

ETAŽNO VLASNIŠTVO IZRADA PROJEKTA ETAŽIRANJA

I. UVOD

1. OPĆENITO

Etažno vlasništvo je vlasništvo posebnog dijela nekretnine iz koje proizlazi i ostaje nedvojbeno povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog 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. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 ¹⁾).

Etažiranje je dioba nekretnine na posebne dijelove - samostalne uporabne cjeline ili etažne cjeline. Nekretnina je dio zemljine površine (zemljište), koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica) i sve što je s njom trajno spojeno na površini ili ispod nje sastavni je dio zemljišta i dijeli njegovu pravnu sudbinu (članak 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama NN 91/96 ²⁾).

Projekt etažiranja je skup dokumenata za provedbu u zemljišnim knjigama diobe nekretnine na posebne dijelove iz kojih se nedvosmisleno očitava: o kojoj se nekretnini radi i gdje je ona smještena u prostoru, tko su njezini vlasnici ili suvlasnici, na koji način je ista temeljem pravno valjanog dokumenta podijeljena na posebne dijelove, veličina i oblik posebnog dijela, te njegova pozicija (po vertikali i horizontali) na nekretnini ³⁾.

Stjecanje vlasništva u zemljišnim knjigama, danas je još uvijek mukotrpan i dugotrajan posao (u Zagrebu i u pojedinim priobalnim i otočkim gradovima traje i do 5 godina), što je posebno izraženo u slučajevima etažnog vlasništva, a čemu uvelike doprinosi i nekorektna izrada Projekta etažiranja, koji se više puta vraća (od strane državne uprave i gruntovnice) na doradu. Nekorektnoj izradi Projekta etažiranja uzrokom je nepoznavanje ili nedovoljno poznavanje važeće zakonske regulative, kao i zbog nedorečenosti iste.

Ne treba posebno naglašavati da neažurnost zemljišnih knjiga ograničava pravo raspolaganja nekretninama, a što ima za posljedicu sputavanje napretka pojedinca i razvoja društva u cjelini. Temeljem istraživanja u dostupnoj stručnoj literaturi, važećoj legislativi i regulativi te u zemljišnim knjigama, kao i na temelju prosudbi iz dugogodišnje prakse za nedorečene elemente, autor u svojem radu daje kronologiju i pravila pri izradi Projekta etažiranja po poglavljima: Uvod; definicije etažnog vlasništva, nekretnina i projekt etažiranja, bavljenje ljudi nekretninama od samih početaka do danas i zemljišne knjige (gruntovnica), Naziv dokumenta za uspostavu etažnog vlasništva u zemljišnim

knjigama, Sadašnje stanje u zemljišnim knjigama, Pretpostavke za izradu Projekta etažiranja, Mogući nositelji izrade Projekta etažiranja, Kriteriji za izradu Projekta etažiranja, Izrada grafičkog prikaza etažnih cjelina (do sada nije definirana bilo kojim propisom, kao ni sam naziv istog, a niti dokumenta etažiranja), Sadržaj Projekta etažiranja, Potvrda (državna uprava) Projekta etažiranja te karakterističan primjer Projekta etažiranja.

Problematika ovog izuzetno značajnog područja je pretpostavka o napretku pojedinca i društva u cjelini, čemu teži mlada hrvatska država, a prilog tom nastojanju je i ovaj autorski rad 17".

2. POVIJESNE OSNOVE

Težnja za osmišljenim raspolaganjem zemljištem i definiranjem posjeda istog na odredljiv način, javlja se već u ranoj antici kod Babilonaca, Asiraca, Egipćana i Grka. Iz napisa na hramu Edfu u gornjem Egiptu vide se podaci o rješavanju geometrijskih zadataka u svezi računanja površina svećeničkih imanja u dolini Nila. Nakon svake poplave Nila međe posjeda bile bi zamuljene, a egipatski mjernici - "harpedonapti" (grčki naziv) bi ih, na temelju ranijih mjera i planova ponovnim premjeravanjem uspostavljali.

Poznavanje geometrije i aritmetike, neophodnih za mjerenje zemljišnih likova i obračun njihovih površina najbolje se vidi iz najstarijeg pisanog spomenika o matematici, papirusu "Rahind" iz oko 1700. g. pr. n. e. Na temelju egipatskih iskustava grčki filozof i matematičar Tales iz Mileta (624. - 547. g. pr. n. e.), razradio je metode premjeravanja zemljišta, primjenjujući pri tome pravila geometrije. Dodatna iskustva o premjeravanju zemljišta prikupio je Heron iz Aleksandrije (284. - 221. g. pr. n. e.) i objavio ih u svojem djelu, gdje daje 33 zadatka premjeravanja s rješenjima. Grčkim razvojem geometrije (Euklid, rođen 285. g. pr. n. e.), aritmetike (Pitagora, rođen 580. godine pr. n. e.) i algebre (Diofant, druga polovina III. stoljeća pr. n. e.), uvelike se doprinosi i razvoju kartografije. U kartografiji su naročito značajni radovi Hiparfa (180. - 125. g. pr. n. e.), Marinusa iz Tira (I. stoljeće n. e.), i posebno Klaudija Ptolomeja (87. - 165. g. n. e.), gdje se na najsavršenijoj antičkoj karti Zemlja kao kugla, s dimenzijama Posidoniusa, preslikava na konus koji dira zemlju u paraleli Rodosa. Rimljani, unatoč velikim graditeljskim pothvatima, nisu znatno unaprijedili znanstvena dostignuća Grka (zadovoljili su se iskustvima baštinjenim od Grka), pa se njihov "agrimensor" bavi lokalnim premjerima u svrhu omeđivanja i pravnim poslovima u svezi posjeda. Najznačajnije kartografsko djelo je karta Pomponija Merla (I. stoljeće) i tzv. "Tabula Peutingeriana" cara Augusta.

Arapci u VIII. stoljeću postaju pravi nasljednici grčkih dostignuća te prevode mnoga njihova djela u praksi i unapređuju matematiku, astronomiju i kartografiju.

Ptolomejeva djela sačuvana su zahvaljujući arapskom prijevodu el-Hadžadž ben Hetara iz vremena kalifa Al Mamuna (827. g.), poznata pod arapskim imenom "Almagest" ("Tabrir al Maghesti"), a kasnije (114. - 1187. g.) prevedena i na latinski od Fridriha Barbarosse iz Cremona, koji je također preveo Arhimeda i Euklida.

Osvajanjem novih područja od Gibraltara do ušća Jengcekjanga Arapci unapređuju kartografiju pa oko 1459. izrađuju kartu Fra Maura, koja je najbolja svjetska karta tog vremena. Europa s feudalizmom, za vrijeme i poslije križarskih ratova (1099. - 1294. g.) dolazi u doticaj s arapskom znanosti i njenim dostignućima.

