

PROCESNOPRAVNO UREĐENJE ODNOSA ETAŽNIH VLASNIKA

Mr. sc. Aleksandra Maganić, asistentica
Pravni fakultet Sveučilišta u Osijeku

UDK:
Ur.: 8. siječnja 2007.
Pr.: 22. siječnja 2007.
Izvorni znanstveni članak

Zapostavljenost procesnopravnog uređenja odnosa etažnih vlasnika u hrvatskoj pravnoj teoriji i praksi i nedavne izmjene austrijskog (WNR 2006) i njemačkog (WEG-Novelle 2006) prava etažnog vlasništva poticaji su za razmatranje nekih osnovnih problema u odnosima etažnih vlasnika.

Zajedničko obilježje etažnopравnih sustava Austrije, Njemačke i Hrvatske je da je u povlačenju crte razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije odlučujuću ulogu imao stav zakonodavca, a manje pravna priroda same stvari. Kako ne postoji jedinstvena lista etažnopравnih stvari o kojima će se odlučivati po pravilima izvanparničnog ili parničnog postupka, komparacijom navedenih pravni sustava u radu smo nastojali pružiti prikaz jurisdikcijskog razgraničenja. Osobito zanimljiv je prijenos jurisdikcije koji je njemački zakonodavac izvršio WEG-Novelle 2006 kojim je izvršen potpuni prijenos svih etažnopравnih izvanparničnih spornih stvari u parnicu. Iako je novela još uvijek u zakonskoj proceduri, usvajanje novele od strane Saveznog parlamenta ukazuje da postoji realna mogućnost da će do prijenosa jurisdikcije uistinu doći.

Osim povlačenja crte razgraničenja, radom su obuhvaćeni i neki novi aspekti u uspostavi etažnog vlasništva u Austriji, a koji bi mogli biti od značaja za Republiku Hrvatsku.

Konačno, polazeći od izmjena u etažnom pravu Austrije i Njemačke koje su nastale kao odgovor na neke pravno-praktične probleme koji su se u praksi etažnih vlasnika pojavili, radom su opisani i neki praktični problemi koji su se pojavili u odnosima etažnih vlasnika u Hrvatskoj.

Ključne riječi: *etažno vlasništvo, izvanparnični postupak, uspostava etažnog vlasništva, upravitelj.*

1. Uvod

Etažno vlasništvo, odnosno vlasništvo posebnog dijela nekretnine, složen je pravni institut kojim se trajno preinačuje način izvršavanja suvlasničkih ovlasti nad nekretninom na kojoj se uspostavlja. Njegov učinak je izdvajanje određene samostalne uporabne cjeline nad kojom suvlasnik ostvaruje ovlasti i odgovara za obveze kao da je taj dio u njegovom isključivom vlasništvu.¹ Složena pravna priroda etažnog vlasništva može se shvatiti kao spoj isključivog prava vlasništva, suvlasništva i eventualnog zajedničkog vlasništva u kojem svi navedeni oblici trpe određena odstupanja.²

Zajednica etažnih vlasnika koja može nastati uspostavom etažnog vlasništva obilježena je postojanjem zajedničkih i posebnih interesa suvlasnika koji će u slučaju međusobnog spora svoje interese morati ostvariti sudskim putem. Osim odnosa etažnih vlasnika koji će se u slučaju spora realizirati u parnici (npr. isključenje etažnog vlasnika na zahtjev većine), pravno uređenje zahtijevat će i neki odnosi etažnih vlasnika koji ne pretpostavljaju postojanje spora (npr. utvrđivanje korisne vrijednosti stana ili druge prostorije), odnosno oni odnosi stranaka koji su po svojoj pravnoj prirodi sporni, ali o kojima će se odlučivati u izvanparničnom postupku (razvrgnuće suvlasništva).

U Hrvatskoj je od stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima³ (u nastavku: ZV) do danas objavljen niz radova o etažnom vlasništvu.⁴ Međutim, niti jedan od navedenih radova nije se bavio problemima etažnog vlasništva isključivo s aspekta procesnopravnih odnosa etažnih vlasnika. Ne osporavajući nerazdvojuvu povezanost građanskopravnih i procesnopravnih odnosa nastalih u svezi s etažnim vlasništvom, a koji se pokazuju kao lice i naličje istog problema, u radu

¹ Težak, Tin, Etažno vlasništvo, Pravnik 38, 1(78)/ 2004., str. 111.

² Belaj, Vlado, Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analize inozemnih pravnih sustava, Pravni vjesnik 9 (1-4)/ 1993., str. 14.

³ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 73/00., 114/01., 79/06.).

⁴ Vidi Belaj, Vlado, Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu, Pravo i porezi, 10/2001.; Prestanak etažnog vlasništva, Pravo i porezi, 10/ 1999.; Josipović, Tatjana, Upis vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, 1/2001.; Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine, Pravo i porezi, 6/ 2001.; Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje) 1/2002.; Ernst, Hano, Nove pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva, Hrvatska pravna revija, 11/2006.; Kačer, Hrvoje, Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Pravo u gospodarstvu, vol. 37/ 1998.; Antonić, Ljiljana, Prikaz novela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Pravo i porezi 9/2006.; Gazzari, Vesna, Još o upravljanju stambenim zgradama – dvojbe i pitanja prisutna u dosadašnjoj primjeni propisa, Pravo i porezi, 4/1999.; Dobrić, Slaven, Isključenje suvlasnika iz suvlasničke zajednice, Hrvatska pravna revija 12/2004.; Sessa, Đuro, Zajednička pričuva (Obveze, prava i položaj upravitelja i suvlasnika), Hrvatska pravna revija 2/2001.; Vilišić Božo, Upravljanje višestambenim zgradama, Hrvatska pravna revija, 12/2003.

ćemo nastojati posebno obraditi upravo procesnopravne odnose etažnih vlasnika. Pri tom ćemo pokušati pružiti pregled mogućih procesnopravnih odnosa etažnih vlasnika, te njihovu podjelu izvršiti prema vrsti procesnih pravila koja će se na konkretan odnos primijeniti, odnosno vrsti postupka u kojem će se ti odnosi realizirati.

Komparativna analiza instituta etažnog vlasništva kojom su osim Hrvatske obuhvaćene zemlje germanskog pravnog kruga - Austrija i Njemačka, ukazuje na postojanje značajnih razlika u pogledu pravne prirode etažnog vlasništva, načina njegove uspostave, upravljanja i sl., ali istovremeno i različitosti u razgraničenju parnične i izvanparnične jurisdikcije u etažnopravnim stvarima. Posljedica toga je da se isti odnos etažnih vlasnika može realizirati ili u parničnom ili u izvanparničnom postupku, što će ovisiti o pravnim pravilima konkretnog pravnog sustava.

Prilično nejedinstveni kriteriji razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije u navedenim pravnim sustavima često će, i pored izričitih zakonskih odredbi u praksi, izazvati dvojbe u pogledu odabira pravilnog puta pravne zaštite. Takva se pravna situacija u Njemačkoj pokušava riješiti ekstremnim prijenosom cjelokupne stambene izvanparnične jurisdikcije u parnični postupak, obrazlažući tu inicijativu karakterom etažnopravnih stvari kao primarno spornim izvanparničnim stvarima. Iako se za sada radi samo o prijedlogu zakonske izmjene⁵, koja se trenutno nalazi u zakonodavnoj proceduri⁶, konačnu odluku o odabiru vrste postupka u kojem će se realizirati zahtjevi etažnih vlasnika donosi zakonodavac, neovisno o vrsti i pravnoj prirodi stambenopravnih stvari.

U pokušaju da se pruži potpuna slika procesnopravnog uređenja odnosa etažnih vlasnika u Hrvatskoj, posebnu poteškoću predstavlja nedostatak adekvatnih odredbi o izvanparničnom postupanju. Pored toga, u nekim slučajevima dvojbena je treba li zahtjeve etažnih vlasnika ostvarivati u parničnom ili izvanparničnom postupku. Hrvatska zakonodavna rješenja u uređivanju odnosa etažnih vlasnika ne mogu se analizirati mimo prostora i vremena u kojem su nastala, pa će svakako biti zanimljivo pratiti hoće li neka od novijih stambenopravnih zakonodavnih rješenja Austrije i Njemačke biti od utjecaja i na hrvatska etažnopravna rješenja. Pri tome ne treba smetnuti s uma još uvijek aktualnu potrebu donošenja novog zakona kojim bi se

⁵ Nacrtr vlade iz 2006. o Zakonu o izmjeni Zakona o stambenom vlasništvu i drugim zakonima od 8. 3. 2006. (Regierungsentwurf 2006 für ein Gesetz zur Änderung des WEG und anderer Gesetze), u nastavku: WEG-Novelle 2006.

⁶ WEG-Novelle 2006 usvojena je od strane Saveznog parlamenta (*Bundestag*) 14. 12. 2006. Međutim, time nije okončano donošenje i stupanje na snagu ove zakonske izmjene. Nakon usvajanja WEG-Novele 2006. od strane Saveznog parlamenta, o izmjeni zakona treba još odlučivati i Savezno vijeće (*Bundesrat*). Ako Savezno vijeće ne bude imalo nikakvih prigovora protiv usvojene zakonske izmjene, ono će je prosljediti predsjedniku Njemačke (*Bundespräsident*) radi objavljivanja. WEG-Novelle 2006 može stupiti na snagu tek nakon isteka tri mjeseca od dana objavljivanja., <http://www.haufe.de> (stanje od 17. 12. 2006).

uredilo izvanparnično postupanje, a koji bi također mogao biti od utjecaja na procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika u Hrvatskoj.

2. Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika u Austriji

Procesnopravni odnosi etažnih vlasnika u Austriji uređeni su nizom zakonskih propisa od koji je svakako najvažniji austrijski Zakon o stambenom vlasništvu iz 2002. godine⁷ (u nastavku: öWEG 2002), nedavno izmijenjen Novelom iz 2006.⁸ (u nastavku: WRN 2006). Međutim, odnosi etažnih vlasnika, osim navedenim zakonom uređeni su i nizom drugih pravnih propisa o kojima će u nastavku rada biti više riječi. Naime, pregledom pravnih izvora želi se istaknuti složenost ove materije i izrazita detaljnost u njezinu uređenju, ali i upozoriti na eventualne poteškoće u usklađivanju raznovrsnih zakonskih tekstova. Pri tome je svakako korisna nomotehnička ideja prema kojoj su zakonske izmjene popraćene pratećim zakonima (*Begleitgesetz*), kojima se vrši usklađivanje s postojećim zakonima kojih se zakonske izmjene tiču. Tek nakon pregleda zakonskih izvora, izvršit ćemo podjelu odnosa etažnih vlasnika o kojima se odlučuje u izvanparničnom ili parničnom postupku.

2.1. Pravni izvori etažnog vlasništva u Austriji

U Austriji je institut etažnog vlasništva pravno uređen vrlo rano - već 1948. godine Zakonom o stambenom vlasništvu⁹ (u nastavku: öWEG 1948). Međutim, kako je prvi öWEG 1948 sadržavao vrlo mali broj odredaba, koje nisu udovoljavale potrebama prakse¹⁰ i koje su se pokazale kao nedovoljne, osobito u pružanju pravne zaštite pojedinačnim stjecateljima stanova u odnosu na organizatore stambenog vlasništva,^{11,12} donesen je novi Zakon o stambenom vlasništvu 1975. godine¹³ (u nastavku: öWEG 1975).¹⁴

Iako je zakon u nekoliko navrata noveliran, 2002. godine ga je u potpunosti zamijenio novi öWEG 2002. Međutim, uskoro se pojavila

⁷ Wohnungseigentumsgesetz 2002 (BGBl I 2002/70).

⁸ Wohnrechtsnovelle 2006 (BGBl I 2006/124).

⁹ Wohnungseigentumsgesetz 1948 (BGBl 1948/149).

¹⁰ *Tschütscher, Joachim*, Wohnungseigentumsgesetz, Verlag Österreich, Wien, 2003., str. 19.

¹¹ *Dirnbacher, Wolfgang*, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006., str. 22.

¹² *Wohnungsorganisator* je vlasnik ili izvanknjižni stjecatelj nekretnine i svatko tko svojim znanjem sudjeluje u organizacijskoj provedbi građevinskog projekta ili tko provodi uspostavu etažnog vlasništva te onaj tko u toj provedbi sudjeluje na temelju vlastite odgovornosti, Cf. *ibid.*, str. 41-42.

¹³ Wohnungseigentumsgesetz 1975 (BGBl I 1975/417).

¹⁴ *Dirnbacher*, op. cit. (bilj. 11), str. 22.

ponovna potreba noveliranja zakona, što je učinjeno WRN 2006. Neke ključne novine WRN 2006 tiču se parkirnog mjesta, obvezne uspostave etažnog vlasništva, izmjene korisne vrijednosti objekta etažnog vlasništva koja je do novele bila moguća samo odlukom suda, vlasničkog partnerstva (*Eigentünerpartnerschaft*) i njegove aktivne legitimacije, upisa podataka o imenu i adresi stambenog upravitelja u zemljišnu knjigu, upravljanja uopće, donošenja rješenja i saniranja uspostave etažnog vlasništva prema odredbama öWEG 1975 u vremenu kad je bio na snazi öWEG 2002.¹⁵

Osim toga, u tekstu öWEG 2002 prisutne su brojne odredbe kojima se upućuje na primjenu drugih zakona radi uređenja odnosa etažnih vlasnika, počevši od Zakona o braku¹⁶ (u nastavku: EheG) kojim se primjerice uređuje pitanje uspostave vlasništva na temelju sudske podjele bračne stečevine i bračne uštedevine (§ 3. st. 1. t. 4.), zatim Zakona o zemljišnim knjigama¹⁷ (u nastavku: GBG) u postupku ispravka u zemljišnim knjigama, a u svezi izmjene suvlasničkih dijelova i utvrđivanja korisne vrijednosti (§ 10. st. 3. i 4.), Općeg građanskog zakonika¹⁸ (u nastavku: ABGB) u slučaju uređenja vlasničke zajednice (§ 13. st.1.) ili njezina razvrgnuća (§ 15. st. 1.), Ovršnog zakonika¹⁹ (u nastavku: EO) i Stečajnog zakonika²⁰ (u nastavku: KO), Zakona o izvanparničnom postupku²¹ (u nastavku: AußStrG), Zakona o utvrđivanju vrijednosti nekretnina²² (u nastavku: LBG), Zakona o pravu najma²³ (u nastavku: MRG), Zakona o zajedničkim koristima na stanu²⁴ (u nastavku: WGG), Zakona o poticanju stambene izgradnje²⁵ (u nastavku: WFG 1984), austrijskog Zakonika o građanskom procesu²⁶ (u nastavku: öZPO) i Zakona o ugovoru s izvođačem građevinskih radova²⁷ (u nastavku: BTVG).

