

# MOŽE LI SE SUDSKOM ODLUKOM NADOMJESTITI SUGLASNOST SUVLASNIKA ZA USPOSTAVU ETAŽNOG VLASNIŠTVA? *DE LEGE LATA I DE LEGE FERENDA*

*Pregledni znanstveni rad*

*UDK 347.238.31(497.5)*

Primljeno: 26. kolovoza 2019.

Dino Pivac\*

---

*Iako je zakonodavac nedvojbeno zauzeo stav in favorem etažiranja, gotovo je posve propušteno urediti parnični i izvanparnični postupak u etažnopravnim predmetima. Predmet je ovog rada analiza i kritika postojećeg zakonskog uređenja, koje ne predviđa, barem ne izrijeком i nomotehnički samostalno, pravne instrumente koji bi stajali na raspolaganju suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, ako su ispunjene sve ostale zakonom propisane pretpostavke, u situaciji kada mu jedan suvlasnik (neopravdano) uskraćuje suglasnost za uspostavu etažnog vlasništva. Time se otvorio prostor za različita shvaćanja u zainteresiranoj stručnoj javnosti. Svrha ovog rada nije dati puki presjek normativnih rješenja te različitosti stavova sudske prakse i pravne doktrine, nego pružiti poticaj za buduće učinkovito rješavanje ovih etažnopravnih predmeta kroz konkretne prijedloge de lege ferenda i praktične smjernice u postupanju.*

Ključne riječi: razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva; pravo na etažiranje; uskrata suglasnosti suvlasnika; nepostojanje suglasnosti svih suvlasnika; opravdanost razloga za uskratu suglasnosti; zajednički dijelovi zgrade; izvanparnični ili parnični postupak

---

## 1. UVOD

Pozitivnopravno uređenje vlasništva posebnih dijelova nekretnine (materijalnopravne odredbe) predstavlja Glava 4. dijela 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.<sup>1</sup> Pri tome su prvenstveno uređena materijalnopravna pitanja o uspostavi i prestanku vlasništva na posebnom dijelu te o izvršavanju ovlasti kako glede cijele nekretnine tako i glede posebnog dijela. Odredbe o suvlasništvu iz glave 2. (čl. 36. – čl. 56. ZV-a) primjenjuju se kao opće odredbe<sup>2</sup> za pitanja koja nisu posebno uređena odredbama u Glavi 4. (čl. 66. – čl. 99. ZV-a).

Ono što bi se moglo nazvati procesnopravnim odredbama unutar ZV-a jesu odredbe o uspostavi etažnog vlasništva, točnije, odredbe kojima se određuje način uspostave (upis

---

\* Dino Pivac, mag. iur., polaznik Poslijediplomskog doktorskog studija iz građanskopravnih znanosti i obiteljskoprvnih znanosti na Pravnom fakultetu sveučilišta u Zagrebu

<sup>1</sup> Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14; dalje: ZV.

<sup>2</sup> „Kad je uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine na nekom njezinom suvlasničkom dijelu, pravne odnose glede te nekretnine uređuju posebna pravila iz ove glave Zakona, a podredno opća pravila o suvlasništvu.“ (Čl. 66. st. 4. ZV-a)

u zemljišnu knjigu) te zakonske pretpostavke za uspostavu. Međutim, etažno vlasništvo nije dostatno i zadovoljavajuće regulirano, što je izazivalo i izaziva velike praktične probleme u nekim etažnopravnim predmetima. Prije svega, bitna zamjerka jest da ZV u ovoj glavi ne samo da ne sadrži specijalna procesna pravila nego parcijalno i nedosljedno određuje vrstu sudskog postupka u kojem bi se rješavala pojedina etažnopravna pitanja (parnični ili izvanparnični postupak). Broj i značaj višestambenih zgrada u kojima stanuju stotine suvlasnika i kod kojih se teško pribavlja suglasnost svih ili većine suvlasnika traži da se pronađu odgovarajuća pravna rješenja kako bi se pojedini poslovi redovite uprave ili izvanredni poslovi, unatoč nepostojanju suglasnosti svih suvlasnika, ipak mogli provoditi.

Iako je hrvatski zakonodavac kao uzor za uređenje etažnog vlasništva imao njemački<sup>3</sup> i austrijski<sup>4</sup> model (posebni zakoni o stambenom vlasništvu), iz nepoznatog razloga nije odlučio urediti tu materiju samostalnim zakonima o stambenom vlasništvu, kako su to učinile te dvije države, uređujući i procesnopravne odnose etažnih vlasnika u samostalnom dijelu. Pored toga, za razliku od austrijskog zakonodavca, naš zakonodavac potpuno je propustio urediti pravne posljedice neopravdane uskrate pristanka na uspostavu etažnog vlasništva i postupak kroz koji bi se takve situacije riješile, što predstavlja predmet ovog rada.

Nije pohvalno, štoviše, porazno je da se i nakon gotovo trideset godina državne samostalnosti u našem pravom sustavu u svim izvanparničnim, pa i etažnopravnim postupcima primjenjuje Zakon o vanparničnom postupku Kraljevine Jugoslavije iz 1934.<sup>5</sup> kao pravna pravila sukladno odredbama Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941.<sup>6</sup>, zbog čega se pozdravljaju napori u izradi prvog Zakona o izvanparničnom postupku u Republici Hrvatskoj, koji je u vrijeme pisanja ovog rada još uvijek u fazi nacрта.

## **2. MOŽE LI SE SUDSKOM ODLUKOM NADOMJESTITI SUGLASNOST SUVLASNIKA ZA USPOSTAVU ETAŽNOG VLASNIŠTVA?**

### **2.1. *De lege lata***

Uspostava etažnog vlasništva predstavlja jedan od načina razvrgnuća suvlasništva. Doduše, radi se o razvrgnuću *sui generis* s obzirom na brojne specifičnosti u odnosu na druga tipičnija razvrgnuća suvlasničke zajednice, uz uvažavanje prvenstveno postojanja zajedničkih dijelova i uređaja koji nisu predmet diobe. Razlog zašto je uspostava etažnog vlasništva ujedno i razvrgnuće suvlasništva jasan je – uspostavljanjem etažnog vlasništva

---

<sup>3</sup> Wohnungseigentumsgesetz iz 1951., zadnja novela od 5. 12. 2014. (BGBl I S 1962), puni naziv: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht; dalje: dWEG.

<sup>4</sup> Wohnungseigentumsgesetz iz 1975., kasnije iz 2002.; BGBl I 70/2002, zadnja novela I 58/18, dalje: öWEG.

<sup>5</sup> Službene novine Kraljevine Jugoslavije 45/1934, Narodne novine br. 73/1991; dalje: ZVP/34.

<sup>6</sup> Narodne novine br. 73/91; dalje: ZNPPP.

ograničavaju se prava suvlasnika. Glede toga nema niti bi smjelo biti dvojbe budući da odredba članka 53. ZV-a iz odjeljka o razvrgnuću suvlasništva ne ostavlja mjesta tumačenju:

*„Ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.“*

Citirana odredba ujedno određuje temeljno pravilo – za etažiranje je potrebna suglasnost svih suvlasnika. Njezin je *ratio* sklapanje (izvanrednog) pravnog posla – ugovora o uspostavi etažnog vlasništva koji sklapaju svi suvlasnici. Međutim, postoje i iznimke od pravila.

Naime, pored citirane odredbe članka 53., jednako bitne odredbe za temu ovog rada nalaze se u članku 73. ZV-a:

*„(1) Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine.*

*(2) 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.“*

Već jezičnim tumačenjem citirane odredbe stavka 2. (kojim započinje tumačenje svake pravne norme) može se zaključiti da je zakonodavac prepoznao mogućnost uskraćivanja pristanka i odredio što bi mogao biti (ne)opravdan razlog za to. No, nažalost, tu se zakonodavac i zaustavio, čime se otvorio velik broj neodgovorenih pitanja, koja su stvorila i stvaraju probleme u sudskoj praksi.

Što znači da netko ne može uskratiti pristanak ako to stvarno i objektivno može?

Citirana odredba ni u kojem slučaju ne smije biti tretirana kao *lex imperfecta*, odnosno ne može se uzeti da neopravdano odbijanje pristanka nema nikakvu pravnu posljedicu (nije isključeno i pravo na naknadu štete u nekim slučajevima), tako da bi suprotna strana koja ispunjava sve zakonske pretpostavke bila već samim time spriječena u ostvarivanju i zaštiti svojih prava i interesa. Nije dopustivo da pravo suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio i suglasnost svih ostalih suvlasnika ovisi o želji i volji jednog suvlasnika, koji može svako etažiranje spriječiti tako da jednostavno ne da svoju suglasnost, bez ikakva razloga ili barem bez razloga koji bi se mogao tretirati kao opravdan. Iako nije izriječno određeno, polazeći od činjenice da je hrvatski zakonodavac definitivno *in favorem* etažiranja (stavljajući njegove višestruke koristi ispred njegovih nedostataka), suvlasnik bi u navedenoj situaciji mogao pokrenuti postupak u kojem bi sud ocijenio 1)

jesu li ispunjene pretpostavke za etažiranje i 2) radi li se o opravdanom ili neopravdanom razlogu za uskratu pristanka. Štoviše, već je *de lege lata* otvoren put za sudsku uspostavu etažnog vlasništva u slučaju nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika kroz neke druge odredbe ZV-a, ali nipošto nije umanjena potreba da se ta pitanja izrijekom i detaljnije reguliraju.

Koja bi bila pravna posljedica uskrate neuskativog pristanka?

Pored toga što suvlasnik koji ispunjava sve zakonske pretpostavke, ali nema suglasnost svih suvlasnika, može tražiti od suda da uspostavi etažno vlasništvo i na taj način nadomjesti suglasnost suvlasnika koji je (neopravdano) odbija dati, ne može se isključiti kao pravna posljedica i mogućnost isticanja obveznopravnog zahtjeva. Tako bi se kod odštetnog zahtjeva protupravnost postupanja tek utvrđivala u sudskom postupku, u kontekstu ocjene suda i utvrđenja postojanja opravdanog razloga za uskratu pristanka. Koja bi se šteta mogla tražiti? S obzirom na to da izdaci koje suvlasnik snosi prije pokretanja sudskog postupka (uzrokovani uskratom suglasnosti od strane tuženika) možda ne bi bili naknadivi kao troškovi postupka (nastali u povodu postupka), oni bi se eventualno mogli tražiti kroz kondikcijski zahtjev,<sup>7</sup> naravno, u razmjernom dijelu. Na tužitelju bi bio teret dokazivanja. Možda je najizglednije potraživanje izmakle dobiti, koja se, primjerice, može naći u neishođenju kredita zbog nemogućnosti upisa hipoteke, u nerealiziranoj prodaji stana zbog neidentificiranosti kao zasebne nekretnine (unatoč, primjerice, sklopljenom predugovoru i bezuspješnom proteku roka za etažiranje) te u svim sličnim slučajevima koji pokazuju dobre strane uspostavljanja etažnog vlasništva. Stoga pravo na etažiranje nedvojbeno postoji i već je *de lege lata* utuživo.

Koliko se dugo suglasnost mora čekati prije nego što se može pokrenuti sudski postupak?

Odgovor na to pitanje može se naći u „razumnom roku“ kao pravnom standardu prije negoli u točno propisanom dilatornom roku. Pravni su standardi često primijenjeni u našem pozitivnom pravu te jačaju ulogu suda i sudačke ocjene. I u ovom bi slučaju „razuman rok“ bio kvalitetno zakonsko rješenje, a to je još jedan argument u korist toga da bi se ovi etažnopravni predmeti trebali rješavati po pravilima parničnog postupka (a ne pred izvanparničnim sudom), uz osiguranu kontradiktornost, mogućnost utvrđivanja spornih činjenica i odlučivanje o prijedlogu tako da se imaju u vidu sve okolnosti konkretnog slučaja koje zaista predstavljaju *quaestio facti*.

Iako ta pitanja nisu bila ni ranije (prije stupanja na snagu ZV-a) detaljnije regulirana, autor drži prikladnim upozoriti na to da je već bivši Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada<sup>8</sup> u

---

<sup>7</sup> „Tko za drugog učini kakav izdatak ili što drugo što je ovaj po zakonu bio dužan učiniti, ima pravo zahtijevati naknadu od njega.“ Čl. 1119. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018; dalje: ZOO).

