako se odnosi na sve stanove i druge samostalne prostorije nekretnine, kao i na sva ona parkirališna mjesta za automobile, koja su prema namjeni suvlasnika predviđena kao objekti stambenog (etažnog) vlasništva, vidi Böhm, H., *Das neue Wohnungseigentumsgesetz*, *Baurechtliche Blätter* 5, (2002), str. 1., dostupno na www.uni-salzburg.at/.../08-WEG-BBL-140-02.PDF, pristupljeno 13. kolovoza 2015.

vlasništva određenoga posebnoga dijela nekretnine ne dira u suvlasništvo,⁹ ali se izvršavanje ovlasti i dužnosti suvlasnika s čijim se suvlasničkim dijelom povezalo etažno vlasništvo usredotočuje u prvom redu na taj posebni dio nekretnine, ograničavajući ujedno izvršavanje ovlasti ostalih suvlasnika nekretnine na tom njezinu posebnom dijelu, prema odredbama sadržanim u glavi 4. trećega dijela ovoga Zakona.

U slučaju kada se radi o zgradi koja se sastoji od jednog ili više posebnih dijelova na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo i dijelova zgrade na kojima je uspostava etažnog vlasništva moguća, ali to nije učinjeno, prema odredbi članka 43. stavka 3. ZVDSP-a pravne odnose suvlasnika te nekretnine kako međusobno tako i prema trećima, uređuju ponajprije posebne odredbe glave 4. trećega dijela ovoga Zakona i na njihovu temelju doneseni pravni akti, a tek podredno opća pravila o suvlasništvu sadržana u ovoj glavi Zakona, ako nije što drugo određeno.

3.2. PRAVNI TEMELJ ZA USPOSTAVU VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA NEKRETNINE

Pravni temelj za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine odluka je svih suvlasnika o uspostavi vlasništva posebnoga dijela nekretnine koju zakonodavac u naslovu članka 43. ZVDSP-a naziva Odluka o uspostavi etažnog vlasništva. Tu odluku na zahtjev suvlasnika koji ima pravo zahtijevati donošenje te odluke donose suglasno u pisanom obliku svi ostali suvlasnici. Naime, u odredbi članka 43. stavka 1. ZVDSP-a se navodi: "(...) suvlasnik čiji je suvlasnički dio te nekretnine dovoljno velik za to ovlašten je uz suglasnost ostalih suvlasnika i pod daljnjim pretpostavkama iz glave 4. trećega dijela ovoga Zakona uspostaviti i sa svojim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela te nekretnine" (etažno vlasništvo), a u stavku 5. istog članka se navodi: "Suglasno očitovanje volje svih suvlasnika da će uspostaviti vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine u korist nekoga suvlasničkoga dijela, smatra se do uspostave vlasništva toga posebnoga dijela njihovim sporazumom o podjeli posjeda stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti."

Prema odredbi članka 73. stavka 1. ZVDSP-a vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine.

Izričita suglasnost svih suvlasnika zahtijeva se zbog toga što uspostava vlasništva posebnoga dijela na suvlasničkom dijelu jednog suvlasnika za sve ostale suvlasnike te nekretnine predstavlja ograničenje njihovih suvlasničkih ovlasti.¹⁰ Uspostavom vlasništva posebnoga dijela nekretnine dolazi do sadržajne preinake u vezi s izvršavanjem suvlasničkih ovlasti jer su svi ostali suvlasnici na onim posebnim dijelovima nekretnine na kojima je uspostavljeno isključeni iz mogućnosti da svoja suvlasnička prava ostvaruju na tom posebnom dijelu.

9 Dakle, ne dira se u veličinu suvlasničkih dijelova, ni idealnih dijelova cijele nekretnine. Vidi Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo*, Svezak prvi, I. Uvod u stvarno pravo, II. Posjed i zemljišne knjige, III. Vlasništvo, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine d.d., Zagreb, lipanj 2007., str. 700.

10 Vidi Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 3, str. 9.

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine (članak 72. stavak 1. ZVDSP-a), time da se vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine upisuje u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz navođenje posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, a na posjedovni se list stavlja natpis: Etažno vlasništvo (članak 72. stavak 2. ZVDSP-a). Prema odredbi članka 32. stavka 2. Zakona o zemljišnim knjigama – ZZK-a¹¹ vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz naznaku posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže.

Da bi se mogao provesti upis vlasništva posebnoga dijela nekretnine u zemljišnoj knjizi, potrebno je da isprava u kojoj suvlasnici daju svoju izričitu suglasnost za uspostavu vlasništva posebnoga dijela ispunjava sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave za uknjižbu. U ispravi moraju biti određeni: a) suvlasnik i njegov suvlasnički dio s kojim se povezuje vlasništvo određenoga posebnoga dijela te posebni dio nekretnine zajedno sa sporednim dijelovima na koja se vlasništvo proteže i b) izričita suglasnost suvlasnika da pristaju da suvlasnik u čiju korist je uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela to i upiše u zemljišnu knjigu.

3.3. MOŽE LI SUDSKA ODLUKA ZAMIJENITI SUGLASNOST ONOG SUVLASNIKA KOJI JE USKRATIO SVOJ PRISTANAK NA USPOSTAVU VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA I KADA?

U praksi je sporno jesu li suvlasnici na čijem se suvlasničkom dijelu ne uspostavlja vlasništvo posebnoga dijela nekretnine obvezni dati suglasnost za uspostavu suvlasniku koji zahtijeva uspostavu na svom suvlasničkom dijelu. Dvojbe i kolebanja u praksi u vezi s tim izaziva odredba članka 73. stavka 2. ZVDSP-a koja glasi:

“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.”

a) U hrvatskoj pravnoj književnosti na pitanje može li sudska odluka zamijeniti suglasnost onog suvlasnika koji je uskratilo svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela izraženi su različiti stavovi.

Josipović,¹² polazeći od stajališta da je uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine za ostale suvlasnike ograničenje njihovih suvlasničkih ovlasti jer nakon uspostave vlasništva posebnoga dijela oni više neće moći ostvarivati suvlasničke ovlasti na tom posebnom dijelu i da ZVDSP ne propisuje obvezu suvlasnika da se suglasi s uspostavom koju zahtijeva drugi suvlasnik, smatra da se suvlasnika koji je uskratilo dati svoju suglasnost ne može ni na koji način

¹¹ Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, 55/2013 i 60/2013.