Poseban odnos jest odnos öWEG 2002 i MRG. Ova dva zakona razlikuju ne samo prema objektu koji uređuju, nego i prema subjektima na koje se odnose. Tako je objekt MRG-a kuća ili zgrada čija je namjena iznajmljivanje, a objekt WEG-a primarno je nekretnina, odnosno zemljišnoknjižno tijelo. Subjekti su MRG-a najmodavac i najmoprimac, a subjekti öWEG 2002 etažni vlasnici i zajednica etažnih vlasnika. Pri tom najmodavac može biti

¹⁵ Cf. *ibid.*, str. 23-24.

¹⁶ Ehegesetz (GBlÖ 1938/244).

¹⁷ Allgemeines Grundbuchgesetz (BGBl 1955/39).

¹⁸ Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch v 1. 6. 1811. (JGS 946).

¹⁹ Exekutionsordnung (RGeBl 1896/76).

²⁰ Konkursordnung (RGeBl 1914/337).

²¹ Außerstreitgesetz (BGBl I 2003/111).

²² Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl I 1992/150).

²³ Mietrechtsgesetz (BGBl 1981/520).

²⁴ Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (BGBl 1979/139).

²⁵ Wohnbauförderungsgesetz (BGBl 1984/ 482).

²⁶ Zivilprozessordnung v 1. 8. 1895. (RGeBl 1895/113).

²⁷ Bauträgervertragsgesetz (BGBl I 1997/7).

etažni vlasnik, ali ne i zajednica etažnih vlasnika.²⁸

Osim navedenih zakona, posebni zakoni kojima se također uređuje stambenopravna materija jesu Zakon o izračunu troškova grijanja²⁹ (u nastavku: HeizKG), ali i prateći zakoni kao što su Prateći zakon o stambenom vlasništvu 2002³⁰ (u nastavku: WE-BeG 2002) i Prateći zakon o izvanparničnom postupku u stambenim stvarima³¹ (u nastavku: WohnAußStrBeglG). Zadaća je ovih pratećih zakona je usklađivanje novodonesenih odredbi s odredbama već postojećih zakona.

2.2. Etažnopravni izvanparnični predmeti

2.2.1. Općenito o etažnopravnim izvanparničnim predmetima

Austrijski zakonodavac je u svrhu razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije u etažnopravnim stvarima izričitom zakonskom odredbom propisao o kojim će se stvarima etažnog vlasništva odlučivati u izvanparničnom postupku (§ 52. öWEG 2002). Odabirom pozitivne enumeracije etažnopravnih izvanparničnih stvari kao načina razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije izbjeglo se gotovo sve dvojbe u pogledu povlačenja crte jurisdikcijskog razgraničenja. Osim toga, takav način definiranja etažnopravnih izvanparničnih stvari u skladu je s novim AußStrG, kojim je propisano da će se u izvanparničnom postupku rješavati samo o onim stvarima koje su propisane zakonom (§ 1. st. 2.).³²

Međutim, unatoč navedenom pravilu, u Austriji su izvanparnične stvari i neke stvari koje nisu propisane zakonom, ali su po svojoj pravnoj prirodi takve da će se o njima odlučivati u izvanparničnom postupku.³³ Primjerice, o mirazu³⁴ će se odlučivati u izvanparničnom postupku, iako o tome ne postoji izričita zakonska odredba. Takav stav zauzela je sudska praksa tumačenjem onog dijela § 1221. ABGB-a koji propisuje da se “neće provoditi strogo istraživanje imovinskog stanja”³⁵ i time implicirala zaključak da ne postoje stroga, formalna pravila karakteristična za parnicu. Zbog toga će se o zahtjevu za određenje primjerenog miraza rješavati u izvanparničnom

²⁸ *Dirnbacher*, op. cit (bilj. 11), str. 65-66.

²⁹ Heizkostenabrechnungsgesetz (BGBl 1992/827).

³⁰ Wohnungseigentumsbegleitgesetz 2002 (BGBl 2002/71).

³¹ Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz (BGBl I 2003/113).

³² Tzv. pragmatički ili legalni kriterij razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije, *Triva, Siniša; Dika, Mihajlo*, Građansko parnično procesno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2004., str. 53.

³³ Kriterij pravne prirode građanskopravne stvari.

³⁴ § 1221. ABGB koji propisuje miraz. Ako se roditelji ili bake i djedovi pozivaju na nesposobnost za određivanje primjerenog miraza, sud će na zahtjev bračnih drugova bez strogog istraživanja imovinskog stanja ispitati i nakon toga odrediti miraz ili roditelje i bake i djedove toga osloboditi.

³⁵ “Ohne strenge Erforschung des Vermögensstandes” (§ 1221. ABGB).

postupku, osim ako zahtjev ne proizlazi iz nekog ugovora.³⁶

Osim § 52. öWEG 2002 izvanparnični postupak propisan je i u rješavanju stambenopravnih stvari iz odnosa najma (§ 37. st. 1., MRG) kao što su primjerice priznanje položaja glavnog najmoprimeca (§ 2. st. 3., MRG), provedba održavanja i poboljšice objekta najma (§§ 3., 4., 6. MRG), provedba obvezne ponude (§ 5. st. 2., MRG), ostvarivanje zahtjeva za uspostavu prijašnjeg stanja (§ 7., MRG), trpljenje zahvata u pravo najma radi izvođenja radova na održavanju, poboljšanju, promjenama i nadogradnji stambenog objekta uključujući i zahtjev za primjerenu naknadu štete (§ 8. st. 2. i 3.; § 18.c st. 2., MRG). Pri tome se svi navedeni odnosi koji se temelje na ugovoru ostvaruju u parničnom postupku.³⁷ Pravila izvanparničnog postupanja primjenjuju se i u predmetima prema § 22. st. 4. WGG-a i § 27. MRG-a o povratu zabranjenih davanja i naknada, zatim u sporovima između suvlasnika o upravljanju i korištenju zajedničke stvari te pravima i dužnostima koji iz tih odnosa proizlaze prema § 838a ABGB, te u postupcima prema § 92. st. 3. ABGB-a o zahtjevima za utvrđivanje pravilnosti ili nepravilnosti zahtjeva jednog bračnog druga za preseljenje u zajednički stan drugog bračnog druga, ili zahtjeva jednog bračnog druga za preseljenje u zajednički stan bračnog druga koji s preseljenjem odugovlači ili zahtjeva jednog bračnog druga za odvojenim stanom prema § 92. st. 1. i 2. ABGB-a.³⁸

Unatoč brojnosti i raznovrsnosti stambenopravnih stvari o kojima se odlučuje u izvanparničnom postupku, u radu ćemo se ograničiti samo na one izvanparnične stvari koje su sadržane u § 52. öWEG 2002.

2.2.2. Etažnopravni izvanparnični predmeti prema § 52. öWEG 2002

Austrijski zakonodavac je za niz sporova nastalih povodom etažnog vlasništva propisao izvanparnični postupak. Međutim, proširenje taksativnog kataloga etažnopravnih izvanparničnih predmeta isključeno je,³⁹ što znači da se legalni kriterij ne bi mogao nadopunjavati kriterijem pravne prirode stvari, kao što je to moguće u odnosu na neke druge građanskopravne stvari, o kojima se zbog njihove pravne prirode odlučuje u izvanparničnom postupku.⁴⁰

Ovakvo razgraničenje nadležnosti prema kojem sve etažnopravne stvari koje nisu obuhvaćene § 52. öWEG 2002 pripadaju u parnični postupak odnosi se samo na odluke o glavnoj stvari. Ako se tijekom izvanparničnog

³⁶ *Mayr, Peter G.; Fucik, Robert*, Das neue Verfahren außer Streitsachen, Facultas Verlags, Wien, 2004., str. 37.

³⁷ *Dirnbacher, Wolfgang*, Das Mietrechtsgesetz, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006., str. 385.

³⁸ *Feil, Erich; Marent, Karl-Heinz*, Außerstreitgesetz, Linde Verlag, Wien, 2004. str. 32-33., 36.

³⁹ *Dirnbacher*, op. cit (bilj. 11), str. 380.

⁴⁰ Vidi Ad. 2.2.1.

postupka pojavi prethodno pitanje o kojem bi se kao o samostalnom zahtjevu trebalo odlučiti u parničnom postupku, kao je npr. građanskopravna nevaljanost sporazuma, upućivanje stranaka na parnični postupak isključeno je. U tom slučaju izvanparnični sudac nije samo ovlašten prethodno pitanje samostalno riješiti, nego je u toj stvari dužan donijeti odluku.⁴¹

Katalog etažnopravnih predmeta o kojima se prema § 52. st. 1. öWEG 2002 odlučuje u izvanparničnom postupku obuhvaća:

1. Utvrđivanje korisne vrijednosti objekta etažnog vlasništva (§ 9. st. 2. öWEG 2002) i ponovno utvrđivanje korisne vrijednosti (§ 9. st. 3. öWEG 2002).
2. Trpljenje izmjena na stanu i poslova potrebnih za održavanje, uključujući i naknadu štete etažnom vlasniku koji je tim zahvatima pretrpio štetu (§ 16. st. 2. i 3. öWEG 2002).
3. Odluke o manjinskim pravima pojedinih etažnih vlasnika (§ 30. st. 1. u 2. öWEG 2002) uključujući i druge odnose etažnih vlasnika nekretnine, o kojima se prema 16. odsječku 2. dijela ABGB-a odlučuje u izvanparničnom postupku, kao što su primjerice pravila o upotrebi općih dijelova zgrade (kućni red).
4. Odluke o pravilnosti i zakonitosti odluka zajednice vlasnika (§ 24. st. 6. öWEG 2002).
5. Ukidanje odluka zajednice vlasnika o izmjeni nekretnine koja je provedena nad općim (zajedničkim) dijelovima nekretnina, a o kojoj je odlučeno kao o poslu izvanredne uprave (§ 29. öWEG 2002).
6. Provođenje obveza upravitelja u upravljanju zajednicom vlasnika izuzev snižavanja naknade upravitelju (§§ 20. st. 1.-7., 30. st. 3. öWEG 2002).
7. Utvrđivanje obračunskog perioda za troškove i izdatke nekretnine koji odstupa od uobičajenih kriterija određivanja (§ 34. st. 2. öWEG 2002).
8. Imenovanje prethodnog upravitelja zajednice vlasnika (§ 23. öWEG 2002); odlučivanje o pravovaljanosti otkaza ili sudskog raskida ugovora o upravljanju (§ 21. öWEG 2002).
9. Dopuštanje ugovorenog ili utvrđivanje odstupajućeg ključa razdiobe troškova ili odstupajućeg načina obračunavanja troškova ili glasovanja unutar zajednice etažnih vlasnika (§ 32. st. 2., 5., i 6. öWEG 2002); načina raspodjele izdataka koji ovise o potrošnji (§ 32. st. 3. öWEG 2002); načina naplate troškova energije zajedničkih dijelova ovisnih o upotrebi (§ 32. st. 4. öWEG 2002).
10. Davanje suglasnosti stjecatelja stana za prihvaćanje dodatnih zajmova za nastavak izgradnje organizatora etažnog vlasništva, ako su organizator etažnog vlasništva i stjecatelj etažnog vlasništva zaključili

⁴¹ Würth, Helmut; Zingher, Madeleine; Kovanyi, Peter, Miet- und Wohnrecht, Manz, Wien, 2004., str. 1119.

pisani sporazum kojim su ugovorili da će u slučaju povećanja troškova izgradnje organizator etažnog vlasništva biti ovlašten obračunati povećanje troškova (§ 41. öWEG 2002).

11. Nastavak izvođenja građevinskih radova u stečaju nad imovinom organizatora etažnog vlasništva (§ 44. öWEG 2002).

U svim navedenim etažnopravnim izvanparničnim predmetima primjenjuju se opće odredbe AußStrG-a, ali i izuzeci propisani § 37. st. 3. t. 1., 6., 8., 10-19. i st. 4. MRG-a. Osim toga, u izvanparničnim stvarima etažnog vlasništva vrijedit će i posebna ograničenja propisana § 52. st. 2. t. 1-6. öWEG 2002. S obzirom na nova rješenja austrijskog izvanparničnog prava i ograničenja sadržana u posebnim zakonskim odredbama öWEG 2002 i MRG u radu ćemo posebno opisati tijek stambenopravnog izvanparničnog postupka.

Postupak u etažnopravnim izvanparničnim stvarima može se pokrenuti samo zahtjevom (§ 8. st. 1., AußStrG). Ako se na jednoj od postupovnih strana nalazi više od šest osoba s položajem stranke, u zahtjevu kojim se postupak pokreće nije potrebno navesti sve osobe, već je dovoljno navesti njihov pravni položaj i priložiti njihov popis (§ 37. st. 3. t. 1., MRG).

U svim izvanparničnim postupcima u svezi etažnog vlasništva položaj stranke imaju svi vlasnici stanova čiji interesi mogu biti tangirani odlukom o zahtjevu. Položaj stranke može imati i upravitelj zajednice vlasnika ako se odluka neposredno tiče njegovih prava ili ako je predmet postupka postupanje upravitelja, kao što je u slučaju djelotvornosti njegovog opoziva ili objašnjenja povrede ovlasti upravitelja.⁴²

Položaj stranke pripada i stjecatelju stana (etažnog vlasništva)⁴³ o kojem je podnositelj zahtjeva obavijestio sud ili koji je sudu općenito poznat (§ 52. st. 2. t. 2., öWEG 2002).

Za obavještavanje stjecatelja etažnog vlasništva koji nisu poimenično navedeni u zahtjevu dovoljno je da u trenutku obavještavanja još uvijek imaju mogućnost iznošenja činjenica (§ 52. st. 2. t. 3. öWEG 2002). Ostvarivanje načela saslušanja stranaka izaziva istovremeno i obvezu sudionika postupka da na odgovarajući način ostvaruju svoje interese u postupku.⁴⁴

Zajednica vlasnika u pravilu nema položaj stranke, ali u postupcima koji se tiču upravljanja nekretninom može stjecati prava i imati položaj tužitelja ili tuženika. Za tužbe protiv zajednice vlasnika nadležan je sud u čijem se području nekretnina nalazi. Isti sud nadležan je i u slučaju tužbe zajednice etažnih vlasnika protiv pojedinačnog etažnog vlasnika (§ 18. st. 1. öWEG). Iz navedenih zakonskih odredaba proizlazi da je u etažnopravnim

⁴² Prader, Christian; Kuprian, Peter, *Wohnrechtliches Außerstreitverfahren*, Manz, Wien, 2004., str. 47.

⁴³ *Wohnungseigentumsbewerber*.

⁴⁴ *Dirnbacher*, op. cit. (bilj. 11), str. 388.

izvanparničnim stvarima prisutna tendencija liberaliziranja⁴⁵ (proširenja) položaja stranke.