<sup>8</sup> Narodne novine br. 52/73; dalje: ZVDZ.

svojim prijelaznim i završnim odredbama u situaciji nepostojanja sporazuma svih suvlasnika predvidio sudski (izvanparnični) postupak.<sup>9</sup>

U vrijeme važenja ZVDZ-a dvojbe o mogućnosti uspostave etažnog vlasništva u sudskom postupku nije bilo, pa, primjerice, Vrhovni sud u jednoj svojoj odluci<sup>10</sup> zauzima stajalište kako je fizička dioba (pretvaranje idealnog u etažno vlasništvo) moguća i kod obiteljskih stambenih zgrada s jednom stranom ako postoji mogućnost izdvajanja dviju zasebnih i samostalnih stambenih cjelina, kao i druge pretpostavke predviđene ZVDZ-om. Ako među strankama nema sporazuma, takvu diobu obavlja sud u izvanparničnom postupku.

Stavljanjem izvan snage navedenog propisa (čl. 394. ZV-a) i faktičnim preuzimanjem odredbe öWEG/75 (austrijskog Zakona o stambenom vlasništvu) u naš pravni sustav, pritom uz izostavljanje odredbe o *tužbi za diobu* (Teilungsklage),<sup>11</sup> bez oklijevanja se može konstatirati, učinjen je velik propust, koji je kroz sljedeća dva desetljeća primjene ZV-a izazivao turbulencije u teoriji i praksi glede pitanja koje je predmet ovog rada.

## 2.2. Pravna teorija glede uređenja ovog pitanja *de lege lata*

U hrvatskoj pravnoj teoriji ni danas ne postoji jedinstven pristup problemu uskraćivanja/nadomještanja suglasnosti za uspostavu etažnog vlasništva, odnosno pitanju može li sud uspostaviti etažno vlasništvo premda ne postoji suglasnost svih suvlasnika.

Pravna shvaćanja izražena u proučenim znanstvenim i stručnim radovima složena su i potkrijepljena valjanim razlozima te ih nije moguće odrediti jednoznačno (za ili protiv). Radi izbjegavanja podjele na stajališta *pro et contra*, kao i zbog složenosti samog pitanja, u nastavku se iznose stajališta autora iz korištene literature.

*Tatjana Josipović* drži da osnovno pravilo o nužnosti suglasnosti svih suvlasnika vrijedi neovisno o tome uspostavlja li se etažno vlasništvo na zahtjev jednog od suvlasnika na njegovu posebnom dijelu nekretnine ili pak svi suvlasnici povezuju vlasništvo posebnih

---

<sup>9</sup> „(1) Svaki vlasnik idealnog dijela zgrade ima pravo zahtijevati da se njegovo idealno vlasništvo pretvori u etažno vlasništvo na određenom posebnom dijelu zgrade, ako je to moguće s obzirom na vrijednost tog idealnog dijela, veličinu zgrade, broj njenih prostorija i njihov raspored.

(2) Ako se svi vlasnici idealnih dijelova suglase o pretvaranju idealnog vlasništva u etažno vlasništvo, dužni su o tome sastaviti pismeni ugovor.

(3) Ako ne dođe do sporazuma svih vlasnika, o zahtjevu za pretvaranje idealnog vlasništva u etažno vlasništvo rješava, prema pravilima vanparničnog postupka, općinski sud, na čijem se području nalazi zgrada.“ (čl.53./čl.49) „(1) Vlasnici idealnih dijelova zgrade mogu ugovorom odrediti da pojedine posebne dijelove zgrade koriste kao vlasnici tih dijelova, dok svoje idealno vlasništvo ne pretvore u etažno vlasništvo, prema postojećim propisima.

(2) Međusobni odnosi vlasnika, koji su zaključili ugovor prema odredbi prethodnog stava, uređuju se prema odredbama ovog zakona, i to ugovorom.“ (čl. 54. / čl. 50)

<sup>10</sup> VSH, Gzz-10/74.

<sup>11</sup> Uspostava etažnog vlasništva u Austriji moguća je i na temelju sudske odluke (Wohnungeigentumsbegründung durch Richterspruch) o razvrnguću suvlasništva (§ 3. st. 1. t. 3. öWEG 2002).

dijelova sa svojim suvlasničkim dijelovima. Također, navedeno osnovno pravilo vrijedi i neovisno o tome uspostavlja li se vlasništvo posebnog dijela na temelju izvansudskog sporazuma suvlasnika ili u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice. Suglasnost svih suvlasnika potrebna je jer se uspostavom etažnog vlasništva zapravo ograničavaju prava suvlasnika nekretnine. Takva ograničenja mogu se nametnuti jedino pod uvjetima određenima Ustavom i zakonom, ali uz plaćanje odgovarajuće naknade (čl. 33. ZV-a). Ostvarivanje vlasničkih ovlaštenja usredotočuje se na određeni posebni dio, dok se svi ostali suvlasnici iz tog dijela isključuju. Stoga smatra da davanje suglasnosti nije obveza suvlasnika te ga se ni na koji način ne može prisiliti niti odluka suda može zamijeniti njegovu suglasnost. Jedina zakonska iznimka vrijedi za suvlasnika s čijim je suvlasničkim dijelom već povezano vlasništvo posebnog dijela. Ukoliko takav suvlasnik neosnovano uskraćuje suglasnost, autorica drži da u tom slučaju njegovu suglasnost može zamijeniti odluka suda.<sup>12</sup>

S druge strane, *Hrvoje Kačer* smatra da odredbe ZV-a konstituiraju pravo na etažiranje koje je utuživo uz sve propisane uvjete i da nepribavljena suglasnost suvlasnika može biti supstituirana sudskom odlukom. Polazeći od citirane odredbe čl. 73. st. 2. ZV-a, autor ističe da se ni u kojem slučaju ne radi o tzv. prirodnoj ili naturalnoj obvezi (iz položaja dužnika) te da u slučaju izvansudskog odbijanja davanja suglasnosti taj suvlasnik može na to sudskim putem biti prisiljen.<sup>13</sup>

*Vlado Belaj* navodi da bi se izostanak suglasnosti u određenim slučajevima – pri čemu se primjerično navodi dulje izbjivanje suvlasnika i nepoznato trenutačno boravište, smrt fizičke osobe/prestanak pravne osobe do rješavanja pitanja sukcesije – trebao tolerirati i dopustiti uspostava etažnog vlasništva bez suglasnosti svih suvlasnika ako su ostali uvjeti zadovoljeni.<sup>14</sup>

*Aleksandra Maganić* predlaže odgovarajuću izmjenu odredaba ZV-a ili donošenje samostalnog propisa kojim bi se materijalno i procesno pravno uredila predmetna materija. Tom bi se zakonskom izmjenom omogućilo sudovima da bez suglasnosti svih suvlasnika odluče o uspostavi etažnog vlasništva u izvanparničnom postupku.<sup>15</sup> Kako etažiranje ne služi samo potrebama suvlasnika neke zgrade već treba pridonijeti i pravnoj sigurnosti te načelu povjerenja u javne knjige, za njegovo nesmetano provođenje postoji interes ne samo skupine suvlasnika nego i šire društvene zajednice. Ako se izostala suglasnost pojedinih suvlasnika ne bi mogla zamijeniti sudskom odlukom, suvlasnička bi zajednica bila prepuštena samovolji pojedinih suvlasnika, koji bi morali trpjeti određena ograničenja svojih (su)vlasničkih prava zbog toga što su u zajednici. Eventualna

---

<sup>12</sup> Josipović, Tatjana; Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje); Hrvatska pravna revija 1/2002; str. 4–6.

<sup>13</sup> Kačer, Hrvoje; Je li pravo na etažiranje de lege lata utuživo?; Informator br. 6128 od 28. studenoga 2012.; str. 2-5.

<sup>14</sup> Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan; Stvarno pravo; Informator; Zagreb, 1998, str. 547.

<sup>15</sup> Maganić, Aleksandra; Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika; Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 28, no. 1, ožujak 2007.; str. 35.

ograničenja koja bi ostali suvlasnici trpjeli zbog takve sudske odluke nisu protivna smislu postojanja suvlasničke zajednice jer svaki suvlasnik u okviru zajednice ima prava i dužnosti. Ograničenja nisu ni protuustavna jer nitko ne može svoja prava izvršavati na štetu drugih, ali ni na štetu šire društvene zajednice.<sup>16</sup>

### 2.3. Sudska praksa glede uređenja ovog pitanja *de lege lata*

Hrvatska sudska praksa, jednako kao i hrvatska pravna teorija, nije jedinstvena u odgovorima na predmetno pitanje.

Odluke sudova koje će u nastavku biti prikazane i analizirane u okolnostima spomenute pravne regulative mogu se promatrati kao sasvim očekivana posljedica nedorečenog uređenja ovog pitanja.

Unatoč načelno prihvaćenom pravnom shvaćanju koje je Vrhovni sud RH iznio u svojim posljednjim odlukama<sup>17</sup> te istupima na zajedničkim sastancima i sjednicama, u sudskoj je praksi i dalje u određenoj mjeri prisutno kolebanje vezano za rješavanje navedenih spornih pitanja. Nakon spomenute odluke uslijedile su daljnje odluke revizijskog suda<sup>18</sup> i drugostupanjskih sudova,<sup>19</sup> uz izražavanje istog pravnog stava – *ratio* odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice jest uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga sprječava provedbu etažiranja.

Određene nejasnoće u sudskoj praksi i komentare u pravnoj teoriji izazvala je objava sentence iz odluke Županijskog suda u Splitu<sup>20</sup> u Izboru odluka VSRH iz 2010.,<sup>21</sup> koja je suprotna pravnom stavu što ga je već do tada zauzeo Vrhovni sud RH i koji je prihvaćen u nizu kasnije donesenih sudskih odluka.

S obzirom na prevladavajući stav u sudskoj praksi, po kojem je moguće razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva bez sporazuma stranaka u sudskom postupku, zbog interesa pravne sigurnosti bilo bi poželjno objaviti i jednu takvu odluku u Izboru odluka Vrhovnog suda RH s obzirom na pravni autoritet te publikacije. No ni to neće i ne može imati unificirajuće učinke koje bi *de lege ferenda* imalo reguliranje ovoga pitanja u zakonskom tekstu. Detaljnije i jasnije uređenje predmetne materije zasigurno bi imalo i pozitivan učinak na sve suvlasnike koji bi bili upoznati s posljedicama uskrate suglasnosti bez postojanja valjanog razloga.

---

<sup>16</sup> Maganić, Aleksandra; Je li Hrvatskoj potrebna reforma pravnog uređenja etažnih vlasnika?; Ljetopis za 2018. Središnji katalog HAZU; <http://dizbi.hazu.hr/a/?pr=i&id=831702>, stanje od 17. kolovoza 2019.; str. 203-206.

<sup>17</sup> Pravno shvaćanje izraženo u odluci Vrhovnog suda RH Rev-1553/13 od 8. siječnja 2014.

<sup>18</sup> VSRH, Rev x 568/2014-2 od 20. siječnja 2015., VSRH Rev 609/2013-2 od 7. veljače 2017.

<sup>19</sup> Županijski sud u Rijeci, Gž-1869/13 od 20. siječnja 2016., Županijski sud u Splitu, Gž-759/16 od 6. svibnja 2016., Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž 2286/2017-2 od 10. travnja 2018.

<sup>20</sup> Gž x-860/09 od 30. travnja 2010.

<sup>21</sup> Publikaciju uređuje redakcija sastavljena od sudaca Vrhovnog suda RH.

S obzirom na to da problem u uspostavi etažnog vlasništva u Hrvatskoj uistinu postoji te da u normativnom smislu u njegovu rješavanju nije ponuđeno nikakvo drugo rješenje osim eventualne tolerancije nekih sudova na nepostojanje suglasnosti svih suvlasnika (što bi zapravo značilo da postupaju protivno zakonu), postojeće je stanje neodrživo.<sup>22</sup> Kako bi se na cjelovit način mogli pojmiti razmjeri prijepora koje je navedeno pitanje izazvalo, ključno je problem analizirati u određenom vremenskom okviru.

Prije nego što su zauzeta konkretna shvaćanja, treba upozoriti na dvije odluke revizijskog suda sa značajnim implikacijama na odluke svih sudova u sljedećim godinama. Odlukom iz 2007.<sup>23</sup> ocijenjeno je da suvlasnik ne može zahtijevati tužbom na utvrđenje vlasništvo određenog dijela nekretnine sve dok postoji suvlasništvo na toj nekretnini, a takvom se tužbom ne može zahtijevati ni uspostava etažnog vlasništva u smislu odredaba čl. 71.-78. ZV-a. S druge strane, odlukom iz 2010.<sup>24</sup> određeno je da suglasna uspostava etažnog vlasništva pretpostavlja ne samo međusobno priznavanje suvlasničkih dijelova kao polazište za takvo razvrgnuće već i sadrži imovinskopravno raspolaganje – ograničavanje suvlasničkih prava.