¹² Vidi Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 3, str. 9. i *Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine*, Pravo i porezi, 6, 2001., str. 37.

na to prisiliti i da odluka suda ne može zamijeniti njegovu suglasnost. Iznimka od tog pravila predviđena je samo za onog suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu već ranije povezano vlasništvo određenoga posebnoga dijela. Taj suvlasnik, u pravilu, ne bi mogao uskratiti suglasnost drugom suvlasniku za uspostavu vlasništva posebnoga dijela, a ako to učini, njegovu suglasnost će zamijeniti odluka suda donesena u parničnom postupku. Samo iznimno i suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu već ranije povezano vlasništvo određenoga posebnoga dijela može uskratiti svoju suglasnost ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela.

Maganić,¹³ polazeći također od stajališta koje zastupa Josipović da je uspostava etažnog vlasništva ograničenje tuđih vlasničkih prava, odnosno ograničenje vlasničkih prava drugih suvlasnika, smatra da se nedostatak suglasnosti jednog od suvlasnika ne može ostvariti prisilnim putem. Što se pak tiče tumačenja odredbe članka 73. stavka 2. ZVDS-a prema njezinu stajalištu smisao ove odredbe jest da oni suvlasnici koji su nad svojim suvlasničkim dijelom uspostavili etažno vlasništvo i na taj način ograničili suvlasnička prava drugih suvlasnika, ne mogu uskratiti pristanak drugima jer to jednostavno ne bi bilo pravedno, a ako bi se dopustilo drukčije rješenje, stavilo bi ih se u povlašteni položaj.

Naprotiv, Kačer,¹⁴ nakon upućenih primjedaba na formulaciju odredbe članka 73. stavka 2. ZVDS-a, smatra da podnositelj zahtjeva ako mu se ne izda zahtijevana suglasnost može pokrenuti sudski postupak u kojem bi sud trebao odlučiti je li uspostava etažnog vlasništva na određenom suvlasničkom dijelu moguća ili pak nije. Dakle, prema njegovu stajalištu sudska odluka može zamijeniti suglasnost onog suvlasnika koji je uskratio svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela. O pitanju postoji li pravo na etažiranje ako svi suvlasnici nisu suglasni s provođenjem etažiranja isti autor¹⁵ je nakon toga odgovarajući na pitanje je li pravo na etažiranje *de lege lata* utuživo, poslije kritičkog osvrta na odluku Županijskog suda u Splitu poslovni broj Gžx-860/09 od 30. travnja 2010.,¹⁶ za koju je ustvrdio da je pogrešna i nezakonita, ponajprije jer taj Sud nije vodio računa o odredbi članka 73. stavka 2. ZVDS-a, u zaključku ponovno zauzeo stav da suglasnost suvlasnika koji je uskratio svoj pristanak na etažiranje može biti supstituirana sudskom odlukom.

Belaj,¹⁷ nakon konstatacije da uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine ne smije ograničavati ili ukidati prava suvlasnika čije je vlasništvo posebnoga dijela već uspostavljeno, a vrijedi i obratno, smatra da ostali suvlasnici ne mogu uskratiti svoj pristanak na uspostavu etažnog vlasništva onom suvlasniku koji je ispunio sve pretpostavke. Smatra da će sudovi kojima treba predočiti pisanu suglasnost svih suvlasnika te nekretnine, da bi se moglo uspostaviti etažno vlasništvo, u nekim slučajevima trebati tolerirati i neispunjavanje ovoj dužnosti ako su ostali uvjeti zadovoljeni. S tim u vezi taj autor postavlja pitanje što učiniti u slučajevima kada pojedini suvlasnici nisu u mogućnosti dati pisanu suglasnost, odnosno izjasniti se o tome

13 Vidi Maganić, A., *Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika*, Zbornik PF Sveučilišta u Rijeci, Vol. 28, br. 1, 2007., str. 29. i sl.

14 Vidi Kačer, H., *Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, u: Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, 1998.(5), str. 106. i sl.

15 Vidi Kačer, H., *Je li pravo na etažiranje de lege lata utuživo?*, Informator, br. 6128 od 28. studenoga 2012., str. 5. i sl.

16 Odluka je objavljena u Izboru odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. 1/2010, sentencija br. 7.

17 Vidi Gavella *et al.*, *op. cit.* u bilj. 9, str. 750. i sl.

pristaju li na uspostavu vlasništva posebnoga dijela u korist određene osobe, što se međutim, može dogoditi u slučaju dužeg izbivanja suvlasnika, a nepoznato je njegovo trenutačno borište, kao i u slučaju smrti fizičke osobe, odnosno prestanka pravne osobe, dok se ne razriješi pitanje sukcesije, odnosno dok drugi pravni subjekti ne postanu suvlasnici. Prema njegovu mišljenju u tim situacijama za sud je važnije da utvrdi vrijeđaju li se uspostavom vlasništva posebnoga dijela nekretnine prava ostalih suvlasnika, odnosno postoji li određeni spor među suvlasnicima glede međusobnih prava i obveza koji je povezan s uspostavom novog etažnog vlasništva, nego što bi trebalo biti kruto ustrajanje na postojanju pisane suglasnosti svih suvlasnika nekretnine.

b) U sudskoj praksi izraženo je pravno shvaćanje da odredbama ZVDSP-a, a niti drugim propisom, nije predviđena mogućnost donošenja presude koja nadomješta suglasnost suvlasnika nekretnine za uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku. Naime, u presudi Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1165/11-2 od 27. svibnja 2015.¹⁸ navodi se:

“Pravilan je zaključak prvostupanskoga suda da tužbeni zahtjev nije osnovan.

Prije svega treba reći da tužitelj u ovoj pravnoj stvari zahtijeva donošenje presude kojom će se nadomjestiti suglasnost tuženice za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine. U odnosu na tako postavljen tužbeni zahtjev, valja ukazati da ZVDSP-om, a niti drugim propisom, nije predviđena mogućnost donošenja presude koja nadomješta suglasnost suvlasnika nekretnine za uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku.