Dostava odluke koja je adresirana na više od šest etažnih vlasnika provodi se prema svim etažnim vlasnicima oglašavanjem na jasno vidljivom mjestu u zgradi, ali i izravnim upućivanjem pismena stranci. Oglas se smije skinuti tek nakon isteka roka od 30 dana. Na valjanost dostave neće utjecati okolnost da je prije isteka navedenog roka oglas bio oštećen ili uništen (§ 52. st. 2. t. 4. öWEG 2002).

Zahtjev u izvanparničnom postupku ne mora biti određen, ali se iz njega mora moći raspoznati kojoj odluci ili nekoj drugoj radnji suda teži podnositelj zahtjeva te iz kojeg činjeničnog stanja to proizlazi (§ 9. st. 1., AußStrG).

U slučaju novčanih zahtjeva koji nisu određeni, sud će stranci ostaviti rok u kojem zahtjev trebati brojčano odrediti, čim se iz rezultata postupka saznaju odgovarajući podaci (§ 9. st. 2., AußStrG). Ne postupi li stranka u skladu s pozivom suda u naknadno određenom roku, sud će brojčano neodređeni zahtjev odbaciti. U pozivu je sud dužan stranku obavijestiti o posljedicama nepostupanja u naknadno određenom roku (§ 9. st. 3., AußStrG).

Uz zahtjev za utvrđivanje korisne vrijednosti objekta etažnog vlasništva (§ 9. st. 2., öWEG 2002) i zahtjev za ponovno utvrđivanje korisne vrijednosti (§ 9. st. 3., öWEG 2002) treba priložiti i isprave iz kojih proizlazi nužnost utvrđivanja korisne vrijednosti ili njenog ponovnog utvrđivanja i ako je to ispravama dokazivo – pravovremenost zahtjeva (§ 52. st. 2. t. 5., öWEG 2002).

Dokazi se izvode tijekom usmene rasprave pred sudom, ako izvođenje dokaza nije povjereno zamoljenom sucu (§ 37. st. 3. t. 10. MRG). Svaka stranka tijekom postupka pred prvostupanjskim sudom može od suda zahtijevati donošenje odluke o postojanju ili nepostojanju nekog prava ili pravnog odnosa o kojem odluka o zahtjevu ovisi u cijelosti ili jednom dijelu. Odluka se donosi u obliku međurješenja⁴⁶ (§ 37. st. 3. t. 11., MRG). AußStrG u § 36. st. 2. propisuje da sudovi tijekom izvanparničnog postupka radi donošenja odluke o osnovanosti osnove zahtjeva mogu donositi međurješenja, što je prema stajalištima sudske prakse u etažnopravnim izvanparničnim stvarima bilo isključeno.

Razlozi za prekid postupka u etažnopravnim izvanparničnim stvarima su ograničeni. Tako za razliku od općih pravila o prekidu postupka (§ 25.) u etažnopravnim izvanparničnim postupcima neće se primjenjivati odredbe o prekidu postupka zbog smrti ili gubitka parnične sposobnosti stranke ili otvaranja stečaja nad njezinom imovinom (§ 25. st. 1. t. 1., 2., i 4., AußStrG). Razlog tome je da upravo u etažnopravnim postupcima

⁴⁵ Liberalisierungstendenzen, *Prader / Kuprian*, op. cit. (bilj. 42), str. 47- 48.

⁴⁶ Zwischensachbeschluss.

sudjeluje velik broj osoba koje imaju položaj stranke, pa bi smrt ili gubitak parnične sposobnosti neke od njih ili pak otvaranje stečaja nad njihovom imovinom otežavalo tijek postupka i uzrokovalo njegovo odugovlačenje.⁴⁷ Međutim, ovi razlozi za prekid djelovat će u etažnopravnim izvanparničnim postupcima i prema onim strankama kojima se ima obaviti osobna dostava (§ 37. st. 3. t. 12, MRG).

Odluke izvanparničnog suda u etažnopravnim stvarima donose se u obliku rješenja. Međutim, u svim etažnopravnim izvanparničnim stvarima isključena je primjena § 44. AußStrG-a o prethodnom priznanju pravomoćnosti i ovršnosti odluke (§ 37. st. 3. t. 13., § 52. st. 2., öWEG 2002, § 22. st. 4. WGG i § 25. st. 2., HeizKG).

Za razliku od stambenopravnih izvanparničnih stvari prvog i drugog stupnja u kojima stranka u postupku može nastupiti sama ili putem punomoćnika, u postupcima trećeg stupnja pred najvišim sudom (*Oberste Gerichtshof* – u nastavku: OGH) postoji obvezno zastupanje putem odvjetnika ili notara ili zastupnika interesa etažnog vlasnika (§ 52. st. 2. t. 6., öWEG)⁴⁸

Pravni lijekovi u stambenim izvanparničnim stvarima su recurs (§§ 45-61. AußStrG), revizijski recurs (§§ 62.-71., AußStrG) i zahtjev za izmjenu odluke (§§ 73-77. AußStrG).

U etažnopravnim izvanparničnim postupcima iznošenje novota u pravilu nije dopušteno. To pravilo protivno je § 49. AußStrG, koji je iznošenje novota u postupku povodom izjavljenog rekursa dopustio, ako se novote odnose na nepobijani dio odluke. Ipak, njihovo iznošenje u etažnopravnim izvanparničnim stvarima bit će dopušteno samo ako je njihova svrha obrazloženje ili izjavljivanje važećih razloga za izjavljivanje rekursa (§ 37. st. 3. t. 14. MRG; § 52. st. 2., öWEG)⁴⁹

U stambenopravnim izvanparničnim stvarima ne primjenjuju se § 46. st. 3. AußStrG-a koja omogućava pobijanje rješenja i nakon isteka roka za izjavljivanje rekursa i § 52. st. 2. posljednje polurečenice AußStrG-a koji omogućava ponavljanje dokaza sucu rekursnog suda kojem je ponavljanje naloženo (§ 37. st. 3. t. 14., MRG).

Rok za izjavljivanje rekursa odstupa od pravila §§ 46. st. 1. i 48. st. 2. AußStrG-a te u stambenopravnim izvanparničnim postupcima umjesto 15 dana iznosi 4 tjedna (§ 37. st. 3. t. 15., MRG).

Novo izvanparnično pravo primjenjivo je prema § 2. st. 2. Wohn-AußStrBeglG-a samo ako je datum pobijane odluke nakon 31. 12. 2004.⁵⁰

⁴⁷ *Dirnbacher*, op. cit. (bilj. 11), str. 396.

⁴⁸ *Interessenvertreter* je u zakonu definiran kao voditelj ili namještenik udruženja čiji je statutom propisani cilj zaštita ili zastupanje etažnih vlasnika ili stjecatelja etažnog vlasništva i koje se redovno bavi savjetovanjem njegovih članova u stvarima etažnog vlasništva i obuhvaća više od dvije savezne zemlje Republike Austrije, Cf. *ibid.*, str. 390.

⁴⁹ Cf. *ibid.*, str. 398.

⁵⁰ *Prader / Kuprian*, op. cit. (bilj. 42), str. 55.

S obzirom da su predmeti odluka o stambenopravnim stvarima isključivo imovinskog karaktera, imovinska granica za dopuštenost revizijskog rekursa prema § 59. st. 2., § 62. st. 3. i 5. i § 63. st. 1. AußStrG-a iznosi 10 000 € (§ 37. st. 3. t. 16. 1. reč., MRG) te time odstupa od imovinskog cenzusa određenog AußStrG-a koji iznosi 20 000 €. Novo izvanparnično pravo donosi bitne promjene u odnosu na dosadašnje stanje. Posebno treba naglasiti razliku između stvari u kojima bi se OGH mogao pozvati uvijek, neovisno o vrijednosti spora i s druge strane stvari u kojima OGH u nedostatku izjave o dopuštanju rekursnog suda može biti pozvan samo u sporovima u kojima vrijednost spora iznosi više od 10 000 €. ⁵¹

Rok za podnošenje revizijskog rekursa i odgovora na revizijski recurs iznosi 4 tjedna (§ 37. st. 3. t. 16. reč. 2., MRG).

2.3. Etažnopravni parnični predmeti⁵²

U parničnom postupku odlučuje se o svim etažnopravnim stvarima koje izričitom zakonskom odredbom nisu propisane kao etažnopravne stvari o kojima se odlučuje u izvanparničnom postupku. Osim toga, sud će odluku donijeti u parničnom postupku i ako se tužbeni zahtjev ili pravna osnova etažnopravnog spora temelje na odredbama ABGB-a ili ako je tužba podnesena zbog nepoštivanja ili povrede ugovora. ⁵³

Za razliku od etažnopravnog izvanparničnog postupka koji se pokreće zahtjevom, a stranke imaju položaj podnositelja zahtjeva i protivnika zahtjeva, parnični postupak radi ostvarivanja etažnopravnih stvari pokreće se tužbom, a stranke imaju uloge tužitelja i tuženika.

U svim etažnopravnim parničnim postupcima na odgovarajući način primjenjuju se odredbe öZPO. Odstupanja u odnosu na redovnu parnicu tiču se obvezatnog sudjelovanja odvjetnika (*Anwaltszwang*) koje postoji u svim etažnopravnim parničnim stvarima, dok je obvezatno sudjelovanje odvjetnika u parnici propisano za sporove čija vrijednost iznosi više od 4000 €. ⁵⁴

Pored toga, prema § 37. MRG-a i § 52. WEG-a neće se primjenjivati ni odredbe o sudskim neradnim danima (*Gerichtsferien*), odnosno sve stambenopravne stvari ne mogu biti predmet arbitraže (§ 582. st. 2. reč. 1., öZPO).

S obzirom na to da se postupak temelji na raspravnom načelu, procesni

⁵¹ *Dirnbacher*, op. cit. (bilj. 11), str. 401.

⁵² Etažnopravni parnični predmeti su etažnopravni predmeti koji se realiziraju u parnici. Nije upotrijebljen izraz etažnopravni sporni predmeti zato što su i neke etažnopravni izvanparnični predmeti po svojoj pravnoj prirodi sporni.

⁵³ *Rosifka, Walter, Rechte & Pflichten als Wohnungseigentümer*, Linde populär, Wien, 2006., str. 270.

⁵⁴ *Ibid.*

materijal trebaju prikupiti stranke, provodi se usmena rasprava, odluka se donosi u obliku presude. Protiv prvostupanjskih presuda moguća je žalba, a u nekim slučajevima moguće je i protiv drugostupanjskih odluka izjaviti reviziju.⁵⁵

U parnici povodom etažnopravnih predmeta odlučivat će se primjerice o sljedećim:

1. tužbi zajednice vlasnika protiv etažnog vlasnika koji ne podmiruje obvezu plaćanja pričuve;
2. zahtjevu za snižavanje naknade upravitelju koja je s njim sporazumno određena radi grubog kršenja njegovih obveza;
3. tužbi zbog smetanja posjeda;
4. tužbi protiv susjeda zbog smetanja bukom;
5. tužbama iz prava vlasništva;
6. zahtjevu po osnovi jamstva;
7. zahtjevu za naknadu štete koju je jedan etažni vlasnik prouzročio drugom etažnom vlasniku npr. rušenjem nosećih zidova u svome stanu.

2.4. Neki aspekti Wohnrechtsnovelle 2006

2.4.1. Općenito o suglasnosti za uspostavu etažnog vlasništva

Iako WRN 2006 donosi niz novih rješenja u etažnopravnim stvarima, ono što pobuđuju najveću pažnju izmjene su i dopune odredba kojima se propisuju pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva. Ova rješenja vrlo su zanimljiva iz perspektive Republike Hrvatske, jer je uspostava etažnog vlasništva na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio moguća samo na temelju suglasnosti svih suvlasnika (čl. 73. st. 1., ZV). Iznimno, suvlasnik koji je na svom suvlasničkom dijelu već uspostavio etažno vlasništvo ne može uskratiti suglasnost za uspostavu etažnog vlasništva drugom suvlasniku. Ipak, uskrata suglasnosti bila bi i u tom slučaju moguća, ako bi se uspostavom novog etažnog vlasništva ukinula ili ograničila prava koja mu pripadaju na temelju od prije uspostavljenog etažnog vlasništva (čl. 73. st. 2., ZV). S obzirom na to da u hrvatskoj pravnoj teoriji postoje dvojbe o tome je li moguća zamjena suglasnosti svih suvlasnika potrebna za uspostavu etažnog vlasništva sudskom odlukom⁵⁶,

⁵⁵ *Tchütscher*, op. cit. (bilj. 10), str. 188.

⁵⁶ *Jospović* smatra da pisanu suglasnost svih suvlasnika nije moguće zamijeniti sudskom odlukom, jer ako je osnivanje etažnog vlasništva ograničenje prava drugih suvlasnika, nikoga se ne može prisiljavati na takav čin., *Jospović, Tatjana*, *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine* (uspostava i raspolaganje), *Hrvatska pravna revija*, 1/2002., str. 6. Naprotiv, *Kačer* smatra da se uskrata suglasnosti potrebne za uspostavu etažnog vlasništva može ostvarivati i u sudskom postupku u kojem bi sud trebao odlučiti je li uspostava etažnog vlasništva na suvlasničkom dijelu moguća., *Kačer; Hrvoje*, *Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o*

bilo bi korisno i zanimljivo opisati koji su mogući načini uspostave etažnog vlasništva u susjednoj Austriji, te koje su promjene nastupile od stupanja na snagu WRN 2006.

2.4.2. *Uspostava etažnog vlasništva u Austriji*

Pravna osnova za uspostavu etažnog vlasništva u Austriji:

1. pisana suglasnost svih suvlasnika, odnosno ugovor o osnivanju etažnog vlasništva (*Wohnungeigentumsvertrag*)
2. sudska odluka o tužbi radi bezuvjetnog stjecanja vlasništva (*Klage auf Einverleibung des Eigentums*)
3. sudska odluka u postupku razvrgnuća suvlasništva, odnosno povodom tužbe radi diobe (*Teilungsklage*)
4. sudska odluka o diobi bračne stečevine i ušteđevine prema §§ 81.-98. EheG

§ 3. st. 1. t. 1. öWEG 2002 kao temelj za uspostavu etažnog vlasništva propisuje pismenu suglasnost svih suvlasnika. Iako zakon ne propisuje obvezatan sadržaj ovog ugovora, iz ugovora mora proizlaziti namjera suvlasnika da uspostave etažno vlasništvo. S obzirom na to da ugovor predstavlja osnovu za upis u zemljišnu knjigu, mora biti javnobilježnički ovjeren. ⁵⁷

Prema § 3. st. 1. t. 2. öWEG 2002 pravni je temelj za uspostavu etažnog vlasništva i sudska odluka o tužbi radi bezuvjetnog stjecanja vlasništva prema § 43. öWEG 2002. Tužbu radi bezuvjetnog stjecanja vlasničkih prava podnosi stjecatelj etažnog vlasništva ⁵⁸ protiv organizatora etažnog vlasništva ⁵⁹ zbog razloga što organizator etažnog vlasništva nije predao isprave potrebne za uknjižbu vlasničkih prava i nije bez odgode postavio odgovarajuće zahtjeve nakon okončanja građevinskih radova u zgradi u kojoj se objekt etažnog vlasništva nalazi, te pod uvjetom da je stjecatelj etažnog vlasništva platio dogovoreni novčani iznos izgradnje i ostalih troškova (§ 37. st. 2. t. 2. öWEG 2002).

