

UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U ETAŽNOM VLASNIŠTVU I ODRŽIVI RAZVOJ STANOVANJA

Prof. dr. sc. Tatjana Josipović*

UDK 347.238.31

<https://doi.org/10.30925/zpfsr.43.3.1>

Ur.: 4. travnja 2022.

Pr.: 14. srpnja 2022.

Izvorni znanstveni rad

Sažetak

U pravnim porecima po čijem je uzoru u Republici Hrvatskoj uređeno etažno vlasništvo u najnovije se vrijeme provode reforme upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu. Uvode se novi modeli upravljanja utemeljeni na drugačijim pravilima o odlučivanju etažnih vlasnika. Glavni cilj upravljanja postaje održivi razvoj stanovanja utemeljen na energetske učinkovitosti, korištenju obnovljivih izvora energije, elektromobilnosti. U Republici Hrvatskoj upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu nije se u posljednjih 25 godina, od kad je donesen Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, suštinski mijenjalo. Tradicionalna pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu ne mogu zadovoljiti sve zahtjeve modernog stanovanja i učinkovitog upravljanja nekretninama, posebno u okviru izvanrednog upravljanja koji se sada u Hrvatskoj temelji na suglasnosti svih etažnih vlasnika. Poseban problem predstavlja upravljanje starim zgradama čija obnova i modernizacija zahtijevaju poduzimanje brojnih poslova izvanredne uprave. Problemi u vezi s odlučivanjem o poslovima izvanredne uprave u tom su smislu posebno došli do izražaja u postupcima obnove nakon potresa. Upravo zbog toga se sve češće u posebnim zakonima i propisuje iznimke od pravila da se za izvanredne poslove zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika te se propisuje drugačija pravila o većini potrebnoj za valjanu odluku o upravljanju. Nedostaje, međutim, cjelovito uređenje pravnih odnosa između etažnih vlasnika u slučajevima kad se većinom glasova (običnom ili kvalificiranom) odlučuje o određenim izvanrednim poslovima. Problemu upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu važno je pristupiti na drugačiji način, a ne samo propisivanjem iznimke od jednoglasnog odlučivanja o izvanrednim poslovima. Cilj je ovog rada definirati moguće pravce cjelovite reforme pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu u hrvatskom pravu koji bi mogli doprinijeti učinkovitom upravljanju nekretnina.

* Dr. sc. Tatjana Josipović, redovita profesorica u trajnom zvanju, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu; tatjana.josipovic@pravo.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6563-2768>.

Ključne riječi: etažno vlasništvo; održivi razvoj; redovita uprava; izvanredna uprava; elektromobilnost; građevinske promjene; obična većina; kvalificirana većina.

1. UVOD

Reforma etažnog vlasništva u hrvatskom pravu provedena je prije 25 godina kad je stupio na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.¹ Pravno uređenje etažnog vlasništva usklađeno je tada s načelom pravnog jedinstva nekretnine (čl. 9. ZV). Etažno vlasništvo uređeno je kao vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine koje proizlazi i neodvojivo je povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno (čl. 66/1 ZV). Prijelaznim i završnim odredbama ZV-a (čl. 370.-373.) isto pravno uređenje etažnog vlasništva uspostavljeno je i za vlasništvo na posebnom dijelu zgrade i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u bivšem društvenom vlasništvu stečeno na temelju prijašnjih propisa. Upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu uređeno je s dvije grupe pravila. Jedna uređuju izvršavanje ovlasti glede posebnog dijela (čl. 79.-84. ZV), a druga izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine (čl. 85.-93. ZV).² Upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu u prijelaznom razdoblju, tj. dok etažni vlasnici, tj. suvlasnici nekretnine svoje odnose ne urede u skladu s odredbama o upravljanju cijelom nekretninom, uključujući i prinudnu upravu, uređuju prijelazne i završne odredbe ZV u čl. 37-387.³

Pravni odnosi koji nastaju uspostavljanjem etažnog vlasništva vrlo su složeni i višeslojni zbog koegzistencije različitih prava i obveza etažnih vlasnika⁴ na njihovim posebnim dijelovima i na cijeloj nekretnini. Prava, obveze i interesi etažnih vlasnika katkad su međusobno suprotstavljeni, a katkad su međusobno uvjetovani ili se dopunjuju. Pravni odnosi na nekretnini na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

1 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12. i 152/14 (dalje: ZV).

2 V. više: Nikola Gavella ur., *Stvarno pravo, Sv. I.* (Zagreb: Narodne novine, 2007.), 764-788.

3 Pravila o prijelaznom režimu upravljanja primjenjuju se samo na nekretnine (zemljišta sa zgradom) kod kojih je već u trenutku stupanja na snagu ZV (1. siječnja 1997.) postojalo etažno vlasništvo, odnosno na nekretnine koje su po prijašnjim propisima već bile etažirane. Prijelazni režim vrijedi sve dok etažni vlasnici svoje međusobne odnose ne urede u skladu s općim odredbama o izvršavanju ovlasti na cijeloj nekretnini (čl. 85.-93. ZV). Ako za navedene nekretnine etažni vlasnici nisu u roku od 12 mjeseci od stupanja na snagu ZV (1. siječnja 1998.) sklopili međuvlasnički ugovor i odredili osobu upravitelja nastala je za jedinicu lokalne samouprave dužnost da odredi osobu koja će obavljati poslove uprave tom nekretninom (čl. 385. ZV). Obveza jedinice lokalne samouprave da postavi prinudnog upravitelja ne vrijedi za nekretnine na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo nakon stupanja na snagu ZV-a neovisno o tome je li zgrada izgrađena prije ili nakon stupanja na snagu ZV-a.

4 Pojmovi „etažni vlasnik“ i „etažno vlasništvo“ u tekstu se koriste kao opći pojmovi koji osobu kojoj su na određenom posebnom dijelu nekretnine priznate isključive ovlasti u pogledu korištenja i upravljanja koje se u tekstu nazivaju „etažno vlasništvo“.

obuhvaćaju, s jedne strane, individualna prava, ovlaštenja i obveze etažnog vlasnika na njegovom posebnom dijelu i, s druge zajednička prava, ovlaštenja i obveze svih etažnih u pogledu cijele nekretnine.⁵ Suvlasnik nekretnine s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo određenog posebnog dijela na tom posebnom dijelu individualno, u svom osobnom interesu, izvršava sva vlasnička ovlaštenja i dužnosti kao da je taj posebni dio samo njegovo vlasništvo. Iz upravljanja tim posebnim dijelom isključeni su ostali suvlasnici. Etažni vlasnik može samostalno pravno raspolagati s posebnim dijelom, otuđiti ga, opteretiti, dati u najam ili zakup, provoditi prepravke i promjenu namjene svoga posebnog dijela ne tražeći odobrenje ostalih suvlasnika ako se pridržava pravila uređenih zakonom. Međutim, ostvarivanje vlasničkih ovlaštenja na posebnom dijelu ipak je, u usporedbi s ostvarivanjem vlasničkih ovlaštenja na nekretnini u vlasništvu samo jednoga vlasnika, ograničeno na specifičan način. Ta ograničenja djeluju u dva smjera. Etažni vlasnici uzajamno su ograničeni u ostvarivanju svojih vlasničkih ovlaštenja na svojim posebnim dijelovima, jer su dužni voditi računa o zaštićenim interesima drugih etažnih vlasnika na njihovim posebnim dijelovima.⁶ Osim toga, posebna ograničenja proizlaze i iz prava i obveza koje vlasnik posebnog dijela ima u okviru zajednice etažnih vlasnika u odnosu na cijelu nekretninu. Svaki etažni vlasnik zajedno s ostalim etažnim vlasnicima sudjeluje u upravljanju cijelom nekretninom i to na način u zajedničkom interesu svih etažnih vlasnika. Za svakoga etažnog vlasnika nastaju u okviru zajednice etažnih vlasnika određena prava i obveze ne samo u vezi s upravljanjem i korištenjem upravljanju i zajedničkim dijelovima nekretnine, već i u vezi s upravljanjem upravljanju svojim

5 Takva koezistencija posebnih prava, ovlaštenja i obveza na posebnim dijelovima, odnosno na cijeloj nekretnini postoji neovisno o tome što se etažno vlasništvo temelji na suvlasništvu cijele nekretnine i načelu pravnoga jedinstva nekretnine, odnosno neovisno o tome što se ne radi, o koezistenciji posebnih stvarnih prava na pojedinim dijelovima nekretnine i zajedničkim dijelovima zgrada, već samo o posebnom uređenju ostvarivanja suvlasničkih ovlaštenja koja postoje na cijeloj nekretnini. Neovisno o tome kako je uređeno etažno vlasništvo uvijek je riječ o tome da uspostavom etažnog vlasništva nastaje specifična zajednica između etažnih vlasnika koju determinira ostvarivanje vlasničkih ovlasti na posebnom dijelu i zajedničko ostvarivanje ovlasti na cijeloj nekretnini, odnosno na zajedničkim dijelovima nekretnine.

6 V. Helmuth Würth, Madeleine Zingher i Peter Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II* (Wien: Manz, 2011.), 129; Jan Wilhelm, *Sachenrecht*, (Berlin/Boston: De Gruyter, 2021.), 1203; Michael Commichau, „Vorbem. Par. 1 WEG“, u: *Münchener Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch, Sachenrecht, Band 8*, ur. Reinhard Gaier (München: C.H. Beck, 2020.), 425.

posebnim dijelom.^{7, 8} U toj zajednici između etažnih vlasnika nastaju posebni obveznopravni odnosi, na temelju zakona i/ili međuvlasničkih ugovora, koji zahtijevaju toleranciju, obzirno, odgovorno i lojalno postupanje suvlasnika u pogledu njegova posebnog dijela, posebnih dijelova ostalih etažnih vlasnika i u pogledu cijele nekretnine.⁹ Naposljetku, na ostvarivanje vlasničkih ovlaštenja na posebnom dijelu i na zajedničko upravljanje cijelom nekretninom na specifičan način utječu i različiti javni interesi koji zahtijevaju odgovorno postupanje suvlasnika i drukčiji pristup uređenju prava i obveza etažnih vlasnika u zajednici etažnih vlasnika, npr. radi zaštite temeljnih prava pojedinih etažnih vlasnika i trećih osoba, radi zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, modernizacije zgrada, prilagodbe novim tehničkim i građevinskim zahtjevima za uporabu posebnih dijelova i zajedničkih dijelova, uštede energije, radi zaštite trećih otklanjanjem štete na zgradi i sl.