Naime, točno je da je odredbom čl. 73. st. 2. ZVDSP propisano 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. Međutim, navedena odredba ne predstavlja osnovu po kojoj bi bilo moguće sudskom odlukom nadomjestiti navedenu suglasnost u situaciji kada te suglasnosti nema. Navedena odredba ovlašćuje suvlasnika nekretnine da može zahtijevati sudsko razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja te ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke određene zakonom. U tom slučaju nepostojanje sporazuma ne predstavlja zapreku da sud razvrgne suvlasničku zajednicu uspostavom etažnog vlasništva, ako su za to ispunjene i ostale pretpostavke propisane zakonom.”

c) Kritika i vlastiti stav

Etažno vlasništvo, kao modifikacija suvlasništva, proizlazi iz suvlasničkog dijela nekretnine i s njim je trajno povezano. Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika, na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakoga drugoga iz toga isključuje (članak 66. stavak 2. ZVDSP-a). Uspostava etažnog vlasništva na suvlasničkom dijelu suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio ima, dakle, za posljedicu ograničenje suvlasničkih ovlasti ostalih suvlasnika te

¹⁸ Odluka se nalazi u informacijskom sustavu SupraNova.

nekretnine, jer nakon te uspostave oni svoje suvlasničke ovlasti ne mogu izvršavati na cijeloj nekretnini, nego na onom dijelu nekretnine na kojem nije uspostavljeno etažno vlasništvo. Stoga odluka o uspostavi etažnog vlasništva predstavlja posao izvanredne uprave u smislu članka 41. ZVDSP-a, pa je za njezino donošenje potrebna suglasnost svih suvlasnika nekretnine, dakle odluka se može donijeti samo jednoglasno.¹⁹ Kod odlučivanja o poslovima izvanredne uprave, ako nije što drugo određeno zakonom ili jednoglasnom odlukom svih suvlasnika, ne postoji mogućnost da se odluka suvlasnika zamijeni odlukom suda.²⁰ Prema tome ako neki od suvlasnika uskrati svoju suglasnost za uspostavu etažnog vlasništva njega se na to ne može prisiliti, osim u slučaju iznimke propisane u članku 73. stavku 2. ZVDSP-a.

Odredba članka 73. stavka 2. ZVDSP-a ne daje uporište za zaključak da sudska odluka može zamijeniti suglasnost onog suvlasnika koji je uskratio svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela, osim u slučaju iznimke propisane u članku 73. stavku 2. ZVDSP-a.

Pravila Glave 4. ZVDSP-a koja uređuju Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine (članci 66.–99.) izrađena su prema uzoru na austrijski Zakon o stambenom vlasništvu iz 1975. – WEG 1975.²¹

Kada se usporede odredbe ZVDSP-a koje uređuju vlasništvo posebnih dijelova nekretnine i odredbe WEG-a 1975, vidljiva je materijalnoppravna usporedivost odredaba članka 73. stavaka 1. i 2. ZVDSP-a s odredbom § 2. stavka 2. WEG-a 1975, koji paragraf nosi naslov: Pravo i naslov za stjecanje stambenog (etažnog) vlasništva, koji je samo neznatno izmijenjen s člankom III. 3. Zakona o izmjeni stambenog prava – Wohnrechtsänderungsgesetz – 3. WÄG-a.²²

Prema § 1. WEG-a 1975, koji određuje pojam stambenog (etažnog) vlasništva, stambeno vlasništvo suvlasniku je nekretnine priznato stvarno pravo isključivog korištenja i raspolaganja stanom ili drugom samostalnom prostorijom.

Tekst § 2. stavka 2. WEG-a 1975²³ glasi: “Stambeno vlasništvo se može uspostaviti samo pisanim sporazumom svih suvlasnika; suvlasnik koji je već stambeni vlasnik smije svoju suglasnost uskratiti samo ako bi se novim stambenim vlasništvom koje se treba uspostaviti ukinula ili ograničila prava koja mu pripadaju na temelju postojećeg stambenog vlasništva.”

Tekst § 2. stavka 2. WEG-a 1975 izmijenjen je donošenjem 3. WÄG-a²⁴ tako da taj stavak ima četiri točke, s time da stavak 2. točka 1. glasi: “Stambeno vlasništvo se može uspostaviti:

19 Vidi Gavella *et al.*, *op. cit.* u bilj. 9, bilješka br. 51, str. 699.

20 Vidi Gavella *et al.*, *op. cit.* u bilj. 9, str. 695.; Vidi i Klarić, P. i Vedriš, M., *Gradansko pravo*, IX. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine d.d., Zagreb, rujan 2006., str. 252.

21 Vidi Obrazloženje Konačnog prijedloga Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u knjizi Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, priredio Žuvela, M. uz suradnju Gliha, S. i Radin, M., Zagreb, 1997., str. 328.

22 BGBl 1993/800.

23 Tekst u izvorniku na njemačkom jeziku glasi: “(2) Das Wohnungseigentum kann nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Rechte aufgehoben oder eingeschränkt würden.”

24 Tekst u izvorniku na njemačkom jeziku glasi: “(2) Das Wohnungseigentum kann neu eingeräumt werden:
1. durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer; ein Miteigentümer, der bereits Wohnungseigentümer ist, darf seine Zustimmung nur verweigern, wenn durch das Wohnungseigentum, das neu eingeräumt werden soll, die ihm auf Grund des bestehenden Wohnungseigentums zustehenden Nutzungsrechte aufgehoben oder eingeschränkt würden.”

1. pisanim sporazumom svih suvlasnika; suvlasnik koji je već stambeni vlasnik smije svoju suglasnost uskratiti samo ako bi se novim stambenim vlasništvom koje se treba uspostaviti ukinula ili ograničila prava korištenja koja mu pripadaju na temelju postojećeg stambenog vlasništva.”

Prema tome, odredbe članka 73. stavaka 1. i 2. ZVDSP-a gotovo su identične onima koje sadržava § 2. stavak 2. WEG-a 1975, odnosno kasnije novelirani § 2. stavak 2. točka 1. 3. WÄG-a iz kojih jasno proizlazi da je samo za etažnog vlasnika, dakle, suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu već uspostavljeno stambeno (etažno) vlasništvo normirano ograničenje mogućnosti za uskratu suglasnosti ostalim suvlasnicima za uspostavu etažnog vlasništva na drugim posebnim dijelovima nekretnine koji udovoljavaju pretpostavkama za uspostavu etažnog vlasništva.