U XVII. stoljeću smatralo se da je Zemlja okrugla, a Isaac Newton (1643. - 1727.) pretpostavlja da je

Zemlja homogena masa koja rotira oko osi kroz polove te da na istima mora biti spljoštena, a što su svojim mjerenjima Francuzi Malpertus (1698. - 1759.) i Clairaut (1713. - 1765.), te u Equadoru Godin (1704. - 1760.), La Condamine (1701. - 1774.) i Bouguer (1698. - 1758.) i dokazali, a što je imalo presudan značaj na točnost mjerenja i kartografije.

Naglim razvojem kapitalizma koncem XVIII. i početkom XIX. stoljeća prelazi se na kapitalističke oblike plaćanja poreza na zemlju, za što je bilo neophodno utvrditi objektivne kriterije pod kojima se podrazumijeva: veličina posjeda, bonitet zemljišta i poljoprivredna kultura istog. Ovakva pretpostavka nametala je potrebu za izradom karata krupnijeg mjerila (katastarski planovi), na kojima će biti definirane parcele u prostoru, njihove međe i površine. Ovakav zadatak za prostore Austro-Ugarske monarhije preuzima Vojno-geografski institut "K.u.K. Militargeographisches Institut" u Beču (Praktična geodezija, Slavko Macarol ").

Katastarski premjer za naše područje (današnja RH) započeo je Vojno-geografski institut iz Beča 1869. godine te paralelno pristupio izradi katastarskih karata u mjerilu 1: 2500 i 1: 2880 (po katastarskim općinama na koje je podijeljen cijeli prostor), a koje su i do danas u upotrebi. Krajem 90-ih godina XIX. stoljeća (za Koprivnicu 1881. godine) već je uspostavljen katastar (katastar zemljišta) i zemljišne knjige (gruntovnica), koji se danas vode za područje svakog općinskog (prvostupanjskog) - zemljišno - knjižnog suda u skladu s člankom 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96. ", u daljnjem tekstu Zakona o vlasništvu). Katastar vodi stanje posjeda, a gruntovnica vlasništvo.

3. ZEMLJIŠNE KNJIGE (GRUNTOVNICA)

Gruntovnica se sastoji od više glavnih knjiga (za svaku katastarsku općinu po jedna u više svezaka u kojima su sva zemljišta pojedine katastarske općine) i zbirke isprava u kojoj su isprave temeljem kojih su vršene promjene za cijelu gruntovnicu, odnosno za područje općinskog - prvostupanjskog - zemljišno knjižnog suda. U narodu se za gruntovnicu koristi još i izraz zemljišna knjiga. Glavna knjiga sastoji se od zemljišno-knjižnih uložaka (ZK. ul. br.) označenih arapskim brojevima i naznakom katastarske općine, a ovi od:

A Popisnog lista - "posjedovnice", koja sadrži podatke o nekretnini: broj katastarske čestice (kat. čest. br.), kulturu (kuća, zgrade, dvor, oranica, livada i td.), rudinu - naziv zemljišta i površinu. Od presudne je važnosti pri izradi Projekta etažiranja da podaci iz posjedovnice odgovaraju stvarnom stanju na terenu, jer se ne može "etažirati" - dijeliti ono čega nema, primjerice, ako je na toj kat. čest. br. u zemljišnim knjigama upisana livada (a kuća nije), pa je takav elaborat u gruntovnici neprovediv;

B Vlasničkog lista "vlastovnice", koji sdrži podatke o vlasništvu, gdje su oni u pravilu za nekretnine na kojima se vrši "etažiranje" u suvlasništvu više osoba ili pravnih subjekata, o čemu treba voditi računa pri izradi Projekta etažiranja i

C Teretnog lista "teretovnice", koja sadrži terete koji se odnose na navedeno pod A, a to su hipoteke, doživotna uzdržavanja, predbilježbe, zabilježbe, da je izvršen upis zgrade u A bez građevinske i uporabne dozvole, nužnosti prolaza i dr., a koji nisu od presudnog značaja pri izradi Projekta etažiranja nekretnine.

Pomoćni dijelovi glavne knjige su još i:

- Registar parcela s naznakom katastarske općine,
- Abecedni imenik vlasnika s naznakom katastarske općine,
- Zbirka katastarskih planova s naznakom katastarske općine,
- Knjiga položenih ugovora i druge isprave, a sve prema čl. 23 do 29. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96. ²⁾).

II. NAZIV DOKUMENTA ZA USPOSTAVU ETAŽNOG VLASNIŠTVA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Plan posebnih dijelova zgrade (Projekt etažiranja) prvi put se spominje u članku 39. točka 10. stav 3. Zakona o gradnji (NN 52/99. ³⁾), kao mogući sastavni dio glavnog projekta za dobivanje građevinske dozvole, dok je Zakonom o gradnji (NN 175/2003. ⁴⁾), takva odredba ispuštena. Ovdje spomenutim zakonom ⁴⁾, a niti bilo kojim drugim propisom nije izrijeком definiran način izrade grafičkog prikaza etažnih cjelina (iz čl. 39. ³⁾), o čemu će još biti riječi.

Projekt etažiranja, (1. prilog) bio bi primjereniji naziv za dokument na temelju kojeg se uspostavlja etažno vlasništvo u zemljišnoj knjizi, jer je iz čl. 73., 74. i 75. Zakona o vlasništvu ¹⁾ vidljivo da naslovljeni dokument ima i druge sastavnice, a da je Plan posebnih dijelova zgrade iz čl. 39. zakona ³⁾ koji je van snage samo jedan od njih, a to potvrđuje i mišljenje Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja KLASA: 360-01/01-02/133, URBROJ: 531-03/1-01-2 od 2. studenoga 2001. godine ⁵⁾, gdje je utvrđeno da je isti tek grafički dio - grafički nacrt uz druge sastavnice dokumenta za uspostavu etažnog vlasništva.

U prilog tome da se predloženi naslov prihvati i u praksi idu činjenice da se kao takav već koristi, da to i jest po svojem sadržaju i namjeni (projekt = prijedlog, Bratoljub Klaić) i da je prijašnji naziv po već navedenom mišljenju Ministarstva ⁵⁾ prostornog uređenja anuliran, a u novome Zakonu o gradnji ⁴⁾ nema odredbi koje bi regulirale ovu materiju ¹⁷⁾.