Učinkovito upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu zahtijeva uspostavljanje optimalne ravnoteže između interesa svih etažnih vlasnika. Potrebno je uspostaviti ravnotežu između individualnih interesa svakoga etažnog vlasnika koje on ostvaruje na svom posebnom dijelu nekretnine, zajedničkih interesa svih etažnih vlasnika u pogledu upravljanja i održavanja cijele nekretnine i određenih javnih

7 Npr. u hrvatskom pravu etažni vlasnik može promjene na svom posebnom dijelu koje zadiru u zajedničke dijelove nekretnine provoditi samo ako su takve promjene uobičajene ili služe njegovu važnom interesu. U ostalim slučajevima drugi etažni vlasnici mogu zabraniti zadiranje u zajedničke dijelove. Međutim, takva zabrana neće biti moguća ako se radi o određenim promjenama koje se, npr. provode radi postavljanja vodova za svjetlo, plin, energiju, elektroničke komunikacijske infrastrukture, za izvođenje radova kojima se osigurava nesmetani pristup i kretanje osobama manje pokretljivosti (čl. 82/1/al.2 ZV). Isto tako drugi etažni vlasnici moraju trpjeti zadiranje u svoj posebni dio ako je to potrebno radi provođenja popravaka na tuđem posebnom dijelu, ako se time ne povređuju bitno i trajno njihova prava na posebnom dijelu (čl. 82/1/al.3. ZV). Čl. 82/1/al. 2 ZV bio je predmet ustavnosudske kontrole u postupku u kojem je bilo osporeno da se obvezivanjem etažnih vlasnika da moraju trpjeti postavljanje vodova, komunikacijske infrastrukture i dr. radi o neustavnom ograničenju etažnog vlasništva. Ustavni sud smatrao je da nije riječ o neustavnoj odredbi, s obrazloženjem da navedeni članak ZV-a ne ugrožava ustavno jamstvo vlasništva. Ustavni sud se pozvao na socijalnu vezanost vlasništva te na zahtjev iz Ustava da uređenje vlasništva mora biti usklađeno s ostalim ustavnim vrednotama i zaštićenim dobrima, načelima socijalne države i vladavine prava. V. Odluku Ustavnog suda RH, U-I/4108/2012 od 10. listopada 2017.

8 U tom smislu i Ustavni sud RH, kada razmatra ustavnost pojedinih odredbi ZV-a o obvezama etažnih vlasnika u odnosu na cijelu nekretninu, upozorava na razlike između suvlasništva u odnosu na individualno vlasništvo i da posebne odredbe o obvezama etažnih vlasnika u pogledu upravljanja ne diskriminiraju etažne vlasnike u odnosu na individualne vlasnike pojedinačnih zgrada (npr. obveza plaćanja pričuve). Ustavni sud naglašava da *vlasništvo i suvlasništvo nisu iste kategorije. Dok se vlasnici moraju sami brinuti za svoje vlasništvo, suvlasnici se u vezi upravljanja i korištenja nekretninom moraju dogovarati.* Preuzeto iz odluke Ustavnog suda RH, U-I/6147/2011 od 25. travnja 2017. kojom Ustavni sud nije prihvatio prijedlog za ispitivanje ustavnosti odredbi ZV-a o upravljanju cijelom nekretninom u etažnom vlasništvu.

9 V. Matthias Knoll, „Grundlagen der Treupflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung die Liegenschaft (Teil 1)“, *Wohnrechtliche Blätter* 35, br. 1 (2022): 3; Matthias Knoll, „Grundlagen der Treupflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung die Liegenschaft (Teil 2)“, *Wohnrechtliche Blätter* 35, br. 2 (2022): 34; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 129.

interesa čijem ostvarivanju bi trebalo pridonositi zajedničko upravljanje nekretninom, s treće strane. Takvu je ravnotežu potrebno uspostaviti na nekoliko razina: u međusobnim odnosima vlasnika posebnih dijelova pri ostvarivanju vlasničkih ovlasti na njihovim posebnim dijelovima, u odnosima između pojedinoga vlasnika posebnog dijela i zajednice etažnih vlasnika pri upravljanju cijelom nekretninom i, naposljetku, u odnosima između zajednice etažnih vlasnika i trećih osoba, uključujući i upravitelja, u pogledu prava i obveza proizašlih iz upravljanja cijelom nekretninom.

Različiti su instrumenti za uspostavljanje. Pravedna ravnoteža u pravnim odnosima između vlasnika posebnih dijelova nekretnine uspostavlja se različitim instrumentima. Prednost se uvijek daje privatnoj autonomiji i slobodi ugovaranja. Suglasno, sporazumno i dispozitivno uređenje pravnih odnosa između etažnih vlasnika (npr. međuvlasničkim ugovorom) ima prednost pred drugim metodama uređenja vlasničkih odnosa u pogledu upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu.¹⁰ Takvim sporazumima etažni vlasnici, između ostalog, sporazumno ugovaraju kako će donositi pojedinačne odluke o upravljanju, tko će i kako provoditi pojedinačne odluke o poslovima upravljanja te kako će sudjelovati u troškovima upravljanja. Pritom za etažne vlasnike ipak ne postoji neograničena sloboda ugovaranja. Vlasnici posebnih dijelova nekretnine su pri ugovornom uređenju svojih međusobnih odnosa u pogledu upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu, osim općim kogentnim odredbama ugovornog prava, ograničeni i kogentnim odredbama posebnih propisa o etažnom vlasništvu koji uređuju postupak donošenja odluka i isključuju mogućnost da se sporazumom isključe ili ograniče određena prava vlasnika posebnih dijelova. Takva se ograničenja slobode ugovaranja u kontekstu upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu najčešće opravdavaju zahtjevima zaštite etažnih vlasnika čiji interesi mogu biti povrijeđeni pri pojedinačnom odlučivanju o poslovima upravljanja nekretninom.

U nedostatku sporazuma, odnosi između etažnih vlasnika u pogledu upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu uređuju se posebnim zakonskim odredbama kojima se uređuje etažno vlasništvo. Posebnim se odredbama uređuju pravni status zajednice etažnih vlasnika u pravnom prometu, način i postupak donošenja pojedinačnih odluka o upravljanju ovisno o tome o kojim se poslovima upravljanja radi (redoviti poslovi održavanja, izvanredni poslovi, nužni, korisni ili luksuzni radovi, građevinske promjene, imenovanje upravitelja, stvaranje pričuve i dr.), individualna zaštita etažnih vlasnika u postupku donošenja odluka o upravljanju, djelovanje odluka etažnih vlasnika prema trećim osobama (npr. prema univerzalnim i singularnim sukcesorima pojedinih etažnih vlasnika), publiciranje odluka, ključ sudjelovanja u troškovima pojedinog posla upravljanja, odgovornost za dugove proizašle iz upravljanja cijelom nekretninom, instrumenti za zaštitu naplate dugova koje etažni vlasnici imaju prema zajednici etažnih vlasnika i dr.

Najveći izazov u uređenju upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu uređenje je pretpostavki za valjano donošenje odluka o upravljanju. Te bi pretpostavke morale biti uređene na način da se istodobno osiguraju odgovarajuća

10 V. npr. § 10. njemačkoga *Wohnungseigentumsgesetz*, art. 712/g švicarskoga *Zivilgesetzbuch*; §§ 17 i 26 austrijskoga *Wohnungseigentumsgesetz*, čl. 85/4, 375. ZV-a i sl.

zaštita pojedinačnih interesa svih etažnih vlasnika, interesa zajednice etažnih vlasnika, katkad i ostvarivanje određenih javnih interesa, ali i učinkovito upravljanje nekretninom. Posebno je važno da se svakom etažnom vlasniku omogući sudjelovanje u donošenju odluka, da donose informiranu odluka koja uključuje i pravednu podjelu troškova te da mu se, kad je preglasan, prizna pravo da osporava nezakonite odluke etažnih vlasnika. Pritom sustav upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu mora funkcionirati u interesu svih etažnih vlasnika i kad neki od etažnih vlasnika, iako mu je to omogućeno, nije sudjelovao u donošenju odluke o upravljanju. Zbog različitih razloga svi etažni vlasnici ne mogu uvijek sudjelovati u donošenju odluka, nisu za to motivirani ili iz nekih svojih osobnih razloga ne žele sudjelovati u upravljanju. Inzistiranje u tim slučajevima na sudjelovanju svih etažnih vlasnika u procesu donošenja odluke, a posebno inzistiranje na tome da se odluke donose uz suglasnost svih etažnih vlasnika mogu onemogućiti ili znatno usporiti učinkovito provođenje nekih poslova uprava važnih za održavanje nekretnine, korištenje posebnih i zajedničkih dijelova, standard stanovanja, zaštitu trećih osoba i sl. Zbog toga je u posljednjih dvadesetak godina u pojedinim pravnim porecima koji su bili uzor za uređenje etažnoga vlasništva u hrvatskom pravu (austrijsko, njemačko i švicarsko pravo) značajno promijenjen koncept donošenja odluka o upravljanju.¹¹ Reforme su usmjerene na olakšavanja pretpostavki za donošenje odluka o upravljanju koje se odnose na održavanje nekretnine i poboljšice poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine. Jedna je od najvažnijih promjena prijelaz na običnu većinu, odnosno kvalificiranu većinu pri odlučivanju o poslovima uprave, uključujući i sve ili samo neke poslove izvanredne uprave.¹² Takav pristup zahtijeva i uređenje posebnih

11 V. više dio 5. Novi modeli upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu.

12 Trend uređenja pravnih odnosa između etažnih vlasnika u pogledu upravljanja bez suglasnosti svih suvlasnika u nekim je pravnim porecima izražen već i u pravilima kojima se uređuje uspostava etažnoga vlasništva. Etažno vlasništvo uspostavlja se, u pravilu, na temelju sporazuma svih suvlasnika (npr. § 2/1 njemačkoga *Wohnungseigentumsgesetz*, § 3/1/1 austrijskoga *Wohnungseigentumsgesetz*, art. 712d/2 švicarskoga *Zivilgesetzbuch*). Međutim, to je pravilo u austrijskom pravu „ublaženo“ propisivanjem u *Wohnungseigentumsgesetz* iz 2002. (dalje: WEG 2002) pravila da se etažno vlasništvo može uspostaviti i na temelju odluke suda donesene u postupku radi razvrnuća suvlasničke zajednice (§ 3/1/3 WEG 2002). Pritom se mora uspostaviti vlasništvo posebnog dijela nekretnine na svim posebnim dijelovima (§ 3/2 WEG 2002). Ta su pravila otvorila u austrijskom pravu mogućnost uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine i bez suglasnosti svih suvlasnika, tj. na temelju zahtjeva za diobu samo jednog suvlasnika. U austrijskoj sudskoj praksi uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na zahtjev nekog od suvlasnika, tj. na temelju odluke suda provodi kada fizička dioba, tj. vertikalna geometrijska dioba nije moguća. Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine tada ima prednost pred civilnom diobom. Na odlučivanje o provedivosti uspostave na odgovarajući se način tada primjenjuju odredbe ABGB-a o pretpostavkama za fizičku diobu u pogledu mogućnosti za provođenje fizičke diobe. Tako se, npr. utvrđuje postoji li dovoljno posebnih dijelova za sve suvlasnike ili je li to moguće postići uz proporcionalne troškove, odstupa li značajno veličina suvlasničkih dijelova pojedinih suvlasnika od odgovarajućih dijelova i korisnih vrijednosti i dr. V. Helmuth Würth, „WEG 2002“, u: *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch 2. Band/2. Teilband*, Hrsg. Peter Rummel (Wien: Manz, 2002.), 412-413; Rudolf Welser i Andreas Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I* (Wien: Manz, 2018.), 328-329; Till Hausmann, „Komm. Par. 3 WEG“, u: *Österreichisches Wohnrecht, Band*

instrumenata za zaštitu preglasanih etažnih vlasnika.¹³ Promjene u uređenju pravila o odlučivanju o poslovima upravljanja opravdavaju se praktičnim problemima u postizanju jednoglasnog odlučivanja zbog kojih nije moguće učinkovito provoditi određene mjere upravljanja bitnih za obnovu ili modernizaciju nekretnine, zaštitu temeljnih prava etažnih vlasnika, zaštitu određenih javnih interesa vezanih za energetska učinkovitost, korištenje obnovljivih izvora energije, digitalizaciju, elektro mobilnost i sl.