Pravilnim tumačenjem odredbe članka 73. stavka 2. ZVDSP-a, koja je kako je vidljivo redigirana prema uzoru na § 2. stavak 2. WEG-a 1975, dolazi se do zaključka da onaj suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu već uspostavljeno etažno vlasništvo, dakle suvlasnik koji je već etažni vlasnik u trenutku kada je drugi suvlasnik podnio zahtjev za uspostavu etažnog vlasništva, ne može uskratiti pristanak na uspostavu etažnog vlasništva drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio. Smisao te odredbe ne može se tumačiti izvan konteksta ostalih odredaba ZVDSP-a u prije svega odredbe članka 73. stavka 1. ZVDSP-a te odredbe članka 43. stavka 1. ZVDSP-a. Dakle, smisao i cilj odredbe članka 73. stavka 2. ZVDSP-a je ograničenje mogućnosti za etažnog vlasnika koji je na svojem suvlasničkom dijelu već uspostavio etažno vlasništvo da uskrati svoju suglasnost za uspostavu etažnog vlasništva drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio. Da je to bio smisao i cilj navedene odredbe, nedvojbeno upućuje izričaj “prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela”. Bilo bi protivno načelu savjesnosti i poštenja u pravnom prometu kada bi se dopustilo suvlasniku koji je na svojem suvlasničkom dijelu, uz suglasnost ostalih suvlasnika, uspostavio etažno vlasništvo da bezuvjetno uskrati pravo na uspostavu etažnog vlasništva drugim suvlasnicima koji za to ispunjavaju uvjete.

Dakle, pogrešno je tumačenje da na temelju odredbe članka 73. stavka 2. ZVDSP-a suglasnost suvlasnika za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine može biti bezuvjetno supstituirana sudskom odlukom. Naprotiv jezično, teleološko (ciljno) i sistemsko tumačenje navedene odredbe, uvažavajući i *ratio legis*, ne dopušta takvo tumačenje.

Odlukom suda donesenom u parničnom postupku može se zamijeniti suglasnost samo onog suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu već ranije povezano vlasništvo određenoga posebnoga dijela, a koji je uskratio suglasnost drugom suvlasniku za uspostavu vlasništva posebnoga dijela, iako za to nije imao opravdani razlog jer se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ne ukidaju ili ograničuju prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela. Stoga je neprihvatljivo stajalište izraženo u citiranoj odluci Županijskog suda u Velikoj Gorici da ZVDSP-om, a ni drugim propisom, nije predviđena mogućnost donošenja presude koja nadomješta suglasnost suvlasnika nekretnine za uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku.

Na tvrdnju da je notorna činjenica da hrvatski zakonodavac apsolutno podupire etažiranje, što da proizlazi iz teksta ZVDSP-a,²⁵ ali i iz bezbrojnih javnih istupa mjerodavnih osoba i da je

25 Tako Kačer, H., *op. cit.* u bilj. 15, str. 6.

stoga nemoguće braniti stajalište da je cilj propisa da etažiranja bude sve manje, zbog čega se ciljnim ili teleološkim tumačenjem odredbe članka 73. stavka 2. ZVDSP-a nameće zaključak da suvlasnik koji izvansudski odbija etažiranje na to može biti prisiljen sudskim putem treba odgovoriti sljedeće.

Cilj pravnog tumačenja (interpretacije) jest utvrditi pravi sadržaj, značenje i smisao pravne norme. Od metoda tumačenja posebno značenje imaju jezično i teleološko (ciljno) tumačenje.

Jezično tumačenje je, prema pretežitom shvaćanju, glavna i najvažnija metoda tumačenja prava (ostale metode služe za provjeru, dopunu ili korektiv jezičnog tumačenja), a ono obuhvaća primjenu pravila jezika na kojem je norma izražena, dakle, leksičko, gramatičko, sintaktično i interpunkcijsko tumačenje i primjenu specifičnih pravila o stilu pravnog izraza.²⁶ Jezičnim tumačenjem, uz pomoć shvaćanja riječi u rečenici i njihove međusobne veze i razmještenosti, utvrđuje se sadržaj i smisao pravnog pravila.²⁷

Teleološkim tumačenjem utvrđuje se pravo značenje pravne norme na temelju utvrđivanja cilja norme. Tekst pravne norme se ne smije razmatrati izolirano, nego u vezi s ciljem pravne norme, pri čemu se razlikuje subjektivno teleološko tumačenje kod kojega se pravo značenje norme utvrđuje na temelju cilja koji je mislio zakonodavac kod donošenja pravne norme i objektivno teleološko tumačenje kod kojega treba tražiti cilj koji postavlja društvo u vremenu primjene norme,²⁸ odnosno koji cilj se s današnjih gledišta želi postići normom. Objektivno teleološko tumačenje nije usmjereno prema onoj predodžbi volje koju je zakonodavac imao kod donošenja pravne norme, nego prema volji zakona u trenutku njegove primjene. Ono objektivizira smisao i svrhu pravne norme.

Ponajprije treba reći da se odredba članka 73. stavka 2. ZVDSP-a ne može tumačiti protivno njezinu jezičnom sadržaju i smislu.

Tumačenjem, pa ni teleološkim (ciljnim) ne smije se pravnoj normi koja je prema doslovnom tekstu i smislu jednoznačna dati suprotan smisao, niti se smije odrediti (kreirati) bitno novi normativni sadržaj norme koju treba tumačiti. Dakle, pravnu normu nije moguće tumačiti u skladu s ciljem koji zakonodavac pretpostavlja, odnosno možda i želi, ako bi takvo tumačenje bilo protivno jasnom zakonskom tekstu, odnosno jednoznačnom jezičnom sadržaju norme.²⁹ Kod tumačenja zakonodavčeve volje treba imati na umu da je volja zakonodavca volja koja je objektivizirana u zakonu.³⁰ Volja zakonodavca nije sredstvo tumačenja, nego cilj i rezultat tumačenja.³¹ Zakonodavna volja može se uzeti u obzir samo ako je ona u samom zakonskom

26 Vidi Pravni leksikon, Leksikografski zavod "Miroslav Krleža", Zagreb, 2007., str. 1638.

27 Vidi Aviani, D. & Đerđa, D., Uniformno tumačenje i primjena prava te jedinstvenost sudske prakse u upravnom sudovanju, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 49, 2, 2012., str. 371.

28 Vidi Visković, N., *Država i pravo*, Drugo izmijenjeno izdanje, Zagreb, 1997., str. 234.

29 Usp. Odluku Ustavnog sudišta Slovenije, broj U-I-140/01 od 4. prosinca 2003., Uradni list Republike Slovenije, broj 127/2003 od 19. prosinca 2003.

30 Vidi Radbruch, G., *Gesamtausgabe, Band 2, Rechtsphilosophie II*, bearbeitet von Arthur Kaufmann, C. F. Müller Juristischer Verlag, Heidelberg, 1993. "Država ne govori osobnim izjavama sudionika u stvaranju zakona, nego jedino samim zakonom. Volja zakonodavca se poklapa s voljom zakona." (tekst u izvorniku na njemačkom jeziku: "Der Staat spricht nicht in den persönlichen Äußerungen der an der Entstehung des Gesetzes Beteiligten, sondern nur im Gesetz selbst. Der Wille des Gesetzgebers fällt zusammen mit dem Willen des Gesetzes"), str. 344.-345.