Revizijski sud prvi je put na predmetno pitanje o mogućnosti sudske uspostave etažnog vlasništva u slučaju nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika zauzeo *eksplicite* pozitivan stav u odluci Rev-200/09 od 3. svibnja 2009.<sup>25</sup> U toj odluci najviši je sud izrazio pravno

---

<sup>22</sup> Vidi bilješku br. 18.

<sup>23</sup> VSRH, Rev-91/07 od 17. listopada 2007.

<sup>24</sup> VSRH Rev-1085/07 od 28. listopada 2010.

<sup>25</sup> „*Odredbom čl. 53. ZVDSP propisano je – ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću. U konkretnom slučaju nije bilo sporazuma između stranaka o uspostavi etažnog vlasništva na predmetnim nekretninama, no nepostojanje takvoga sporazuma prema shvaćanju ovoga suda ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. (...)*

*Presudom Županijskog suda u Zadru posl. br. Gž-287/02 od 26. travnja 2002. kao ovršnom ispravom ustvari određena je uspostava etažnog vlasništva na predmetnoj nekretnini, jer je njome određeno da svakoj stranci pripada u naravi fizički odvojeni dio koji odgovara suvlasničkom udjelu, uz uknjižbu utvrđenog prava suvlasništva stranaka na istoj nekretnini. Na temelju te presude ovrhovoditelj je u ovom predmetu ishodio rješenje o ovrši radi diobe predmetne nekretnine, ustvari radi uspostave etažnog vlasništva, jer je zatražio uknjižbu svog suvlasničkog dijela na cijeloj nekretnini i određenje posebnog dijela te nekretnine koji će njemu pripasti, kao i utvrđenje zajedničkih dijelova zgrade.*

*U provedenom postupku je utvrđena mogućnost uspostave etažnog vlasništva na predmetnoj nekretnini, ovrhovoditelj se suglasio s uspostavom etažnog vlasništva na način određen prvostupanjskim rješenjem, čemu se međutim ovršenik protivio, pa je potrebno utvrditi jesu li ovršenikova prava oštećena takvom uspostavom etažnog vlasništva. (...)*

*Drugostupanjskim rješenjem preinačeno je prvostupanjsko rješenje na način da će se dioba predmetnih nekretnina provesti prodajom na javnoj dražbi ili na drugi prikladan način, a dobiveni iznos podijeliti razmjerno suvlasničkim dijelovima stranaka (civilno razvrgnuće). (...)*

*Drugostupanjski sud smatra da bi fizička dioba predmetnih nekretnina na način određen prvostupanjskim rješenjem bila protivna načelu jedinstvenosti nekretnine. Iстина je da je ZVDSP u naš pravni sustav uveo načelo jedinstvenosti nekretnine. (...)*

*No, međutim prema shvaćanju ovoga suda navedene zakonske odredbe ne sprječavaju razvrgnuće suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva i u slučaju nepostojanja sporazuma suvlasnika u smislu čl. 53. ZVDSP. Naime ovršnom ispravom u ovom slučaju određena je uspostava etažnog vlasništva, te je u ovršnom postupku bilo potrebno izvršiti uspostavu etažnog vlasništva u smislu ovršne isprave, a kako je u predmetnom slučaju s*



shvaćanje da odredbe čl. 53. ZV-a ne sprječavaju razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva i u slučaju nepostojanja sporazuma svih suvlasnika.

Odluka koja je uslijedila uz dijametralno suprotan stav i unijela pomutnju u pravnu teoriju i u sudsku praksu ranije je spomenuta odluka Županijskog suda u Splitu od 30. travnja 2010.<sup>26</sup> Moguće je da ta odluka ne bi imala toliko odjeka da od strane Vrhovnog suda (koji je tek godinu prije donio potpuno oprečnu odluku) nije objavljena u (polu)godišnjem Izboru odluka<sup>27</sup> koji uređuju suci tog suda. Čak je i sudac Vrhovnog suda RH, koji je bio sudac izvjestitelj u predmetu Rev-200/09, objavio rad u kojem se osvrnuo na citiranu odluku.<sup>28</sup>

Da ovo pitanje nije izazvalo prijepore samo u znanstvenoj zajednici već i u samome vrhu građanskopravnog sudovanja u Republici Hrvatskoj svjedoči činjenica da je ta tema bila razmatrana i na redovitom godišnjem skupu sudaca građanskih odjela s područja Županijskog suda u Splitu zajedno s predsjednikom Građanskog odjela VSRH i sa sucima tog suda.<sup>29</sup> Na skupu je najviše kontroverzi izazvala upravo spomenuta odluka Županijskog suda u Splitu, ali se, unatoč argumentaciji iznesenoj u toj odluci, većina

---

obzirom na veličinu suvlasničkih dijelova stranaka na predmetnoj nekretnini moguća uspostava etažnog vlasništva, pogrešno je drugostupanjski sud u ovom slučaju primijenio odredbu čl. 249. st. 2. OZ-a.

Zbog pogrešne pravne ocjene drugostupanjski sud nije razmatrao mogućnost razvrgnuća predmetne suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva, pa je činjenično stanje u drugostupanjskom postupku nepotpuno utvrđeno.“

<sup>26</sup> „S obzirom na način razvrgnuća suvlasništva stranaka, kako ga je konačno postavio tužitelj u podnesku od 29. svibnja 2008., u ovoj parnici se postavlja pravno pitanje može li sud i bez suglasnosti svih suvlasnika, odnosno bez suglasnosti tuženice, razvrgnuti suvlasništvo među stranaka uspostavom etažnog vlasništva u smislu odredbe čl. 53. ZVDSP-a.“

Prema stajalištu ovoga suda na to pitanje valja odgovoriti negativno, jer odredbe ZVDSP, koje određuju način sudskog razvrgnuća, ne predviđaju mogućnosti razvrgnuća uspostavom etažnog vlasništva.

Naime, prema odredbi čl. 53. ZVDSP-a, koja propisuje razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva, takvo razvrgnuće je moguće samo ako su suvlasnici suglasno (sporazumno) odlučili da će između sebe podijeliti nekretninu koja se sastoji od zemljišta sa zgradom, tako da će uspostaviti etažno vlasništvo nekog određenog posebnog dijela suvlasničke nekretnine te ga povezati sa suvlasničkim dijelom jednog ili više suvlasnika.

Prema tome, suvlasnik ne može u sudskom postupku, bez suglasnosti (sporazuma) ostalih suvlasnika, zahtijevati razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva, niti sud može bez takve suglasnosti (sporazuma) razvrgnuti suvlasništvo na nekretnini koja se sastoji od zemljišta sa zgradom uspostavom etažnog vlasništva. Na to, prema stajalištu ovoga suda, upućuje izričita i jasna dikcija odredbe čl. 53. ZVDSP-a, koja za razvrgnuće suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva pretpostavlja suglasnost (sporazum) suvlasnika zbog čega kod takvog jednoznačnog smisla riječi koje je zakonodavac upotrijebio u toj zakonskoj odredbi nema mjesta za tumačenje da sud može samostalno, neovisno o postojanju suglasnosti suvlasnika, pa i protiv njihove izričite volje, odlučiti o takvom načinu razvrgnuća suvlasničke zajednice.“

<sup>27</sup> Izbor odluka Vrhovnog suda RH br. 1/2010, br. 7.

„Kada sud odlučuje o razvrgnuću suvlasništva bilo u izvanparničnom, parničnom ili ovršnom postupku, on nije slobodan u izboru načina na koji će se razvrgnuće provesti. Suvlasnik ne može u sudskom postupku, bez suglasnosti (sporazuma) ostalih suvlasnika, zahtijevati razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva, niti sud može bez takve suglasnosti (sporazuma) razvrgnuti suvlasništvo na nekretnini koja se sastoji od zemljišta sa zgradom uspostavom etažnog vlasništva.“

<sup>28</sup> Kaladić, Ivan; Razvrgnuće suvlasničke zajednice bez suglasnosti svih suvlasnika; Informator br. 6044 od 8. veljače 2012.

<sup>29</sup> Skup se održao u listopadu 2015. u Imotskom. Izvor – Zapisnik sa stručnog skupa u analognom obliku, nije objavljena publikacija.

sudaca ipak priklonila suprotnom stajalištu, pozivajući se na citirane odluke Vrhovnog suda RH (Rev-200/09 i Rev-1553/13).

Na temu se osvrnuo i tadašnji predsjednik Građanskog odjela VSRH pojašnjavajući da samo objavljivanje sudske odluke u njihovu Izboru odluka ne znači nužno da odluka predstavlja prihvaćeno pravno shvaćanje od strane Vrhovnog suda RH, a time i obvezujuće za sva vijeća tog suda. Štoviše, rečeno je da je od strane Vrhovnog suda RH prihvaćeno kao službeno pravno shvaćanje upravo ono koje je izneseno u odluci donesenoj po izvanrednoj reviziji od 8. siječnja 2014. (Rev-1553/13).<sup>30</sup> Iako odluke

<sup>30</sup> Općinski građanski sud u Zagrebu presudom poslovni broj P-8520/09-47 od 28. lipnja 2012. sudio je: "Odbija se glavni tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Razvrgava se suvlasnička zajednica na nekretninama upisanim kao k. č. br. 1587/22, k. o. Grad Z., u naravi kuća br. ... u ... ulici i dvorište, površine 486 m<sup>2</sup>, odnosno 135,1 čhv, upisana u z. k. ul. 2387, k. o. Grad Z., te k. č. br. 1587/60, k. o. Grad Z., u naravi dvorište 32 m<sup>2</sup>, odnosno 8,9 čhv, upisana u z. k. ul. nr. 2387, k. o. Grad Z. i to uspostavom etažnog vlasništva kako je to određeno potvrdom (Klasa: 361-08/2007-03/138; ur. broj: 251-13-22/201-08-03; RH; Grad Z.; Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju rada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet; Odjel za graditeljstvo, I Područni odsjek za graditeljstvo; od 30. srpnja 2008.) na način da I tužiteljici V. B. i II tužitelju L. B. u suvlasništvu na jednake dijelove (1/2 svakom) pripada stan S1 4415/10000 dijela nekretnine u nacrtu označeno crvenom bojom sastojeći se u etaži podruma od stepeništa i spremišta, te u etaži prizemlja od hodnika, stepenica, kupaonice i WC-a, te tri sobe, dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i kuhinje, korisne površine od 97,67 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom kućnog vrta površine 165,10 m<sup>2</sup> (16,51 m<sup>2</sup>), dok tuženiku G. Š. u vlasništvu pripada stan S2 5585/10000 dijela nekretnine u nacrtu označen zelenom bojom, sastojeći se u etaži prizemlja od blagovanja, WC-a, kuhinje, izbe, sobe, kupaonice, dnevnog boravka, sobe, balkona i stepeništa, a u etaži potkrovlja od stepeništa, neizrađenog tavanskog prostora korisne površine od 123,54 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezano s vlasništvom kućnog vrta površine 165,10 m<sup>2</sup> (16,51 m<sup>2</sup>)." (...)

Županijski sud u Zagrebu presudom poslovni broj Gž-8057/12-2 od 29. siječnja 2013. odbio je kao neosnovane žalbe tužitelja i tuženika i potvrdio prvostupanjsku presudu.

Protiv drugostupanjske presude u odnosu na dio kojim je odlučeno o tužbenom zahtjevu za razvrgnuće suvlasništva tužitelj je podnio reviziju iz čl. 382. st. 2. Zakona o parničnom postupku navodeći da odluka u sporu ovisi o rješenju materijalnopravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni. Materijalnopravno pitanje naznačeno u reviziji odnosi se na pravilnu primjenu odredaba čl. 50., 53. i 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09 - dalje: ZVDSP) vezano uz sudsko razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama.

Naznačeno pitanje glasi:

"Je li sud ovlašten razvrgnuti suvlasničku zajednicu nekretnine (uspostavom etažnog vlasništva) u postupku sudske diobe bez suglasnosti nekog od suvlasnika?"

Revident navodi da je pitanje važno zato što je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvaćanje u presudama poslovni broj Rev-200/09-3 od 3. svibnja 2009. i Rev-x-680/10-2 od 9. rujna 2010., ali da je odluka drugostupanjskog suda utemeljena na shvaćanju koje nije podudarno s tim shvaćanjem. (...)