Grafički dio - grafički nacrt je prikaz podjele zgrade na posebne dijelove - samostalne uporabne cjeline prikazane u pravilu na tlocrtima (podrum, prizemlje, kat...), a samostalne zgrade (garaže, spremišta) na situaciji krupnijeg mjerila (1:500, 1:250), pa bi ime tog grafičkog priloga trebalo naznačivati njegov sadržaj, što bi u kontekstu navedenog bio primjereniji naziv Grafički prikaz etažnih cjelina (9. prilog). U podnaslovu bi trebala biti pobliža naznaka radi li se o podrumu, prizemlju, katu ili situaciji zatečenog stanja na kojoj su prikazane ostale samostalne cjeline - pomoćne zgrade (samostalne garaže i dr.) ¹⁷⁾.

Ovdje će se opisati način izrade Projekta etažiranja za slučajeve kada za to postoji:

1. Pisana suglasnost svih suvlasnika kojom suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine te o tome sastave navedenu ispravu, uzet će se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio u skladu s čl. 68. stav 3. Zakona o vlasništvu ¹⁾.

2. Pisana suglasnost svih suvlasnika, ako su suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine, uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući dio, pa tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje navedena isprava svih suvlasnika o njihovoj odluci u skladu s 74. stav 3. temeljem čl. 73. stav 1. Zakona o vlasništvu ¹⁾.

3. Pisano očitovanje vlasnika zemljišta i zgrade ili nositelja prava građenja sa zgradom kada isti svojom voljom dijeli svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostavi pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade prema čl. 75. stav 1. Zakona o vlasništvu¹⁾. i

4. Pisano očitovanje, kojim vlasnik zemljišta ili nositelj prava građenja svoju nekretninu na kojoj tek treba biti izgrađena zgrada podjeli na suvlasničke dijelove, on može očitovati svoju volju zemljišnom knjižnom sudu da sa svakim od tih dijelova bude povezano pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade ako ona bude izgrađena, u kojem će slučaju vlasništvo posebnog dijela biti uspostavljeno tek ako zgrada bude izgrađena temeljem članka 75. stav 3, te uz pretpostavke (da je zgrada upisana u zemljišnu knjigu sa građevinskom i uporabnom dozvolom) iz stavka 2. istog članka Zakona o vlasništvu¹⁾.

Za sve druge slučajeve, gdje ne postoji suglasnost suvlasnika ili očitovanje vlasnika, koje u skladu s čl. 71. stav 1. može pokrenuti suvlasnik nekretnine i stava 2. Zakona o vlasništvu¹⁾ više suvlasnika (u slučaju kada su sporni suvlasnički odnosi), koji imaju u svom zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio te nekretnine, utvrđuje prvostupanjski sud u izvanparničnom postupku na temelju čl. 73. stav 4., a u skladu s čl. 74. stav 1. i 2. Zakona o vlasništvu¹⁾.

III. SADAŠNJE STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

1. AŽURNOST

Ne može se jednoznačno govoriti o stanju u zemljišnim knjigama na području cijele RH, jer je to povezano s tržišnom vrijednosti zemljišta i gustoćom naseljenosti (ažurnije stanje je na sjevernom i istočnom dijelu Hrvatske, nego na ostatku prostora), s migracijom stanovništva (loše - neažurno na području Primorja i Dalmacije), s komunističkom vlašću kojoj je privatno vlasništvo bilo "neprijatelj" (višestambene zgrade i danas su društveno vlasništvo, unatoč otkupu stanova, a prepreka etažiranju je to, što nemaju pripadajuće zemljište), kao i s novim premjerima koji su djelomično obavljani u istočnoj Slavoniji i sporadično na ostatku prostora RH, gdje je stanje znatno bolje.

Općenito je stanje u zemljišnoj knjizi u pogledu ažurnosti loše, a u priobalju, otocima i velikim središtima gotovo katastrofalno, jer se čeka uz uredno predane dokumente u redovnom postupku i do 5 godina (Zagreb i Rab - iskustva autora) na provedbu istih u gruntovnici, a na koji način su ograničena prava raspolaganja imovinom. Ima i svjetlijih primjera - u Koprivnici 20 dana maksimum. Općenito je stanje ažurnosti u gruntovnici znatno lošije od katastra zemljišta, a što je uzrokovala dobrim dijelom komunistička vlast koja je radi poreza i drugih davanja ili ostvarivanja određenih povlastica držala koliko - toliko ažurnim stanje u katastru zemljišta⁷⁾.

Stanje je ovakvo, unatoč čl. 104. stav 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99.⁶⁾), (kao i ranijih zakona koji su sadržavali istu odredbu), koji obavezuje posjednike i nositelje prava na zemljištu da su dužni u roku 30 dana od dana nastanka prijaviti svaku nastalu promjenu na zemljištu, a za zgradu ili drugu građevinu po stavu 2. istog članka i priložiti geodetski elaborat izrađen od ovlaštenog izvoditelja, a nadležni katastar u skladu s čl. 28. stav 4. Zakona o zemljišnoj knjizi (NN 91/96.²⁾), dužan je nastale izmjene dostaviti gruntovnici. Ne treba posebno napominjati da su u prelaznim odredbama istog zakona za nepoštivanje ovdje navedenih odredbi propisane visoke

kazne. Da je ažurnost vrlo bitna dade se iščitati iz već spomenutog zakona, a presudna je, kao što je to već iskazano u uvodu, pri izradi Projekta etažiranja.

2. UPISI ETAŽNOG VLASNIŠTVA

a) PRVI UPISI

Kod prvih upisa etažnog vlasništva u zemljišne knjige nije bilo posebnih propisa, pa nisu niti bili jednaki za sve zemljišno knjižne sudove.

Prvi upisi u pravilu su se vršili parcijalno i nepotpuno. Primjerice upisan je stan na II. katu (ili u boljoj varijanti trosobni stan na drugom katu), dok zajednički dijelovi zgrade i zemljište nisu bili rješavani. Nakon proteka određenog vremena upisani su na isti način i ostali stanovi, dok su podrumske prostorije, tavan i zajednički dijelovi zgrade i zemljište ostali do danas neriješeni¹⁷.

b) UPISI PO ZAKONU O VLASNIŠTVU NA DIJELOVIMA ZGRADA (Sl. list 43/65. i 57/65.) preuzet republikim zakonom istog naslova (NN 52/71. i 52/73.)¹⁸

U etažnom vlasništvu po navedenom zakonu nije bilo zastupljeno jedinstvo nekretnine (vlasnik zemljišta i zgrade je jedan, a posebnih dijelova su drugi), pa danas imamo sljedeće situacije:

- za područja gradova i naselja gradskog karaktera zemljište je bilo u društvenom vlasništvu, gdje je i danas zgrada sa zemljištem upisana u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo, a posebni dijelovi zgrade u pravilu u knjizi položenih ugovora.