31 Vidi Radbruch, G., *op. cit.* u bilj. 30, str. 345.

tekstu našla dovoljno određen izraz. Tumačenjem se ne smiju mijenjati odredbe zakona na koje se odnosi tumačenje, jer to onda predstavlja samovolju i negaciju načela vladavine prava.

Ako sudac tumači pravnu normu protivno njezinu jasnom jezičnom sadržaju i smislenoj vezi s drugim normama, onda on prekoračuje granice sudačkih ovlasti kod tumačenja i zadire u nadležnosti zakonodavca.

Budući da je odredba članka 73. stavka 2. ZVDSP-a posve jasna već na razini jezičnog tumačenja i ne zahtijeva dodatna tumačenja, toj odredbi se teleološkim tumačenjem ne može dati smisao koji bi bio protivan jasnom zakonskom tekstu.

Neprihvatljivo je i stajalište da bi sudovi u određenim situacijama kod uspostave etažnog vlasništva trebati tolerirati nedostatak pisane suglasnosti ako su ostali uvjeti za uspostavu etažnog vlasništva zadovoljeni. Osim što se takvo shvaćanje protivi izričitoj zakonskoj odredbi (članak 73. stavak 1. ZVDSP-a) ono je protivno i odredbi članka 48. stavka 1. Ustava Republike Hrvatske³² kojom odredbom je propisano da se jamči pravo vlasništva i članku 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda³³ s naslovom Zaštita vlasništva koja glasi:

“Svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva. Nitko se ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnoga prava.

Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne umanjuju pravo države da primijeni zakone koje smatra potrebnima da bi uredila upotrebu vlasništva u skladu s općim interesom ili za osiguranje plaćanja poreza ili drugih doprinosa ili kazni.”

Ustavni sud Republike Hrvatske u odluci broj: U-I-763/2009 i dr. od 30. ožujka 2011.³⁴ u postupku ocjene suglasnosti Zakona o poljoprivrednom zemljištu³⁵ s Ustavom zauzeo je sljedeća Načelna pravna stajališta o ustavnom jamstvu prava vlasništva:

“1. Ustavna jamstva, u koje pripada i ustavno jamstvo prava vlasništva (članak 48. stavak 1. Ustava), usmjerena su u prvom redu zaštititi prava i sloboda pojedinaca ili društvenih skupina ili pak zaštititi određenih odnosa koji čine društveno-gospodarski temelj društva ili njegovu nadgradnju. Ona nisu izraz osobnosti i ljudskog dostojanstva pojedinca, već izraz preuzete obveze države skrbiti o određenom pravu ili slobodi pojedinca ili društvene skupine ili određenom društvenom odnosu te im pružiti djelotvornu pravnu zaštitu. Ta se preuzeta obveza ugrađuje u temeljnu normu u obliku ustavnog jamstva države. Stoga se ustavna jamstva u pravilu prosuđuju u odnosu na putove djelotvornog ostvarenja i zaštite samog predmeta jamstva, ali i na djelotvornost institucija koje su odgovorne za njegovo ostvarenje i zaštitu.

2. Svaka pravna (zakonska) norma kojom se uređuje vlasništvo mora poštovati Ustavom zaštićene vrijednosti koje s jedne strane proizlaze iz privatnog vlasništva u uobičajenom građanskopravnom smislu, a s druge strane iz zahtjeva koje Ustav postavlja u pogledu usklađenosti vlasništva s ostalim ustavnim vrednotama i zaštićenim dobrima. Zakonodavac je osobito

32 Narodne novine, broj 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014.

33 Narodne novine, Međunarodni ugovori, broj 18/1997, 6/1999, 8/1999, 14/2002, 1/2006 i 2/2010.

34 Narodne novine, broj 39/2011.

35 Narodne novine, broj 152/2008, 25/2009, 153/2009 i 21/2010.

vezan načelima jednakosti i razmjernosti, načelima socijalne države i vladavine prava, ali i pravom na slobodan razvitak djelatnosti vlasnika, kao osobitog izraza prava na slobodan razvitak njegove osobne i poduzetničke sfere života (članak 35. stavak 1. i članak 49. stavak 1. Ustava). U tim je okvirima nepovredivost vlasništva uzdignuta na razinu najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske (članak 3. Ustava).

3. Oduzimanje ili ograničenje vlasništva u korist privatnih osoba može biti u općem ili javnom interesu. 'Opći interes' iz članka 50. stavka 1. Ustava slabije je vezan uz zaštićena ustavna dobra i njegovo se postojanje mora dokazivati u svakom pojedinom slučaju, pri čemu je teret dokaza na onom tko tvrdi da taj interes postoji. Nasuprot tome, 'opći interes' iz članka 52. stavka 2. Ustava unaprijed se (*a priori*) presumira jer je vezan uz 'dobra od interesa za Republiku Hrvatsku' i njihovu 'osobitu zaštitu', što se određuje zakonom, pa se suprotno mora dokazivati. Teret dokaza u tom slučaju pada na onog tko tvrdi da tog interesa nema."

Prema stajalištu Ustavnog suda Republike Hrvatske izraženom u odluci broj: U-I-3556/2006 od 31. siječnja 2012.,³⁶ koja je donesena u postupku za ocjenu suglasnosti Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima³⁷ s Ustavom Republike Hrvatske, uspostava etažnog vlasništva spada u uređenje kontrole korištenja vlasništva u smislu članka 1. stavka 2. Protokola br. 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, pa stoga zakonski uvjeti za uređenje kontrole korištenja vlasništva pripadaju trećem pravilu o vlasništvu, tj. kontroli korištenja imovine iz Načelnih pravnih stajališta o ustavnom jamstvu prava vlasništva izraženim u odluci broj: U-I-763/2009 i dr. od 30. ožujka 2011.

Okolnost dužeg izbivanja suvlasnika iz mjesta prebivališta ili boravišta odnosno okolnost da je njegovo boravište trenutačno nepoznato nije razlog koji bi opravdavao uspostavu etažnog vlasnika i bez suglasnosti tog suvlasnika.