U hrvatskom pravu, nakon stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nisu se bitno mijenjale njegove odredbe o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu i o obvezama etažnih vlasnika.¹⁴ Promjene koje su provedene također su bile usmjerene na to da se, za određene poslove na zajedničkim dijelovima koji su poboljšica ne zahtijeva uvijek suglasnost svih etažnih vlasnika, bilo zbog toga što su ti poslovi zakonom proglašeni poslovima redovite uprave, bilo zbog toga što je posebnim zakonima izričito određeno kolika se većina zahtijeva za odlučivanje o određenom poslu uprave.¹⁵ Sam koncept donošenja odluka o redovitim i izvanrednim poslovima nije se, međutim, do sada mijenjao. Upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu (čl. 79.-93. ZV) i dalje u ZV-u je uređeno tradicionalno i po uzoru na austrijski *Wohnungseigentumsgesetz* iz 1975. (WEG-1975).¹⁶ U ZV-u je preuzeto

2., Hrsg.: Till Hausmann i Andreas Vonklich, (Wien: Verlag Österreich, 2013.), 55-56; Dietrich Derbolav, „Nochmals zur Klage auf „Teilung“ in Wohnungseigentum“, *Wohnrechtliche Blätter* 16, br. 1 (2003): 4-6.

U hrvatskom pravu i dalje su pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva uređene po ugledu na austrijski WEG 1975 koji je zahtijevao za uspostavu suglasnost svih suvlasnika (čl. 73/1, 2 ZV). U skladu s tim je i u čl. 53. ZV-a izričito uređeno da se u postupku razvrgnuća etažno vlasništvo uspostavlja ako su to sporazumno odlučili suvlasnici. Unatoč tomu u hrvatskoj sudskoj praksi zauzeto je stajalište da je uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine moguća i bez suglasnosti svih suvlasnika uz obrazloženje da je *upravo smisao odredaba o razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja* (preuzeto iz odluke Vrhovnog suda RH, Rev 1553/2013 od 8. siječnja 2014.). V. i odluke Vrhovnog suda RH, Rev 200/2009 od 6. svibnja 2009.; Vrhovnog suda RH, Rev-3354/2019 od 25. veljače 2020. te sudsku praksu citiranu u Mladen Pavlović, *Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva*, IUS-INFO, pristup: 20. ožujka 2022., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/razvrgnuce-suvlasnistva-uspostavom-etaznog-vlasnistva-1>. Pritom iz odluka suda ne proizlazi primjenjuju li sudovi tada na odgovarajući način odredbe ZV-a o dopuštenosti fizičke diobe.

13 V. više dio 5. Novi modeli upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu.

14 Npr. dva je puta (2006. i 2008.) dopunjen čl. 82. ZV-a u pogledu promjena na posebnom dijelu kojima se zadire u zajedničke dijelove. Etažnom je vlasniku dopušteno zadiranje u zajedničke dijelove pri promjeni na posebnom dijelu radi izvođenja radova kojima se osigurava nesmetan pristup, kretanja i rad osobama smanjene pokretljivosti (čl. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 141/06.) te radi postavljanja vodova za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu (čl. 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 146/08.). Ostali etažni vlasnici ne mogu zabraniti tada zadiranje u zajedničke dijelove.

15 V. više dio. 3. Proširenje kataloga poslova redovite uprave; dio. 4. Posebno propisivanje posebne većine za određene poslove izvanredne uprave.

16 Bundesgesetz vom 1. Juli 1975. über das Eigentum an Wohnungen und sonstigem Räumlichkeiten (*Wohnungseigentumsgesetz – 1975 – dalje: WEG 1975*), BGBl. Nr. 417/1975.

glavno pravilo iz austrijskog WEG-1975 da etažni vlasnici o poslovima redovite uprave odlučuju većinom glasova koji se računaju po suvlasničkim dijelovima (čl. 86. u vezi s 40. ZV-a) dok je za poslove izvanredne uprave, u pravilu, potreban pristanak svih etažnih vlasnika (čl. 87/1 ZV).¹⁷

Nakon što je donesen ZV, opća pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu nisu se mijenjala niti su se pratile reforme pravnog uređenja upravljanja cijelom nekretninom u etažnom vlasništvu koje su se provodile u austrijskom pravu. Austrijski WEG-1975 je nekoliko puta mijenjan, između ostalog, i radi novoga uređenja pravila o odlučivanju etažnih vlasnika o poslovima upravljanja. Nakon toga je zamijenjen novim *Wohnungseigentumsgesetz* iz 2002. (WEG-2002)¹⁸ koji je drukčije uredio upravljanje cijelom nekretninom. No, i taj je zakon u međuvremenu nekoliko puta mijenjan i dopunjavan i to upravo radi promjena pravila o upravljanju cijelom nekretninom u pravcu olakšavanja i pojednostavljivanja odlučivanja o poslovima zajedničke uprave. Velika reforma pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu stupila je na snagu 2022. (WEG-2022).¹⁹ I u drugim germanskim pravnim poredcima se pravno uređenje odlučivanja o upravi nekretnina u etažnom vlasništvu po nekoliko puta reformiralo i to, također, radi pojednostavljenja i modernizacije pravila o upravljanju vezanih za poboljšice na zajedničkim dijelovima nekretnine. U Njemačkoj je opsežna reforma *Wohnungseigentumsgesetz* iz 1951.²⁰ provedena izmjenama toga zakona iz 2007.,²¹ a potom ponovo izmjenama i dopunama iz 2020.²² Promjene su, najvećim dijelom, bili usmjerene na propisivanje, u pravilu, obične većine ili kvalificirane većine za donošenje odluka o upravljanju kako bi se upravljanje prilagodilo zahtjevima održivoga razvoja stanovanja i poslovanja u nekretninama u etažnom vlasništvu. U Švicarskom pravu odredbe švicarskoga Građanskog zakonika (*Schweizerisches Zivilgesetzbuch – ZGB*) o etažnom vlasništvu (art. 712a-712t) uređene u ZGB-u iz 1965. djelomično su izmijenjene novim

v. na *RIS - Wohnungseigentumsgesetz 1975 - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 31.12.1993.*, pristup 12. ožujka 2022., <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002344&FassungVom=1993-12-31>

17 V. § 14. Östr. WEG-1975

18 Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen (*Wohnungseigentumsgesetz* 2002 – dalje: WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002.

19 Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – dalje: WEG 2022), BGBl. I Nr. 222/2021. Neke novelirane odredbe stupile su na snagu 1. siječnja 2022., a neke stupaju na snagu 1. srpnja 2022., v. konsolidiranu verziju na *RIS - Wohnungseigentumsgesetz 2002 - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 12.03.2022.*, pristup 12. ožujka 2022., <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>.

20 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (*Wohnungseigentumsgesetz* – dalje: WEG) vom 15. März 1951.

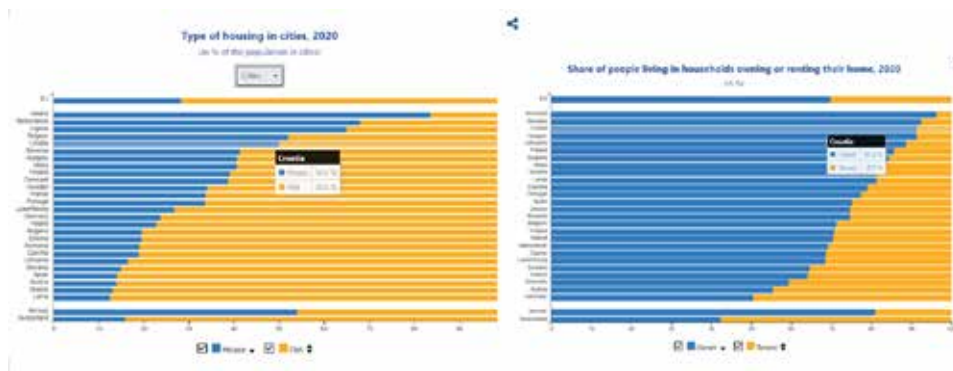
21 Gesetz über Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 BGBl 2007 I Nr. 11

22 Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (*Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz* – dalje: WEMoG) von 18. Oktober 2020, BGBl 2020 I I Nr. 47.

odredbama koje su stupile na snagu 1. siječnja 2012.²³

Učinkovito upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu, osobito stambenim nekretninama, iznimno je važno za uspostavljanje modernih standarda stanovanja i za stambenu politiku u Republici Hrvatskoj, za pravni promet nekretnina, gospodarski i održivi društveni razvoj Hrvatske. Stanovanje u nekretninama u etažnom vlasništvu u Hrvatskoj je vrlo zastupljeno. Hrvatska je po udjelu stanovništva koji stanuje u stanovima na petom mjestu u Europskoj uniji, a na trećem mjestu po udjelu stanovnika koji žive u vlastitim nekretninama. Prema podacima Eurostata 2020. godine polovica gradskoga stanovništva Hrvatske živi u stanovima. Čak je 91,3 % stanovništva vlasnik stambenih objekata u kojima stanuju.²⁴

Slika 1. Stanovanje u stanovima / vlasništvo nekretnina za stanovanje²⁵



Podatci prikupljeni u popisima stanovništva (1981.-2021.) u Republici Hrvatskoj također pokazuju da vrlo veliki postotak stanovništva živi u vlastitim stanovima te da je broj stanova koji se koriste za stanovanje u stalnom porastu. Prema popisu stanovništva iz 2021. 86 % od ukupnoga broja stanova koristi se za stalno stanovanje.²⁶ Statistički podatci, međutim, pokazuju i da je stambeni fond u Hrvatskoj najvećim dijelom izgrađen još prije 1990. (71 %).²⁷ To upozorava na potrebu učinkovitog upravljanja stambenim zgradama radi moderniziranja nekretnina, korištenja novih izvora energije, energetske učinkovitosti, prilagodbe zajedničkih dijelova za pristup osobama smanjenje pokretljivosti, za korištenje / punjenje električnih vozila i dr. Potreba za učinkovitim upravljanjem nekretninama

23 Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 5283)

24 Podaci preuzeti iz *Housing in Europe – 2021 interactive edition* (Eurostat), pristup: 12. ožujka 2022., <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en&lang=en>.