- za slučajeve zgrada sa više od tri stana (ili za tzv. zgrade društvenog stanovanja), zemljište i zgrada su u društvenom vlasništvu, a posebni dijelovi zgrade su obično u knjizi položenih ugovora,

- za slučaj više zgrada izgrađenih na jednoj katastarskoj čestici situacija je ista,

- za slučaj manje - porodične zgrade situacija je daleko povoljnija, jer su u tome slučaju vlasnici zgrade već bili upisani kao sukorisnici zemljišta te su temeljem čl. 360. i 361. Zakona o vlasništvu¹⁹ postali i suvlasnici, dok je za prethodne slučajeve potrebno izvršiti prethodne radnje (uspostava suvlasničkih odnosa, a u prethodnom slučaju i formiranje građevinske parcele - opslužnog zemljišta zgrade)¹⁷.

c) UPISI PO ZAKONU O VLASNIŠTVU (NN 91/96.)²⁰

Stupanjem na snagu ovog zakona uspostavljeno je jedinstvo nekretnine s posebnim dijelovima zgrade, čl. 66. i 370. do 373. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom na kojem je uspostavljeno, a jedno i drugo s cijelom nekretninom. Nositelj prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu postaje temeljem ovog zakona vlasnikom tog dijela, s tim da mu pripada odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a što podrazumijeva rješavanje prethodnih pitanja, od formiranja opslužnog zemljišta zgrade, do plaćanja naknade za zemljište, jer se pretpostavlja da isto nije bilo uračunato u cijeni stana.

Ovim zakonom se na kvalitetniji način rješava pitanje etažnog vlasništva i jednostavniji je način izrade Projekta etažiranja za nove nekretnine, gdje su u zemljišnoj knjizi upisani vlasnici ili suvlasnici zgrade s pripadajućim zemljištem, a za prethodni i slične ovdje navedene slučajeve treba prije riješiti određena prethodna pitanja, o kojima će još biti riječi.

IV. PRETPOSTAVKE ZA IZRADU PROJEKTA ETAŽIRANJA

Da bi izradili Projekt etažiranja, s kojim neće biti problema kod ishođenja potvrde, kojom nadležna upravna vlast potvrđuje da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina, temeljem odredbi čl. 172. stav 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 53/91. i 103/96. ^{8*}- Odluka USRH) i čl. 73. stav 3. ^{1*}, te pri provedbi u gruntovnici moramo raspolagati sa slijedećim dokumentima:

1. Kopija katastarskog plana, (3. PRILOG) ovjerena po nadležnoj upravnoj vlasti, a na kojoj je evidentirano - ucrtano stvarno (sadašnje) stanje izgrađenosti građevinske parcele (ili opslužnog zemljišta zgrade) sa zgradom, samostalnom drvarnicom, garažom i dr. na kojima se može steći vlasništvo te sporedne dijelove (vrtovi, do dva parkirana mjesta po jednom stanu i dr.) , na koje se može protezati vlasništvo posebnog dijela (čl. 67. stav 3. Zakona o vlasništvu ^{1*}) pod pretpostavkom, da je sporedan dio jasno ograničen od ostalih dijelova nekretnine te da je dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova, ili iz stana, ili samostalne prostorije kojoj pripada kao sporedan dio, a sve prema čl. 67. Zakona o vlasništvu ^{1*}.

Građevinska parcela (ili opslužno zemljište zgrade) mora biti jedna katastarska čestica, jer je u protivnom (iz prakse) Projekt etažiranja u zemljišnoj knjizi neprovediv ^{17*}.

Nigdje u legislativi nema izrijeком zahtjeva, da građevinska parcela mora biti jedna katastarska čestica, ali "između redaka" iste (čl. 73. stav 3. Zakona o vlasništvu ^{1*} "na određenoj zemljišnoj čestici", a ne na određenim zemljišnim česticama), koja se bavi ovom problematikom, kao i samog procesa provedbe u zemljišnim knjigama takva tvrdnja stoji. Primjerice, nisu rijetki slučajevi da se građevinska parcela sastoji od više katastarskih čestica, a zgrada svojim tlocrtom zaposjeda, recimo, tri katastarske čestice (pa je zgrada upisana dio na jednoj, dio na drugoj i dio na trećoj), svaka je u drugom zemljišno knjižnom ulošku (kako je kupovana dio po dio od raznih vlasnika, a onda je izgrađena zgrada), doduše sada istog vlasnika ili suvlasnika, ali je nemoguća provedba već zbog načela jedinstvenosti nekretnine, a pogotovo zbog operativne provedbe u zemljišnoj knjizi. Zbog navedenih razloga nekretnine u opisanom slučaju treba u prethodnom postupku spojiti u jedno zemljišno knjižno tijelo i dati im jedan broj katastarske čestice ^{17*}

2. Novi izvod iz gruntovnice (4. PROLOG), koji treba u posjedovnici (A) biti sukladan kopiji katastarskog plana iz prethodne točke (a jedno i drugo sa stvarnim stanjem na terenu), daje nam potrebne podatke o vlasništvu, odnosno suvlasništvu predmetne nekretnine, kao i na njoj izgrađenim zgradama.

3. Pravomoćna odluka suda, čl. 73. stav 4. ^{1*} ili suglasnost svih suvlasnika, čl. 68. stav 3. i 74. stav 3. temeljem čl. 73. stav 1. ^{1*} ili očitovanje (2. PRILOG) vlasnika zemljišta sa zgradom ili nositelja prava građenja sa zgradom, čl. 75. stav 1. Zakona o vlasništvu ^{1*}, kojima se isti očituju na koji način će suglasno podijeliti svoje posebne (po volji suvlasnika garaža i šupa, kao zasebne funkcionalne cjeline mogu biti, poseban dio sa vlasništvom ili sporedan dio, koji je vezan uz stan i na koji se proteže vlasništvo stana) i sporedne dijelove te pripatke i što će od navedenog biti uzeto u obzir pri izračunu suvlasničkih odnosa na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu (u pravilu samo posebni dio zgrade - stan, samostalna garaža ili poslovna prostorija).

Prethodno navedeni dokumenti su u stvari zadatak, pa je presudno da isti sadržavaju sve potrebne parametre za način diobe nekretnine, jer će se tako izbjeći eventualne nedorečenosti pri izradi

Projekta etažiranja, a u kasnijoj fazi provedba u gruntovnici¹⁷.