U odnosu na tužbeni zahtjev za diobu suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva, a podredno civilnom diobom sudovi su utvrdili:

- da su tužitelji-protutuženici pokrenuli postupak diobe suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva pa je u tu svrhu izrađen Plan posebnih dijelova građevine (elaborat etažiranja) kojega je sačinio sudski vještak mr. sc. M. Č., dipl. ing, nakon čega je elaborat potvrđen od strane nadležnog upravnog tijela,

- da se tuženik-protutužitelj usprotivio etažiranju prema planu etažiranja tvrdeći da je on suvlasnik većeg idealnog dijela nekretnine,

- da nekretnina nije etažirana suglasnošću suvlasnika.

S obzirom na to da tuženik-protutužitelj kao jedan od suvlasnika nije dao suglasnost na etažiranje, tužitelji-protutuženici su zatražili uspostavu etažnog vlasništva na temelju presude. Međutim sudovi su zaključili da, u situaciji kad nema suglasnosti svih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva, sud nije dužan u parnici radi razvrgnuća suvlasništva etažiranjem utvrđivati jesu li ispunjene ostale pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva. Zato je odbijen tužbeni zahtjev za razvrgnuće suvlasničke

sudova ne spominju pojam „nadmještanja“ suglasnosti suvlasnika sudskom odlukom, na navedenom stručnom skupu tadašnji predsjednik Građanskog odjela VSRH upotrijebio je upravo taj termin, i to bi, po njegovu mišljenju, bio zahtjev koji bi se rješavao u parničnom postupku.

Međutim, i naknadno, nakon zauzimanja pravnog stava izraženog u citiranim odlukama Vrhovnog suda RH, neki drugostupanjski sudovi donosili su suprotne odluke i odbacivali mogućnost da se na temelju čl. 73. st. 2. ZV-a može sudskom odlukom nadomjestiti suglasnost suvlasnika.<sup>31</sup>

Sve navedeno zasigurno je razlog nastanka znanstvenog rada iz prosinca 2016. čiji je autor upravo sudac Županijskog suda u Splitu koji je donio spomenutu odluku iz 2010. U njemu autor detaljno iznosi svoje viđenje uređenja *de lege lata* ovog pitanja i razloge kojima se on rukovodio pri zauzimanju iznesenog stava.<sup>32</sup>

Dalo bi se zaključiti da se s vremenom sudska praksa ipak ustalila i definitivno priklonila stavu prema kojem je moguće u sudskom postupku odrediti uspostavu etažnog vlasništva premda ne postoji suglasnost svih suvlasnika. Pri tom je zasigurno odlučujuću ulogu odigrao revizijski sud, što potvrđuje i ukidno rješenje Županijskog suda u Rijeci iz siječnja 2017. u kojem se konstatira da je taj sud u istom predmetu u ranijoj ukidnoj odluci iz travnja 2014. zauzeo jedan stav, a na internoj sjednici Građanskog odjela tog suda iz prosinca 2015. prihvaćen je pravni stav koji odgovara shvaćanjima Vrhovnog suda RH. Pored toga, u toj je odluci prvi put izričito navedeno da je sudskom odlukom moguće nadomjestiti suglasnost suvlasnika kod razvrgnuća suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva.<sup>33</sup>

---

*zajednice na nekretninama uspostavom etažnog vlasništva na način utvrđen elaboratom i potvrđen od nadležnog upravnog tijela. (...)*

*Vrhovni sud RH je u odnosu na naznačeno pravno pitanje, a u vezi primjene citiranih odredaba ZVDSP zauzeo slijedeće pravno shvaćanje: u presudi poslovni broj Rev-200/09-3 od 3. svibnja 2009.: (...)*

*Identično pravno shvaćanje proizlazi i iz presude Vrhovnog suda RH poslovni broj Rev-x-680/10-2 od 9. rujna 2010. Upravo je smisao odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja.*

*Slijedi da je o naznačenom pravnom pitanju revizijski sud već zauzeo shvaćanje, ali je odluka drugostupanjskog suda utemeljena na shvaćanju koje nije podudarno s tim shvaćanjem, pa je odbijanjem glavnog a prihvaćanjem podrednog tužbenog zahtjeva pogrešno primijenjeno materijalno pravo.*

*Zbog pogrešnog pravnog pristupa nižestupanjski sudovi nisu razmatrali mogućnost razvrgnuća predmetne suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva, pa je činjenično stanje nepotpuno utvrđeno.*

<sup>31</sup> *„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.“*  
Županijski sud u Velikoj Gorici, Gž-1165/11 od 27. svibnja 2015.

<sup>32</sup> Prancić, Vicko; Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio – neka otvorena pitanja; Pravni vjesnik: časopis za pravne i društvene znanosti Pravnog fakulteta Sveučilišta J. J. Strossmayera u Osijeku, vol. 32, no. 3-4, prosinac 2016.

<sup>33</sup> Županijski sud u Rijeci, Gž 3972/2015-2 od 18. siječnja 2017.

#### 2.4. Mišljenje autora glede uređenja ovog pitanja *de lege lata* uz prijedloge *de lege ferenda*

*De lege lata*, nema sumnje da je pravilo suglasnost svih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva, kao što je i pravilo da nijedan suvlasnik ne može uskratiti svoj pristanak suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio.

Uskrata pristanka bila bi propisana iznimka, za što mora postojati opravdan/valjan razlog.

Dakle, suglasnost svih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva mora postojati. To znači da će je suvlasnici ili dobrovoljno dati ili će se u sudskom postupku zahtijevati da takvu suglasnost, odnosno sporazum svih suvlasnika, nadomjesti<sup>34</sup> sudska odluka te da se na taj način razvrgne suvlasnička zajednica i uspostavi etažno vlasništvo.

Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva jest i treba biti posao izvanredne uprave (čl. 41. ZV-a), a uvažavajući sve razloge iznesene od strane onih koji se protive bilo kakvoj sudskoj intervenciji ako ne postoji suglasnost svih suvlasnika. Međutim, sukladno naprijed obrazloženim zaključcima, autor se ne slaže da kod poslova izvanredne uprave, ako nije što drugo određeno zakonom ili jednoglasnom odlukom svih suvlasnika, ne bi postojala mogućnost da se traži sudsko razvrgnuće suvlasništva. Jednoglasnost svih suvlasnika kod višestambenih zgrada s više stotina suvlasnika gotovo je nemoguće postići.

---

*„Polazeći od pravnog stajališta ovoga suda izraženog u ranijoj ukidnoj odluci poslovni broj Gž-4308/2010 od 28. travnja 2014. g. sud prvog stupnja, utvrdivši da za to nema sporazuma stranaka, otklanja kao moguće razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva iz odredbe čl. 53. ZV-a te pozivom na odredbu čl. 51. st. 4. ZV-a pobijanim rješenjem određuje civilno razvrgnuće.*

*Treba ukazati da je nakon donošenja označene drugostupanjske odluke u ovome predmetu, na sjednici građanskog odjela održanoj 08. prosinca 2015. g., ovaj sud u skladu s pravnim stajalištem Vrhovnog suda Republike Hrvatske (Rev-1553/13 od 08. siječnja 2014. g., Rev-200/09 od 03. svibnja 2009. g. i Rev-x-680/10 od 09. rujna 2010. g.) donio zaključak da je razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva dopušteno i u situaciji kada nema sporazuma svih suvlasnika (čl. 50., čl. 53. i čl. 73. st. 2. ZV-a) te da se sudskom odlukom može nadomjestiti nepostojanje suglasnosti suvlasnika, kako u parničnim tako u i izvanparničnim postupcima radi razvrgnuća. (...)*

*Prema očitovanjima danim u postupku proizlazi da među strankama nema spora oko toga da se razvrgnuće provede uspostavom etažnog vlasništva, sporno je, kako se to u žalbi predloženika navodi, kojoj će od stranaka pripasti koji na taj način formirani posebni dijelovi nekretnine, sve obzirom na različitu uređenost prizemlja i prvog kata te stupanj dovršenosti uređenja potkrovlja, a što će u konačnici ovisiti o odluci suda prvog stupnja. Međutim, sve kada bi se i uzelo da u konkretnom slučaju nema sporazuma između stranaka o uspostavi etažnog vlasništva na predmetnim nekretninama, tada prema izraženom pravnom shvaćanju te tumačenju sadržaja odredbi čl. 50., čl. 53. i čl. 73. st. 2. ZV-a, nepostojanje takvoga sporazuma ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka razvrgne uspostavom etažnog vlasništva jer smisao odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice je uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja.*

*Kako zbog pogrešnog pravnog pristupa sud prvog stupnja uopće nije razmatrao mogućnost razvrgnuća predmetne suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva, to je činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno.“*

<sup>34</sup> Iako se pojam nadomještanja suglasnosti, odnosno nadomještanja sporazuma suvlasnika, odlukom suda izrijeком ne spominje u odlukama revizijskog suda (spominje se jedino u navedenoj odluci Županijskog suda u Rijeci), navedeni zaključak nameće se iz obrazloženja tih odluka i iznesene argumentacije.

Naime, uspostava etažnog vlasništva predstavlja svojevrsno razvrgnuće suvlasničke zajednice. Takva je mogućnost već *de lege lata* otvorena upravo u st. 3. istog članka ZV-a o izvanrednim poslovima:

*„Ako se suvlasnici ne mogu suglasiti, onaj suvlasnik koji je predložio posao predvidivo koristan za sve, može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva, pa makar to inače u tom času ne bi mogao.“*

Dakle, zbog nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika za etažiranje (ako je već stav zakonodavca da etažiranje jest predvidivo korisno za sve i ako se u konkretnom sudskom postupku utvrdi postojanje svih zakonskih pretpostavki za uspostavu etažnog vlasništva), suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva (uspostavom etažnog vlasništva), makar to inače ne bi mogao (jer nema nužne suglasnosti svih).

Od koga će suvlasnik zahtijevati razvrgnuće ako to inače ne bi mogao? Uvažavajući sve iznesene stavove sudske prakse i pravne teorije, a na temelju provedene analize zakonskih odredaba, autor je stajališta da pravo na etažiranje jest *de lege lata* utuživo. U slučaju nemogućnosti dobrovoljnog razvrgnuća ZV predviđa sudsko razvrgnuće kao način zaštite i ostvarenja prava svakog suvlasnika na razvrgnuće. Predmetno pravo na etažiranje, s obzirom na to da etažiranje predstavlja razvrgnuće *sui generis*, moguće je promatrati kroz pravo na razvrgnuće regulirano odredbama čl. 47. i 48. ZV-a:

*„Suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće u bilo koje doba, osim kad bi to bilo na štetu ostalih, no može i tada ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika.“<sup>35</sup>*

*„Pravo na razvrgnuće suvlasnik ostvaruje sporazumno sa svim suvlasnicima (dobrovoljno razvrgnuće) ili putem suda (sudsko razvrgnuće), ako nije što drugo zakonom određeno.“<sup>36</sup>*

Stoga, već je *de lege lata* citiranom odredbom čl. 41. st. 3. ZV-a o izvanrednim poslovima otvorena mogućnost da se ta pitanja rasprave u sudskom postupku. Nema sumnje da zakonodavac izrijeком nije propisao „*nadomještanje*“ suglasnosti sudskom odlukom, ali, jednako tako, nema sumnje i da nije izrijeком zabranio da sud odredi uspostavu etažnog vlasništva ukoliko su ispunjene sve zakonske pretpostavke i ukoliko se bez valjanog razloga uskraćuje suglasnost. Ukoliko bi se prihvatio suprotan zaključak, jednostavno ne bi postojao pravni instrument koji bi stajao zainteresiranim suvlasnicima na raspolaganju u situaciji kada imaju ispunjene sve zakonske pretpostavke i npr. suglasnost 99 % suvlasnika, a upravo je etažiranje vlastitog stana ono što žele ili im je prijeko i hitno potrebno (primjerice zbog ishođenja kredita).

S druge strane, kod poslova redovite uprave (čl. 40.) izrijeком je propisana nadležnost izvanparničnog suda ukoliko se ne može postići većina, ali samo kad se radi o „*poslu*

---

<sup>35</sup> Čl. 47. st. 2. ZV-a.

<sup>36</sup> Čl. 48. st. 2. ZV-a.

*nužnom za održavanje stvari*“. Takav posao ne bi bilo razvrgnuće etažiranjem, kako je već navedeno, a i s obzirom na to da je *ratio* te odredbe prije svega fizičko održavanje zbog opasnosti od kvara/propasti/urušavanja, odnosno zbog nužnosti nekih redovitih i manjih popravaka na suvlasničkoj stvari.