U svrhu uspostave etažnog vlasništva WRN 2006 propisuje da će tužitelj (stjecatelj etažnog vlasništva) tužbom zahtijevati ne samo pristanak za uknjižbu vlasništva na njegovom odgovarajućem dijelu, nego i uspostavu etažnog vlasništva nad svim za to namijenjenim objektima navedene nekretnine, a pri okružnom sudu u kojem se ta nekretnina nalazi (čl. 43. st.

vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Pravo u gospodarstvu, vol. 37, 1998., str. 988. *Belaj* je mišljenja da će sudovi kojima treba predočiti pisanu suglasnost svih suvlasnika da bi se moglo uspostaviti etažno vlasništvo trebati tolerirati i neudovoljavanje ovoj dužnosti ako su ostali uvjeti zadovoljeni., *Gavella, Nikola; Josipović, Tatjana; Gliha, Igor; Belaj, Vlado; Stipković, Zlatan*, *Stvarno pravo*, Informator, Zagreb, 1998., str. 547.

⁵⁷ *Tschütscher*, op. cit. (bilj. 10), str. 36.

⁵⁸ Vidi bilj. 43.

⁵⁹ Vidi bilj. 12.

1. reč. 1., öWEG). Kako ovom tužbom, čiji je koncept izmijenjen s WRN 2006, podnositelj tužbe ne traži samo pristanak za upis etažnog vlasništva nad svojim dijelom, nego i nad svim ostalim dijelovima navedene nekretnine u ukupnosti, tužba se naziva tužbom za ukupnu uspostavu (etažnog vlasništva), odnosno *Gesamtbegründungsklage*.⁶⁰

Ako uspostava etažnog vlasništva na svim objektima prikladnim za zasnivanje etažnog vlasništva nije moguća, odluka suda će se odnositi samo na objekt tužitelja (§ 43. st. 1. reč. 2. öWEG 2002).

Uspostava etažnog vlasništva u Austriji moguća je i na temelju sudske odluke (*Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch*) o razvrgnuću suvlasništva (§ 3. st. 1. t. 3. öWEG 2002). Za razliku od zakonskog uređenja prema kojem je ovakav način uspostave etažnog vlasništva u postupku diobe mogao zahtijevati samo tuženik, od 1. 7. 2002. otvorena je mogućnost i da tužitelj istovremeno sa zahtjevom za diobu postavi i zahtjev za uspostavu etažnog vlasništva. Kako je svrha ove tužbe uspostava etažnog vlasništva, njen pravi naziv trebao bi biti tužba za uspostavu etažnog vlasništva (*Wohnungseigentumsbegründungsklage*).⁶¹

Na temelju bogate sudske prakse uspostavljena su osnovna pravila o ovom obliku uspostave etažnog vlasništva. Tako je jedna od osnovnih pretpostavki da na nekretnini još uvijek nije uspostavljeno etažno vlasništvo, odnosno da niti jedan od suvlasnika nije nad svojim odgovarajućim dijelom uspostavio etažno vlasništvo.

Tužba radi diobe podnosi se protiv svih suvlasnika koji nisu nastupili kao tužitelji, a dioba se može provesti ako je moguća i svrsishodna.

Dioba je moguća ako se stvar može podijeliti bez bitnog umanjenja njezine vrijednosti i ako ne postoje pravni razlozi koji diobu sprečavaju. Dioba je svrsishodna ako se stvar može podijeliti, a da podjela ne izaziva nerazmjerno velika odstupanja u vrijednosti dijelova, tako da se vrijednost cjeline i nadalje zadržava u njenim dijelovima.⁶²

Tužitelj može već u trenutku podnošenja tužbe radi diobe, ali i kasnije, tijekom postupka predložiti način podjele (*Teilungsvorschlag*). Međutim, sud nije vezan njegovim prijedlogom. Kako bi uspostava etažnog vlasništva na temelju sudske odluke bila moguća, nužno je da svaki suvlasnik ima odgovarajući dio potreban za uspostavu etažnog vlasništva. Ima li više suvlasnika nego što ima dijelova nad kojima je uspostava etažnog vlasništva moguća, uspostava etažnog vlasništva na temelju sudske odluke nije moguća, odnosno tužba kojom se traži uspostava etažnog vlasništva će se odbiti kao neosnovana. Tužitelj može postaviti eventualan tužbeni zahtjev u kojem će sa zahtjevom za uspostavu etažnog vlasništva kumulirati zahtjev za civilnu diobu. Bude li tužitelj odbijen sa zahtjevom za uspostavu etažnog

⁶⁰ *Dirnbacher*, op. cit (bilj. 11), str. 91.

⁶¹ Cf. *ibid.*, str. 97.

⁶² Cf. *ibid.*, str. 98-99.

vlasništva, on još uvijek može uspjeti sa zahtjevom za civilnu diobu. Ako tužitelj u parnici radi diobe postigne uspjeh, bit će mu nadoknađeni i troškovi koje je u parnici imao.⁶³

Osim što uspostavu etažnog vlasništva može zahtijevati podnositelj tužbe radi diobe, uspostavu etažnog vlasništva u postupku diobe i nadalje može zahtijevati tuženik. Ako tijekom postupka diobe tužitelj ili tuženik budu zahtijevali uspostavu etažnog vlasništva, te ako sud utvrdi da je uspostava etažnog vlasništva moguća, svaka stranka može dati prijedlog diobe. Sud nije vezan prijedlozima stranaka. Međutim, ako ni jedna od stranaka ne predloži na koji način bi se dioba trebala provesti, sud će donijeti odluku kojom će odrediti da se “Suvlasnička zajednica razvrgava osnivanjem etažnog vlasništva...” Nakon što je odluka donesena, stranke bi se mogle sporazumjeti o načinu podjele. Ne mogu li se stranke sporazumjeti, svaka od stranaka ovlaštena je da traži ovrhu donesene odluke. Tada će podjela uslijediti u ovršnom postupku. S obzirom na vrlo visoke troškove podjele, stranke će se savjetovati da se pokušaju sporazumjeti.⁶⁴

Sudska podjela bračne stečevine i bračne uštedevine kao način uspostave etažnog vlasništva nije se etablirala u praksi. Naime, do nje može doći ako se bračni drugovi nakon razvoda braka ne mogu složiti o podjeli imovine. Temeljne su pretpostavke podjele postojanje zgrade koja se nalazi u imovini bračnih drugova i nad kojom bi uspostava etažnog vlasništva bila moguća i postojanje mogućnosti da životna područja bračnih drugova nakon diobe bračne stečevine budu što manje u doticaju. Takva situacija bila bi teško zamisliva ako bi se podjela bračne stečevine izvršila uspostavom etažnog vlasništva nad dijelovima zgrade u kojem bi bivši bračni drugovi trebali i nadalje živjeti. Osim toga, ako bi se uspostavom etažnog vlasništva obuhvatile i treće osobe, odnosno ako zgrada nije isključivo u vlasništvu bračnih drugova, zahtijevala bi se i suglasnost trećih osoba.⁶⁵ *Dirnbacher* naprotiv smatra da bi takav način uspostave etažnog vlasništva bio moguć samo ako bi se nekretnina nalazila u isključivom vlasništvu bračnih drugova.⁶⁶

Prikaz načina uspostave etažnog vlasništva u Austriji sadrži odgovore i na dvojbe u hrvatskoj pravnoj teoriji, nastale upravo u svezi s uspostavom etažnog vlasništva. Iako postojeći zakonski tekst u RH nema osnove prema kojoj bi uspostava etažnog vlasništva bila moguća i sudskom odlukom koja bi zamjenjivala suglasnost ostalih suvlasnika, neka od austrijskih rješenja bila bi korisna i za Hrvatsku. Međutim, o ovom problemu će više riječi biti u okviru dijela rada koji se odnosi na hrvatsko etažno pravo.⁶⁷

⁶³ *Tschütscher*, op. cit. (bilj. 10), str. 38-39.

⁶⁴ Cf. *ibid.*, str. 39-40.

⁶⁵ Cf. *ibid.*, str. 40.

⁶⁶ *Dirnbacher*, op. cit. (bilj. 11), str. 102.

⁶⁷ Vidi Ad. 4.4.

3. Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika u Njemačkoj

U njemačkom pravu etažno vlasništvo je tročlano jedinstvo⁶⁸ koje čine posebno vlasništvo (*Sondereigentum*), suvlasništvo (*Miteigentum*) i pravo članova zajednice (*Mitgliedschaftsrecht*). Kvalifikacija sudjelovanja (personalni element) određuje stvarnopravna ovlaštenja i obrnuto, a rezultat je nastanak zajednice *sui generis*, koja nije pravna osoba, ali ima djelomičnu pravnu sposobnost, odnosno postoji pravni objektivitet zajednice etažnih vlasnika (*Rechtsobjektivität der WEer-Gemeinschaft*). Za zajednicu etažnih vlasnika bitno je da nema mogućnosti njenog ukidanja od strane trećih i da postoji nerazdvojivost njenih elemenata - posebnog vlasništva, suvlasništva i prava na članstvo u zajednici.⁶⁹

Zanimljivo je da je u ukupnom broju od 37 milijuna stanova u Njemačkoj svega 9% stanova u privatnom vlasništvu, a čak 91% stanova za iznajmljivanje u vlasništvu tvrtki i države (socijalni stanovi). Osim toga, u ukupnom broju stanova u privatnom vlasništvu, koji iznosi oko 4 milijuna i čiji broj je u laganom porastu čak 60% vlasnika ne žive u stanu, nego ga iznajmljuje, a svega 40% vlasnika privatnih stanova u tim stanovima i živi.⁷⁰

3.1. Pravni izvori etažnog vlasništva u Njemačkoj

Osnovni pravni izvor etažnog vlasništva u Njemačkoj je Zakon o stambenom vlasništvu iz 1951.⁷¹ (u nastavku : dWEG). Međutim, u Njemačkoj se i prije stupanja na snagu Građanskog zakonika (u nastavku: BGB)⁷² propisima pojedinih zemalja uređivalo vlasništvo katova, tzv., *Stockwerkseigentum*. Ta je vlasnička forma imala i podrugljivi nadimak trgovačka kuća (*Händlerhaus*) jer su među suvlasnicima postojale učestale svađe.⁷³ Zakon koji je donesen nakon 2. svjetskog rata trebao je potaknuti daljnji razvoj stambenopravnih odnosa, ali je zbog potreba prakse u nekoliko navrata noveliran, posljednji put 2004. Najnovija zakonska izmjena WEG-Novelle 2006 trenutno je u zakonskoj proceduri.

Osim dWEG-a, odnosi suvlasnika, odnosno etažnih vlasnika u svezi s najmom i zakupom uređeni su Zakonom o reformi prava najma⁷⁴ (u nastavku: MietRRG), odnosno §§ 535.-597. BGB-a. U svezi s etažnim vlasništvom

⁶⁸ Dreigliedrige Einheit.

⁶⁹ *Bärmann, Johannes; Pick, Eckhart*, Wohnungseigentumsgesetz, C. H. Beck, München, 2006., str. 36-37.

⁷⁰ Cf. *ibid.*, str. 34-35.

⁷¹ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) v 15. 3. 1951. (BGBl I 1951 S 175, 209) idF v 1. 7. 2004. (BGBl I 2004 S 718).

⁷² Bürgerliches Gesetzbuch v 18. 8. 1896. (RGBl S 195).

⁷³ <http://de.wikipedia.org/wiki/Eigentumswohnung>.

⁷⁴ Mietrechtsreformgesetz v 19. 6. 2001. (BGBl I S 1149).

primjenjuju se i odredbe BGB-a o zastari (§§ 194.-204.) i formi pravnih poslova (§§ 126.a, 126.b).

DWEG upućuje i na odredbe nekih drugih zakona što su Zakon o stečaju⁷⁵ (u nastavku: InsO), njemački Zakonik o građanskom procesu⁷⁶ (u nastavku: dZPO) i Zakon o izvanparničnom postupku⁷⁷ (u nastavku: FGG).

Pored navedenih zakona, primjenjuju se i Zakon o životnoj zajednici istospolnih partnera⁷⁸ (u nastavku: LPartG) i Odredba o stvarima u kućanstvu⁷⁹ (u nastavku: HausratsVO), Zakon o izgradnji⁸⁰ (u nastavku: BauGB) i Zakon o štednji energije u zgradama⁸¹ (u nastavku: EnEG).

Osim toga, u primjeni je i niz odredaba kojima se etažnopravni odnosi uređuju kao što su primjerice Uredba o ulaganju i vođenju zemljišnih knjiga o etažnom vlasništvu i vlasništvu nad objektima koji nisu namijenjeni za stanovanje⁸² (u nastavku: WGw), Uredba o izračunavanju stambene površine⁸³ (u nastavku: WoFlV) i Uredba o obračunu troškova grijanja i tople vode⁸⁴ (u nastavku: HeizkostenV).

3.2. Etažnopravni izvanparnični predmeti

3.2.1. Općenito o etažnopravnim izvanparničnim predmetima

I njemački je zakonodavac kao austrijski izričito propisao o kojim će se etažnopravnim stvarima odlučivati u izvanparničnom postupku. Naime, kao što je već rečeno, ovakav način razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije ima višestruke prednosti u odnosu na zakone u kojima razgraničenje nije provedeno na takav jasan način. Međutim, unatoč izričitoj zakonskoj odredbi u kojoj su taksativno navedeni predmeti o kojima će se odlučivati u izvanparničnom postupku, u nekim slučajevima će još uvijek postojati dvojba o odabiru pravilnog puta pravne zaštite. Razlog tome su zakonska određenja § 43.d WEG-a koja su prilično široka, pa su s obzirom

⁷⁵ Insolvenzordnung v 5. 10. 1994. (BGBl I S 2866), zulezt geändert 10. 11. 2006. (BGBl I S 2553).

⁷⁶ Zivilprozessordnung v 30. 1. 1887. (RGBl S 83) idF 5. 12. 2005. (BGBl I S 3202).

⁷⁷ Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit v 20. 5. 1898. (RGBl S 771), zulezt geändert 10. 11. 2006. (BGBl I S 2553).