4. Informacija o zgradi, gdje se s naručiteljem raspravi kakav je to prostor i koje uvjete mora zadovoljiti da to bude zasebna - samostalna uporabna cjelina, prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan, samostalna garaža ili samostalna prostorija, da ista mora biti izgrađena do mjere da nedvojbeno očitava namjenu i funkciju, a sve da se nepotrebno ne gubi vrijeme, ako se nakon razgovora nedvojbeno ocijeni da potrebnih pretpostavki za izradu Projekta etažiranja nema.

Pored do sada navedenog, zgrada za koju se izrađuje Projekt etažiranja mora biti dovršena sa svim prostorijama i ugrađenom stolarijom tako da su nepobitno vidljive zasebne cjeline, ne samo zato jer će za takav Projekt etažiranja nakon uviđaja na licu mjesta predstavnik državne uprave odbiti izdavanje potvrde, već i zbog toga što izrada Projekta etažiranja nije projektiranje, već snimak zatečenog stanja, pa se u istome ne mogu izmišljati zasebne cjeline kojih nema¹⁷.

V. MOGUĆI NOSITELJI IZRADE PROJEKTA ETAŽIRANJA

1. U sudskim postupcima Projekt etažiranja može izraditi stalni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, prema mišljenju Ministarstva prostornog uređenja od 2. 11. 2001. godine⁵.

2. U svim drugim slučajevima kada Projekt etažiranja nije sastavni dio glavnog projekta u skladu s istim mišljenjem Ministarstva prostornog uređenja od 2. studenoga 2001. ⁵. za izradu grafičkog priloga - nacрта, koji je sastavni dio Projekta etažiranja, mogu izraditi diplomirani inženjeri arhitektonske, građevinske ili druge srodne struke. Pod drugom srodnom strukom smatra se još geodetska struka.

Prethodno navedeni stav proizlazi iz mišljenja⁵ da se razgraničenje posebnih dijelova nekretnine, u skladu s pravomoćnom odlukom suda, suglasnošću ili očitovanjem može prikazati grafički nacrtom koji formalno pravno nije Plan posebnih dijelova zgrade (Projekt etažiranja) iz čl. 39. stav 3. podstavak 10. Zakona o građenju (NN 52/99.³), pa se na takav dokument niti ne odnose odredbe čl. 25. stav 1. istog zakona, prema kojima pravo poslova projektiranja imaju samo osobe sa strukovnim nazivom "ovlašteni arhitekt" i "ovlašteni inženjer".

U Zakonu o gradnji iz 2003. godine⁴ nema odredbi koje bi regulirale način i nositelje izrade elaborata (Projekta etažiranja) za osnivanje određenih samostalnih uporabnih cjelina na određenoj nekretnini u zemljišnim knjigama (gruntovnici), pa je prethodno iznijeto mišljenje⁵ (koje nije podzakonski akt, a još uvijek nije izmijenjeno) jedina orijentacija u radu u svezi prethodno iznijete problematike¹⁷.

VI. KRITERIJI ZA IZRADU PROJEKTA ETAŽIRANJA

Prilikom izrade Projekta etažiranja moraju se uvažavati kriteriji opisani u nastavku:

1. JEDINSTVO NEKRETNINE

Nekretnina je katastarska čestica (kat. čest. br.) zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno (izgrađeno) na površini i ispod nje (prema čl. 2. stav 3. Zakona o

vlasništvu^{1*} i čl. 2. stav 1. i 2. Zakona o ZK^{2*}) i dijeli njegovu pravnu sudbinu. Prema čl. 66. stav 3. Zakona o vlasništvu^{1*}, vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine, koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili prava građenja sa zgradom. Slijedom prethodno navedenog za slučaj kada je više zgrada sa više stanova izgrađeno na jednoj katastarskoj čestici (u pravilu u društvenom vlasništvu) iz poglavlja II. točke c) predzadnji stavak, nije moguće izraditi Projekt etažiranja, dok se kao prethodno pitanje ne formiraju građevinske parcele (ako postoji takav provedbeni urbanistički plan), ili utvrdi opslužno zemljište (zemljište za redovnu uporabu zgrade), s neposrednom vezom na javnu prometnu površinu tako, da svakoj zgradi pripadne navedeno zemljište sa svojim brojem katastarske čestice, a za što je nadležan državni ured za prostorno uređenje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 30/94., 68/98. i 35/99.^{9*}). Vođeci se ovdje navedenim kriterijem za provedbu etažnog vlasništva u zemljišnim knjigama, sudska praksa inzistira na izradi Projekta etažiranja za cijelu nekretninu pa bi, primjerice, Projekt etažiranja izrađen samo za jedan posebni dio - stan, poslovnu prostoriju ili samostalnu garažu bio odbijen. Ovakav stav je realan i prihvatljiv, ne samo zbog navedenog kriterija, već i zbog npr. izračuna suvlasničkih odnosa na zgradi sa više stanova, gdje je još uvijek upisano društveno vlasništvo, a što je tek moguće na temelju cjelovitog Projekta etažiranja^{17*}, izračunom korisnih vrijednosti u skladu s čl. 74. Zakona o vlasništvu^{1*}.

2. POSEBNI DIO NEKRETNINE I NJEGOVI PRIPADCI

Posebni dio je samostalna uporabna cjelina prikladna za samostalno izvršavanje vlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija prema čl. 67. stav 1. Zakona o vlasništvu^{1*}.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz u skladu s čl. 2. Zakona o najmu stanova (NN 91/96.^{10*}).

Dakle, pod pojmom stana podrazumijeva se skup prostorija, pa se jedna prostorija ne može smatrati stanom. Osim toga što jedna prostorija nije stan, nisu to niti dijelovi stana koji se mogu sastojati od više prostorija, ali ne ispunjavaju potrebne preduvjete da bi se smatrali stanom. Stan bi trebao predstavljati zatvorenu građevinsku cjelinu (ulaz "pod jednim ključem" glavnog ulaza), što bi značilo da prostorije koje su fizički udaljene, odnosno odvojene od ostalih na način da se do njih može doći samo preko zajedničkih dijelova (na kojima nije uspostavljeno etažno vlasništvo u korist etažnog vlasnika dotičnog stana), ne mogu se smatrati sastavnim dijelom toga stana^{17*}. Nije značajno, da li se u stan ulazi izvana, sa stubišta ili hodnika, već je presudno, da se pri dolasku u stan ne mora prolaziti kroz neki drugi stan. (Knjiga Stvarno pravo, Informator, Zagreb 1998. N. Cavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković (13/26 i 27 str. 540 i 541^{12*}), te V. Belaj u članku kao "Uređenje etažnog vlasništva", Informator Zagreb, br. 4456 od 20. 11. 1996.^{13*}). Iz sudske prakse potrebno je pri ocjeni mogućnosti "geometrijske podjele nekretnina" uzeti još u obzir i minimalne standarde stanovanja za određenu sredinu^{17*}.