Na tragu prethodno navedenog, možda bi rješenje bilo upravo da o poslovima redovite uprave kad se ne može postići većina odlučuje izvanparnični sud, kao i o svim ostalim zakonom propisanim razvrgnućima (kako i jest *de lege lata*), a o (nesuglasnom) razvrgnuću uspostavom etažnog vlasništva kao razvrgnuću *sui generis* i kao nedvojbeno poslu izvanredne uprave, da odlučuje parnični sud u situaciji kad se ne može postići potrebna suglasnost svih (čl. 41. st. 3. u vezi s čl. 48. st. 3. i čl. 49. st. 4. u vezi s čl. 53. i čl. 73. ZV-a, i to intervencijom u jednu od citiranih odredaba, s obzirom na propisano<sup>37</sup> „*ako zakon ne određuje drukčije*“). To bi bio prijedlog autora *de lege ferenda* glede ovih pitanja.

Nije sporno da kod suglasne uspostave etažnog vlasništva nije odlučno imaju li svi suvlasnici odgovarajući suvlasnički dio<sup>38</sup> i da u tom slučaju sudska odluka o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava u kojoj su svi suvlasnici očitovali volju o uspostavljanju etažnog vlasništva. S druge strane, autorov je zaključak da se mora pružiti sudska zaštita suvlasniku (ili suvlasnicima) koji ima (ili imaju) odgovarajući suvlasnički dio, ali ne uspijevaju pribaviti suglasnost nekog suvlasnika koji za uskratku suglasnosti nema nijedan opravdani razlog. Štoviše, autorov je zaključak da mu je tu zaštitu moguće pružiti već *de lege lata*, što, naravno, ne znači da nema prostora i potrebe *de lege ferenda* da se takva zaštita jasnije i detaljnije regulira.

Glede pitanja zakonodavnog ili jurisdikcijskog razgraničenja toga koji bi etažnopravni postupci bili parnični, a koji izvanparnični, zakonodavac je taj koji bi trebao izvršiti razgraničenje i otkloniti svaku dilemu o tome, osobito kad se ima na umu pravi nered koji je nastao u pravnoj doktrini i u sudskoj praksi oko ovog pitanja. Prema autorovu mišljenju, očekivanim potrebama ovog specifičnog postupka više bi odgovarala pravila parničnog postupka, i to zbog nužnosti raspravljanja i utvrđivanja spornih činjenica o kojima će ovisiti odluka u svakoj konkretnoj etažnopravnoj stvari te s obzirom na okolnosti koje se same za sebe i u svezi s drugim okolnostima mogu pokazati odlučnima u konkretnom slučaju.

Pri tome imamo i izravan poredbenopravni uzor u Republici Austriji, koja je već odavno za takve situacije predvidjela *tužbu za diobu* (*Teilungsklage*, § 3. st. 1. t. 3. *oeWEG/2002*), a hrvatski je zakonodavac prilikom preuzimanja odredaba o etažnom vlasništvu iz nepoznatog razloga preskočio „*preuzeti*“ i tu odredbu, što je rezultiralo potpunim izostankom pravnog uređenja tog pitanja.

---

<sup>37</sup> Kad se provodi sudsko razvrgnuće, sud odlučuje u izvanparničnom postupku ako zakon ne određuje drukčije (čl. 48. st. 3. ZV-a).

<sup>38</sup> Čl. 68. st. 3. ZV-a.

## 2.5. (Ne)opravdanost razloga za uskratu suglasnosti za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine

Kako je već navedeno, opće je pravilo da nijedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio (čl. 73. st. 2. ZV-a).

Dakle, hrvatski se zakonodavac od stupanja na snagu ZV-a<sup>39</sup> jasno opredijelio *in favorem* etažiranja. Osim citiranom odredbom, to je načelo već provedeno kroz prijelaznu odredbu čl. 379. st. 1. ZV-a i dužnost upravitelja da pokrene sve potrebne postupke pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama. Pored toga, provođenje etažiranja poželjno je i radi utvrđivanja udjela pojedinih suvlasnika u troškovima upravljanja i obveze doprinosa u zajedničku pričuvu.<sup>40</sup>

*Ratio* postojanja prava na etažiranje mnogostruk je. Etažiranje donosi korist i pojedincu i zgradi (komercijalizacija prostora s obzirom na to da etažirana nekretnina postiže 10–15 % veću tržišnu cijenu nego sami idealni dio), ali i široj društvenoj zajednici („sređenije“ stanje u zemljišnim knjigama, što potiče pravni promet, a time i promet kapitala, te općenito daje puno privlačniju i pravno sigurniju sliku investitorima/kupcima). Iako nema službenih podataka o do sada ostvarenim rezultatima etažiranja, prema podacima studije koja je izrađena za potrebe Projekta uvođenja Katastra zgrada u RH, procjenjuje se da na području Hrvatske postoji 3,1 milijun zgrada s 1,5 milijuna stanova vrijednosti oko 10 milijardi eura. Postoji i procjena da je zbog nesređenih evidencija o zgradama i stanovima prihod od komunalne naknade manji za oko 20 %, što su znatna sredstva.<sup>41</sup>

S druge strane, izostanak etažiranja može onemogućiti suvlasnike npr. u dobivanju kredita<sup>42</sup> ili u prodaji zainteresiranom kupcu. U tu se svrhu u praksi često sklapaju predugovori koji prodavatelju ostavljaju rok da postigne provedbu etažiranja u zemljišnoj knjizi, sve radi točne identifikacije predmeta kupoprodaje i sigurnosti kupcu da će dobiti ono za što plaća cijenu.

U praksi nije rijetka situacija da je etažiranje *de facto* izvršeno i postoji, no zbog nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika neevidentiranjem etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi ne postižu se sve prethodno navedene koristi. Riječ je o formalno neetažiranim zgradama u kojima među suvlasnicima nema spora što predstavlja posebne dijelove i čiji su (svatko živi u svom stanu, parkira vozilo na svom parkirnom mjestu), kao i što predstavlja zajedničke dijelove zgrade. U takvoj situaciji, kada većina suvlasnika traži

<sup>39</sup> ZV na snazi od 1. siječnja 1997.

<sup>40</sup> Čl. 380. i 381. ZV-a.

<sup>41</sup> Končić, Ana-Marija; Etažiranje – kako do uspješnog upisa u zemljišnu knjigu, Hrvatska gospodarska komora – sektor za trgovinu, 26. forum poslovanja nekretninama, str. 17, <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-koncic5892f6ff7f63d.pdf>, stanje od 17. kolovoza 2019.

<sup>42</sup> Iako je i suvlasnički dio u pravnom prometu podoban da bude predmet hipoteke, banke u pravilu ne odobravaju kredit ako ne mogu upisati hipoteku na zasebnu etažnu cjelinu.

uspostavu etažnog vlasništva *de iure* i provedbu u zemljišnu knjigu već faktički izvršenog etažiranja, i to baš glede posebnih dijelova koje već samostalno koriste i glede ničega drugoga, teško je zamisliti što bi predstavljalo opravdani razlog zbog kojeg neki suvlasnik uskraćuje pristanak, odnosno zbog kojeg bi mu takvu uskratu pristanka sud trebao dopustiti, posebno imajući u vidu stav zakonodavca *in favorem* etažiranja.

Jedina propisana iznimka nalazi se u već citiranoj odredbi u čl. 73. st. 2. ZV-a:

*„ (...) osim ako bi se uspostavom NOVOG vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova PRIJE uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela.“*

Prava koja mu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenog vlasništva posebnog dijela jesu samovlasništvo posebnog dijela te pravo na uporabu zajedničkih<sup>43</sup> dijelova i uređaja zgrade.

U navedenim situacijama, kojih itekako ima u praksi, suvlasnik koji je svoj stan etažirao (povezao sa suvlasničkim dijelom) uskraćuje pristanak suvlasniku koji to još nije učinio. Takvo postupanje često se može okvalificirati kao šikanozno, a upravo tu situaciju zakonodavac predviđa kao jedinu iznimku od citiranog pravila da nijedan suvlasnik ne može uskratiti svoj pristanak suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio.

Već jezičnim tumačenjem<sup>44</sup> citirane zakonske odredbe o iznimci od pravila jasan je njezin smisao. 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 drugo rješenje, stavilo bi ih se u povlaštenu položaj.<sup>45</sup> Navedeno bi bilo protivno pravilima ZV-a o susjedskim obvezama trpljenja, propuštanja i/ili činjenja radi uzajamno obzirnog izvršavanja prava vlasništva<sup>46</sup> te načelu savjesnosti i poštenja u pravnom prometu te zabrani zlouporabe prava propisanih odredbama ZOO-a.<sup>47</sup>

Međutim, pored te zakonom propisane situacije, kada je neki suvlasnik već uspostavio vlasništvo svog posebnog dijela, moguća je i situacija da pristanak za etažiranje odbija dati suvlasnik koji nije uspostavio etažno vlasništvo nad vlastitim suvlasničkim dijelom, pri čemu bi se zaista u svakom konkretnom slučaju trebala procjenjivati opravdanost (*quaestio facti*).

---

<sup>43</sup> Pri tome valja reći da se zakonski naziv „zajednički“ ne smije miješati s terminom zajedničkog vlasništva jer su zajednički dijelovi zgrade u pravnom režimu suvlasništva, ali *ex lege* nedjeljivog suvlasništva.

<sup>44</sup> ( *(...) uspostavom NOVOG vlasništva posebnog dijela (...) njegova PRIJE uspostavljenoga vlasništva posebnog dijela*)

<sup>45</sup> Maganić, Aleksandra; Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika; Zbornik PF Sveučilišta u Rijeci; vol. 28., br. 1., 2007, str. 29.

<sup>46</sup> Odredbe čl. 100. ZV-a.

<sup>47</sup> Odredbe čl. 4. i 7. ZOO-a.



U praksi se pojavljuju tri različite tipske situacije u kojima se postavljaju predmetna pitanja.

### **2.5.1. Suvlasnik uskraćuje suglasnost drugom suvlasniku iako je on već uspostavio etažno vlasništvo na svojem posebnom dijelu nekretnine**

Pojednostavljeno govoreći, u trenutku kada traži pristanak od drugog suvlasnika i ovaj to odbija zainteresiranom suvlasniku koji traži etažiranje svog suvlasničkog dijela već su ograničene vlastite suvlasničke ovlasti na posebnom dijelu u samovlasništvu ovog koji uskraćuje pristanak. Ovdje ni u kojem slučaju ne postoji opravdanost uskrate pristanka s obzirom na to da je takvo postupanje izriekom suprotno citiranim načelima ZV-a i ZOO-a.

Osim, naravno, ako je predmet uspostave etažnog vlasništva nešto što ne predstavlja posebni dio, već zajednički dio zgrade na kojem svaki od suvlasnika ima ovlaštenja. Prema mišljenju autora, taj bi razlog mogao predstavljati opravdani razlog te bi u svakom konkretnom slučaju sud trebao ispitati predstavlja li predmet tužbenog zahtjev zajednički dio zgrade ili dio koji je podoban da predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu u samovlasništvu jednog suvlasnika. Tada to zaista mogu biti i jesu sporna pitanja koja treba raspraviti u sudskome postupku, u kojem će tužitelj trebati dokazati pravnu osnovu po kojoj je stekao u samovlasništvu predmetni neetažirani prostor, odnosno dokazati da predmetni prostor ne predstavlja zajednički dio zgrade.

### **2.5.2. Faktično izvršeno razvrgnuće suvlasničke zajednice i faktično uspostavljeno etažno vlasništvo (ne postoji knjižno etažno vlasništvo ni na jednom posebnom dijelu)**

Radi se o situaciji koja je isključena aktualnom odredbom čl. 73. st. 2. ZV-a. Citirana odredba kao iznimku od obveze davanja suglasnosti suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio propisuje jedino ako se radi o suvlasniku koji već ima uspostavljeno vlasništvo na svojem posebnom dijelu. Pri tome nije uzeta u obzir situacija koja je vrlo česta u praksi, a to je da je dioba stvarno izvršena, samo nije formalno provedena, pa nijedna etažna cjelina nije evidentirana u zemljišnoj knjizi kao samovlasništvo pojedinog suvlasnika.