⁷⁸ Lebenspartnerschaftengesetz v. 16. 2. 2001. (BGBl I S 226), zulezt geändert 15. 12. 2004 (BGBl I S 3396).

⁷⁹ Hausratsverordnung v 21. 10. 1944. (RGBl I S 256).

⁸⁰ Baugesetzbuch idF v 23. 9. 2004. (BGBl I S 2414).

⁸¹ Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden – Energieeinsparungsgesetz idF v 1. 9. 2005. (BGBl I S 2684).

⁸² Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher - Wohnungsgrundbuchverordnung v 24. 1. 1995. (BGBl I S 134).

⁸³ Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung v 25. 11. 2003. (BGBl I S 2346).

⁸⁴ Verordnung über verbrauchsabhängige Abrechnung Heiz- und Warmwasserkosten v 20. 1. 1989. (BGBl I S 115).

na širinu tumačenja moguća i odstupanja.

3.2.2. *Etažnopravni izvanparnični predmeti prema § 43.d WEG-a*

Prvostupanjski sud u čijem se području nekretnina nalazi odlučuje u izvanparničnom postupku:

1. O zahtjevu etažnog vlasnika o pravima i dužnostima između etažnih vlasnika koja proizlaze iz zajednice etažnih vlasnika i upravljanja zajedničkim vlasništvom⁸⁵, izuzev zahtjeva za razvrgnuće suvlasništva (§ 17.) i isključenja etažnog vlasnika (§§ 18., 19.).
2. O zahtjevu etažnog vlasnika ili upravitelja o pravima i dužnostima upravitelja prilikom upravljanja zajedničkim vlasništvom.
3. O zahtjevu etažnog vlasnika ili trećeg o imenovanju upravitelja u slučaju § 26. st. 3.
4. O zahtjevu etažnog vlasnika ili upravitelja o valjanosti rješenja kojeg su donijeli etažni vlasnici (§ 43. st. 1. t. 1., 2., 3., 4., dWEG).

Prilično jasan kriterij razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije što ga sadrži § 43. st. 1. t. 1.-4. dWEG-a, ipak će u nekim zakonom propisanim slučajevima biti dvojbena. Tako će u pojedinim zakonom određenim slučajevima zbog opsega zakonske formulacije i s tim povezane neodređenosti u propisivanju (kao u slučaju § 43. dWEG st. 1. t. 1. o tome koja su to “prava i dužnosti etažnih vlasnika koja proizlaze iz njihovih međusobnih odnosa”) biti nužno konzultirati sudsku praksu, kako bi se odabrao pravilan put pravne zaštite.

Primjerice, sporovi etažnih vlasnika o kojima će se odlučivati prema § 43. st. 1. t. 1. dWEG jesu:

- zahtjev etažnog vlasnika kojim se zahtijeva promjena stvarnopravnog položaja opsega posebnog prava korištenja iz međusobnih odnosa;
- suglasnost za građevinsku izmjenu;
- imenovanje upravitelja;
- dozvola za prodaju stana prema § 12. dWEG-a;
- izmjena prostornih granica nakon izjave o diobi (*Teilungserklärung*).⁸⁶

Nasuprot tome, sporovi o kojima se neće odlučivati prema § 43. st. 1. t. 1. dWEG-a jesu:

- zahtjevi etažnih vlasnika prema trećima i zahtjevi trećih prema etažnim

⁸⁵ Zakon upotrebljava izraz *gemeinschaftliche Eigentum* koji u prijevodu znači zajedničko vlasništvo, ali ne odgovara određenju zajedničkog vlasništva u hrvatskom pravu. Zajedničko vlasništvo u njemačkom pravu obuhvaća zemljište i zajedničke dijelove zgrade koji nisu u etažnom vlasništvu ili vlasništvu trećeg (§ 1. st. 5., dWEG). U hrvatskom pravu zajedničko vlasništvo može se osnovati samo zakonom, a što se etažnopravnih odnosa tiče, u zajedničkom vlasništvu etažnih vlasnika je samo pričuva (čl. 90., ZV).

⁸⁶ *Riecke, Olaf ; Schmid, Michael J., Wohnungseigentumsgesetz, Kompaktkommentar, Luchterhand, München, 2006., str. 596-597.*

vlasnicima;

- spor o tome tko ima posebno pravo korištenja;
- zahtjevi u svezi s prodajom stana u etažnom vlasništvu;
- pripadnost određenih prostorija posebnom vlasništvu jednog suvlasnika.⁸⁷

Sudac je u donošenju odluke vezan uz zakon, sporazum ili odluku etažnih vlasnika⁸⁸. Tako sudac može donijeti odluku na temelju sporazuma o diobi ili na temelju nekog drugog sporazuma etažnih vlasnika, čak ako te odredbe smatra nepravednim ili nesvršishodnim. Vezanost suca uz navedene sporazume etažnih vlasnika završava tamo gdje su prekoračene granice privatne autonomije prema §§ 134., 138. BGB-a ili su protivne povjerenju stranaka. Tek ako ne postoje takva određenja stranaka, sudac će odluku donijeti na temelju slobodne procjene⁸⁹ (§ 43. st. 2., dWEG).

§ 43. st. 4. dWEG-a propisuje i tko će se smatrati sudionikom u postupku (*Beteiligte*), razlikujući pri tom sudionike svakog etažnopravnog izvanparničnog postupka ponaosob.

Tako će u slučaju spora između etažnih vlasnika sudionici postupka biti svi etažni vlasnici (§ 43. st. 4. t. 1., dWEG). Međutim, ako je spor između etažnog vlasnika i upravitelja ili ako se radi o sporu o valjanosti odluke etažnih vlasnika koji je pokrenuo etažni vlasnik ili upravitelj, sudionici će biti etažni vlasnik i upravitelj (§ 43. st. 4. t. 2., dWEG). Konačno, ako se radi o sporu između etažnog vlasnika i trećeg, sudionici postupka bit će etažni vlasnik i treći (§ 43. st. 4. t. 3., dWEG).

Određenje § 43. st. 4. dWEG-a obuhvaća materijalne sudionike etažnopravnog izvanparničnog postupka. Međutim, nakon shvaćanja o djelomičnoj pravnoj sposobnosti zajednice etažnih vlasnika⁹⁰ (*Teilrechtsfähigkeit*) sudionikom etažnopravnih izvanparničnih postupaka smatrat će se i zajednica etažnih vlasnika. Sudioništvo ne postoji ako se predmet postupka odnosi samo na podnositelja zahtjeva. Primjerice, ako samo jedan etažni vlasnik postavlja zahtjev za naknadu štete prema upravitelju, u tom postupku ostali etažni vlasnici nisu sudionici.⁹¹

Osnovni principi postupanja sadržani su u § 44. dWEG-a. U etažnopravnom izvanparničnom postupku trebala bi se u pravilu provesti usmena rasprava, a sudac bi stranke trebao poticati na zaključenje nagodbe (§ 44. st. 1., dWEG). Ovakvim zakonskim određenjem u pogledu ostvarivanja načela usmenosti

⁸⁷ Cf. *ibid.*, str. 597.

⁸⁸ Razlika između sporazuma (*Vereinbarung*) i rješenja etažnih vlasnika (*Beschluß der Wohnungseigentümer*) postoji s obzirom na suglasnost koja je potrebna za valjanost odluke koja se donosi. Tako je za valjanost sporazuma potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika, a za valjanost rješenja potrebna je suglasnost natpolovične većine etažnih vlasnika (§ 25., dWEG).

⁸⁹ nach billigem Ermessen.

⁹⁰ *Bärmann / Pick*, op. cit. (bilj. 69), str. 36.

⁹¹ Cf. *ibid.*, str. 594.

smatra se da su etažnopravni izvanparnični postupci međupostupci između svih drugih izvanparničnih postupaka i parnice. Naime, u tim se postupcima propisuje provođenje usmene rasprave, koja ima drugačije značenje od rasprave koja se provodi u parnici, jer je primarna svrha usmene rasprave u etažnopravnim izvanparničnim postupcima zaključenje nagodbe između stranaka, a tek podredno utvrđivanje činjeničnog stanja i ostvarivanje načela saslušanja stranaka.⁹²

Dode li između stranaka do nagodbe, o sporazumu stranaka treba sastaviti zapisnik prema pravilima koja vrijede za zapisnik o nagodbi u građanskoj parnici (§ 44. st. 2., dWEG). Nasuprot pravilima FGG-a, odluka koju sudac donosi u etažnopravnim izvanparničnim stvarima mora biti obrazložena (§ 44. st. 4. reč. 2., dWEG). U slučaju izostanka obrazloženja, ne može početi teći rok za žalbu.⁹³

Pravna sredstva protiv odluka u etažnopravnim izvanparničnim predmetima jesu prema § 45. dWEG-a žalba protiv rješenja (*sofortige Beschwerde*), posredna žalba protiv rješenja (*sofortige weitere Beschwerde*) i zahtjev za izmjenu odluke ili sudske nagodbe (*Änderungsantrag*).

Žalba protiv rješenja i posredna žalba protiv rješenja dopuštene su samo ako vrijednost predmeta žalbe iznosi više od 750 € (§ 45. st. 1., dWEG).

Za razliku od žalbe protiv rješenja koja je usmjerena na pobijanje rješenja prvostupanjskog suda donesenog u etažnopravnim izvanparničnim predmetima, posredna žalba protiv rješenja pravno je sredstvo kojim se pobijaju odluke žalbenih sudova donesenih u povodu izjavljene žalbe.

Odluke izvanparničnih sudova donesene u etažnopravnim stvarima podobne su za stjecanje formalne i materijalne pravomoćnosti (§ 45. st. 2., dWEG). Materijalna pravomoćnost ograničena je mogućnošću podnošenja zahtjeva za izmjenu odluke ili sudske nagodbe donesene u etažnopravnim izvanparničnim stvarima. Naime dWEG sadrži odredbu kojom je propisano da ako su činjenični odnosi bitno promijenjeni, sudac može na zahtjev jednog od sudionika izmijeniti odluku ili nagodbu ako je to nužno radi otklanjanja nepravedne odluke (§ 45. st. 4.).

3.3. Etažnopravni predmeti u parničnom postupku

Iako § 43. st. 1. dWEG-a uređuje etažnopravne izvanparnične postupke, ovom odredbom istovremeno je određena i nadležnost u parničnim stvarima, jer je isključenjem razvrgnuća zajednice (§ 17.) i isključenja etažnog vlasnika (§§ 18., 19.) iz izvanparnične jurisdikcije istovremeno određena njihova pripadnost parničnom postupku.

Osim toga, u parnici će se odlučivati i o nekim drugim etažnopravnim

⁹² *Riecke / Schmid*, op. cit. (bilj. 86), str. 610.

⁹³ *Bärmann / Pick*, op. cit. (bilj. 69), str. 603.

sporovima kao što su postupci protiv osobe odgovorne za izgradnju o potrošnji zajedničkog novca, čak i ako ta osoba kasnije bude upravitelj, zatim pojedinačni novčani zahtjevi zbog potrošnje energije koji proizlaze iz ugovora s upraviteljem. U parničnom postupku odlučivat će se i u slučajevima kada je etažni vlasnik upravitelju prenio upravljanje ili iznajmljivanje vlastitog stana ili ako je spor između etažnog vlasnika i osiguravatelja upravitelja. Za razliku od sporova između etažnih vlasnika i razriješenog upravitelja koji će se rješavati u izvanparničnom postupku, sporovi bivšeg i sadašnjeg upravitelja rješavat će se u parnici.⁹⁴

Ako se više zajednica etažnih vlasnika zajedno udruži u privrednu zajednicu primjerice radi zajedničkog vođenja kompleksa za odmor i rekreaciju, na njihove odnose neće se primjenjivati pravila dWEG-a nego pravila BGB-a. Isto tako sporovi o rješenjima privredne zajednice pripadaju u redovni parnični postupak.⁹⁵

U slučaju dvojbe o nadležnosti uzima se da je nadležan izvanparnični sud.⁹⁶

3.4. WEG-Novelle 2006

Etažnopravni izvanparnični postupci (izuzev postupka za imenovanje upravitelja prema § 43. st. 1. t. 3., dWEG) postupci su sporne pravne prirode. Za sporne izvanparnične postupke uopće karakteristično je postojanje dviju strana (neovisno o broju osoba koje se nalaze u jednoj ili drugoj stranačkoj ulozi) između kojih postoji spor. Nadalje, u postupcima je snažno izražena stranačka dispozicija u pokretanju postupka, određivanja teme raspravljanja i okončanju spora. Analiza postupovnih odredbi dWEG-a ukazala je da u etažnopravnim stvarima postoji cijeli niz klasičnih elemenata parnice, odnosno u postupku se primjenjuju tipična parnična načela kao što su načelo dispozicije, raspravno načelo, načelo saslušanja stranaka te stranke imaju mogućnost zaključivanja sudske nagodbe. Razlike koje postoje u odnosu između etažnopravnog izvanparničnog postupka i parnice očituju se u svrsi koja se postupkom želi ostvariti, pravnim sredstvima i pravomoćnosti, osobito s obzirom na mogućnost naknadne izmjene pravomoćne odluke. Ako pravila FGg-a ne sadrže potrebne odredbe te ako to nije protivno istražnom načelu u tim će se postupcima na odgovarajući način primjenjivati odredbe dZPO-a.⁹⁷

Isticanje sličnosti i razlika etažnopravnih izvanparničnih spornih

⁹⁴ Cf. *ibid.*, str. 583-584.

⁹⁵ Cf. *ibid.* 588.

⁹⁶ Cf. *ibid.* 578.

⁹⁷ Schmidt u: Keidel, Theodor; Kuntze, Joachim; Winkler Karl, *Freiwillige Gerichtsbarkeit, Kommentar zum Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit*, C. H. Beck, München, 2003., str. 425.

postupaka i parnice ima za cilj pružiti odgovor na pitanje je li etažnopravne sporne stvari oportuno zadržati u izvanparničnoj jurisdikciji ili je svrsishodnije izvršiti prijenos svih etažnopravnih stvari u parnicu. Naime, WEG-Novelle 2006, koja se trenutno nalazi u zakonskoj proceduri, izvršila je potpuni prijenos etažnopravnih stvari u parnicu i sukladno tome izmijenjena su i druga pravila postupanja u etažnopravnim stvarima kako bi se provelo potrebno usklađivanje.