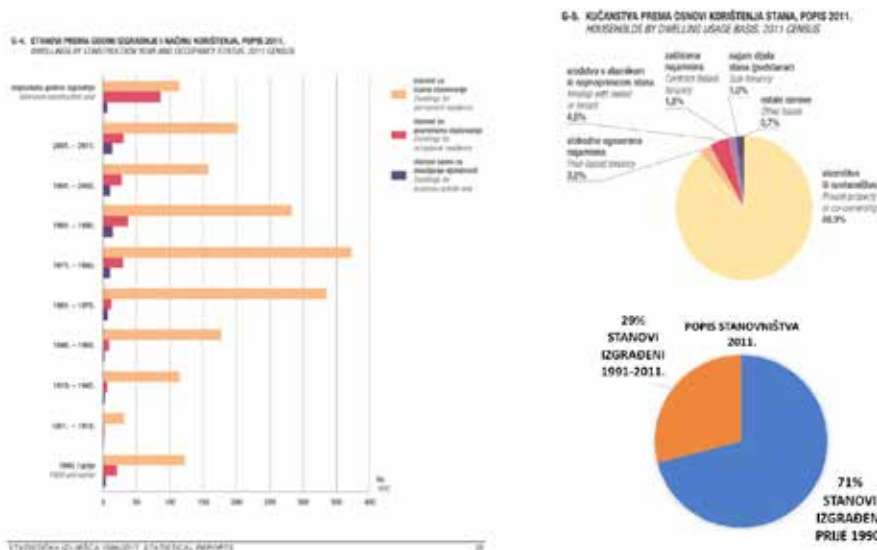
25 Grafikoni preuzeti iz *Housing in Europe – 2021 interactive edition* (Eurostat), pristup: 12. ožujka 2022., <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en&lang=en>.

26 Podatci obrađeni prema podacima Državnog zavoda za statistiku – *Prvi rezultati popisa 2021*, pristup: 12. ožujka 2022., <https://popis2021.hr/index.html>.

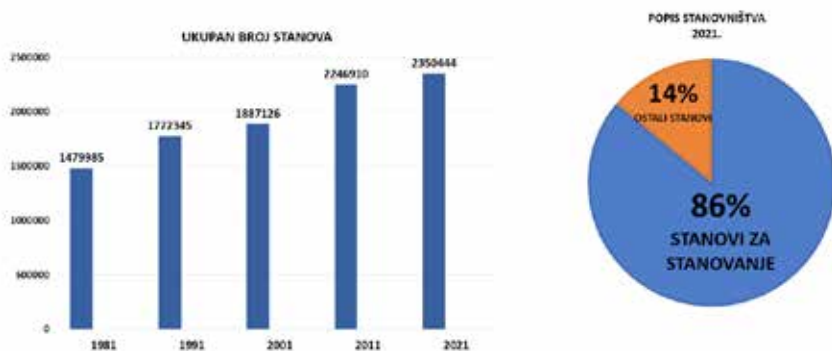
27 Podatci obrađeni prema podacima iz publikacije Državnog zavoda za statistiku: *1586. Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011. – Stanovi prema načinu korištenja, Statistička izvješća (2017)*, www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf.

u etažnom vlasništvu, posebno u pogledu donošenja odluka o upravljanju, postala je posebno očita u složenim procesima obnove nekretnina nakon potresa.

Slika 2. Stanovi prema godini izgradnje i prema osnovi korištenja²⁸



Slika 3. Ukupan broj stanova (popis stanovništva 1981.-2021.); stanovi za stanovanje (popis stanovništva 2021.)²⁹



U tekstu se prikazuju nove tendencije u uređenju upravljanja nekretninama u

28 Grafikoni preuzeti iz publikacije Državnog zavoda za statistiku: 1586. *Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011. – Stanovi prema načinu korištenja, Statistička izvješća (2017)*, www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf.

29 Podatci obrađeni prema podacima iz publikacije Državnog zavoda za statistiku: 1586. *Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011. – Stanovi prema načinu korištenja, Statistička izvješća (2017)*, www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf. i podacima Državnog zavoda za statistiku – *Prvi rezultati popisa 2021.*, pristup: 12. ožujka 2022., <https://popis2021.hr/index.html>.

etažnom vlasništvu u pravnim poredcima po čijem je uzoru u Republici Hrvatskoj uređeno etažno vlasništvo. Najnovije reforme upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu usmjerene su na uspostavljanje novih pravila kojima će se pridonijeti održivom razvoju stanovanja i poslovanja u etažiranim zgradama. Pravni okvir koji u Hrvatskoj uređuje upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu ne može, naime, zadovoljiti sve zahtjeve modernog stanovanja i učinkovitog upravljanja nekretninama, posebno u okviru izvanrednog upravljanja koji se temelji na suglasnosti svih etažnih vlasnika. Poseban je problem u tom smislu upravljanje starim zgradama čija obnova i modernizacija zahtijevaju poduzimanje brojnih poslova izvanredne uprave. Upravo se zbog toga sve češće u posebnim zakonima i propisuju iznimke od pravila da se za izvanredne poslove zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika te se propisuju drukčija pravila o većini potrebnoj za valjanu odluku o upravljanju. Takav je pristup opravdan s obzirom na aktualne potrebe za učinkovitim upravljanjem i moderniziranjem nekretnina u etažnom vlasništvu. Nedostaje, međutim, cjelovito uređenje pravnih odnosa između etažnih vlasnika kada se većinom glasova (običnom ili kvalificiranom) odlučuje o određenim izvanrednim poslovima. Problemu upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu važno je pristupiti drukčije, a ne samo propisivanjem iznimki od jednoglasnog odlučivanja o izvanrednim poslovima. Cilj je ovog rada definirati moguće pravce cjelovite reforme pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu u hrvatskom pravu koji bi mogli pridonijeti učinkovitim upravljanju nekretnina.

2. JEDNOGLASNO ODLUČIVANJE O IZVANREDNIM POSLOVIMA (OPRAVDANOST I PROBLEMI)

Tradicionalni pristup uređenju upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu temelji se na odgovarajućoj primjeni pravila o upravljanju stvarima u suvlasništvu. Pritom se razlikuju poslovi redovite i poslovi izvanredne uprave. Za poslove redovite uprave zahtijeva se suglasnost većine suvlasnika, tj. etažnih vlasnika, pri čemu se većina računa po veličini suvlasničkih dijelova ili po broju etažnih vlasnika. Za poslove izvanredne uprave zahtijeva se suglasnost svih etažnih vlasnika. Takav koncept izvanrednog upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu uvažava pravilo da svi etažni vlasnici, kao suvlasnici, sudjeluju u pravu vlasništva na cijeloj nekretnini ili na njezinim zajedničkim dijelovima i da svi imaju sva vlasnička ovlaštenja na nekretnini u određenom omjeru. Uvažava se pravilo utemeljeno na individualističkoj koncepciji vlasništva da samo vlasnik može slobodno i samostalno odlučiti o raspolaganjima svojom stvari. Donošenjem jednoglasnih odluka o poslovima izvanredne uprave u potpunosti se štite i uvažavaju vlasnički interesi svih etažnih vlasnika i, na određeni način, im se daje prednost pred interesima zajednice etažnih vlasnika u pogledu cijele nekretnine. Svaki etažni vlasnik odlučuje je li poduzimanje posla izvanredne uprave i u njegovom interesu, je li spreman sudjelovati u troškovima poboljšice, je li suglasan s promjenom načina korištenja zajedničkog dijela i sl. S druge strane, polazi se od toga da će svaki etažni vlasnik donositi odgovorne odluke o upravljanju nekretninom i da neće zloupotrebjavati svoja prava, jer je u konačnici ipak riječ i o zaštiti njegovih

individualnih vlasničkih interesa.

Na navedenim se pravilima temelji uređenje upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu u čl. 85.-92. ZV-a. Etažni vlasnici o poslovima redovite uprave odlučuju većinom koja se računa po veličini suvlasničkih dijelova (čl. 86. ZV). Pritom su, primjerice, navedeni tipični poslovi redovite uprave.³⁰ Za sve poslove izvanredne uprave potreban je pristanak svih etažnih vlasnika (čl. 87. ZV) koji tada razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima sudjeluju i u troškovima poboljšice ako nije drukčije ugovoreno. Iznimno neće biti potreban pristanak svih etažnih vlasnika ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se provede poboljšica, ali samo ako se troškovi mogu pokriti iz pričuve tako da se ne ugrožava redovito održavanje i ako poboljšica ne ide suviše na štetu nadglasanih etažnih vlasnika (čl. 87/2. ZV). U svakom slučaju, osim ako nije riječ o poslu koji je zakonom uređen kao posao redovite uprave, ovisno o sadržaju posla procjenjuje se radi li se o poslu redovite ili izvanredne uprave.³¹ U sumnji se, pak, smatra da posao premašuje okvir redovitog upravljanja (čl. 41/2. ZV), pa se tada primjenjuje pravilo da se za poduzimanje posla zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika.³²

Načelno je isti koncept bio i ranije zastupljen i u drugim pravnim porecima germanskoga pravnog kruga prije negoli što su provedene reforme sustava upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu. Za poslove redovite uprave zahtijevala se odluka većine etažnih vlasnika, a za poslove izvanredne uprave suglasnost svih etažnih vlasnika. U početku je bilo riječ o relativno jednostavnim i kratkim pravilima o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu koja su upućivala na odgovarajuću primjenu općih pravila građanskog prava o upravljanju nekretninom u suvlasništvu

30 Prema čl. 375/3 ZV-a poslom redovite uprave smatra se i sklapanje međuvlasničkog ugovora kojima etažni vlasnici uređuju svoje uzajamne odnose u vezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine.

31 Odlučivanje o svakom konkretnom slučaju je li riječ o poslu redovite ili izvanredne uprave može dovesti do neusklađenosti sudske prakse i različitog uređenja pravnih odnosa između etažnih vlasnika. Tako su, npr. u pojedinim predmetima neki sudovi odluku etažnih vlasnika o plaćanju dodatne pričuve za podmirenje usluga čišćenja garaža, ulaza, zajedničke struje, čuvarske službe smatrali poslom redovite uprave, a neki poslom izvanredne uprave. Ta je razlika, međutim, važna jer o tome ovisi primjenjuje li se na odluku etažnih vlasnika čl. 89/3 ZV-a o određivanju drukčijeg ključa raspodjele troškova i doprinosa zajedničkoj pričuvi za koje se zahtijeva suglasnost svih suvlasnika. Na kraju je o tom pitanju Gradanski odjel Županijskog suda u Zadru zauzeo pravno shvaćanje (Su: 48/2017) da je za donošenje takve odluke potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika. V. Odluka Ustavnog suda RH, U-III/4453/2018 od 19. ožujka 2020.

U nekim će slučajevima sudovi, pak, morati u okviru određene građevinske promjene koja obuhvaća više radova, utvrđivati koji su od provedenih radova bili nužni (čl. 92/2 ZV), a koji prelaze te okvire te se smatraju poslovima izvanredne uprave. O tome će, naime, ovisiti tko će sve od etažnih vlasnika biti dužan sudjelovati u troškovima pojedinih radova. To je osobito važno i kada za provedene poslove nije postojala suglasnost svih etažnih vlasnika s obzirom na to da troškove nužnih mjera snose svi suvlasnici. V. Odluka Vrhovnog suda RH, Rev x 174/2008 od 18. ožujka 2009.