Članak 32. Ustava određuje da svatko, tko se nalazi zakonito na teritoriju Republike, ima pravo slobodno kretati se i birati boravište (stavak 1.), da svaki državljanin Republike Hrvatske ima pravo u bilo koje doba napustiti teritorij države i naseliti se trajno ili privremeno u inozemstvu i bilo kada se vratiti u domovinu (stavak 2.) i da se pravo kretanja na teritoriju Republike Hrvatske, pravo ulaska u nju i izlaska iz nje može iznimno ograničiti zakonom, ako je to nužno radi zaštite pravnog poretka, ili zdravlja, prava i sloboda drugih (stavak 3.).

Dulje izbivanja suvlasnika iz mjesta prebivališta ili boravišta, odnosno okolnost da je njegovo boravište nepoznato, ne može imati za posljedicu gubitak suvlasničkih ovlasti na stvari u suvlasništvu, u koje spada i pravo raspolaganja idealnim dijelom stvari odnosno suvlasničkim dijelom, a do čega bi došlo kada bi se dopustila uspostava etažnog vlasništva u korist drugog suvlasnika bez njegove izričite pisane suglasnosti.

Ni problemi koji nastaju smrću fizičke osobe ne mogu biti razlog za uspostavu etažnog vlasništva bez pisane suglasnosti svih suvlasnika jer u hrvatskom pravnom poretku vrijedi: a) načelo obvezatnosti neposrednog sveopćeg sljedništva zbog ostaviteljeve smrti, pa ono mjesto u pravnim odnosima koje je u trenutku svoje smrti zauzimao ostavitelj nakon njegove smrti zauzimaju njegovi nasljednici kao sveopći sljednici (univerzalni sukcesori) i b) načelo *ipso iure*

³⁶ Narodne novine, broj 17/2012.

³⁷ Narodne novine, broj 79/2006.

nasljeđivanja u trenutku ostaviteljeve smrti zbog čega ostaviteljeva prava i obveze sadržane u ostavini postaju već u trenutku ostaviteljeve smrti – nasljednikova prava i obveze.³⁸

3.4. ZAHTJEV ZA USPOSTAVU VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA (ETAŽNOG VLASNIŠTVA) TUŽBOM NA UTVRĐENJE PRAVA VLASNIŠTVA

Prema općem pravnom uređenju uspostavljenom ZVDSP-om za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine zahtijeva se valjani pravni temelj i način (modus) uspostave.

Pravni temelji za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine jesu:³⁹

- suglasna odluka (sporazum) svih suvlasnika da sa svojim suvlasničkim dijelovima povežu vlasništvo određenih posebnih dijelova nekretnine (članak 43. stavak 4., članak 68. stavak 3. ZVDSP-a)
- pisana suglasnost svih suvlasnika da pristaju da se s odgovarajućim suvlasničkim dijelom određenog suvlasnika poveže vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (članak 43. stavak 1., članak 71. stavak 1. ZVDSP-a)
- pisano očitovanje volje vlasnika zemljišta sa zgradom, odnosno nositelja prava građenja sa zgradom da sa suvlasničkim dijelovima na koje je podijelio svoje pravo vlasništvo poveže vlasništvo određenih posebnih dijelova nekretnine (članak 75. stavak 1. ZVDSP-a).

Drugi pravni temelji za uspostavu vlasništva određenoga posebnoga dijela nekretnine prema općem pravnom uređenju koje je propisano ZVDSP-om nisu mogući ni valjani.

Tako je Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci broj Rev-91/07 od 7. listopada 2007.⁴⁰ u vezi s pravnim temeljem za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine izrazio stajalište da se tužbom na utvrđenje prava vlasništva ne može zahtijevati uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo). U odluci je navedeno:

“Suvlasnik ne može zahtijevati tužbom na utvrđenje, da je on vlasnik određenoga dijela nekretnine, sve dok postoji suvlasništvo na toj nekretnini, što je ovdje slučaj.

Tužbom na utvrđenje prava vlasništva ne može se zahtijevati ni uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) u smislu odredbe čl. 71. do čl. 78. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/1996 – dalje: ZVDSP).

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se prema odredbi čl. 73. ZVDSP-a na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika nekretnine ili na temelju pravomoćne odluke donesene u izvanparničnom postupku, kojom je utvrđena korisna vrijednost svih dijelova cijele nekretnine prema pravilima propisanim odredbom čl. 74. ZVDSP-a, te se upisuje u zemljišne knjige samo kao pravo uspostavljeno s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine (čl. 72. ZVDSP-a). Time se ne zasniva vlasništvo na fizički određenoj nekretnini.

38 Vidi Gavella, N. i Belaj, V., *Nasljedno pravo*, III. bitno izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb, lipanj 2008., str. 21. i sl.

39 Vidi Gavella *et. al.*, *op. cit.* u bilj. 9, str. 746. i sl.; Josipović, T., *op. cit.* u bilj. 3, str. 7. i sl.

40 Odluka se nalazi u informacijskom sustavu SupraNova.

Na tako utvrđeno činjenično stanje sudovi nižeg stupnja pravilno su primijenili navedene odredbe ZVDSP-a, kad su odbili postavljeni zahtjev tužitelja na utvrđenje da je on vlasnik određenoga dijela nekretnine.

Neosnovano se revident poziva na primjenu odredbe čl. 370. ZVDSP-a, jer se ta odredba odnosi na već uspostavljeno etažno vlasništvo po prijašnjim propisima, za koje samo treba utvrditi odgovarajuću veličinu pripadajućeg suvlasničkog dijela cijele nekretnine, a to nije slučaj u ovom predmetu.”

3.5. OPRAVDANI RAZLOG ZA USKRATU SUGLASNOST ZA USPOSTAVU VLASNIŠTVA POSEBNOGA DIJELA

Prema odredbi članka 73. stavka 2. ZVDSP-a suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom već ranije povezano vlasništvo određenoga posebnoga dijela može iznimno uskratiti suglasnost drugom suvlasniku za uspostavu vlasništva određenoga posebnoga dijela ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela.