Ideja o pravnom čišćenju (*Rechtsbereinigung*) između parničnih i izvanparničnih stvari, osobito u pogledu etažnopravnih stvari, kao izrazito spornih izvanparničnih stvari, odnosno ideja o otklanjanju svih spornih izvanparničnih stvari iz izvanparničnog postupka i njihov prijenos u parnicu nastala je i prije WEG-Novelle 2006. Tako je *Bork* isticao da je jedan od ciljeva nacrtu budućeg FGG-a izbacivanje svih spornih stvari iz izvanparničnog postupka i njihovo upućivanje u parnicu ili upravni postupak, te da bi to osobito vrijedilo u slučaju etažnopravnih izvanparničnih spornih stvari (tzv. WEG-*Sachen*) koje treba prenijeti u parnicu ili eventualno dopuniti samostalnim postupovnim odredbama i supsidijarno uputiti na odredbe FGG-a.⁹⁸

Novine koje WEG-Novelle 2006 donosi tiču se nekoliko osnovnih problema, koje ćemo ovom prilikom iznijeti, ali ćemo se u opisu novina zadržati samo na opisu navedenog jurisdikcijskog prijenosa.

Tri su osnovne zadaće koje se žele ostvariti izmjenom dWEG-a. Prva je zadaća olakšavanje formiranja suglasnih volja etažnih vlasnika i poboljšanje mogućnosti informiranja o rješenjima etažnih vlasnika, ali bez dodatnog opterećivanja zemljišnoknjižnih službi. Druga je zadaća harmonizacija postupovnih propisa proširenjem propisa dZPO-a na etažnopravni sudski postupak. Konačno, treća zadaća WEG-Novelle 2006 jačanje je položaja etažnih vlasnika prema bankama prilikom ostvarivanja potraživanja mjesečnih iznosa koje etažni vlasnik mora upravitelju podmiriti na temelju zatvorenog gospodarskog plana (*Wirtschaftsplan*)⁹⁹ u postupku prisilne prodaje (dražbe).¹⁰⁰

U obrazloženju zakonske izmjene ističe se da se u etažnopravnim postupcima radi o čistim privatnopravnim spornim stvarima te da nema nikakvog razloga zbog kojeg bi bilo oportuno da se ti postupci provode prema pravilima izvanparničnog postupka uz primjenu istražnog načela, tim više što već postojeća pravna pravila propisuju primjenu temeljnih načela dZPO-a u etažnopravnim stvarima. Nadalje, smatra se da potrebe novog,

⁹⁸ *Bork, Reinhard*, Die Erneuerung der Freiwilligen Gerichtsbarkeit aus deutscher Sicht, *Zeitschrift für Zivilprozeß*, 4/2004., str. 400.

⁹⁹ *Hausgeldforderungen, Hausgeld*, <http://de.wikipedia.org/wiki/Hausgeld>.

¹⁰⁰ *Obrazloženje Nacrta izmjene dWEG od 8. 3. 2006. (u nastavku: Begründung)*, *Bärmann, Johannes, Pick, Eckhart*, Wohnungseigentumsgesetz, Ergänzungsband zur 17. Auflage, Regierungsentwurf 2006 für ein Gesetz zur Änderung des WEG und der anderer Gesetze, C.H.Beck, München, 2006., str. 1-2.

budućeg FGG zahtijevaju otklanjanje svih onih postupaka koju su kao čiste građanskopravne parnične stvari zbog razloga oportuniteta, ekonomičnosti i ubrzanja stavljene u nadležnost izvanparničnih sudova, a za koje se u međuvremenu pokazala potreba da se ipak provode po pravilima parničnog postupka, jer se očekivanja zakonodavca u pogledu njihove realizacije u izvanparničnom postupku nisu ispunila.

S obzirom na bliskost etažnopravnih izvanparničnih postupaka s parnicom smatra se da će se prijenosom etažnopravnih stvari u parnicu i primjenom raspravnog načela stranke disciplinirati na način da će parnični sud imati mogućnost donijeti presudu zbog izostanka i odrediti provedbu ovrhe na temelju prethodno ovršne odluke.¹⁰¹

Želimo li prikazati dinamiku jurisdikcije u etažnopravnim stvarima, doći ćemo do vrlo zanimljivih rezultata. Najprije, dWEG-om 1951. se vrlo velik broj etažnopravnih stvari dodijelilo u nadležnost izvanparničnih sudova. Prilikom određivanja njihove jurisdikcije zakonodavac se nije rukovodio njihovom pravnom prirodom (koja je u većini etažnopravnih stvari sporna), nego kriterijima prednosti koje izvanparnični postupak pruža kao fleksibilni, neformalni, brzi postupak. Tada se očekivalo da će njihovo smještanje u izvanparničnu jurisdikciju doprinijeti uspješnosti njihovo kvalitetnog i brzog ostvarivanja.

Sadašnji prijedlog je da se etažnopravne stvari ostvare u onom postupku koji je u skladu s njihovom pravnom prirodom, dakle u parničnom postupku ističući da je parnica brži i bolji put pravne zaštite, jer se istražno načelo pokazalo kao kočnica u uspješnom ostvarivanju ovih postupaka, poticalo nedisciplinu stranaka i dovodilo do odugovlačenja postupka. Izgleda da će se dosadašnji zakonodavni eksperiment koji je trajao nekih 55 godina zamijeniti drugim zakonodavnim eksperimentom, tim više što ne postoje nikakve ozbiljne primjedbe u pogledu novog poteza zakonodavca.

Međutim, ništa manje nije zanimljiv ni problem troškova postupka koji bi se ovom zakonskom promjenom trebali znatno povećati. Naime, troškovi postupka neće se više prosuđivati prema § 1. Zakonika o troškovima¹⁰² (u nastavku: KostO), nego prema § 1. br.1 a Zakona o sudskim troškovima¹⁰³ (u nastavku: GKG) što dovodi do četverostrukog povećanja pristojbi. Pored toga, stranke će radi primjene raspravnog načela u etažnopravnim postupcima morati zastupati odvjetnik, što će biti još jedan dodatan razlog za enormno povećanje troškova postupka. Konačno, stranka više neće moći računati s tim da u slučaju gubitka spora neće morati nadoknaditi izvansudske troškove protivnoj strani.¹⁰⁴

¹⁰¹ *Begründung*, op. cit. (bilj. 100), str. 23.

¹⁰² *Kostenordnung* v 26. 7. 1957. (BGBl I S 960), zulezt geändert 22. 12. 2006. (BGBl I S 3416, 3427).

¹⁰³ *Gerichtskostengesetz* v 18. 6. 1878. (RGBl S 141), zulezt geändert 22. 12. 2006. (BGBl I S 3416, 3423).

¹⁰⁴ *Begründung*, op. cit. (bilj. 100), str. 103.

Višestruko povećanje troškova postupka ne bi smjelo onemogućiti stranke u ostvarivanju zahtjeva za pružanje pravne zaštite, jer ostvarivanje prava na sudsku zaštitu ne može biti ovisno o promjenama propisa o sudskim troškovima i troškovima odvjetnika. Stoga WEG-Novelle 2006 propisuje značajno sniženje vrijednosti spora, međutim, za razliku od drugih parničnih postupaka u kojem će se u obzir uzeti samo interes tužitelja, u etažnopravnim spornim postupcima pravomoćnost odluke proteže se ne samo na stranke, nego i na sve druge obaviještene etažne vlasnike, a prema novom § 43. st.2.i 3. WEG-Novelle 2006 i na upravitelja. Pri tom je polazište za određivanje vrijednosti spora ukupan interes svih sudionika u postupku, a zbog povišenih troškova postupka vrijednost spora se snižava na 50% ukupnog interesa (§ 50. WEG-Novelle 2006).

WEG-Novelle 2006 trenutno se nalazi u zakonskoj proceduri. S obzirom na to da ju je Savezni parlament (*Bundestag*) usvojio, postoji velika mogućnost da će u Njemačkoj u etažnopravnim sporovima doći do jurisdikcijskog prijenosa. Svakako će biti zanimljivo pratiti kako će se ova nova zakonodavna inicijativa odraziti na postupanje u praksi i hoće li prijenos etažnopravnih predmeta u parnicu pridonijeti njihovom bržem i kvalitetnijem rješavanju.

4. Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika u Hrvatskoj

Radi boljeg razumijevanja procesnopravnog uređenja odnosa etažnih vlasnika u Hrvatskoj, nužno je opisati povijesni razvoj etažnog vlasništva. Naime i prije stupanja na snagu ZV-a etažno je vlasništvo bilo uređeno Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada.¹⁰⁵ Međutim, tek je ZV reafirmirao načelo *superficies solo cedit*, odnosno pravno jedinstvo zemljišta i svega onoga što je s njime spojeno, tako da se nekretninom ne smatra samo zemljište već i zgrada izgrađena na njemu.¹⁰⁶ Posebna specifičnost hrvatskog stvarnopravnog uređenja bila je postojanje društvenog vlasništva, čiji se postupni nestanak vezuje uz donošenja Ustava Republike Hrvatske iz 1990.

Hrvatsko važeće etažnopravno uređenje temelji se na pravilima austrijskog öWEG-a iz 1975.

4.1. Pravni izvori etažnog vlasništva u Hrvatskoj

ZV je osnovni izvor etažnog vlasništva u Hrvatskoj. Njime su propisani pravni temelji za uspostavu etažnog vlasništva, ovlasti etažnih vlasnika glede posebnog dijela i cijele nekretnine te načini prestanka etažnog vlasništva.

¹⁰⁵ Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada (Narodne novine br. 52/73.).

¹⁰⁶ *Belaj u: Gavella / Josipović / Gliha / Stipković*, op cit. (bilj. 56), str. 532.

Iako je zakonom određeno da se na pravne odnose etažnih vlasnika primjenjuju odredbe posebnog zakonskog dijela (Glava IV), podredno će se primjenjivati i opća pravila o suvlasništvu (čl. 66. st. 4., ZV).

Osim toga, ZV u prijelaznim i završnim odredbama sadrži i poseban dio koji se odnosi na uspostavu pravnog jedinstva nekretnine (Glava II) i izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine u prijelaznom razdoblju (Glava III).

ZV radi ostvarivanja odnosa etažnih vlasnika upućuje na primjenu pravila o parničnom postupku ili izvanparničnom postupku, pa će se na odgovarajući način primjenjivati i odredbe Zakona o parničnom postupku¹⁰⁷ (u nastavku: ZPP) i Zakona o sudskom vanparničnom postupku¹⁰⁸ (u nastavku: ZVP), s tim da se odredbe ZVP-a od stupanja na snagu Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. 4. 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije¹⁰⁹ mogu primjenjivati kao pravna pravila.

Kako za uspostavu etažnog vlasništva nije dostatan samo *titulus* (pravna osnova za stjecanje vlasništva), nego i odgovarajući *modus* koji se ostvaruje zemljišnoknjižnim upisom, primjenjivat će se i odredbe Zakona o zemljišnim knjigama¹¹⁰ (u nastavku: ZZK).

Pravne odnose povodom najma stana regulira Zakon o najmu stanova¹¹¹ (u nastavku: ZNS).

S obzirom da je zakonom propisano da je za uspostavu etažnog vlasništva potrebna potvrda nadležnog tijela da je stan ili druga prostorija u određenoj zgradi ili na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina te da potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine koji trebaju biti sagrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela (čl. 73. st. 3., ZV) koju pod zakonom određenim pretpostavkama može zamijeniti i uporabna dozvola (čl. 73. st. 4., ZV), na odgovarajući način primjenjivat će se i odredbe Zakona o upravnom postupku¹¹² (u nastavku: ZUP) i Zakona o gradnji¹¹³ (u nastavku: ZG).

¹⁰⁷ Zakon o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03.).

¹⁰⁸ Zakon o sudskom vanparničnom postupku (Sl. novine br. 175/1934.).

¹⁰⁹ Zakon o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. 4. 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije (Sl. list FNRJ 86/1946.).

¹¹⁰ Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04.).

¹¹¹ Zakon o najmu stanova (Narodne novine br. 91/96., 48/98., 66/98.).

¹¹² Zakon o upravnom postupku (Službeni list SFRJ br. 47/86. – pročišćeni tekst, Narodne novine br. 53/91.).

¹¹³ Zakon o gradnji (Narodne novine br. 175/03., 100/04.).

4.2. Etažnopravni izvanparnični predmeti

4.2.1. Općenito o etažnopravnim izvanparničnim predmetima

ZV se prema svojim nomotehničkim rješenjima razlikuje od etažnopravnih zakona Austrije i Njemačke. Najprije, opći okvir ZV-a, öWEG-a i dWEG-a nije isti, jer austrijski i njemački zakonodavac etažnopravnu materiju uređuje samostalnim zakonima, a u Hrvatskoj je regulacija etažnopravne materije provedena unutar ZV-a, odnosno Hrvatska nema samostalan zakon o etažnom vlasništvu. Razloge za ovakvo nomotehničko rješenje u Hrvatskoj valjalo bi potražiti u tadašnjim uvjetima nastanka ZV-a te je moguće da su razlozi takvih nomotehničkih poteza zakonodavca bili jednostavnija i jedinstvenija regulacija, osobito zbog eventualnih poteškoća koje su mogle nastati u usklađivanju više zakonskih tekstova kojima bi se uređivali stvarnopravni odnosi.

Nepostojanje samostalnog zakona o etažnom vlasništvu ima za posljedicu i drugačiju zakonsku strukturu, koja se osobito manifestira u pogledu procesnopravnih odredbi etažnopravne materije. Naime, dok öWEG i dWEG postupovne odredbe o etažnom vlasništvu sadrže kao zasebnu zakonsku cjelinu, postupovne odredbe ZV-a o etažnom vlasništvu nisu izdvojene u samostalni zakonski dio, pa ćemo u slučaju da želimo primijeniti neku postupovnu odredbu o etažnom vlasništvu morati pretražiti cijeli zakonski tekst kojim se etažnopravna materija uređuje. Sistematski ne postoji ni razgraničenje parnične i izvanparnične jurisdikcije na način gore navedenih zakona kojima su posebnom, izričitom zakonskom odredbom propisani predmeti koji pripadaju izvanparničnoj jurisdikciji (§ 52. st. 1. t. 1-11., öWEG; § 43. st. 1. t. 1-4., dWEG).

4.2.2. Etažnopravni izvanparnični predmeti prema odredbama ZV

ZV nema kao öWEG i dWEG jednu zakonsku odredbu kojom propisuje o kojim će se etažnopravnim stvarima odlučivati u izvanparničnom postupku, pa će se tek analizom cijelog teksta zakonskog dijela kojim se uređuje etažno vlasništvo (Glava IV) moći odrediti o kojim će se etažnopravnim stvarima odlučivati u izvanparničnom postupku.