Nije malo vjerojatno i nije rijetko u praksi da je većina suvlasnika spremna poduzeti sve da se stvarno izvršeno etažiranje provede u zemljišnoj knjizi, a da jedan ili nekolicina suvlasnika odbijaju sudjelovati u tome opravdavajući to time što to njima ništa ne donosi i da im je sasvim svejedno na koji je način njihovo pravo vlasništva evidentirano u zemljišnoj knjizi. Štoviše, takva nezainteresiranost i pasivnost nerijetko preraste u izričito odbijanje davanja suglasnosti. To odbijanje može biti bez bilo kakva (racionalnog) razloga, a nekad su stvarni razlozi u međuljudskim odnosima ili u nečem sasvim trećem, što je manje bitno za temu ovog rada.

Ono što je bitno jest da trenutčno zakonsko uređenje potpuno isključuje navedenu situaciju i ne pruža pravnu zaštitu suvlasnicima koji imaju odgovarajući suvlasnički dio i koji su poduzeli inicijativu i potrošili određena sredstva (etažni elaborat, potvrda o samostalnim uporabnim cjelinama), ali ne mogu provesti uknjižbu etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi zbog nedavanja suglasnosti jednog suvlasnika.

### **2.5.3. Izostanak suglasnosti kod kojeg nema izričitog odbijanja, nego zaključenje zemljišnoknjižne isprave o uspostavi etažnog vlasništva nije moguće zbog nedostupnosti suvlasnika**

U navedenim situacijama sud mora provesti svojevrsni test razmjernosti i dati prednost ili pravu na etažiranje ili pravu na uskratu pristanka, naravno, pod preduvjetom da postoji odgovarajući suvlasnički dio i da su ispunjene sve druge zakonske pretpostavke. U postupku će po potrebi umjesto suvlasnika, odnosno njegova sljednika, sudjelovati treća osoba, koja će zastupati njegova prava i interese (privremeni zastupnik/skrbnik). Na sudu će biti da u konkretnim okolnostima pojedinog slučaja utvrdi postoji li opravdani razlog zbog kojeg tužitelj ne bi trebao više čekati očitovanje suvlasnika, odnosno njegova pravnog sljednika, već je ovlašten tražiti od suda da nadomjesti tu suglasnost (pretpostavka razumnog roka), odnosno da utvrdi postoji li valjana pravna osnova stjecanja vlasništva posebnog dijela i da utvrdi je li predmet zahtjeva dio podoban da predstavlja poseban dio zgrade.

### **2.6. Opravdan razlog za uskratu suglasnosti ako se traži uspostava etažnog vlasništva na zajedničkom dijelu nekretnine**

Ukoliko se traži suglasnost za uspostavu etažnog vlasništva na zajedničkom dijelu nekretnine, suglasnost je opravdano uskratiti i sud bi trebao odbiti tužbeni zahtjev, odnosno prijedlog, kad ne postoji suglasnost svih suvlasnika. Radi se o situaciji koju ZV (opravdano) ne predviđa u čl. 73. st. 2., a u kojoj pravu suvlasnika na uskratu suglasnosti treba dati prednost pred pravom drugih (većine) suvlasnika koji imaju odgovarajući suvlasnički dio.

Zakonodavac je potpuno jasan glede pitanja uspostave etažnog vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrada imajući u vidu odredbu:

*„Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine; u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela.“<sup>48</sup>*

dovodeći je u smislenu vezu s odredbom:

---

<sup>48</sup> Čl. 67. st. 6. ZV-a

„Dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može se steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradađene nekretnine.“<sup>49</sup>

Jedina je iznimka predviđena glede stjecanja prava vlasništva prenamijenjenih prostorija kao posebnih dijelova nekretnina do stupanja na snagu ZV-a,<sup>50</sup> i to isključivo ako je prenamjena izvedena o vlastitom trošku, a vlasništvo je stečeno na temelju i u okviru odobrenja koje je nadležna vlast dala u granicama svoje ovlasti na takvo imovinskopravno raspolaganje.<sup>51</sup>

Uredbom o održavanju zgrada<sup>52</sup> koju je donijela Vlada RH i koja je na snazi od 25. lipnja 1997. u čl. 3. određeno je što se smatra zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, i to u slučaju ako suvlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije.

Dakle, ukoliko u sudskom postupku tužitelj ne dokaže stjecanje predmetnog prostora u samovlasništvo, odnosno dokaže se da predmetni prostor predstavlja zajednički dio zgrade koji je kao takav predviđen etažnim elaboratom i/ili koji su kao takav oduvijek koristili svi suvlasnici, navedeno bi apsolutno predstavljalo razlog za odbijanje tužbenog zahtjeva i razlog zbog kojeg bi pravo suvlasnika na uskratu suglasnosti u konkretnom slučaju imalo prednost pred deklariranim pravom na etažiranje.

## 2.7. Nacrt Zakona o izvanparničnom postupku

Niz je razloga koji upućuju na nužnost reforme hrvatskog izvanparničnog prava, od praktične neprimjenjivosti pojedinih odredaba ZVP/34, preko nedostatka izvora koji bi mogli preuzeti funkciju općih pravnih pravila, do pravne neusklađenosti postojećih pravnih izvora. O tome je već dugo bilo govora, a zakonodavna inicijativa konačno je pokrenuta kad je Ministarstvo pravosuđa u lipnju 2015. dalo na javno savjetovanje Nacrt prijedloga iskaza o procjeni učinaka propisa za nacrt prijedloga zakona o izvanparničnom postupku.<sup>53</sup> U vrijeme pisanja ovog rada još je u tijeku izrada Nacrta Zakona o izvanparničnom postupku (dalje u tekstu: Nacrt),<sup>54</sup> a ovdje se upozorava na pojedine odredbe koje bi eventualno *pro futuro* mogle uređivati predmetno pitanje:

- Glava 11. Uređenje odnosa između suvlasnika (čl. 144.–150.)

---

<sup>49</sup> Čl. 156. st. 1. ZV-a

<sup>50</sup> Postupak izdavanja odobrenja za prenamjenu, nadležnost te pretpostavke za izdavanje odobrenja uređivao je Zakon o prenamjeni zajedničkih prostorija u stanove (Narodne novine br. 37/88, 43/90, 25/91) koji je, kao i ZVDZ, prestao važiti stupanjem na snagu ZV-a.

<sup>51</sup> Čl. 372. st. 1. ZV-a.

<sup>52</sup> Narodne novine br. 64/1997.

<sup>53</sup> <https://esavjetovanja.gov.hr/ECon/MainScreen?entityId=1423> (datum posjeta 17. kolovoza 2019.)

<sup>54</sup> Riječ je o neslužbenom tekstu Nacrta.

Odredbama iz ove glave uređuju se pravila postupka u poslovima redovite uprave u situacijama kad se ne može postići potrebna većina (čl. 40. st. 3. ZV-a). Prema čl. 144. st. 1., svaki suvlasnik koji smatra da je povrijeđen u svojim pravima koja se tiču upravljanja zajedničkom stvari i njezina korištenja može radi zaštite tih prava zatražiti od nadležnog suda da u izvanparničnom postupku uredi odnose između suvlasnika, osobito u slučaju u kojem treba prisiliti suvlasnika da se pokori odluci većine.

Postupak radi pokoravanja odluci većine nije nešto do sada neviđeno, s obzirom na to da je slično bilo propisano odredbama § 266. ZVP/34 s naslovom „*Uređenje odnošaja među savlasnicima*“. Jednako tako, i postupak nadomještanja suglasnosti već je predviđen *de lege lata* u nekim građanskopravnim stvarima.

Na to upućuju i odredbe čl. 246. i 247. Nacrta, kojima su predviđene određene obiteljskoppravne stvari kao posebni izvanparnični postupci - nadomještanje pristanka za posvojenje, nadomještanje suglasnosti drugog bračnog druga za otuđenje/opterećenje/otkaz najma obiteljskog doma.<sup>55</sup> Tako materijalnopravne odredbe OBZ-a predviđaju da određene osobe moraju dati pristanak da bi se zasnovao odnos posvojenja, a odredbe Zakona o radu<sup>56</sup> predviđaju suglasnost radničkog vijeća za odluku poslodavca o otkazu (čl. 151. st. 1. ZR-a) ili pak u stavku 4. nadomještanje suglasnosti sudskom odlukom (i to u parnici), a tako i materijalnopravne odredbe ZV-a propisuju obveznu suglasnost svih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva te takva suglasnost, ako nije dobrovoljno dana iz razloga koji se ne može smatrati opravdanim, može biti nadomještena jedino sudskom odlukom. Ne bi bilo dopustivo da suvlasniku na raspolaganju ne stoji nijedan pravno dopušten put za zaštitu njegovih legitimnih interesa ako za to ima sve pretpostavke i ako drugi suvlasnik bez valjanog razloga zloupotrebljava svoje pravo i sprječava provedbu etažiranja.

- Glava 12. Odjeljak 1. Razvrgnuće suvlasništva (čl. 151.–157.)

S druge pak strane, odredbe čl. 151. Nacrta (*Pretpostavke izvanparničnog razvrgnuća suvlasništva*) bile bi primjenjive na razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva bez suglasnosti svih suvlasnika te su njima učinjeni pozitivni iskoraci u odnosu na § 267. i 268. ZVP/34 (*Raskidanje (razvrgnuće) zajednice*) i u odnosu na odredbe čl. 41. st. 3. u vezi s čl. 48. st. 3. i s čl. 49. st. 4. ZV-a.

Za razliku od ZVP/34, koji je kao osnovni preduvjet izvanparničnog razvrgnuća propisao nepostojanje spora o predmetu diobe, o pravu suvlasništva pojedinih suvlasnika i o veličini njihovih udjela, Nacrt izrijeком predviđa i dodatnu treću pretpostavku

---

<sup>55</sup> „U postupku radi zaštite obiteljskog doma odlučuje se o:

1. nadomještanju suglasnosti drugog bračnog druga za otuđenje ili opterećenje obiteljske kuće ili stana koji predstavlja bračnu stečevinu i obiteljski dom sukladno članku 32. stavku 4. ovoga Zakona;

2. nadomještanju suglasnosti drugog bračnog druga za otkaz ugovora o najmu stana koji predstavlja obiteljski dom sukladno članku 32. stavku 4. ovoga Zakona.“ (Čl. 490. t. 1. i t. 2. Obiteljskog zakona, Narodne novine br. 103/15; dalje OBZ.)

<sup>56</sup> Narodne novine br. 93/14, 127/17; dalje: ZR.

izvanparničnog razvrgnuća, oko koje ne smije biti spora – ovlaštenje podnositelja prijedloga da traži razvrgnuće zajednice. Tu ne bi smjelo biti problema s obzirom na odredbe ZV-a.<sup>57</sup>

Kako je već istaknuto, primjena pravila parničnog postupka možda bi bila bolje rješenje za postupanje u ovdje spornom pitanju sudske uspostave etažnog vlasništva kad se imaju na umu sve specifičnosti ovog razvrgnuća u odnosu na klasična razvrgnuća (fizičke/geometrijske diobe, civilne diobe, razvrgnuća isplatom, razvrgnuća na nekoliko stvari istodobno te, u konačnici, suglasne uspostave etažnog vlasništva), osobito iz razloga što se ovdje radi o nesuglasnosti suvlasnika i izvjesnom sporu, u kojem će biti potrebno kontradiktorno raspravljati o pitanju zajedničkih dijelova zgrade, (ne)opravdanosti razloga za uskratu suglasnosti, valjanosti pravne osnove stjecanja samovlasništva na predmetnom dijelu i mnogim drugim pitanjima.

Vodeći računa da Nacrt potiče etažiranje, jednako kao i ZV, a nastavno na već citirane odredbe čl. 41. st. 3. i čl. 48. st. 3. ZV-a, prijedlog autora *de lege ferenda*, s obzirom na sve specifičnosti nesuglasne uspostave etažnog vlasništva, jest učiniti intervenciju ili u čl. 53. (*razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva*) ili još bolje u čl. 73. (*pravni temelj za uspostavu vlasništva posebnog dijela*) te upravo tu regulirati parnični postupak radi uspostave etažnog vlasništva bez suglasnosti svih suvlasnika u kojem bi parnični sud izvršio ocjenu, s jedne strane, postoje li zakonske pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva i, s druge strane, jesu li razlozi zbog kojih tuženik uskraćuje pristanak na uspostavu etažnog vlasništva opravdani ili neopravdani.

No ponovno se naglašava da je već i *de lege lata* (i bez predloženih izmjena) moguće i pravilno o ovome pitanju odlučivati u parničnom postupku. Valja napomenuti da je, u situacijama kada zakonodavac nije izrijekom za neki pojedini slučaj propisao vrstu sudskog postupka u kojem bi se ta pravna stvar trebala riješiti, u dosadašnjoj sudskoj praksi prihvaćeno shvaćanje da u tom slučaju treba primijeniti pravila parničnog postupka. Drugim riječima, prevladavajući je stav sudske prakse provođenje parničnog postupka ukoliko izričito za određeni slučaj zakonodavac nije propisao vođenje izvanparničnog postupka. To odgovara i općeprihvaćenoj negativnoj definiciji izvanparničnog postupka („sve što nije parnica“).