32 Ako je posao izvanredne uprave poduzet bez suglasnosti svih etažnih vlasnika primjenjuju se odredbe čl. 220.-228. Zakona o obveznim odnosima o poslovodstvu bez naloga. V. Odluka Županijskog suda u Rijeci, Gž-473/2020 od 19. veljače 2020.

ili na donošenje odluka osoba povezanih u društvo ili udruženje.³³

U praksi se, međutim, pokazalo da jednoglasno odlučivanje o poboljšicama ne može uvijek osigurati učinkovito upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu. Posebni problemi nastaju kod nekretnina s velikim brojem posebnih dijelova i etažnih vlasnika. Neučinkovitost jednoglasnog odlučivanja posebno je počela dolaziti do izražaja pri odlučivanju o poslovima vezanim za modernizaciju i obnovu zajedničkih dijelova nekretnine. Etažni vlasnici imaju različite interese i motive za odlučivanje o upravljanju i aktivnom sudjelovanju u zajednici etažnih vlasnika. Njihova je motivacija često drukčija ovisno o tome koriste li svoje posebne dijelove osobno za stanovanje ili kao poslovne prostore, jesu li uopće prisutni na nekretnini, iznajmljuju li svoje posebne dijelove trećim osobama, imaju li dostatno sredstava za sudjelovanjem u troškovima poboljšice te je li riječ o poboljšici koja će izravno utjecati na njihovo korištenje posebnim dijelom i zajedničkim dijelovima. Jednoglasno odlučivanje o poboljšicama pokazalo se neučinkovitim ne samo zbog toga što neki etažni vlasnici postupaju suprotno načelu savjesnosti i poštenja i zloupotrebljavaju svoja vlasnička ovlaštenja, već i zbog toga što etažni vlasnici zbog različitih razloga često ni ne sudjeluju aktivno u procesu odlučivanja niti su prisutni na nekretnini. Čak i kada je riječ o poboljšicama važnim za modernizaciju zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine kojom će se povećati i standardi korištenja posebnih dijelova, brojni su objektivni i subjektivni problemi s donošenjem jednoglasnih odluka o poboljšicama. Izostanak jednoglasnog odlučivanja može zakočiti modernizaciju i obnovu zajedničkih dijelova i uređaja i, u konačnici, nepovoljno utjecati na optimalno korištenje posebnih dijelova i cijele nekretnine.

Zbog toga je u modernim pravnim poredcima sve izraženiji trend napuštanja pravila po kojem se za odlučivanje o svim poslovima izvanredne uprave zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika. U novijim pravilima o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu različito se pokušavaju premostiti praktični problemi pri odlučivanju o poslovima upravljanja, posebno ako je riječ o odlučivanju o građevinskim promjenama zajedničkih dijelova nekretnine koje prelaze okvire redovite uprave. Cilj zakonodavnih intervencija u pravila o odlučivanju o upravljanju uvijek je usmjeren na to da se olakša odlučivanje o poslu koji premašuje poslove redovne uprave, najčešće tako da se te odluke donesu običnom ili kvalificiranom većinom etažnih vlasnika. U sklopu postojećih pravila o upravljanju proširuje se katalog poslova redovite uprave i na neke poslove koji su po svojem sadržaju poslovi izvanredne uprave. Ujedno se za određene poslove posebno propisuje kojom se većinom etažnih vlasnika, tj. suvlasnika odlučuje o njihovu poduzimanju, a bez da se ti poslovi izričito uređuju kao poslovi redovite ili izvanredne uprave. Takav je pristup trenutačno zastupljen u hrvatskom pravu u kojem niz posebnih zakona uređuje posebna pravila o odlučivanju o pojedinim poslovima uprave nekretninama u etažnom vlasništvu. U nekim su pravnim poredcima (npr. u Austriji i Njemačkoj) u posljednjih nekoliko godina provedene opsežne reforme upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu, a u sklopu toga i drugih aspekata etažnog vlasništva. U okviru

33 V. npr. para. 14/1,3, austrijskoga WEG-1975; para. 21/3, 22/1 njemačkoga WEG-1951. (prije novele iz 2007. godine), čl. 712m/2 švicarskoga ZGB-a.

novih modela upravljanja sustavno se uređuju svi aspekti upravljanja, diferenciraju se pojedini poslovi upravljanja ovisno o tome kolika je većina etažnih vlasnika dostatna za njihovo poduzimanje, izričito se uređuju poslovi koje provodi pojedini etažni vlasnik (tzv. privilegirane građevinske promjene) na zajedničkim dijelovima za koje se ne traži suglasnost ostalih etažnih vlasnika ili su etažni vlasnici obvezni dati suglasnost, odnosno fingira se da je suglasnost dana.

3. PROŠIRENJE KATALOGA POSLOVA REDOVITE UPRAVE

Proširivanjem u sklopu općih odredbi o upravljanju kataloga poslova redovite uprave otklanjaju se praktični problemi samo u odnosu na donošenje odluka o određenim poslovima uprave za koje je zakonom određeno da se smatraju poslovima redovite uprave, neovisno o tome što njihov sadržaj i opseg u praksi prelazi redovito upravljanje nekretninom. Takvim se pristupom ne uređuju sustavno pravni odnosi između etažnih vlasnika u pogledu provođenja takvih poslova, njihovih prava i obveza te njihove zaštite. Uz to, time se ne mijenja ni postojeći koncept upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu. I dalje se za sve poslove koji nisu izričito proglašeni poslovima redovite uprave primjenjuju pravila o jednoglasnom odlučivanju o poslovima izvanredne uprave. Riječ je o *ad hoc* pristupu kojim se za određene specifične situacije izričito propisuje da se određeni poslovi smatraju poslovima redovite uprave. Na takav se pristup odlučio hrvatski zakonodavac dopunom odredbi ZV-a o poslovima redovite uprave te izričitim upućivanjem u nekim posebnim zakonima na to da se donošenje određenih odluka o upravljanju smatra redovitom upravom.

Dopunom čl. 86. ZV-a o poslovima redovite uprave, poslom redovite uprave proglašeno je iznajmljivanje i davanje u zakup zajedničkih dijelova zgrade, odnosno osnivanje drugih pravnih odnosa vezanih za postavljanje, održavanje i razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i plaćanje naknade vlasnicima u skladu s posebnim propisima.³⁴ Dopunom čl. 87. ZV-a propisano je da se ne zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika za poboljšice na zajedničkim dijelovima kojima se osigurava nesmetani pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti.^{35, 36}

34 V. čl. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 146/08.

35 V. čl. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 141/06.

36 Navedene odredbe bile su predmet ustavnosudske kontrole u postupku u kojem se osporavala njihova usklađenost s čl. 48. Ustava o jamstvu vlasništva. Ustavni sud RH nije prihvatio prijedlog za ispitivanje ustavnosti uz obrazloženje da se osporenim odredbama ZV-a ne ugrožava ustavno jamstvo vlasništva. Ustavni sud se pozvao, pritom, na socijalnu vezanost vlasništva te na zahtjev iz Ustava da uređenje vlasništva bude usklađeno s ostalim ustavnim vrednotama i zaštićenim dobrima, načelima socijalne države i vladavine prava. Naglašeno je da je riječ o odredbama koje uređuju međuvlasničke odnose između etažnih vlasnika u odnosu na zajedničke dijelove nekretnine čime se ne ugrožava ustavno jamstvo vlasništva. Upozoreno je da je riječ o pravnim odnosima koji izražavaju volju većine etažnih vlasnika u poslovima redovitog upravljanja cijelom nekretninom. V. Odluka Ustavnog suda RH, U-I/4108/2012, od 10. listopada 2017.

Isti je pristup i u pravilima koja uređuju obnovu nekretnina oštećenih u potresu u Zakonu o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije.³⁷ Izričito je propisano da se poslom redovite uprave smatraju: popravak nekonstrukcijskih elemenata, uklanjanje zgrade, popravak konstrukcije, pojačanje konstrukcije, cjelovita obnova konstrukcije, cjelovita obnova zgrade te odluke o obnovi, uklanjanju, gradnji zamjenskih obiteljskih kuća i o isplati novčane pomoći koji se provode na temelju toga zakona (čl. 16/7, 8). Po svom opsegu, troškovima, zahvatima u posebne i zajedničke dijelove nesporno je da je u svim navedenim slučajevima zapravo riječ o poslovima izvanredne uprave. Međutim, o tim poslovima etažni vlasnici odlučuju većinom glasova koji se računaju prema njihovim suvlasničkim dijelovima. Ujedno je izričito isključena primjena čl. 40/4 ZV-a koja uređuje zaštitu preglasanih suvlasnika. Stoga se na odluke u vezi s obnovom nakon potresa ne primjenjuje odredba po kojoj etažni vlasnik protiv čije je volje odlučila većina ili je to odlučio sud ima pravo zahtijevati osiguranje za buduću štetu (čl. 16/9).

Nesporno je da proširivanje kataloga poslova redovite uprave i na poslove koji su po svojoj naravi i sadržaju zapravo poslovi izvanredne uprave pridonosi jednostavnijem odlučivanju o tim poslovima upravljanja, jer se ne zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika. Međutim, proširivanje kataloga poslova redovite uprave bez detaljnijeg uređenja pravnog položaja preglasanih etažnih vlasnika, a posebno njihove sudske zaštite može imati ozbiljne pravne i ekonomske posljedice na preglasane etažne vlasnike, a može biti upitna i njihova učinkovita provedba. Odluke donesene većinom obvezuju sve etažne vlasnike, pa svi etažni vlasnici moraju sudjelovati u troškovima (čl. 89. ZV) i trpjeti provođenje radova na zajedničkim dijelovima zgrade. Proširivanje kataloga poslova redovite uprave, uz to nije pratilo ni odgovarajuće uređenje zaštite preglasanih etažnih vlasnika. I dalje se zaštita preglasanih etažnih vlasnika sastoji jedino u pravu da od drugih etažnih vlasnika zahtijevaju osiguranje za buduću štetu davanjem zaloga ili jamstva o čemu odlučuje sud u izvanparničnom postupku (čl. 40/4.). Kod nekih poslova uprave koji se zakonom proglašeni redovitom upravom, iako je zapravo riječ o izvanrednim poslovima, čak se ni ta pravila ne primjenjuju, jer je njihova primjena izričito isključena posebnim zakonom (npr. kod odlučivanja o obnovi potresom oštećenih zgrada). Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne obuhvaća nikakve druge odredbe o sudskoj zaštiti preglasanih etažnih vlasnika kojima bi etažni vlasnici mogli zahtijevati od suda ispitivanje je li odluka koju su etažni vlasnici donijeli većinom glasova zakonita i pravilna, je li donesena valjanom većinom glasova etažnih vlasnika i sl. O tome će, eventualno, sud raspravljati samo prejudicijelno ako dode do spora između etažnih vlasnika u pogledu obveza koje proizlaze iz odluke donesene većinom glasova i ako neki od etažnih vlasnika tada prigovori da je većinom glasova donesena odluka o poslu koji zakon nije proglasio poslom redovite uprave. Uz to, u ZV-u nisu izričito uređene ni