Među druge samostalne prostorije spadaju osobito samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže i samostalne druge (pomoćne) zgrade izgrađene na istoj kat. čest. br. ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila (također garaže). Poslovnom prostorijom u smislu Zakona o zakupu poslovnog prostora čl. 2. (NN 91/96.^{14*}), smatra se jedna ili više prostorija u

poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti, koje u pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Sporedni dijelovi nekretnine na koje se može protezati vlasništvo posebnog dijela su otvoreni balkoni, terase, podrumске i tavske prostorije, kućni vrtovi i mjesta za ostavljanje motornih vozila izvan zgrade na istoj kat. čest. (najviše do dva motorna vozila po jednom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji), pod uvjetom da su isti jasno ograničeni od ostalih dijelova nekretnine, te da su dostupni s međe nekretnine ili njezinih zajedničkih dijelova ili iz onog stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bili sporedni dio, a sve u skladu s čl. 67. stav 3. Zakona o vlasništvu¹¹.

Vlasništvo posebnog dijela može se protezati na spomenute sporedne dijelove nekretnine, ali se na njima ono ne može samostalno uspostaviti (kao zasebna etaža), da je neovisno o vlasništvu na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji kao posebnom dijelu te nekretnine. Dakle, otvoreni balkoni terasa, tavske ili podrumске prostorije, kućni vrtovi i sl. mogu biti predmetom etažnog vlasništva samo kao, uvjetno kazano, svojevrsan pripadak tog prava, koje postoji na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, pa će se na odgovarajući način i primjenjivati pravila koja vrijede za pripadke stvari (iako to oni nisu). Kao sporedni dijelovi spominju se i mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po jednom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, što treba razlikovati od jasno određenih mjesta u zgradi namijenjenih ostavljanju motornih vozila koja, kao što je već spomenuto, mogu biti samostalne prostorije i kao takve samostalan predmet etažnog vlasništva neovisan o vlasništvu stana ili poslovne prostorije (prema knjizi Stvarno pravo, Informator 1998. prethodno navedenih autora¹²). Pripadci stvari na koje se primjenjuju pravila kao na sporedne dijelove jesu one pokretne stvari, koje je njezin vlasnik namijenio da trajno služe svrsi glavne stvari - posebnom dijelu - stanu - poslovnoj prostoriji. Pripadak je npr. pogonski uređaj za centralno grijanje, satelitski antenski uređaj i dr. prema čl. 7. Zakona o vlasništvu¹¹. Zajednički dijelovi zgrade određeni su člankom 3. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97.¹⁵), ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom nisu uredili drugačije. Prema stajalištu izraženom u već citiranoj knjizi Stvarno pravo¹², zajednički dijelovi nekretnine mogu služiti nekretnini kao cjelini ili samo nekim njezinim dijelovima, pa ovisno o tome na tim dijelovima određena prava mogu imati svi ili samo neki vlasnici posebnih dijelova, a koje stajalište zastupa i V. Belaj u navedenom članku "Uređenje etažnog vlasništva"¹³. Primjerice, slijedom navedenog stajališta lift, stepeništa i hodnici u samo jednoj dilataciji zgrade, zajednički su dijelovi posebnih dijelova samo na toj dilataciji, što znači da su liftovi, stepeništa i hodnici na ostalim dilatacijama zajednički dijelovi posebnih dijelova samo na tim dilatacijama.

3. VLASNIŠTVO I SUVLASNIČKI ODNOSI

a) U slučaju kada vlasnik zgrade i zemljišta, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom iz čl. 75. stav 1.¹¹, odnosno vlasnik zemljišta ili nositelj prava građenja svoju nekretninu, na kojoj će tek biti izgrađena zgrada iz istog članka stav 3. Zakona o vlasništvu¹¹, žele podijeliti temeljem očitovanja na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu u zgradi (za slučaj iz članka 75 stava 3. istog zakona uspostava vlasništva tek nakon izgradnje zgrade), potrebno je u pravilu te suvlasničke odnose izračunatim u Projektu etažiranja, na temelju korisnih vrijednosti posebnih dijelova.

Korisne vrijednosti posebnih dijelova izračunati će se na temelju korisnih površina istih uz aktualnu

cijenu po m² ili samo na temelju korisnih površina posebnih dijelova u slučaju da su vrijednosti po m² podjednake za sve posebne dijelove zgrade, a o čemu se očituje vlasnik očitovanjem.

b) Kada se radi o višestambenoj zgradi gdje je zemljište sa zgradom u društvenom vlasništvu situacija je ista kao u slučaju pod a), s tim da očitovanje potpisuje slijednik društvenog vlasništava (u pravilu grad), kao i svi korisnici posebnih dijelova da su suglasni s navedenom podjelom.

c) U slučaju kada već postoji suvlasništvo na zemljištu i zgradi, Projekt etažiranja može se izraditi na temelju pisane suglasnosti temeljem čl. 73. stav 1.¹ u kojoj se izjašnjavaju svojom voljom svi suvlasnici da će svoje nekretnine u skladu s čl. 68. stav 3. ili 74. stav 3. Zakona o vlasništvu¹ podijeliti tako:

- da će zadržati postojeće suvlasničke odnose, bez obzira na korisne vrijednosti posebnih dijelova, pa neće trebati izračun istih ili,

- da će se suvlasničke dijelove svih suvlasnika preračunom na temelju korisnih vrijednosti posebnih dijelova zgrade (ili korisnih površina kada su s tim suglasni suvlasnici, za slučaj kada je m² korisne površine podjednake vrijednosti u svim posebnim dijelovima nekretnine), uskladiti s tim posebnim dijelovima prema čl. 77. stav. 2., a što je potrebno iskazati izračunom prema čl. 74. stav 2. Zakona o vlasništvu¹.

Prema prednje iznijetom biti će: očitovanje, u slučaju kada ga daje samovlasnik (2. PRILOG dat u poglavlju IV pod točkom 3.) i suglasnost, u slučaju kada je daju suvlasnici.

d) Kada jedan od suvlasnika iz čl. 71. stav 1. Zakona o vlasništvu¹ zatraži uspostavu etažnog vlasništva, a s tim zahtjevom nisu suglasni ostali suvlasnici, sud će u izvanparničnom postupku utvrditi je li suvlasnički dio nekretnine tražitelja odgovarajući njegovom posebnom dijelu u skladu s čl. 74. stav 1. i 2. istog zakona i tek tada se može izraditi Projekt etažiranja.

e) Služba državne uprave nadležna za izdavanje potvrde iz čl. 73. stav 3¹. nije nadležna provjeravati (odluku suda, ispravu - očitovanje ili suglasnost), da li suvlasnički dio odgovara posebnom dijelu, jer je za to nadležan sud, kako je to opisano u prethodnoj točki, a niti ulaziti u način diobe nekretnine, o čemu svojom voljom suglasnošću ili očitovanjem mogu odlučiti samo vlasnici ili suvlasnici, već samo utvrditi je li određeni stan ili druga samostalna prostorija na određenoj zgradi i određenoj čestici samostalna uporabna cjelina i da li stanje prikazano u Projektu etažiranja odgovara stvarnom stanju u naravi.