Ovdje treba upozoriti i na odredbe čl. 19. ZPP-a koje omogućuju korištenje radnji koje je proveo parnični sud i u eventualnom nastavku postupka pred izvanparničnim sudom:

*„Do donošenja odluke o glavnoj stvari sud će rješenjem obustaviti parnični postupak ako utvrdi da bi postupak trebalo provesti po pravilima izvanparničnog postupka. Postupak će*

---

<sup>57</sup> Svaki suvlasnik nekretnine koji ima za to odgovarajući suvlasnički dio, ima pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkoga dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenoga posebnoga dijela, ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati. (Čl. 38. st. 4. ZV-a)

Suvlasnik može zahtijevati razvrgnuće u bilo koje doba, osim kad bi to bilo na štetu ostalih, no može i tada ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na štetu drugih suvlasnika. (Čl. 47. st. 2. ZV-a)

*se nakon pravomoćnosti rješenja nastaviti po pravilima izvanparničnog postupka pred nadležnim sudom.*

*Radnje što ih je proveo parnični sud (uviđaj, vještačenje, saslušavanje svjedoka i dr.) te odluke koje je donio taj sud nisu bez važnosti samo zato što su poduzete u parničnom postupku.“*

U suprotnoj situaciji, kada je postupak započeo po pravilima izvanparničnog postupka i kada je izvanparnični sud proveo određene dokazne radnje, ovo pravilo ne bi vrijedilo, što predstavlja još jedan argument zašto bi se u predmetnim etažnopravnim stvarima trebalo odlučivati po pravilima parničnog postupka.

Primjer dobrog razgraničenja jest i OBZ, koji taksativno navodi obiteljskopravne stvari o kojima se odlučuje u parnici, odnosno u izvanparničnom postupku.<sup>58</sup> Zajedničko je obilježje etažnopravnih sustava Austrije, Njemačke i Hrvatske to što je u povlačenju crte razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije odlučujuću ulogu imao stav zakonodavca, a manje pravna priroda same stvari. Za potrebe ovog rada osobito je zanimljiv prijenos jurisdikcije koji je njemački zakonodavac izvršio s WEG-Novelle 2006. Njime je izvršen potpuni prijenos svih etažnopravnih izvanparničnih spornih stvari u parnicu, što je bilo vođeno idejom o pravnom čišćenju (*Rechtsbereinigung*).

## **2.8. Sadržaj tužbenog zahtjeva**

### **2.8.1. Utvrđenje da je određeni suvlasnički dio odgovarajući tako da se s njim može neodvojivo povezati vlasništvo određenog posebnog dijela**

Navedeno deklariranje predstavlja logični i pravni *prius* nadomještanju suglasnosti i preostalim točkama zahtjeva. Isključivo za taj zahtjev (dio koji se odnosi na utvrđenje) zakonodavac je propisao vrstu postupka, i to izvanparnični postupak (čl. 74. st. 2. ZV-a), no ne i u situaciji kada je pored tog deklaratornog zahtjeva nužno isticanje i konstitucijskog zahtjeva koji se odnosi na uspostavljanje etažnog vlasništva, premda ne postoji suglasnost svih suvlasnika.

Procesnopravno radilo bi se o kumulaciji zahtjeva iz čl. 188. ZPP-a s obzirom na to da su svi zahtjevi povezani istom činjeničnom i pravnom osnovom (*atrakcija nadležnosti, elektivna nadležnost*).

U čl. 74. st. 1. ZV-a daje se najpreciznija, ali i vrlo složena definicija odgovarajućeg suvlasničkog dijela, ovisno o pozitivnom ili o negativnom odgovoru na sljedeće pitanje:

---

<sup>58</sup> Tako je npr. propisano da se o sporazumnom razvodu braka odlučuje u izvanparničnom postupku, a ako ne postoji sporazum između supružnika, odlučuje se u parnici. To je ujedno dobra analogija sa suglasnom uspostavom etažnog vlasništva, odnosno kada takva suglasnost izostaje.

*„ (...) je li taj suvlasnički dio u odnosu prema vlasništvu cijele nekretnine jednak ili veći od odnosa korisne vrijednosti samostalnog dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine.“*

*„Korisne vrijednosti utvrđuje SUD svojom odlukom donesenom u izvanparničnom postupku, (...)“*

Pretpostavka odgovarajućeg suvlasničkog dijela može se zaobići jedino u slučaju isprave svih suvlasnika o suglasnom ograničavanju svojih suvlasničkih prava povezivanjem određenog suvlasničkog dijela s vlasništvom određenog posebnog dijela nekretnine, pa tada pravomoćnu odluku (izvanparničnog) suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje ta pisana isprava svih suvlasnika (čl. 74. st. 3. ZV-a).

No što ako ne postoji suglasnost suvlasnika? Što ako u višestambenoj zgradi, s desecima ulaza i s više stotina suvlasnika, samo jedan suvlasnik ne želi dati suglasnost?

### **2.8.2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva na način da se određena samostalna uporabna cjelina kao posebni dio nekretnine neodvojivo povezuje s odgovarajućim suvlasničkim dijelom**

Da bi se uspostavilo etažno vlasništvo, mora postojati suglasnost svih suvlasnika. Radi se o poslu izvanredne uprave nad suvlasničkom stvari i zakonske odredbe glede tog osnovnog zahtjeva potpuno su jasne. Za razliku od citiranih odredaba OBZ-a i ZR-a, koje izrijeком predviđaju sudsko nadomještanje suglasnosti, važeće odredbe ZV-a to ne predviđaju, slijedom čega se može zaključiti da sud, makar prema trenutačnoj normativi, nema ovlasti svojom odlukom „*nadomjestiti*“ suglasnost suvlasnika.

Međutim, ukoliko su ispunjene zakonske pretpostavke (odgovarajući suvlasnički dio i valjana pravna osnova stjecanja posebnog dijela) i ukoliko ne postoji opravdan razlog za uskratu suglasnosti, a primjenom citirane odredbe čl. 41. st. 3. u svezi s čl. 73. st. 2. ZV-a, sud bi trebao prihvatiti tužbeni zahtjev koji bi se mogao postaviti na sljedeći način: „*Razvrgava se suvlasnička zajednica uspostavom etažnog vlasništva na način da se samostalna uporabna cjelina (x) neodvojivo poveže s idealnim dijelom (y)*“.

Pored konstitutivne pravne zaštite, nije isključeno ni postavljanje deklaratornog tužbenog zahtjeva i ovlaštenja na uknjižbu uspostavljenog etažnog vlasništva na precizno identificiranim posebnim dijelovima neodvojivo povezanim s (odgovarajućim) suvlasničkim dijelovima. Radi se o situaciji faktično izvršenog razvrgnuća suvlasničke zajednice i faktično uspostavljenog etažnog vlasništva, ali koje formalno nije provedeno u zemljišnoj knjizi.

Ova točka izreke tužbenog zahtjeva (i kasnije sudske odluke) nedvojbeno je najbitnija i upravo u njoj leže razlozi zašto bi o ovim etažnopravnim stvarima trebalo odlučivati kroz parnični kontradiktorni postupak. Osim toga što se svi suvlasnici ne moraju složiti glede

ograničavanja svojih suvlasničkih prava povezivanjem određenog suvlasničkog dijela s vlasništvom određenog posebnog dijela nekretnine (čime je učinjena fikcija da je taj suvlasnički dio odgovarajući dio), sasvim je moguća i česta situacija da neki suvlasnik zloupotrebljava svoje pravo na etažiranje i/ili koristi trenutačnu situaciju i traži priznanje svojeg vlasništva na nekom zajedničkom dijelu zgrade, koji ne ispunjava zakonske pretpostavke da bi mogao biti proglašen posebnim dijelom u njegovu samovlasništvu. Pretpostavke koje dio nekretnine mora ispunjavati da bi mogao biti proglašen posebnim dijelom propisane su odredbama čl. 67. ZV-a.

U praksi, zaista nije teško zamisliti situaciju u kojoj je etažni elaborat izrađen glede dijela zgrade koji *de facto* i *de iure* ne pripada u samovlasništvo naručitelju elaborata, a u odnosu na koji je nadležna upravna vlast izdala potvrdu da se radi o samostalnoj uporabnoj cjelini, što je sasvim moguće s obzirom na to da se u tom upravnom postupku ne ulazi u vlasničkopravna pitanja. U prethodno navedenom nalazi se razlog zašto bi u ovim stvarima trebalo dati mogućnost suprotnoj strani da se u kontradiktornom postupku o svemu očituje i suprostavi zahtjevu tužitelja, a konačnu ocjenu o osnovanosti zahtjeva dat će parnični sud s obzirom na to da odredbe čl. 67. određuju tek primjerično što bi mogli biti posebni i sporedni dijelovi zgrade<sup>59</sup> (nipošto nisu *numerus clausus*).

### 2.8.3. Ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva posebnih dijelova nekretnine

*„Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine.“* (čl. 72. st. 1. ZV-a)

### 2.9. Prilozi uz tužbu

Prilozi tužbe (izuzev etažnog elaborata) zajedno s presudom u slučaju prihvaćanja tužbenog zahtjeva predstavljaju zemljišnoknjižne isprave na temelju kojih se uspostavlja vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine, sukladno članku 72. ZV-a.

Ono što bi se moralo priložiti tužbi radi nadomještanja suglasnosti suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva zapravo proizlazi iz članka 73. ZV-a.<sup>60</sup>

<sup>59</sup> „(1) Vlasništvo posebnoga dijela može biti uspostavljeno glede dijela suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija.

(2) Među druge samostalne prostorije spadaju osobito samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila.

(3) Uz stan odnosno drugu samostalnu prostoriju, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.“

<sup>60</sup> (3) Vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.



### 2.9.1. Etažni elaborat (plan posebnih dijelova nekretnine)

Etažni elaborat može izraditi ovlašteni sudski vještak graditeljske struke. S obzirom na to da je elaborat obvezni prilog zahtjevu za izdavanje potvrde o samostalnoj uporabnoj cjelini, on mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova s utvrđenim korisnim vrijednostima svakog posebnog dijela te prijedlog povezivanja pojedinih suvlasničkih omjera s pojedinim posebnim i sporednim dijelovima. Plan posebnih dijelova, iako je to općeprihvaćen naziv, nepotpun je s obzirom na to da se u njemu obvezno moraju utvrditi, pored posebnih dijelova, i koji bi bili zajednički dijelovi nekretnine.

Elaborat o etažiranju izrađen od angažiranog ovlaštenog subjekta izrađen po privatnoj inicijativi i izvan suda bez sudjelovanja protivne stranke kao takav mora proći kontrolu suda i mora se pružiti mogućnost tuženiku da se očituje na njega, usprkos svoj pasivnosti koju je do tog trenutka možebitno iskazao (*načelo saslušanja stranaka*).

Pri tome se u konkretnim sudskim postupcima postavljaju mnoga praktična pitanja, među ostalim i ona vezana uz trošak postupka, no ovdje se izdvajaju tek sljedeća.

Je li nužno dodatno mjerničko i građevinsko vještačenje u postupku i ako jest, koja bi bila zadaća vještaka angažiranih od strane suda? Potvrditi ili osporiti ispravnost i prihvatljivost priloženog elaborata i izaći na lice mjesta nakon što su već na lice mjesta izlazili izrađivači elaborata i kasnije ovlaštene osobe iz upravnog odjela jedinice lokalne samouprave?

Iako je odgovor na prethodno pitanje vjerojatno pozitivan zbog načela saslušanja stranaka, ne bi se smjela isključiti ni mogućnost da etažni elaborat izrađen prije pokretanja postupka i priložen tužbi kao isprava postane sastavni dio presude, naravno, nakon što sud pruži mogućnost tuženiku da se očituje o njemu.

Važnost elaborata u ovim etažnopravnim predmetima potvrđuje i najnovija drugostupanjska ukidna odluka u kojoj je naglašeno da je razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva moguće samo na temelju elaborata etažiranja potvrđenog od nadležnog upravnog tijela.<sup>61</sup>

---

(4) Potvrdu iz stavka 3. ovoga članka može zamijeniti uporabna dozvola iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu.“

<sup>61</sup> „S obzirom na navedeno prvostupanjski sud je trebao razmotriti i mogućnost razvrgnuća suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva, u kojem pravcu prvostupanjski sud nije utvrđivao nikakve činjenice jer je o načinu diobe odlučio primjenom odredbe čl. 50. ZV-a.