Određba iz čl. 86/1/8 i čl. V. Odluka Ustavnog suda RH, U-I/4108/2012 od 10. listopada 2017.
37 Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, Narodne novine, br. 102/20., 10/21., 117/21.

odredbe o postupku odlučivanja i informiranju etažnih vlasnika o odlukama koje bi se supsidijarno primjenjivale ako etažni vlasnici međuvlasničkim ugovorom nisu izričito uredili ta pitanja. Takva su pravila važna, ne samo za zaštitu preglasanih etažnih vlasnika, već i za njihovo informiranje o novim obvezama koje za njih proizlaze iz odluke o upravljanju, te za njihovo djelovanje prema kasnijim stjecateljima. Sudska zaštita pojedinih etažnih vlasnika izričito je uređena samo u taksativno određenim slučajevima uređenim u čl. 88. ZV-a.³⁸ Moguća je i supsidijarna primjena čl. 40/3 ZV-a u vezi s čl. 66/4. ZV-a o supsidijarnoj primjeni općih pravila o suvlasništvu kad nije postignuta većina za poduzimanja posla redovite uprave.³⁹ Svaki etažni vlasnik ovlašten je od suda zahtijevati da svojom odlukom odredi rok za obavljanje posla redovite uprave, odnosno da svojom odlukom nadomjesti odluku etažnih vlasnika kada je to izričito određeno zakonom. Etažni vlasnik može zahtijevati od suda i da utvrdi da li način raspodjele troškova odgovara zakonskim pravilima odnosno da donese odluku o pravednoj podjeli troškova za održavanje uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim etažnim vlasnicima (čl. 89. ZV). Pitanje je, međutim, primjenjuju li se sve te odredbe i kad je posebnim zakonom određeno da je određeni posao upravljanja posao redovite uprave. U praksi može biti sporno koje su sve opće odredbe ZV-a o upravljanju derogirane posebnim propisom koji uređuje da se određeni posao upravljanja smatra poslom redovite uprave. Kad je zakonodavac izričito isključio primjenu određenih odredbi ZV-a, npr. kao što je to učinio u Zakonu o obnovi zgrada oštećenih potresom (čl. 16/9) u vezi s čl. 40/4 ZV-a moguće je tumačenje da je intencija zakonodavca bila da se isključi primjena samo te odredbe ZV-a. Međutim i dalje ostaje otvoreno pitanje da li će uopće biti moguće na konkretnu odluku o upravljanju koju uređuje posebni zakon na odgovarajući primijeniti sve ostale odredbe ZV-a o zaštiti etažnih vlasnika iz čl. 88., 40/3 i dr. ZV-a. Pristup u kojem se posebnim zakonom određeni posao uprave proglašava poslom redovite uprave zahtijeva, stoga, detaljnije uređenje odnosa između etažnih vlasnika i njihove zaštite, posebno zbog toga što se, u pravilu, u tim slučajevima faktično radi o poslovima izvanredne uprave.

38 Sudska zaštita na temelju čl. 88. ZV-a pruža se etažnim vlasnicima samo u pogledu građevinskih promjena koje se smatraju poslovima redovite uprave za koje se zahtijeva suglasnost etažnih vlasnika koji zajedno imaju više od polovice nekretnine. Na temelju čl. 88. ZV-a ne može se zahtijevati zaštita kada ne postoji suglasnost za provođenje građevinskih promjena koje se smatraju poslom izvanredne uprave i za koju se zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika (npr. sanacija krova). V. u tom smislu odluka Ustavnog suda RH, U-III/1915/2012 od 30. ožujka 2016.

39 Čl. 88. ZV-a taksativno uređuje kada sud na zahtjev etažnog vlasnika donosi odluke. Čl. 88. ne uređuje ovlasti suda da donosi odluke kada etažni vlasnici nisu većinom glasova odlučili o poslu redovite uprave. Slijedom toga je moguće tumačenje da čl. 88. ZV-a nije derogirao čl. 40/3. ZV-a koji uređuje pravo svakoga etažnog vlasnika da od suda zahtijeva donošenje odluke o poduzimanju posla redovite uprave za čije poduzimanje nije postignuta većina, a radi se o poslu nužnom za održavanje stvari.

4. POSEBNO PROPISIVANJE POSEBNE VEĆINE ZA ODREĐENE POSLOVE IZVANREDNE UPRAVE

Drugi pristup u prevladavanju praktičnih problema u odlučivanju o poslovima izvanredne uprave jest izričito isključivanje određenih poslova izvanredne uprave iz primjene općih propisa o jednoglasnom odlučivanju propisivanjem u posebnim zakonima posebne većine koja mora odlučiti o određenim poslovima upravljanja i to bez kvalificiranja je li riječ se o poslovima redovite ili izvanredne uprave. Opet se radi o *ad hoc* pristupu u uređenju ovlasti etažnih vlasnika u pogledu upravljanja ovisno o tome o kojem se poslu upravljanja radi i radi kojih se ciljeva mora osigurati učinkovito donošenje i provedba odluka o upravljanju.

Hrvatski zakonodavac u nekoliko je posebnih propisa izričitim propisivanjem potrebne većine za odluku etažnih vlasnika isključio primjenu općeg propisa po kojem se za poslove izvanredne uprave zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika. Riječ je o posebnim propisima kojima se odlučivanje većinom etažnih vlasnika najčešće uređuje radi održivog energetskeg razvoja, a katkad i radi zaštite određenih temeljnih prava. Zakon o tržištu toplinske energije⁴⁰ određuje da se etažni vlasnik može izdvojiti iz zajedničkoga toplinskoga sustava uz pisanu suglasnost za izdvajanje na temelju odluke većine glasova etažnih vlasnika koji se računaju po suvlasničkim dijelovima (čl. 45/1/1). Isključenje zgrade iz toplinskoga sustava moguće je, pak, samo na temelju prethodno postignute suglasnosti svih krajnjih kupaca, tj. etažnih vlasnika na zajedničkom mjerilu toplinske energije (čl. 45/2).⁴¹ Zakon o energetskeg učinkovitosti⁴² također propisuje da se odluka o sklapanju ugovora o energetskeg učinku višestambene zgrade s pružateljem energetske usluge i odluka o sklapanju ugovora o izvođenju radova na energetskeg obnovi za višestambenu zgradu donose na temelju natpolovične većine glasova etažnih vlasnika koja se računa po suvlasničkim dijelovima (čl. 29/1, 30/2). Odluku o sklapanju ugovora o energetskeg obnovi višestambene zgrade na temelju ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava za projekte financirane iz europskih strukturnih i investicijskih fondova donose etažni vlasnici, tj. suvlasnici zgrade na temelju natpolovične većine glasova etažnih vlasnika, koja se računa po suvlasničkim dijelovima i po broju suvlasnika nekretnine (čl. 30a/3).⁴³

40 Zakon o tržištu toplinske energije, Narodne novine, br. 80/13, 14/14, 102/14, 115/14, 95/15, 102/15, 76/18, 96/18, 86/19, 118/19.

41 Čl. 45/2 Zakona o tržištu toplinske energije o većini potrebnoj za isključenje iz toplinskoga sustava nekoliko se puta u međuvremenu mijenjao. Prvo je bilo propisano da se zahtijeva suglasnost svih krajnjih kupaca (Narodne novine, br. 80/13.), nakon toga je izmjenama i dopunama tog Zakona i (Narodne novine, br. 95/15.) bilo propisano da se zahtijeva suglasnost 90 % suvlasnika čiji se glasovi računaju po veličini suvlasničkih dijelova da bi se kasnijim izmjenama i dopunama (Narodne novine, br. 102/15.) ponovo propisalo da o isključenju moraju dati suglasnost svi krajnji korisnici.

42 Zakon o energetskeg učinkovitosti, Narodne novine, br. 127/14., 116/18., 25/20., 32/21., 41/21.

43 U Zakonu o energetskeg učinkovitosti i u čl. 29/1 i 30/2 bilo je propisano da se većina glasova suvlasnika računa po suvlasničkim dijelovima i po broju suvlasnika nekretnine. Međutim, Ustavni sud RH ukinuo je čl. 29/1 i 30/2, te su prestali vrijediti 15. rujna 2021. V. odluku Ustavnog suda RH, U-I-663/2020. od 23. ožujka 2021. (Narodne novine, br. 31/91). Nakon toga su Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o energetskeg učinkovitosti izmjenjeni

Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka⁴⁴ propisuje da etažni vlasnici, tj. suvlasnici zgrade odluku o uspostavi videonadzora u stambenim, odnosno poslovno-stambenim zgradama donose na temelju suglasnosti suvlasnika koji čine najmanje dvije trećine suvlasničkih dijelova (čl. 31/1). U svim je navedenim slučajevima zapravo riječ o poslovima izvanredne uprave nekretninom u etažnom vlasništvu o kojima se odlučuje običnom ili kvalificiranom većinom etažnih vlasnika, a koja odluka obvezuje sve etažne vlasnike.

Izričito propisivanje posebne većine za odlučivanje o određenim poslovima uprave, uz probleme koji se javljaju kod proširenja kataloga poslova redovite uprave, otvara i neka nova pitanja koja utječu na učinkovitost takvoga pristupa u prevladavanju problema u odlučivanju o poslovima izvanredne uprave. U svim navedenim slučajevima radi se o propisivanju većine za odlučivanje u posebnom zakonu koji kao *lex specialis* ima prednost pred Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Međutim, posebni zakoni ne uređuju u cijelosti pravne odnose između etažnih vlasnika u pogledu posla uprave o kojem su odlučili propisanom većinom. Ne postoje ni detaljne odredbe o tome na koje se sve aspekte posla uprave odnosi odluka koju su etažni vlasnici donijeli većinom glasova (npr. obuhvaća li odluka o sklapanju ugovora o izvođenju radova na energetskej obnovi i odluku o sklapanju ugovora o kreditu za financiranje energetske obnove i sl). U posebnim zakonima ne kvalificira se izričito ni radi li se o poslu redovite ili izvanredne uprave niti se izričito uređuje odnos prema odredbama ZV-a o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu. U praksi zbog toga mogu nastati problemi u pravnim odnosima između etažnih vlasnika koji mogu nepovoljno utjecati na realizaciju posla uprave. I u tom se slučaju postavlja pitanje koje su sve odredbe ZV-a derogirane primjenom posebnog pravila o većini, tj. jesu li samo derogirane odredbe ZV-a koje uređuju kojom se većinom donose odluke ili i sve druge odredbe koje uređuju zaštitu preglasanih etažnih vlasnika. Ključno je pitanje primjenjuju li se na pravne odnose etažnih vlasnika u pogledu poslova upravljanja uređenih posebnim zakonima uopće odredbe ZV-a i, ako da, primjenjuju li se odredbe o redovitoj ili izvanrednoj upravi.⁴⁵

čl. 29/1 i 30/2 na način da odluke donosi većina suvlasnika koja se računa prema većini suvlasničkih dijelova (Narodne novine, br. 41/21).