Smatra se da zemljišne knjige (grunтовnica) istinito i potpuno odražavaju činjenično i pravno stanje zemljišta u skladu s čl. 8. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96.²). Iz prethodno navedenog daje se zaključiti da se predmetnom potvrdom potvrđuju činjenice prikazane u Projektu etažiranja, te da iste odgovaraju činjeničnom stanju u naravi¹⁷.

f) Izračun suvlasničkih odnosa, (6. PRILOG) kada za to proizlazi potreba iz očitovanja ili suglasnosti, izvršit će se stavljanjem u odnos korisne vrijednosti (ili korisnih površina kada su podjednake korisne vrijednosti po m² za sve posebne dijelove i kada za to postoji volja suvlasnika u pisanoj suglasnosti) pojedine, sa sumom korisnih vrijednosti svih samostalnih uporabnih cjelina.

4. Korisne vrijednosti (7. PRILOG) čl. 74. stav 2. Zakona o vlasništvu¹

Korisna vrijednost stana ili druge samostalne prostorije izračunava se iz korisne površine istih i odgovarajućih dodataka ili odbitaka za razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost prema drugim stanovima ili samostalnim prostorijama, a koje po shvaćanju u prometu i iskustvu proizlaze iz namjene, položaja i sl., a nisu nastale na trošak samo jednog od suvlasnika.

5. Korisna površina, isti čl. Zakona kao pod br. 4. ¹⁷

Korisna površina (za potrebe izračuna iz točke 4.) je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju. Prilikom izračuna korisne površine neće se uzeti u obzir podrumске i tавanske 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 u skladu s odredbama čl. 67. stav 3. - 5. Zakona o vlasništvu ¹⁸. Korisna površina u pravilu se izračunava prema građevnom planu odobrenom od vlasti, ali ako netko učini vjerojatnim da postoje znatnija odstupanja od tog plana, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju.

Praksa nedvojbeno dokazuje da se mora snimiti postojeće stanje, jer već tijekom gradnje dolazi do odstupanja zahtjevom samog vlasnika ili češće kupaca (obično pomaci pregradnih zidova, a za što nije potrebna izmjena i dopuna građevinske dozvole), a navedena odstupanja su još izraženija kod starijih građevina (gdje je protekom vremena došlo do promjene oblika, veličine, čak i broja prostorija), pa je istaknuto pravilo iz prethodnog stavka tek puki izuzetak ¹⁷.

Pored navedene korisne površine, neophodne za izračun korisnih vrijednosti, Projektom etažiranja moraju biti iskazane i ostale površine zajedničkih dijelova zgrade (stepeništa, liftovi, hodnici, tavanski i podrumski prostori, ako nisu pregrađeni i dr.), te podrumskih i tavanskih prostorija, terasa, balkona, kućnih vrtova i mjesta za ostavljanje motornih vozila (parkirališta) iz čl. 67. stav 3. Zakona o vlasništvu ¹⁸, a sve s ciljem utvrđivanja činjeničnog stanja.

VII. IZRADA GRAFIČKOG PRIKAZA ETAŽNIH CJELINA

Grafički prikaz etažnih cjelina (9. PRILOG) nekretnine (jedne kat. čest.) je dokument, sa jasnim sadržajem već iz samog naslova, a koji se u pravilu sastoji od tlocrta svih (podzemnih i nadzemnih) etaža zgrade koja se dijeli na samostalne uporabne cjeline i Situacije zatečenog stanja (8. PRILOG) (u mjerilu ne manjem od 1: 500) na kojoj je prikaz pozicije prethodno navedene zgrade, pomoćnih zgrada (najčešće garaža), koje su također samostalne uporabne cjeline i drugih sporednih dijelova (vrtova, mjesta za parkiranje i dr.) iz već ranije obrazloženog čl. 67. stav 3. Zakona o vlasništvu ¹⁸.

Svi grafički dijelovi trebaju nositi naslov Grafički prikaz etažnih cjelina, a u podnaslovu daju poblizu informaciju o kojem se elementu radi (Situacija zatečenog stanja, Tlocrt podruma, Tlocrt prizemlja...). Svaki od priloga mora sadržavati (najbolje odmah ispod podnaslova) naziv katastarske općine, broj katastarske čestice (kat. čest. br.), zemljišno knjižni uložak broj (ZK. Ul. br.) i naziv mjesta - lokaciju, a u donjem dijelu crteža mjesto i datum izrade (lijevo) i ime nositelja izrade (desno).

U cilju što bolje preglednosti grafičkih priloga i njima pripadajućih sadržaja, najbolje je da u istome tlocrtu bude sadržan po samostalnim uporabnim cjelinama ispis naziva prostorija sa iskazom površina. S istim ciljem svaka etaža na grafičkom prilogu treba biti označena svojim rimskim brojem, a ispod njenog naslova u zagradi ime vlasnika etažnog dijela, a ispod pripadajuće prostorije numerirane arapskim brojevima u posebnom znaku, koji je još i obojen posebnom bojom.

Sam grafički prilog (tlocrt) mora na pregledan - jednostavan način (lišen svih nepotrebnih oznaka, namještaja, kota, instalacija i dr., a koje u pravilu sadrži arhitektonski projekt), prikazivati raspored prostorija, na kojima su oznake otvora na zidovima (vrata i prozori) i sa njihovom dispozicijom za cijeli tlocrt. Svaka prostorija je numerirana arapskim brojem u posebnom znaku, koji je za svaku

zasebnu cjelinu obojen posebnom bojom. U grafičkom prilogu sve prostorije zgrade, već spomenute samostalne garaže i sporedni dijelovi moraju sadržavati mjerne podatke (o dimenzijama istih), na temelju kojih su izračunate površine.

Sve ovdje navedeno je neophodno, kako bi grafički prikaz etažnih cjelina bio transparentan i jasan, već i na prvi pogled svakom građaninu i odražavao činjenično stanje nekretnine u skladu s čl. 8. stav 2. Zakona o zemljišnoj knjizi ^{2*}, a za što su presudni 8. i 9. PRILOG. Sama podjela nekretnine na etažne cjeline (5. PRILOG) još će se iskazati tekstualno i numerički u posebnom prilogu, sa nazivima prostora i iskazom neto kvadratura istih.