U nastavku postupka prvostupanjski sud će otkloniti bitnu povredu na koju mu je ukazano, ponovo će odlučiti o tužbenom zahtjevu tužitelja kao i o načinu razvrgnuća rukovodeći se pravnim shvaćanjem Vrhovnog suda RH zauzetim u naprijed navedenim odlukama, pa će u pravcu eventualne mogućnosti razvrgnuća suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva nadopuniti činjenično stanje na način da će zatražiti od vještaka da se izjasni o toj mogućnosti, te ako odredi ovaj način razvrgnuća vodit će računa i o tome da je takvo razvrgnuće moguće samo na temelju elaborata etažiranja potvrđenog od nadležnog upravnog tijela.“

Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, Gž 2286/2017-2 od 10. travnja 2018.

Nasuprot parničnom (ili izvanparničnom) postupku u kojem se odlučilo uspostaviti etažno vlasništvo, etažni elaborat nije nužno priložiti prijedlogu za provedbu etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi. Upis će se dopustiti ako su u ispravi o uspostavi posebni dijelovi nedvojbeno određeni i individualizirani tako da nema sumnje s kojim se posebnim dijelom nekretnine povezuje suvlasnički dio određenog suvlasnika.

Drugo je pitanje temeljem koje isprave nadležna upravna vlast izdaje potvrdu da je neki dio nekretnine samostalna uporabna cjelina. Iako ZV ne sadrži posebne odredbe o tome, to je u pravilu odgovarajući građevinski projekt temeljem kojeg je izdana građevinska dozvola ili elaborat etažiranja.

### **2.9.2. Potvrda nadležne upravne vlasti da utvrđeni posebni dijelovi predstavljaju samostalne uporabne cjeline**

Zahtjev za izdavanje potvrde podnosi zainteresirana stranka. Zahtjev mora biti jasan i određen, što u praksi znači da je uz zahtjev potrebno priložiti elaborat etažiranja kojim se jasno definira za koje se posebne dijelove građevine traži potvrda te koji su njihovi sporedni dijelovi. U postupku izdavanja potvrde očividom se utvrđuje jesu li svi posebni dijelovi zgrade za koje se traži potvrda samostalne uporabne cjeline te jesu li izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Dakle, upravno tijelo ne utvrđuje vlasničkopravno stanje, odnosno bilo kakvo ovlaštenje stranke na prostoru za koji traži utvrđivanje samostalnosti i upotrebljivosti.

### **2.9.3. Sporazum suvlasnika o uspostavi etažnog vlasništva**

Za razliku od prethodna dva obvezna priloga tužbi, međuvlasnički ugovor nije obvezan, ali je koristan u dokaznom smislu, radi potkrepljivanja osnovanosti zahtjeva. Kako je već navedeno, mora postojati suglasnost svih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva (čl. 53. i čl. 73. st. 1. ZV-a). S obzirom na to da se u konkretnom radi o nepostojanju suglasnosti svih suvlasnika, prilaganje ugovora o uspostavi etažnog vlasništva potpisanog od strane svih ostalih tuženika (osim tuženika) ima određenu dokaznu snagu i može biti dokaz nepostojanja opravdanog razloga zbog kojeg tuženik, odnosno tuženici uskraćuju pristanak.

## **2.10. Troškovi postupka**

Ništa manje bitno od već analiziranih pitanja nije ni pitanje troškova postupka. Treba imati na umu da su sve do pokretanja sudskog postupka u pravilu tužitelji ti koji su snosili sve troškove, a može se očekivati da će snositi u cijelosti i trošak vještačenja (predujam), dok će tuženik (ukoliko izgubi parnicu u cijelosti) sudskom odlukom biti obvezan na naknadu tužiteljima samo troška nastalog tijekom i povodom sudskog postupka.

Jesu li tužitelji ovlašteni tražiti od tuženika troškove nastale prije pokretanja postupka (troškovi izrade elaborata, pribave potvrde upravnog odjela te sastava i ovjere ugovora), osobito u situaciji ako se utvrdi nepostojanje opravdane/valjane uskrate pristanka? Već je izneseno viđenje da bi oni mogli biti utuženi isticanjem odštetnih ili kondikcijskih zahtjeva s obzirom na to da se radi o izdacima učinjenima prije pokretanja sudskog postupka, a u slučaju sud ne bi ocijenio da se radi o izdacima učinjenim u povodu postupka (čl. 151. ZPP-a) kao tzv. pretprocesnim troškovima.

I pitanje naknade troškova upućuje na to da bi ti etažnopravni postupci *de lege ferenda* trebali biti propisani kao parnični postupci u kojima strana koja je uspjela u sporu ima pravo na naknadu troška od suprotne strane (*načelo causae*). Naime, u izvanparničnom se postupku o troškovima (i dalje) odlučuje primjenom odredaba § 20. ZVP/34, koje ne dopuštaju naknadu troškova od predloženika, već sve troškove snosi predlagatelj s obzirom na to da je u „*njegovom interesu proveden postupak*“.

Usporedbe radi, člankom 64. Nacrta,<sup>62</sup> kao općim pravilom o naknadi troškova (ako za pojedine izvanparnične postupke nije što drugo određeno) predviđena su ipak povoljnija rješenja za predlagatelje nego što je to bilo u ZVP/34.

### 3. ZAKLJUČNO

Problem neopravdanog uskraćivanja suglasnosti za uspostavu etažnog vlasništva nije i ne smije biti problem samo članova konkretne suvlasničke zajednice. Pored toga što je zakonodavac nedvojbeno zauzeo stav *in favorem* etažiranja, provedba etažiranja doprinosi pravnoj sigurnosti iz konteksta šire društvene zajednice i načela povjerenja u zemljišne knjige. Provedenom se analizom da zaključiti kako su sudska praksa i pravna teorija ipak, nakon višegodišnjih prijepora, zauzeli potvrđan stav na pitanje koje predstavlja predmet ovog rada. Odlučujuću je ulogu naposljetku odigrao Vrhovni sud RH izvršavajući svoju ustavnu zadaću ujednačavanja primjene prava.

U suprotnom, ukoliko za uskraćenu suglasnost pojedinih suvlasnika ne bi bili predviđeni mehanizmi razrješenja predmetnih pitanja putem suda, takve bi suvlasničke zajednice bile prepuštene samovolji pojedinaca. Suvlasnik nije samovlasnik, već član jedne

---

<sup>62</sup> „(1) Sud će o naknadi troškova odlučiti na temelju određenog zahtjeva stranaka, na temelju stanja spisa, uzimajući u obzir sve okolnosti slučaja.

(2) U postupcima u kojima su sudjelovale stranke sa suprotnim interesima, sud će o naknadi troškova odlučiti uz odgovarajuću primjenu odredaba zakona koji uređuje parnični postupak o naknadi troškova postupka, osim ako drukčije ne bi nalogali razlozi pravičnosti.

(3) Stranka je dužna neovisno o ishodu postupka naknaditi drugim strankama troškove koje je uzrokovala svojom krivnjom ili slučajem koji joj se dogodio. Sud može odlučiti da zastupnik stranke naknadi drugim strankama troškove koje je uzrokovao svojom krivnjom.

(4) Glede izdataka koji se tiču ostvarivanja zajedničkih interesa svih stranaka, sud će o naknadi troškova odlučiti razmjerno udjelima stranaka u predmetu postupka, a ako se takvi udjeli ne mogu utvrditi, kao da sve stranke imaju jednake dijelove.

(5) U ostalim slučajevima svaka stranka sama snosi svoje troškove.“

zajednice, u okviru koje ima prava ograničena pravima drugih suvlasnika, zbog čega i ova situacija mora imati predviđene modele sudske zaštite i kontrole.

S druge strane, ono što može biti opravdani razlog uskrate suglasnosti na uspostavu etažnog vlasništva koju traže jedan ili više suvlasnika jest ako je predmet tog zahtjeva prostor koji predstavlja zajednički dio nekretnine. Navedeno je od osobite važnosti kad se ima u vidu zakonska presumpcija po kojoj se u sumnji uzima da predmetni prostor služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenog posebnog dijela. ZV je o navedenom sasvim jasan, bez suglasnosti vlasnika, odnosno svih suvlasnika, ne može se steći vlasništvo preuređenjem (adaptacijom) prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama.

U kontekstu donošenja novog Zakona o izvanparničnom postupku prijedlog autora *de lege ferenda* jest izvršiti određene normativne zahvate u ZV i jasno razgraničiti parnične od izvanparničnih etažnopravnih predmeta, i to intervencijom u postojeći članak 53. ili članak 73. ZV-a na način da se predvidi odlučivanje parničnog suda u slučajevima kada za uspostavu etažnog vlasništva ne postoji suglasnost suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva. Sva ostala razvrgnuća i dalje bi se trebala rješavati u izvanparničnom postupku. Postupku u kojem se zbog nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika traži da sud razvrgne suvlasničku zajednicu uspostavom etažnog vlasništva, po mišljenju autora, primjerenija su pravila parničnog postupka s obzirom na nužnost utvrđivanja činjenica u ocjeni osnovanosti složenog tužbenog zahtjeva u ovim etažnopravnim predmetima, posebno glede ocjene opravdanosti/valjanosti razloga zbog kojeg je suglasnost uskraćena.

Drugi prijedlog autora *de lege ferenda* jest jasnije i detaljnije regulirati ono što je regulirano odredbama st. 1. i st. 2. čl. 73. ZV-a. Jedina iznimka od obveze davanja suglasnosti, odnosno od zabrane uskrate suglasnosti, jest glede suvlasnika koji je već uspostavio vlasništvo na svom posebnom dijelu. Takvim zakonskim rješenjem neopravdano je isključena vrlo česta situacija faktično izvršenog razvrgnuća suvlasničke zajednice i faktično uspostavljenog etažnog vlasništva, dok nijedan od suvlasnika nema u zemljišnoj knjizi upisano vlasništvo na svom posebnom dijelu. Dakle, isključene su suvlasničke zajednice u kojima svaki od (su)vlasnika svoja (su)vlasnička ovlaštenja ima usredotočena na svojem posebnom dijelu, dok su svi ostali isključeni od toga, te u kojima nema spora između suvlasnika kome pripada koji posebni dio. Vrlo je često u praksi da velika većina suvlasnika ne može postići uspostavu vlasništva na svojim posebnim dijelovima i sve koristi koje bi im to donijelo, i to zato što jedan od suvlasnika iz razloga pasivnosti ili nekog trećeg s time nevezanog razloga (ili izostanka bilo kakva razloga) odbija dati suglasnost ostalim suvlasnicima.

Dobra alternativa normativnim intervencijama u ZV jest donošenje samostalnog zakona po uzoru na komparativne modele Njemačke i Austrije koji bi sadržavao i materijalnoppravne i procesnopravne odredbe, s obzirom na važnost predmetne materije

i probleme koje stvara postojeće nedostatan uređenje stambenog/etažnog vlasništva u Republici Hrvatskoj.

**CAN THE REQUIRED CO-OWNERS' CONSENT FOR THE ESTABLISHMENT OF  
CONDOMINIUM OWNERSHIP BE REPLACED BY A COURT DECISION?  
*DE LEGE LATA AND DE LEGE FERENDA***

Although the legislator has undoubtedly taken a position in favour of the establishment of condominium ownership, it has almost completely failed to regulate civil contentious and *ex parte* proceedings in condominium cases. The subject of this paper is the analysis and critique of the existing legislation, which does not provide, at least not explicitly and nomotechnically independently, legal instruments available to a co-owner who has a certain co-ownership share, if all other prerequisites prescribed by the law are met in the situation where one co-owner (unjustifiably) denies consent for the establishment of condominium ownership. This has opened the space for different interpretations in the interested professional public. The purpose of this paper is not to give a mere cross reference of normative solutions and differences in the case law and legal doctrine, but to provide impetus for the future efficient resolution of these condominium cases through concrete proposals *de lege ferenda* and practical procedural guidelines.

*Keywords: termination of co-ownership by the establishment of condominium ownership; the right to the establishment of condominium ownership; denial of consent by a co-owner; lack of consent of all co-owners; justification of reasons to deny consent; common parts of the building; ex-parte or civil contentious proceedings*

**Dino Pivac**, LL.M., attending the postgraduate doctoral study in Civil Law and Family Law at the Faculty of Law, University of Zagreb