Tako su prema ZV-u etažnopravni izvanparnični predmeti:

1. odluka o utvrđivanju korisne vrijednosti stana ili druge prostorije (čl. 74. st. 2.);
2. odluka o ponovnom utvrđivanju korisne vrijednosti stana ili druge prostorije (čl. 77. i 78.);
3. odluka o zahtjevu za davanjem primjerenog osiguranja (čl. 83. st. 3.)
4. izvanparnični sud ovlašten je na zahtjev svakog pojedinog suvlasnika donijeti i odluke o sljedećem:
 - roku u kojem treba obaviti neki posao redovite uprave, o kojem je većinom glasova donesena odluka;

- stvaranju primjerene pričuve, primjerenom povećanju ili smanjivanju pričuve koju je odredila većina;
- odobrenje suvlasnika da pričuvu plaća u mjesečnim obrocima;
- zaključenje primjerenog osiguranja od požara ili odgovornosti trećim osobama;
- postavljanje zajedničkog upravitelja ili smjenjivanje upravitelja koji grubo zanemaruje svoje dužnosti;
- ukidanje ili izmjena onih odredbi kućnog reda koje je donijela većina, ako one vrijeđaju takve interese toga suvlasnika koji zaslužuju zaštitu ili bi njihovo bilo nepravедno zahtijevati od njega;
- otkazivanje ugovora o najmu jednog mjesta u zajedničkoj garaži ili parkiralištu zbog potreba toga suvlasnika, ali to samo ako je on ujedno i vlasnik posebnog dijela zgrade (čl. 88.);

5. odluka o zahtjevu da se po pravednoj ocjeni utvrdi ključ za raspodjelu troškova (čl. 89. st. 4.);

6. nalog suda upravitelju kojeg je razriješio da u roku od 14 dana pod prijetnjom ovrhe preda utvrđeni ostatak novom upravitelju (čl. 90. st. 5.).

U ZV-u ne postoje čvrsti kriteriji za razgraničenje parnične i izvanparnične jurisdikcije. Naime, ZV svega dva puta spominje izvanparnični postupak (čl. 74. st. 2. i čl. 83. st. 3.) čime nesumnjivo upućuje da se u tim stvarima ima odlučivati po pravilima izvanparničnog postupka. Međutim, postoji niz formulacija u kojima ZV sadrži samo formulaciju sud (a koji može biti i parnični i izvanparnični), pa se tek eventualnom općom spoznajom može zaključiti da bi to bile stvari izvanparnične jurisdikcije, ali s obzirom na zakonsku formulaciju nije isključena ni mogućnost da bi se o tome moglo prosuđivati u parničnom postupku. Stoga je zakonodavac u procesnopravnom uređenju odnosa etažnih vlasnika trebao upotrijebiti jasnije kriterije razgraničenja. Čini se da bi se to moglo postići postojanjem jedne odredbe kojom bi se obuhvatile sve etažnopravne izvanparnične stvari, i time ujedno odredile granice u odnosu na parnično postupanje kao što je to u austrijskom (§ 52. st. 1. t. 1-11., öWEG) i njemačkom (§ 43. st. 1. t.1-4. dWEG) pravu.

ZV ne sadrži nikakve daljnje odredbe o etažnopravnim izvanparničnim postupcima. Nisu propisana ni pravila postupanja, načela i pravni lijekovi, a primjena pravila ZVP koja su prilično arhaična i najvećim dijelom neprimjenjiva dodatno onemogućavaju jasnu viziju načina na koji bi se etažnopravni izvanparnični postupci trebali odvijati.

4.3. Etažnopravni predmeti u parničnom postupku

Etažnopravni predmeti koji se realiziraju u parnici jesu primjerice sporovi o isključenju suvlasnika iz zajednice etažnih vlasnika. Neovisno o tome radi li se o isključenju na zahtjev manjine ili većine suvlasnika, ovi se postupci realiziraju u parničnom postupku. Iako zakon ne sadrži takvu

izričitu odredbu, zahtjev za isključenjem ostvaruje se tužbom (čl. 98. st. 5., ZV, čl. 99. st. 1. i 3.), pa će se sukladno navedenom ostvarivati u parnici.

Ostali odnosi etažnih vlasnika koji će se ostvarivati u parničnom postupku, primjerice su zahtjevi za naknadu štete što ih jedan suvlasnik ima prema drugom suvlasniku ili suvlasnicima, a u slučaju povrede dužnosti suvlasnika posebnog dijela nekretnine da se za taj stan ili drugu samostalnu prostoriju i njima namijenjene uređaje brine i održava da drugim suvlasnicima ne nestane nikakva šteta (čl. 80. st. 1. ZV). Isto tako će se u parnici realizirati i odnosi iz ugovora o najmu i zakupu jer se radi o obveznopravnim odnosima koji se realiziraju tužbom.

4.4. Neki praktični problemi u etažnopravnim postupcima

Iako su u rješavanju etažnopravnih odnosa suvlasnika mogući različiti praktični problemi, problemi o kojima će u ovom radu biti riječi tiču se načina uspostave etažnog vlasništva i ovlasti upravitelja u odnosu na neplaćenu pričuvu pojedinih etažnih vlasnika.

4.4.1. Treba li u Hrvatskoj omogućiti uspostavu etažnog vlasništva i u slučaju nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika?

U Hrvatskoj ZV propisuje moguće načine uspostave etažnog vlasništva. Osnovna pretpostavka za uspostavu etažnog vlasništva jest već izgrađena i u zemljišnim knjigama upisana zgrada s čijim se posebnim dijelovima povezuje etažno vlasništvo. Osim toga, posebni dio nekretnine nad kojim se želi uspostaviti etažno vlasništvo mora predstavljati samostalnu uporabnu cjelinu.

Za valjanu uspostavu etažnog vlasništva potreban je odgovarajući pravni temelj i način uspostave. Ako se uspostava etažnog vlasništva provodi na zahtjev svih suvlasnika, pravni temelj je sporazum svih suvlasnika. U tom slučaju će se smatrati da je svaki suvlasnički dio s kojim se želi povezati vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine odgovarajući, neovisno koliki bio taj suvlasnički dio (čl. 68. st. 3., ZV). Pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci (čl. 74. st. 3., ZV).

Ako se uspostava etažnog vlasništva provodi na zahtjev jednog od suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio, pravni temelj je pisana suglasnost svih suvlasnika. S obzirom na to da se smatra da je uspostava etažnog vlasništva ograničenje tuđih vlasničkih prava, odnosno ograničenje vlasničkih prava drugih suvlasnika, nedostatak suglasnosti jednog od suvlasnika ne može se ostvariti prisilnim putem.¹¹⁴

¹¹⁴ Jospović, Tatjana, Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine, Pravo i porezi, 6/2001., str. 37.

Međutim, niti jedan suvlasnik ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novog etažnog vlasništva ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova od prije uspostavljenog etažnog vlasništva (čl. 73. st. 2. ZV). Iako su ovoj zakonskoj odredbi neki autori uputili primjedbe zbog njene neodređenosti u smislu što znači da netko ne može uskratiti pristanak, ako to ipak stvarno i objektivno može, te kakva će pravna posljedica biti ako se uskrati pristanak koji se ne može uskratiti. Nadalje, s tim u vezi navodi se da ZV nije propisao koliko se dugo ta suglasnost mora čekati, u kojem bi roku trebalo uslijediti pokretanje postupka u kojem bi sud trebao odrediti je li moguće na određenom suvlasničkom dijelu uspostaviti etažno vlasništvo ili nije.¹¹⁵

Ipak, smisao ove odredbe bio je i jest da oni suvlasnici koji su nad svojim suvlasničkim dijelom uspostavili etažno vlasništvo i na taj način ograničili suvlasnička prava drugih suvlasnika, ne mogu uskratiti pristanak drugima, jer to jednostavno ne bi bilo pravedno, a ako bi se dopustilo drugačije rješenje, stavilo bi ih se u povlašteni položaj.

Etažno vlasništvo može se uspostaviti i u postupku razvrgnuća suvlasništva, na način da su suvlasnici nekretnine suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako da će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenog posebnog dijela (etažno vlasništvo) suvlasničke nekretnine, pa makar taj suvlasnički dio i nije toliko velik koliko se inače traži za odgovarajući suvlasnički dio po odredbama čl. 74. st. 1. i 2. ZV-a (čl. 43. st. 4., ZV). Pravni temelj je je ponovno suglasna odluka svih suvlasnika.

Iako su mogući i neki drugi oblici uspostave etažnog vlasništva kao što su uspostava etažnog vlasništva na temelji očitovanja volje vlasnika nekretnine te uspostava etažnog vlasništva po prijelaznim i završnim odredbama ZV-a i prema posebnim propisima¹¹⁶, u opisu ovog problema zadržat ćemo se na slučaju u kojem se uspostava etažnog vlasništva želi provesti na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući dio, ali koji nije dobio suglasnost drugih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva.

Ako u jednoj zgradi koja ima više suvlasnika, podnositelj zahtjeva za uspostavu etažnog vlasništva ima suglasnost svih suvlasnika, osim jednog, on nad svojim suvlasničkim dijelom koji je odgovarajući neće moći uspostaviti etažno vlasništvo, nego će biti jedino ovlašten zahtijevati razvrgnuće suvlasničke zajednice. Neovisno o tome što je uspostava etažnog vlasništva ograničenije tuđih suvlasničkih prava, uskrata suglasnosti samo jednog suvlasnika prepreka je za uspostavu etažnog vlasništva. Nije li u tom slučaju uskrata suglasnosti jednog od suvlasnika šikanozno postupanje prema onome suvlasniku koji želi uspostaviti etažno vlasništvo?

¹¹⁵ Kačer, op. cit. (bilj. 56), str. 988.

¹¹⁶ Vidi Josipović, op. cit. (bilj. 56), str. 7-11.

Nadalje, što primjerice učiniti u slučaju dugotrajne odsutnosti jednog od suvlasnika ili njegove nedostupnosti? I u tim će slučajevima suvlasnik koji je postavio zahtjev za uspostavu etažnog vlasništva biti odbijen sa svojim zahtjevom jer će mu nedostajati potrebna suglasnost svih suvlasnika. Pri tome se ne bismo složili s autorima koji smatraju da bi se nedostatak suglasnosti trebao tolerirati ako su ispunjene sve druge pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva¹¹⁷, jer pretpostavka koja je propisana zakonom ne može biti predmetom slobodne ocjene suda.

U vezi s tim treba istaknuti da je austrijski zakonodavac propisao mogućnost da se uspostava etažnog vlasništva traži tužbom na diobu u parničnom postupku, što znači da će uspostava etažnog vlasništva pod određenim, zakonom propisanim pretpostavkama¹¹⁸ biti moguća i u slučaju uskrate suglasnosti nekog suvlasnika. Ako je hrvatski zakonodavac etažno vlasništvo uredio po uzoru na öWEG, zašto nije preuzeo i ove zakonske odredbe?

Osim toga, ovakvim zakonodavnim rješenjem sprječava se moguća uspostava etažnog vlasništva, a time i mnogobrojne prednosti koje etažno vlasništvo u pravnom prometu nekretnina ima.

4.4.2. Kakav je pravni status upravitelja zgrada u sudskim postupcima?

Još jedan praktični problem procesnopravnih odnosa etažnih vlasnika privukao je pažnju pravne javnosti, a tiče se pravnog statusa koji upravitelj zgrade u sudskim postupcima ima.¹¹⁹

Naime, u praksi se pojavio problem na koji način tumačiti ovlasti upravitelja, odnosno pojavilo se pitanje je li upravitelj ovlašten pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika zgrade radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju.

Polazeći od odredbe čl. 378. st. st. 5. ZV-a prema kojoj upravitelj zastupa suvlasnike u svezi s upravljanjem nekretnina u postupcima pred državnim tijelima, osim ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije određeno, drugostupanjski sud¹²⁰ je u povodu izjavljene žalbe protiv odluke prvostupanjskog suda¹²¹ kojom je usvojen tužiteljičin zahtjev za isplatu zaostalih iznosa pričuve, a u kojem je tužiteljica kao prinudni upravitelj podnijela tužbeni zahtjev, donio odluku da upravitelj ima položaj zakonskog zastupnika suvlasnika zgrade čiji je upravitelj, pa se on ne može javiti kao stranka u sporu, te da stranke u sporovima nastalim u svezi s upravljanjem

¹¹⁷ *Belaj* u: *Gavella / Jospović / Gliha / Stipković*, op cit. (bilj. 56), str. 547.

¹¹⁸ Vidi Ad. 2.4.2.

¹¹⁹ *Kačer, Hrvoje*, Pravni status upravitelja zgrada u sudskim postupcima ili kako je Ustavni sud Republike Hrvatske zaštitio pravnu sigurnost i vladavinu prava, Hrvatska pravna revija, 9/2006. str. 8-12.

¹²⁰ Presuda Županijskog suda u Splitu br. Gž- 3796/00, od 12. rujna 2003.

¹²¹ Presuda Općinskog suda u Splitu broj P-819/00, od 14. rujna 2000.

nekretninom mogu biti samo suvlasnici zgrade, dakako zastupani po upravitelju.

Protiv te je odluke tužiteljica podnijela ustavnu tužbu koju je Ustavni sud usvojio¹²² i polazeći od iste zakonske odredbe čl. 378. st. 5. ZV-a utvrdio da je upravitelj zgrade imenovan ugovorom ili prinudni upravitelj ovlašten *ex lege* pokretati sudske postupke u ime i za račun suvlasnika zgrade radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju.

Pridružujući se stavu autora prema kojem je Ustavni sud pravilno uočio nezakonit stav pobijane odluke,¹²³ ali istovremeno konstatirajući skromno obrazloženje odluke treba istaći sljedeće:

1. Zakonski zastupnik je fizička i parnično sposobna osoba koja je ovlaštena da u ime i za račun stranaka koje su parnično nesposobne ili su zbog drugih razloga u nemogućnosti da same štite svoje interese u parnici – pred sudom poduzimaju parnične radnje.¹²⁴
2. Zakonski zastupnik svoja ovlaštenja crpi iz zakona ili akta nadležnog državnog tijela (čl. 80. st. 2., ZPP).
3. Zakonski zastupnik nije stranka, ali može u ime i za račun stranke poduzimati parnične radnje.

Gotovo da je nevjerojatno da je drugostupanjski sud u obrazloženju svoje odluke izveo takvu pravnu konstrukciju prema kojoj je upravitelj zgrade osoba koja ima položaj zakonskog zastupnika. Naime, iz navedenih postavki o zakonskom zastupniku i više je nego jasno da on ne može biti zakonski zastupnik suvlasnika, i to zbog nekoliko razloga:

1. Upravitelj nije zakonski zastupnik jer suvlasnici nisu osobe koje su parnično nesposobne niti postoje koji drugi razlozi zbog kojih bi oni bili nesposobni sami štititi svoje interese u parnici.
2. Upravitelj svoja ovlaštenja ne crpi iz akta državnog tijela nego iz sporazuma stranaka ili u slučaju prinudnog upravitelja iz zakonske odredbe.
3. Točno je da zakonski zastupnik nije stranka, ali ni upravitelj nije zakonski zastupnik.