Prikaz pročelja zgrade u pravilu nije sadržaj Projekta etažiranja (Informator br. 5092 - 5095 od 2002. Š16*Ć) niti njegovih grafičkih sastavnica (na čemu u pojedinim sredinama inzistira upravna vlast), jer su ista zajednički dijelovi zgrade u skladu s čl. 3. stav 1. alineja 4. Uredbe o održavanju zgrada (NN 64/97. ^{15*}), osim kada to zatraže suvlasnici (pisanom suglasnošću) u pravilu, kada je zgrada na etažne cjeline podijeljena po vertikali (dvojni ili ugrađeni objekt), u kojem slučaju svaka etažna cjelina održava svoja pročelja, ali tada i krovšte i ostale zajedničke dijelove tog dijela zgrade.

VIII. SADRŽAJ PROJEKTA ETAŽIRANJA

Projekt etažiranja s ciljem prikaza činjeničnog stanja nekretnine u svezi s podjelom na etažne cjeline treba sadržati slijedeće sastavnice (10. PRILOG):

OPĆI DIO:

1. Dokument o nositelju izrade (rješenje za sudskog vještaka ili diploma); 2. Očitovanje, suglasnost ili pravomoćna odluka suda (zadatak); 3. Kopiju katastarskog plana i; 4. Izvod iz zemljišne knjige

DOSADAŠNJE STANJE:

1. Analiza zatečenog stanja s prijedlogom za ZK; 2. Izvodi iz zbirke isprava o ranijim etažiranjima Z-br.; 3. Izvodi iz zemljišne knjige - podulošci ranijih etažiranja

NOVO STANJE:

1. Podjela nekretnine na etažne cjeline; 2. Izračun korisnih vrijednosti; 3. Izračun suvlasničkih odnosa na zemljištu i zajedničkim dijelovima zgrade; 4. Grafički prikaz etažnih cjelina - Situacija zatečenog stanja M 1: 500 (ne sitnije); 5. Grafički prikaz etažnih cjelina - Tlocrt podruma M 1:100; 6. Grafički prikaz etažnih cjelina - Tlocrt prizemlja M 1:100; 7. Grafički prikaz etažnih cjelina - Tlocrt kata M 1:100; 8. Grafički prikaz etažnih cjelina - Tlocrt tavana M 1:100

Dosadašnje stanje će biti sastavnicom Projekta etažiranja samo u slučaju kada su već ranije bila izvršena djelomična etažiranja zgrade ili su bila pogrešno učinjena, a o čemu će još biti riječi. U analizi zatečenog stanja, kada postoje u zemljišnoj knjizi nepotpuna ili pogrešna prethodna etažiranja, dat će se i način rješavanja tog problema. U slučaju kada se u sudskom postupku (koji prethodi etažiranju) utvrđuju suvlasnički odnosi na nekretnini, naslov Dosadašnje stanje zamijenit će se i glasit će: Stanje utvrđeno u sudskom postupku. U slučaju prvog etažiranja neke nekretnine neće biti dosadašnjeg stanja (jer nije bilo ranijih etažiranja), a naslov Novo stanje zamijenit će novi: Dioba

na etažne cjeline. Izračun korisnih vrijednosti neće biti potreban u slučaju kada se suvlasnici pisanom suglasnošću izjasne, da će se izračun suvlasničkih odnosa izvršiti na temelju korisnih površina.

IX. POTVRDA PROJEKTA ETAŽIRANJA

1. U poglavlju IV. 1. stav, već je opisana nadležnost izdavanja potvrde (11. PRILOG), a u poglavlju VI. točka 3. podtočka e) stav 1., što istom utvrđuje nadležna upravna vlast, kao i to, da ne može ocjenjivati niti mijenjati pravomoćnu odluku suda, kao i slobodno izraženu volju suvlasnika ili vlasnika pisanom suglasnošću ili očitovanjem. Grafički prikaz pročelja zgrade u pravilu nije sastavni dio Projekta etažiranja (na čemu u pojedinim sredinama inzistira upravna vlast), a što je detaljnije već opisano pod glavom VII. stav 8.

2. Projekt etažiranja može (ali ne mora) biti i sastavni dio glavnog projekta za dobivanje građevinske dozvole, i ukoliko je izrađen na ovdje opisani način (ne samo crtež, već i sve ostale potrebne sastavnice), ne podliježe ponovnoj potvrdi, jer je to već jednom učinjeno od iste nadležne upravne vlasti prilikom izdavanja građevinske dozvole.

3. Potvrda, da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina, može se izdati i ako su građevine u zemljišnoj knjizi upisane bez građevinske i uporabne dozvole, pod uvjetom da u naravi postoje.

X. PRIMJERI

Ovdje navedeni prilozi 1. do 10. dopunjeni s nedostajućim dokumentima i naslovima te poredani prema 10. PRILOGU daju prikaz oblika i sadržaja za jednostavan slučaj izrade projekta etažiranja.

Izvori:

- 1* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 i 114/01
- 2* Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96
- 3* Zakon o gradnji NN 52/99
- 4* Zakon o gradnji NN 175/203
- 5* Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja
Klasa: 360-01/01-02/133, Urbroj: 531-03/1-01-02 od 2. 11. 2001.
- 6* Zakon o državnoj izmjeri i katastru zemljišta NN 128/90
- 7* Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada NN 52/71 i 52/73
- 8* Zakon o općem upravnom postupku NN 53/91 i 103/96
- 9* Zakon o prostornom uređenju NN 30/94, 68/98 i 35/99
- 10* Zakon o najmu stanova NN 91/96
- 11* Praktična geodezija, Slavko Macarol
- 12* Stvarno pravo; N. Cavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj i Z. Stipković,
Informator, Zagreb, 1998.
- 13* "Uređenje etažnog vlasništva", V. Belaj, Informator Zagreb, br. 4456 od 20. 11. 1996.
- 14* Zakon o zakupu poslovnih prostorija NN 91/96
- 15* Uredba o održavanju zgrada NN 64/97
- 16* Informator, Zagreb, br. 5092 - 5095 od 2002.
- 17* Istraživanja autora

* Tekst je skraćena verzija izvornog znanstvenog rada objavljenog u časopisu Hrvatskog društva sudskih vještaka, Zagreb, "VJEŠTAK" br. 1/2004. Grafički prilozi i karakteristični primjeri Projekta etažiranja zainteresirani mogu naći u navedenom radu. Autor je dipl. ing. građ., stalni sudski vještak građevinske i geodetske struke.