U prava čije ukidanje ili ograničenje može opravdati uskratu suglasnosti suvlasnika koji je na svojem suvlasničkom dijelu uspostavio etažno vlasništvo na uspostavu novog etažnog vlasništva spada, u prvom redu, isključivo pravo korištenja i raspolaganja tog etažnog vlasnika na njegovu objektu etažnog vlasništva, odnosno na onom posebnom dijelu nekretnine na kojemu je uspostavljeno njegovo vlasništvo posebnoga dijela i mogućem pripatku. Ako bi se, dakle njegovo već prije uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela ukidalo ili ograničavalo uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela tada on ima pravo uskratiti svoju suglasnost za uspostavu novoga vlasništva posebnoga dijela. Isto tako suvlasnik koji je na svojem suvlasničkom dijelu uspostavio etažno vlasništvo ima pravo uskratiti suglasnost za uspostavu novoga vlasništva posebnoga dijela ako bi se time ukidalo ili ograničavalo njegovo pravo na uporabu zajedničkih dijelova nekretnine koji služe nekretnini kao cjelini.⁴¹

U vezi s tim treba dodati da suvlasnik ne može biti prisiljen da sudjeluje u uspostavi novog vlasništva posebnoga dijela nekretnine u pogledu onog dijela suvlasničke nekretnine koji ne može biti objekt etažnog vlasništva. Dakle, ako se zahtijeva uspostava etažnog vlasništva na dijelu nekretnine koji ne predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu u smislu članka 67. stavka 1. ZVDSP-a ili na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela, suvlasnik smije uskratiti svoju suglasnost za uspostavu novog vlasništva posebnoga dijela.

⁴¹ U austrijskom pravu za vrijeme važenja WEG-a 1975 koji je, kako je već navedeno, u § 2. stavku 2. predviđao pravo etažnog vlasnika da pod određenim uvjetima uskrati svoju suglasnost za uspostavu novog etažnog vlasništva, pravima, čije ukidanje ili ograničenje opravdava uskratu suglasnosti za uspostavu novog etažnog vlasništva, smatrana su ponajprije prava na korištenje stvari, odnosno isključivo pravo korištenja i raspolaganja etažnog vlasnika na određenom posebnom dijelu nekretnine na kojemu je uspostavljeno njegovo etažno vlasništvo, kao i pravo uporabe na općim dijelovima nekretnine koji služe općoj uporabi svih suvlasnika. Usporedi Pittl u Schwimann, ABGB2 Rz 16 zu § 2 WEG-a (citirano prema parlamentarnim materijalima u vezi s donošenjem Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002, (*Vorblatt, Erläuterungen, Textgegenüberstellungen*) str. 37., www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXI/I/I-00989/, pristupljeno 13. kolovoza 2016.

3.6. SUGLASNOST TREĆIH OSOBA ZA USPOSTAVU ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Odredbom članka 95. stavka 1. ZVDSP-a je propisano da osim u slučaju iz članka 94. ovoga Zakona, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine prestaje uknjižbom brisanja u zemljišnoj knjizi onog upisa kojim je vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine bilo uspostavljeno kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. Odredbom stavka 2. istog članka je propisano da je za uknjižbu brisanja iz stavka 1. ovoga članka na temelju odreknuća nužan pristanak svih suvlasnika i knjižnih ovlaštenika čija prava opterećuju odgovarajući suvlasnički dio.

ZVDSP nije, međutim, uredio pitanje je li za uspostavu etažnog vlasništva na zahtjev suvlasnika nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio potrebna suglasnost knjižnih ovlaštenika čija prava već opterećuju odgovarajući suvlasnički dio. Hrvatska pravna doktrina se o tom pitanju također nije otvoreno izjasnila.

Smatramo da je za uspostavu etažnog vlasništva potrebna suglasnost onih knjižnih ovlaštenika čija prava opterećuju odgovarajući suvlasnički dio ako bi uspostava etažnog vlasništva imala utjecaja na njihova uknjižena prava. To osobito može biti slučaj kada je riječ o založnom pravu na nekretnini.

Prema odredbi članka 37. stavka 3. ZVDSP-a u pravnom se prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar pa sve što je određeno za stvari vrijedi i za idealne dijelove, ako nije što posebno propisano. Suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava (članak 37. stavak 5. ZVDSP-a). U okviru samostalnog raspolaganja svojim idealnim dijelom suvlasnik može bez pristanka ostalih suvlasnika i založiti svoj suvlasnički dio nekretnine jer u smislu članka 298. stavka 1. ZVDSP-a predmet založnog prava može biti i idealni dio nekretnine. To založno pravo, u skladu s odredbom članka 35. stavka 1. ZZK-a, upisuje se kao teret idealnog dijela tog suvlasnika.

Ako je založnim pravom opterećen idealni dio nekretnine nekog suvlasnika, tada se u slučaju uspostave etažnog vlasništva na suvlasničkom dijelu tog suvlasnika to založno pravo koje je teretilo suvlasnički dio, sukladno odredbi članka 69. stavka 2. ZVDSP-a, proteže na vlasništvo posebnoga dijela nekretnine s kojim je povezan taj suvlasnički dio. Dakle, u tom slučaju je došlo do promjene predmeta založnog prava jer to više nije idealni dio nekretnine nego je to idealni dio nekretnine s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnoga dijela nekretnine.

Prema odredbi članka 68. stavka 3. ZVDSP-a ako svi suvlasnici nekretnine suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga 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 posebnoga dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio. Dakle, kada svi suvlasnici sporazumno povezuju svoje suvlasničke dijelove s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine njihovi suvlasnički dijelovi ne moraju biti odgovarajući, pa se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine može uspostaviti i bez obzira na to koliki su suvlasnički dijelovi pojedinih suvlasnika. U takvoj situaciji moguća je uspostava posebnoga dijela nekretnine na način da je vrijednost određenoga posebnoga dijela nekretnine (stana ili druge samostalne prostorije) s kojim je povezan suvlasnički dio suvlasnika znatno manja od veličine njegova suvlasničkog dijela koji je opterećen založnim pravom. To znači da je moguće da založni vjerovnik u slučaju namirenja osigurane tražbine iz

založene nekretnine zbog manje vrijednosti određenoga posebnoga dijela u odnosu na vrijednost idealnog dijela koji je bio opterećen založnim pravom, neće biti u cijelosti namiren iz vrijednosti založene nekretnine. U takvom slučaju dolazi do pogoršanja pravnog položaja založnog vjerovnika, pa je zato potrebna i njegova suglasnost za uspostavu etažnog vlasnika.

Ista je stvar i kada je riječ o osobnim služnostima koje prema odredbi članka 200. stavka 1. ZVDSP-a mogu postojati i na idealnom dijelu ako je to moguće s obzirom na sadržaj služnosti i narav predmeta. To isto vrijedi i kada su u pitanju stvarni tereti jer prema odredbi članka 247. stavka 3. ZVDSP-a i suvlasnički dio nekretnine može biti opterećen stvarnim teretom.