Iako je autor naglasio bojazan u pogledu dosljedne primjene navedenog stava Ustavnog suda¹²⁵ u praksi općinskih i županijskih sudova, moramo napomenuti kako je u svezi s pravnim statusom upravitelja zgrade u sudskim postupcima donesena još jedna odluka Ustavnog suda¹²⁶ u kojoj je Ustavni

¹²² Odluka Ustavnog suda RH br.:U-III-3671/203, od 28. lipnja 2006., objavljena u Narodnim novinama br. 87/06.

¹²³ Kačer, op. cit. (bilj. 119), str. 12.

¹²⁴ Triva / Dika, op. cit. (bilj. 32), str. 321.

¹²⁵ Kačer, op. cit. (bilj. 119), str. 12.

¹²⁶ Odluka Ustavnog suda RH br.:U-III/1656/2004, od 10. listopada 2006., objavljena u Narodnim novinama br. 127/06.

sud zauzeo stav da je upravitelj ovlašten u ime i za račun suvlasnika pokrenuti postupke radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju. Takav stav Ustavnog suda razlikuje se od dosadašnjih stajališta nekih općinskih i županijskih sudova prema kojima je upravitelj zakonski zastupnik i kao takav nema položaj stranke u postupku, odnosno nije ovlašten pokretati postupke radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju. Stoga se nadamo da će praksa Ustavnog suda snagom svoje uvjerljivosti djelovati i na odluke nižih sudova. Smatramo da bi se upravitelj zgrade u slučaju da ugovor ništa drugo ne određuje, trebao smatrati zakonskim zastupnikom po zakonu te bi se kao takav trebao držati uputa etažnih vlasnika.

5. Zaključak

Na kraju, što reći o sličnostima i razlikama austrijskog, njemačkog i hrvatskog prava etažnog vlasništva? Umjesto općih zaključaka čije je donošenje s obzirom na velike različitosti otežano, pravo etažnog vlasništva navedenih pravnih sustava pokušat ćemo sintetizirati na nekoliko razina – nomotehničkoj, materijalnopravnoj, procesnopravnoj i praktičnoj.

Na nomotehničkoj razini je i njemački i austrijski zakonodavac materiju etažnog vlasništva uredio samostalnim zakonima. Osim toga, u oba pravna sustava postoji niz pravnih izvora kojima se ova materija vrlo detaljno uređuje, čime se potvrđuje i velika važnost koja se pravu etažnog vlasništva pridaje. Oba zakona o stambenom vlasništvu – i öWEG i dWEG sadrže poseban, samostalan odsječak (11. odsječak öWEG) ili dio (III dio dWEG) kojim se uređuju procesnopravni odnosi etažnih vlasnika.

Hrvatski zakonodavac pravo etažnog vlasništva nije uredio samostalnim zakonom, već je odredbe o etažnom vlasništvu integrirao u ZV. Iako su odredbe o etažnom vlasništvu izdvojene u samostalnu zakonsku cjelinu (Glava IV) unutar koje su zakonskim odjeljcima tematski raspodijeljene (opće odredbe, uspostava, izvršavanje ovlasti glede posebnog dijela, izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine i prestanak etažnog vlasništva), ne postoji samostalni zakonski dio kojim se uređuju procesnopravni odnosi etažnih vlasnika.

Na materijalnopravnoj razini zadržat ćemo se samo na problemu uspostave etažnog vlasništva. Tako je austrijski zakonodavac nedavno donesenom WRN 2006 izmijenio neke zakonske odredbe radi poticanja uspostave etažnog vlasništva i uklanjanja nejednakih vlasničkopravnih režima zgrada u “mješovitom sustavu”, sastavljenih od posebnih dijelova nad kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo i onih dijelova nad kojima je uspostava etažnog vlasništva moguća, ali nije izvršena, pa su zbog toga još uvijek u suvlasništvu. U tom pravcu je i nametanje obveze tužitelju da tužbom kojom traži pristanak za bezuvjetni upis etažnog vlasništva nad svojim objektom

traži i uspostavu etažnog vlasništva nad svim za stanovanje namijenjenim objektima (§ 43. öWEG). Osim toga, uspostava etažnog vlasništva u Austriji je moguća i tužbom na diobu kojom se etažno vlasništvo može uspostaviti i u slučaju kada nedostaje suglasnost svih suvlasnika.

U hrvatskoj pravnoj teoriji ne postoji jedinstven stav o tome kako postupiti u slučaju nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika. S obzirom na to da je ZV etažno vlasništvo uredio po uzoru na öWEG, trebalo bi se zapitati ne bi li i hrvatski zakonodavac trebao dopustiti uspostavu etažnog vlasništva i mimo volje svih suvlasnika, odnosno treba li dopustiti sudu da o tome odluči sudskom odlukom. Kako o tom pitanju u praksi postoje problemi, a pravna teorija nije jedinstvena, u Hrvatskoj bi zakonom trebalo riješiti i ovo pitanje.

Na procesnopravnoj razini osnovni problem je gdje i kako povući crtu razgraničenja parnične i izvanparnične jurisdikcije. Konačan rezultat usporedbe austrijskog, njemačkog i hrvatskog pravnog sustava ne daje jednoznačan odgovor. Naime, ne postoji jedinstvena lista parničnih i izvanparničnih etažnopravnih stvari, pa je očito da je u povlačenju crte razgraničenja snažno izražena volja zakonodavca da određenu stvar povjeri na rješavanje parničnim ili izvanparničnim sudovima. Pritom, kao što smo vidjeli na primjeru Njemačke, pravna priroda neke etažnopravne stvari može biti osnova za izbor pravnog puta koji je u skladu s njenom prirodom, ali zakonodavac može odlučiti da neovisno o pravnoj prirodi neke stvari izabere onaj pravni put za koji misli da će pridonijeti njezinom bržem i kvalitetnijem rješavanju.

Šteta što hrvatski zakonodavac nije poput njemačkog (§ 43. st. 1., dWEG) i austrijskog (§ 52. st. 1., öWEG) jednom zakonskom odredbom propisao o kojim će se etažnopravnim stvarima odlučivati u izvanparničnom postupku. Na taj način je relativno jasno povučena crta razgraničenja, što znatno smanjuje mogućnost zablude u odabiru pravilnog puta pravne zaštite. Upotrebom neodređenih formulacija – samo sud, a da pri tom nije rečeno o kojem se sudu radi, uvijek su otvorene mogućnosti dvojbe i različitih načina tumačenja.

Konačno, praktična razina navedenih pravnih sustava pokazuje šarolikost problema koji se u ostvarivanju etažnopravnih stvari mogu pojaviti. Način njihovog rješavanja može ovisiti o stavovima sudske prakse, ali i volje i želje zakonodavca da u tim problemima pravovremeno intervenira. WRN 2006 i WEG-Novelle 2006 pokazuju prioritete austrijskog i njemačkog zakonodavca u uređivanju etažnopravnih odnosa. Za razliku od austrijskog zakonodavca koji je izmjenama WRN 2006 obuhvatio niz pravnapraktičnih problema austrijske etažnopravne prakse, kao što su mogućnost uspostave etažnog vlasništva nad parkirnim mjestom, obvezatna uspostava etažnog vlasništva tužbom kojom se traži suglasnost za bezuvjetan upis, promjena korisne vrijednosti, partnerstvo vlasnika (*Eigentümerpartnerschaft*), aktivna

legitimacija zajednice vlasnika, uprava uopće, donošenje rješenja,¹²⁷ njemački zakonodavac je WEG-Novelle 2006 prije svega izvršio prijenos svih spornih izvanparničnih etažnopravnih stvari u parnicu. Takav dramatičan preokret u jurisdikcijskom prijenosu najavljivan je paralelno s nacrtom novoga FGG-a, a izgleda da će uskoro doživjeti i svoju punu realizaciju.

Nasuprot tome, u Hrvatskoj se u nizu pravno-praktičnih problema pojavio spor oko aktivne legitimacije upravitelja i dvojba oko uspostave etažnog vlasništva i u slučaju nepostojanja suglasnosti svih suvlasnika. Za razliku od prvog spora, koji se, izgleda manje-više uspješno, riješio odlukama Ustavnog suda RH, dakle određenim rješenjima sudske prakse, dvojba oko drugog problema i nadalje postoji. Naime, ako je uspostava etažnog vlasništva na zahtjev jednog od suvlasnika koji ima odgovarajući dio moguća samo na temelju suglasnosti svih drugih suvlasnika, odnosno ako je suglasno očitovanje volje svih suvlasnika pravni temelj za uspostavu etažnog vlasništva, te ako se ta suglasnost prema postojećim zakonskim odredbama ne može zamijeniti sudskom odlukom, nije li možda vrijeme da se o tom pitanju u hrvatskoj pravnoj teoriji i sudskoj praksi zauzme jedinstven stav ili ako to nije moguće, da se preuzme austrijsko rješenje koje dopušta tužbu na uspostavu etažnog vlasništva. U tom smislu bi trebalo iskoristiti i prednosti koje nam pružaju komparativne analize.

Summary

PROCEDURAL ASPECTS OF RELATIONSHIP AMONG FLAT OWNERS

Lack of procedural regulation of relationship among flat owners in the Croatian legal theory and case-law, as well as recent revisions of the Austrian (WNR 2006) and German (WEG-Novelle 2006) condominium law, act as incentive for analysis of certain basic problems in flat owners' relationship.

A common feature of condominium regulation in Austria, Germany and Croatia is the fact that delimitation between contentious and non-contentious procedural jurisdiction is predominantly determined by the legislators' will rather than by legal nature of subject-matter. Since there is no unique list of subject-matters to be decided in either non-contentious or contentious procedure, this paper contains comparison of legal systems in order to demonstrate existing jurisdictional delimitation. As a matter of particular interest the author emphasizes the proposed novelty in German law, contained in WEG-Novelle 2006, by which all condominium issues previously solved in non-contentious procedure are now decided in contentious procedure.

¹²⁷ *Dirnbacher*, op. cit. (bilj. 11), str. 23-24.

Although the legislative procedure is still in course, transfer of jurisdiction is most probable since the *Bundestag* already accepted it.

Beside the delimitation issue, this article tackles certain new aspects of creation of flat ownership in Austria that might be important for the Republic of Croatia.

Finally, demonstrating that revision of Austrian and German condominium law derived from practical problems between flat owners, the author describes certain issues that appeared in practice between flat owners in Croatia.

Key words: *condominium, non-contentious procedure, creation of flat ownership, manager.*

Zusammenfassung

PROZESSRECHTLICHE REGELUNG DER BEZIEHUNGEN VON WOHNUNGSEIGENTÜMERN

Die Vernachlässigung der prozessrechtlichen Regelung der Beziehungen von Wohnungseigentümern in Theorie und Praxis des kroatischen Rechts und die kürzlichen Änderungen des österreichischen (WNR 2006) und deutschen (WEG-Novelle 2006) Wohnungseigentumsrecht gibt Anlass zur Betrachtung einiger Grundprobleme in den Beziehungen von Wohnungseigentümern.

Eine gemeinsame Charakteristik des Wohnungseigentumrechtssystems von Österreich, Deutschland und Kroatien ist, dass bei der Ziehung der Trennungslinie von gerichtlicher und außergerichtlicher Jurisdiktion die Auffassung des Gesetzgebers eine entscheidende Rolle spielte und weniger die Rechtsnatur der Sachen selbst. Da keine einheitliche Liste von Wohnungseigentumssachen besteht, bei denen nach den Regeln des gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahrens entschieden wird, wurde in der Arbeit versucht, durch den Vergleich der angeführten Rechtssysteme einen Überblick über die jurisdiktorische Abgrenzung zu bieten. Besonders interessant ist die Jurisdiktion, mit der der deutsche Gesetzgeber in der WEG-Novelle 2006 alle außergerichtlichen Wohnungseigentumsstreitigkeiten völlig auf das Gerichtsverfahren übertragen hat. Obwohl die Novelle noch immer der gesetzlichen Prozedur unterworfen ist, zeigt die Anerkennung der Novelle seitens des Bundestags, dass die reale Möglichkeit zur Übertragung der Jurisdiktion wirklich kommen wird.

Außer der Betrachtung der Trennungslinie werden in der Arbeit auch einige neue Aspekte bei der Herstellung des Wohnungseigentumsrechts in Österreich erfasst, die auch für die Republik Kroatien von Bedeutung sein könnten.

Schließlich werden in der Arbeit – ausgehend von den Änderungen im Wohnungseigentumsrecht in Österreich und Deutschland, die durch

rechtspraktische Probleme in der Praxis der Wohnungseigentümer entstanden sind – auch einige praktische Probleme bei den Beziehungen der Wohnungseigentümer in Kroatien beschrieben.

Schlüsselwörter: *Wohnungseigentum, außergerichtliches Verfahren, Herstellung des Wohnungseigentums, Verwalter.*

Sommario

REGOLAMENTAZIONE GIURIDICO-PROCEDIMENTALE DEL RAPPORTO TRA PROPRIETARI DI APPARTAMENTI

La mancanza della regolamentazione giuridico-processuale del rapporto tra proprietari di appartamenti nella teoria e nella prassi giuridica croata, così come le recenti revisioni del diritto condominiale austriaco (WNR 2006) e tedesco (WEG-Novelle 2006), agiscono come incentivo all'analisi di determinati problemi fondamentali nel rapporto tra proprietari di appartamenti.

Una caratteristica comune della regolamentazione condominiale in Austria, Germania e Croazia è il fatto che la delimitazione tra la giurisdizione giudiziale e stragiudiziale è determinata prevalentemente dalla volontà del legislatore piuttosto che dalla natura giuridica della materia. Siccome non esiste un'unica lista delle materie da decidere con la procedura giudiziale o stragiudiziale, nel lavoro si effettua la comparazione dei sistemi giuridici per dimostrare la delimitazione giurisdizionale esistente. Come materia di particolare interesse, l'autrice enfatizza la novità proposta nel diritto tedesco dalla WEG-Novelle 2006, per la quale tutte le questioni condominiali precedentemente risolte con procedura stragiudiziale sono ora decise con procedura giudiziale. Sebbene il procedimento legislativo sia ancora in corso, il trasferimento di giurisdizione è molto probabile poiché è già stato approvato dal Parlamento federale.

A parte la questione della delimitazione, il lavoro affronta alcuni aspetti della costituzione della proprietà di un appartamento in Austria, che possono essere importanti nella Repubblica di Croazia.

Infine, con la dimostrazione che la revisione del diritto condominiale dell'Austria e della Germania deriva da problemi pratici tra proprietari di appartamenti, l'autrice descrive alcune questioni apparse nella prassi tra proprietari di appartamenti in Croazia.

Parole chiave: *proprietario di appartamento, procedura stragiudiziale, costituzione della proprietà di appartamento, amministratore.*