Ustavni sud smatrao je, naime, da je pravilo da se navedene odluke donose većinom glasova suvlasnika u skladu s Ustavom s obzirom na proklamirane ciljeve energetske učinkovitosti, a polazeći od čl. 48/2 Ustava po kojem vlasništvo obvezuje. Međutim, Ustavni sud je smatrao da dva kriterija za donošenje odluka (broj svlasnika i veličina suvlasničkih dijelova), koja se primjenjuju kumulativno, mogu biti u međusobnoj suprotnosti, da nije jasno kako će se postići natpolovična većina, te ima li neki od ta dva kriterija prednost. Zbog toga je Ustavni sud smatrao da je riječ o normi koja se može različito tumačiti, što može dovesti do problema u njezinoj primjeni. V. obrazloženje odluke Ustavnog suda RH, U-I-663/2020 od 23. ožujka 2021.

44 Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka, Narodne novine, br. 42/18.

45 Npr. u sudskoj je praksi zauzeto stajalište da se odredbe ZV-a, o zaštiti etažnih vlasnika, tj. suvlasnika u izvanparničnom postupku s obzirom na određen zahtjeve koji proizlaze iz poslova redovite uprave, ne primjenjuju na zaštitu etažnih vlasnika, tj. suvlasnika u pogledu sudjelovanja u troškovima energetske obnove o kojoj su u skladu s posebnim propisom odlučili samo etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova. Sudovi su

O odgovoru na to pitanje ovisit će kakav će biti pravni položaj preglasanih etažnih vlasnika, kakvu će zaštitu oni uživati te koja prava i obveze za njih proizlaze iz odluke koju je donijela većina etažnih vlasnika. Naposljetku, uređenje posebnih pravila o odlučivanju o poslovima uprave nekretninom u etažnom vlasništvu različitim posebnim zakonima dovodi i do segmentiranosti pravnog uređenja pravnih odnosa između etažnih vlasnika u pogledu upravljanja. Takva segmentiranost, u i inače složenim poslovima upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu, unosi dodatnu pravnu nesigurnost.

5. NOVI MODELI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U ETAŽNOM VLASNIŠTVU

5.1. Općenito

Reforma općih pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu, za razliku od pojedinačnih zakonskih intervencija kojima se samo za određene vrste poslova uprave derogiraju opća pravila o upravljanju, može pridonijeti sustavnom uređenju svih aspekata upravljanja i usklađenoj zaštiti interesa etažnih vlasnika i zajednice etažnih vlasnika. To je i razlog zbog kojeg se u austrijskom i njemačkom pravu već nekoliko puta provodila vrlo opsežna reforma pravnog uređenja etažnog vlasništva. Radilo se o ozbiljnim zakonodavnim reformama kojima su se postupno mijenjala pravila o odlučivanju kako bi se upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu prilagodilo tehničkom napretku i zahtjevima modernoga stanovanja i poslovanja. Svakom izmjenom i dopunom na određeni se način olakšavalo odlučivanje o određenim poslovima upravljanja. Iako su se, najvećim dijelom, sve reforme provodile radi pojednostavljivanja procesa odlučivanja etažnih vlasnika o poslovima izvanredne uprave, reformama su često bili obuhvaćeni i drugi elementi pravnog uređenja etažnog vlasništva, ali bez promjene temeljnoga koncepta uređenja etažnog vlasništva. Radilo se o vrlo zahtjevnim procesima tijekom kojih je zakonodavac sustavnim uređenjem svih aspekata upravljanja svaki put uspostavljao novu ravnotežu u međusobnim odnosima između etažnih vlasnika, te između pojedinih etažnih vlasnika i zajednice etažnih vlasnika kako bi se istodobno osiguralo učinkovito upravljanje i odgovarajuća zaštita etažnih vlasnika. Olakšavanje odlučivanja o upravljanju najvećim se dijelom provodilo uređenjem posebnih pretpostavki za određene poslove upravljanja zajedničkim dijelovima za koje se više ne zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika, novim uređenjem pretpostavki za zadiranje u zajedničke dijelove radi određenih promjena na posebnom dijelu i

smatrali da se u tom slučaju ne primjenjuje odredba ZV-a o zaštiti etažnih vlasnika na njihov zahtjev u izvanparničnom postupku (čl. 40/5., 44/4., 48/3. i dr. ZV). Također su smatrali da ZV taksativno određuje o kojim pitanjima na zahtjev etažnih vlasnika, tj. suvlasnika odlučuje sud u izvanparničnom postupku i da ta pravila ne obuhvaćaju zahtjev etažnog vlasnika u pogledu troškova energetske obnove. Slijedom toga je odbačen prijedlog predlagatelja da sud u izvanparničnom postupku utvrdi obvezu svih etažnih vlasnika da sudjeluju u troškovima energetske obnove te je predlagatelj upućen da u parničnom postupku zahtijeva zaštitu. V. Odluku Županijskog suda u Varaždinu, Gž-2708/2016 od 24. rujna 2018.

posebnih pretpostavki za provođenje, tzv. privilegiranih građevinskih promjena na zajedničkim dijelovima. Međutim, to je zahtijevalo i detaljnije uređenje posebnih pravila o postupku donošenja odluka, o pravima i obvezama upravitelja, pravnom statusu zajednice etažnih vlasnika, podjeli troškova između etažnih vlasnika, sudskoj zaštiti preglasanih etažnih vlasnika. Pokazalo se, naime, da fleksibilna pravila o odlučivanju koja ne predviđaju suglasnost svih etažnih vlasnika zahtijevaju puno detaljnija pravila o podjeli troškova između etažnih vlasnika i jaču sudsku zaštitu preglasanih etažnih vlasnika.

5.2. Austrijski model upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu

U austrijskom pravnom poretku od kada je donesen prvi Zakon o etažnom vlasništvu 1948. (*Wohnungseigentumsgesetz*, WEG-1948⁴⁶) pa sve do danas provode se reforme pravila o odlučivanju etažnih vlasnika o upravljanju cijelom nekretninom, posebno radi olakšavanja odlučivanja o poslovima izvanrednog upravljanja. WEG-1948 je zamijenjen novim Zakonom o etažnom vlasništvu 1975. (WEG 1975⁴⁷) koji je nakon toga nekoliko puta mijenjan. Austrijski WEG-1975 prvo je, po ugledu na opće odredbe Opće austrijskoga građanskog zakonika/ABGB o upravljanju stvarju u suvlasništvu (§§ 833.-835.), uređivao da se o poslovima redovite uprave odlučuje većinom glasova etažnih vlasnika, koja se računa prema većini suvlasničkih dijelova, a da o poslovima izvanredne uprave odlučuju svi etažni vlasnici.⁴⁸ Međutim, već su 1981. provedene prve izmjene usmjerene na olakšavanje odlučivanja o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima. Izričito je bilo propisano da se odlučivanje o građevinskim promjenama, ako je riječ o promjenama u okviru održavanja nekretnine smatraju poslom redovite uprave o kojem se odlučuje većinom glasova.⁴⁹

Nakon toga su 1993. u WEG-1975⁵⁰ unesene detaljne odredbe o sudskoj zaštiti etažnih vlasnika kad etažni vlasnici nisu donijeli većinom glasova odluku o poslu redovite uprave, odredbe o postupku odlučivanja o poslovima uprave i zastupanju etažnih vlasnika prilikom odlučivanja, pravila o tome kad odluka etažnih vlasnika donesena većinom glasova stupa na snagu, posebna pravila o informiranju etažnih vlasnika o odlukama o upravljanju, pravila o sudskoj zaštiti preglasanih etažnih vlasnika protiv odluke zajednice etažnih vlasnika o poslu redovite uprave i protiv odluke o promjenama zajedničkih dijelova o kojima je većina etažnih vlasnika odlučila izvan slučajeva izričito uređenih kao poslovi redovite uprave.⁵¹ Već tada su izričito bila uređena i posebna pravila o zajednici etažnih vlasnika i odgovornost

46 BGBl 149/1948.

47 BGBl 417/1975.

48 V. § 14/1, 3 WEG 1975. V. Guntolf Palten, *Wohnungseigentumsrecht* (Wien: Manz, 1995.), 63-75.

49 § 56/1 Zakona o najmu od 12.11.1981. (Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht/Mietrechtsgesetz-MRG, BGBl 520/1881) dopunjen je § 14/1 WEG 1975. koji je uređivao poslove redovite uprave.

50 Odredbe WEG1975 o upravljanju značajno su izmijenjene i dopunjene na temelju Artikel III 3. Wohnrechtsänderungsgesetz – 3. WÄG, BGBl 800/1993.

51 V. novi §13.a i 13.b uneseni u WEG 1975 na temelju Artikel III/10. 3. WÄG/1993. V. § 14. WEG-1975 izmijenjen na temelju Artikel III/11-15. 3. WÄG/1993.

zajednice i etažnih vlasnika za dugove proizašle iz poslova upravljanja.⁵²

Reforma je kasnije nastavljena donošenjem novoga *Wohnungseigentumsgesetz* 2002. (WEG 2002).⁵³ Jedan od glavnih razloga za donošenje novoga zakona opet je bilo poboljšanje mehanizama za donošenje odluka o upravljanju u sklopu zajednice etažnih vlasnika, ali uz istodobno jačanje sudske zaštite pojedinačnih prava i interesa preglasanih etažnih vlasnika.⁵⁴ Zakonom iz 2002. izričito je bilo propisano da se o promjenama koje prelaze iz poslova redovnog upravljanja, kao što su korisne poboljšice ili građevinske promjene koje prelaze okvire redovitog održavanja, odlučuje većinom glasova etažnih vlasnika koji se računaju po veličini suvlasničkih dijelova. No, tada preglasani etažni vlasnici imaju pravo na sudsku zaštitu u izvanparničnom postupku, odnosno na naknadu ako su oštećeni u svojim pravima.⁵⁵ Za ostale poslove izvanredne uprave i dalje je zadržan tradicionalni koncept po kojem se o poslovima izvanredne uprave odlučuju suglasno svi etažni vlasnici nekretnine uz odgovarajuću primjenu ABGB o suvlasništvu.^{56, 57}

Zadnja opsežna reforma austrijskih pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu provedena je krajem 2021.⁵⁸ Dio novih odredbi stupio je na snagu 1. siječnja 2022., a dio 1. srpnja 2022. Njihov je glavni cilj još više olakšati donošenje odluka o upravljanju uz osiguranje interesa preglasanih etažnih vlasnika. Glavni povod za najnovije promjene bile su globalne klimatske promjene koje zahtijevaju drukčije korištenje nekretnina namijenjenih za stanovanje i poslovanje. Posebno je bila istaknuta potreba da se učinkovitom provedbom građevinskih promjena na posebnim i zajedničkim dijelovima osigura korištenje posebnih i zajedničkih dijelova nekretnine u skladu s ciljevima klimatske politike, zaštiti okoliša i ciljevima energetske učinkovitosti (npr. instaliranjem punionica za električna vozila, postavljanjem solarnih izvora energije i sl).⁵⁹ Zbog toga su znatno promijenjena

52 V. novi § 13.c unesen u WEG 1975 na temelju Artikel III/10. 3. WÄG/1993.

53 BGBl I Nr. 70/2002.

54 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, pristup 17. ožujka 2022., https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXI/I/I_00989/fname_000104.pdf, 26, 29. V. Johannes Stabentheiner, „Entstehungsgeschichte und innovatorischer Gehalt des Wohnungseigentumsgesetz 2002“, *Wohnrechtliche Blätter* 15, br. 4-5 (2002): 103.