4. ZAKLJUČAK

U sudskoj praksi i pravnoj doktrini postoje suprotna stajališta o uspostavi vlasništva posebnog dijela nekretnine na suvlasničkom dijelu jednog ili više suvlasnika kada ne postoji suglasnost svih suvlasnika nekretnine da određeni suvlasnik sa svojim suvlasničkim dijelom poveže vlasništvo posebnoga dijela. Nakon svestrane analize odredaba ZVDSP-a objasnili smo zbog čega smatramo da nije moguće uspostaviti vlasništvo posebnoga dijela nekretnine na zahtjev suvlasnika koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio bez izričite suglasnosti svih suvlasnika nekretnine dane u pisanu obliku u ispravi pogodnoj za uknjižbu i da sudska odluka ne može nadomjestiti suglasnost suvlasnika koji se usprotivio uspostavi etažnog vlasništva.

De lege ferenda trebalo bi novelom ZVDSP-a izrijeком predvidjeti da je uspostava etažnog vlasništva dopuštena samo ako se odnosi na sve posebne dijelove nekretnine uzimajući u obzir zakonodavna rješenja iz WEG-a 2002.

LITERATURA

1. Aviani, D., Đerđa, D., *Uniformno tumačenje i primjena prava te jedinstvenost sudske prakse u upravnom sudovanju*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, god. 49, 2, 2012.
2. Belaj, V., *Izvršavanje ovlasti i dužnosti glede posebnoga dijela nekretnine*, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) Vol. 27, br. 1, (2006) str. 345.–370.
3. Böhm, H., *Das neue Wohnungseigentumsgesetz*, Baurechtliche Blätter 5, 2002.
4. Ernst, H., *Objekti etažnog vlasništva – dileme i nova rješenja*, Zbornik Pravnoga fakulteta u Zagrebu, 1, 2007.
5. Gavella, N., Belaj, V., *Nasljedno pravo*, III. bitno izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb, lipanj 2008.
6. Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z., *Stvarno pravo*, Svezak prvi, I. Uvod u stvarno pravo, II. Posjed i zemljišne knjige, III. Vlasništvo, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine d.d., Zagreb, lipanj 2007.
7. Josipović, T., *Izmjene i dopune Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, u: Bienenfeld, J.; Brežanski, J.; Crnić, J.; Josipović, T.; Kačer, H.; Končić, A. M.; Krtalić, V.; Radišić, N.; Sessa, Đ.; Vuraić Kudeljan, M., *Nekretnine u pravnom prometu – 2006.*, Inženjerski biro d.d., Zagreb, studeni 2006.
8. Josipović, T., *Pravni temelji za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine*, u: Bienenfeld, J.; Fr-

- ković, S.; Jelčić, O.; Josipović, T.; Koharić, Z.; Kontrec, D.; Pahić, D.; Simonetti, P., *Nekretnine kao objekti imovinskih prava*, Narodne novine d.d., Zagreb, 2007.
9. Josipović, T., *Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine*, Pravo i porezi, 6, 2001.
 10. Kačer, H., *Je li pravo na etažiranje de lege lata utuživo?*, Informator, br. 6128 od 28. studenoga 2012.
 11. Kačer, H., *Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Zagreb, (5) 1998.
 12. Klarić, P., Vedriš, M., *Građansko pravo*, IX. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine d.d., Zagreb, rujan 2006.
 13. Maganić, A., *Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika*, Zbornik Pravnoga fakulteta Sveučilišta u Rijeci, Vol. 28, br. 1, 2007.
 14. *Pravni leksikon*, Leksikografski zavod "Miroslav Krleža", Zagreb, 2007.
 15. Radbruch, G., *Gesamtausgabe, Band 2, Rechtsphilosophie II*, bearbeitet von Arthur Kaufmann, C. F. Müller Juristischer Verlag, Heidelberg, 1993.
 16. Visković, N., *Država i pravo*, Drugo izmijenjeno izdanje, Zagreb, 1997.
 17. Žuvela, M. uz suradnju Gliha, S. i Radin, M., *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zagreb, 1997.

Pravni propisi

1. Ustav Republike Hrvatske, Narodne novine, broj 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010 i 5/2014.
2. Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, Narodne novine, Međunarodni ugovori, broj 18/1997, 6/1999, 8/1999, 14/2002, 1/2006, 2/2010.
3. Zakon o poljoprivrednom zemljištu, Narodne novine, broj 152/2008, 25/2009, 153/2009, 21/2010.
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012 i 152/2014.
5. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, 55/2013, 60/2013.
6. Wohnrechtsänderungsgesetz-3. WÄG, BGBl 1993/800.
7. Wohnungseigentumsgesetz 1975-WEG 1975, BGBl 1975/417.
8. Wohnungseigentumsgesetz 2002-WEG 2002, BGBl I 2002/70.

Sudske odluke

1. Odluka Županijskog suda u Splitu, poslovni broj: Gžx-860/09 od 30. travnja 2010.
2. Odluka Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: Gž-1165/11-2 od 27. svibnja 2015.
3. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj: Rev-91/07 od 7. listopada 2007.
4. Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-I-763/2009 i dr. od 30. ožujka 2011., Narodne novine, broj 39/2011.
5. Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, broj: U-I-3556/2006 od 31. siječnja 2012., Narodne novine, broj 17/2012.
6. Odluka Ustavnog sodišča Slovenije, broj: U-I-140/01 od 4. prosinca 2003.

Vicko Prančić*

**ESTABLISHMENT OF OWNERSHIP OF A SEPARATE
PART OF REAL PROPERTY (CONDOMINIUM) AT THE REQUEST OF
THE CO-OWNER WHO HAS THE APPROPRIATE CO-OWNERSHIP
SHARE – SOME OPEN QUESTIONS**

Summary

Although more than 19 years have passed 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, there are numerous dilemmas in practice concerning its application, especially in regard to the establishment of ownership of a separate part of real property (condominium). In fact, in judicial practice (and in Croatian legal doctrine) there are different points of view about the question whether it is possible to establish condominium at the request of the co-owner who has the appropriate co-ownership share even in case of lack of agreement between all co-owners. In this paper the author analyses the legal regulation of establishment of ownership of a separate part of real property (condominium) at the request of the co-owner who has the appropriate co-ownership share with reference to the normative solutions of the 1975 Austrian Condominium Act (*Wohnungseigentumsgesetz*), which has served as a model for the regulation of condominium in the Republic of Croatia, and aims at giving answers to open controversial questions.

Keywords: *Ownership of a separate part of real property, condominium, establishment of condominium, agreement of co-owners, refusal of agreement*

* Vicko Prančić, LLM, County Court in Split. Gundulićeva 29a, 21000 Split. Email address: vicko.prancic@gmail.com.