55 V. § 24/6, 29/1 WEG 2002.

56 V. § 29/5 WEG 2002.

57 Provedene su i neke druge značajne promjene u uređenju etažnog vlasništva u pogledu objekta etažnog vlasništva i pretpostavki za uspostavu etažnog vlasništva. Uređena je mogućnost uspostave etažnog vlasništva i na parkirnom mjestu i to ne samo kad se parkirno mjesto nalazi pri zgradi (§ 2/2 WEG 2002). Otvorena je mogućnost uspostave etažnog vlasništva na temelju sudske odluke donesene u postupku razvrtnuća pokrenutog na zahtjev suvlasnika nekretnine (§ 3/1/3. WEG 2002). Uvedeno je pravilo da je uspostava etažnog vlasništva obvezna na svim posebnim dijelovima (§ 3/2 WEG 2002), odnosno da nije više moguće samo s pojedinim posebnim dijelovima provoditi uspostavu etažnog vlasništva i dr. V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 23; Würth, *WEG 2002*, 412-414; Wolfgang Dirnbacher, *WEG* (Wien: ÖVI-Immobilienakad, 2006.), 73, 95-102; Gert Iro, *Sachenrecht* (Wien: Verlag Österreich, 2016.), 101; Hausmann, *Komm. para. 3 WEG*, 50-59.

58 WEG-Novelle 2021, BGBl I Nr 222/2021.

59 *WEG-Novelle 2021 Erläuterungen*, pristup 17. ožujka 2022., https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/I/I_01174/index.shtml, 1.

pravila o suglasnosti etažnih vlasnika na poduzimanje određenih građevinskih radova na zajedničkim dijelovima radi promjena posebnih dijelova, uređena su alternativna pravila o računanju većine pri odlučivanju o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima koje prelaze okvire redovitog održavanja te je uvedena posebna obveza etažnih vlasnika u pogledu plaćanja dijela pričuve za povećanje energetske učinkovitosti zgrade.⁶⁰ Nakon te posljednje reforme pravila o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu, upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu u austrijskom pravu uređuju sljedeća pravila:

- Fikcija suglasnosti za privilegirane preinake na posebnom dijelu koje zahvaćaju zajedničke dijelove nekretnine (§. 16/5 WEG 2002).

Glavno je pravilo da je etažni vlasnik ovlašten u vlastitom trošku provoditi preinake na svom posebnom dijelu (§. 16/1 WEG 2002). Pritom mora voditi računa o zaštićenim interesima drugih etažnih vlasnika.⁶¹ Za preinake nije potrebna suglasnost drugih etažnih vlasnika, osim ako se preinakom oštećuju njihovi interesi. U skladu s tim novelirani WEG 2002 u §. 16/2 propisuje da će za preinake biti potrebna suglasnost samo onih etažnih vlasnika čiji zaštićeni interesi mogu biti povrijeđeni preinakama koji zahvaćaju i zajedničke dijelove. Da bi se vlasniku posebnog dijela olakšalo provođenje preinaka WEG 2002 izričito uređuje slučajeve, tzv. privilegiranih preinaka za čiju su provedbu uređene jednostavnije pretpostavke u pogledu suglasnosti ostalih etažnih vlasnika. WEG u §. 16/2 uređuje katalog preinaka / građevinskih promjena za koje drugi etažni vlasnici ne mogu uskratiti suglasnost ako su za njihovo izvođenje ispunjene ostale zakonom određene pretpostavke. Suglasnost se, npr. ne može uskratiti ako je riječ o uobičajenoj promjeni ili promjeni u važnom interesu suvlasnika koji namjerava provesti preinake. Uz već ranije privilegirane preinake novelom WEG 2002 proširen je katalog privilegiranih preinaka za koje drugi etažni vlasnici ne mogu uskratiti suglasnost i na određene zahvate na posebnom dijelu vezane za postavljanje u garaži ili na parkirnom mjestu instalacija za napajanje električnih automobila, elektroničke infrastrukture za primanje digitalnih usluga i sl. U pogledu takvih preinaka neoborivo se presumira da je riječ o promjeni koja je u važnom interesu etažnoga vlasnika i da zbog toga drugi etažni vlasnici ne mogu uskratiti suglasnost. Ako neki od etažnih vlasnika tada ipak uskrati suglasnost za preinaku, njegovu suglasnost zamijenit će sudska presuda.⁶² Međutim, taj se koncept privilegiranih preinaka ipak temelji na glavnom pravilu da su drugi etažni vlasnici obvezni izričito pristati na preinake.

U određenim slučajevima, međutim, novelirani WEG 2002 više ne zahtijeva da drugi etažni vlasnici izričito pristanu na preinaku. WEG sad izričito propisuje da se smatra da je etažni vlasnik dao suglasnost za preinake kojima se zadire u zajedničke dijelove, ako u roku od dva mjeseca od kada mu je dostavljena detaljna informacija o planiranim radovima nije izričito izjavio da se protivi preinakama (§ 16/5 WEG 2002). Ako je, dakle, etažni vlasnik koji bi trebao dati suglasnost pasivan, u korist

60 V. §§ 16, 24, 31. WEG 2002 izmijenjene i dopunjene na temelju WEG-Novelle 2021.

61 V. Welsler i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 334.

62 *WEG-Novelle 2021 Erläuterungen*, 8.

etažnoga vlasnika koji predlaže preinake djeluje fikcija suglasnosti za preinake.⁶³ Šutnja etažnog vlasnika smatra se pristankom na preinake. Etažni vlasnik koji predlaže preinake više ne mora voditi sudski postupak protiv etažnog vlasnika koji je pasivan i koji nije izričito pristao na preinake. Sudski postupak bit će potreban jedino ako je etažni vlasnik u roku izričito izjavio da nije suglasan s preinakama. Tada će se u sudskom postupku utvrđivati jesu li bili opravdani razlozi za odbijanje suglasnosti i, ako nisu, presuda će zamijeniti uskraćenu suglasnost.

Posebno pravilo o fikciji suglasnosti za preinake novina je u uređenju odnosa između etažnih vlasnika. Ona je uvedena radi lakšega provođenja preinaka na zajedničkim dijelovima koje se provode na zahtjev etažnog vlasnika, a važne su za prilagodbu posebnih dijelova zahtjevima za energetske učinkovitim korištenjem i klimatskim promjenama.⁶⁴ Kao razlozi za izričito propisivanja, tzv. fikcije suglasnosti u slučaju šutnje etažnog vlasnika ističu se praktični problemi u ostvarivanju izravnih kontakata između etažnih vlasnika radi dobivanja izričitih suglasnosti za preinake. To je poseban problem u velikim stambenim objektima, kao i kada etažni vlasnici nisu prisutni na nekretnini. Međutim, ističe se i da se radi o pravilu koje je u suprotnosti s općim pravilima građanskog prava po kojima se šutnja ne smatra pristankom. Zbog toga se pravilo o fikciji suglasnosti mora tumačiti usko. Ono vrijedi samo iznimno, odnosno samo za taksativno određen mali broj preinaka kojima se zadire u zajedničke dijelove, kao što su instaliranje punionica za električne automobile ili postavljanje uređaja za solarnu energiju, odnosno preinake kojima se osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti (§ 16/5 WEG 2002).⁶⁵ Zaštita etažnih vlasnika čija se suglasnost pritom fingira temelji se, pak, na pravilu da ni etažni vlasnik koji je propustio prigovoriti preinakama nije obavezan trpjeti znatna i dugotrajna ometanja njegovog vlasništva posebnog dijela nekretnine. Usto, sve prekomjerne troškove prouzročene preinakama snosi etažni vlasnik koji je proveo preinake (§ 16/5,6 WEG 2002).⁶⁶

- Većinom glasova etažnih vlasnika odlučuje se o poslovima redovite uprave (§ 28/1 WEG 2002).
- Većinom glasova etažnih vlasnika odlučuje se o promjenama na zajedničkim dijelovima, uključujući i građevinske promjene i korisne poboljšice (§ 29/1 WEG 2002).

63 V. Marco Scharmer, „IWD-Die WEG-Novelle 2021“, *Wohnrechtliche Blätter* 33, br. 11 (2020): 363.

64 Kako bi etažni vlasnik koji planira provesti promjene mogao o tome obavijestiti ostale etažne vlasnike uvedena je posebna obveza upravitelja da na njegov zahtjev etažnom vlasniku preda informacije o adresama etažnih vlasnika na koje im se mora poslati informacija o planiranim radovima (§ 20/8 WEG 2002). V. Scharmer, *IWD-Die WEG-Novelle 2021*, 364.

65 V. *WEG-Novelle 2021 Erläuterungen*, 2, 3, 10, 11, 12.

66 U § 16/8 WEG 2002 izričito je određeno i da se u pogledu korištenja punionica za električne automobile prednost daje zajedničkim punionicama pred pojedinačnom koju je u svoju garažu ugradio pojedini etažni vlasnik. Kada se na zajedničkim dijelovima instaliraju zajedničke punionice, zajednica etažnih vlasnika može od etažnog vlasnika zahtijevati da propušta korištenje svoje osobne punionice ako se zajedničkim korištenjem može osigurati racionalnije korištenje i ušteda električnih kapaciteta. Takav je zahtjev dopušten nakon proteka pet godina od instaliranja pojedinačne punionice. V. *WEG-Novelle 2021 Erläuterungen*, 13, 14.

- Suglasnost svih etažnih vlasnika potrebna je za ostale poslove izvanredne uprave (§ 29/5 WEG 2002).

Za donošenje odluke o poslu redovite uprave⁶⁷ potrebna je obična većina etažnih vlasnika (§ 28/1, WEG 2002).⁶⁸ Isto pravilo vrijedi i za donošenje odluke o poslovima izvanredne uprave vezane za promjene na zajedničkim dijelovima koji prelaze okvire redovitoga upravljanja, kao što su korisne poboljšice. I za građevinske promjene također je potrebna većina etažnih vlasnika (§ 29/1 WEG 2002).⁶⁹ Preglasani etažni vlasnici tada mogu od suda zahtijevati da u izvanparničnom postupku ukine odluku iz zakonom predviđenih razloga (§ 24/6 WEG 2002). U slučaju izjednačenog broja glasova svaki etažni vlasnik može zahtijevati da sud u izvanparničnom postupku donese odluku.⁷⁰ Za donošenje odluke o ostalim poslovima izvanredne uprave potrebna je odluka svih etažnih vlasnika (§ 29/5 WEG 2002 u vezi s § 835 ABGB).⁷¹

- Većina se glasova utvrđuje na dva alternativna načina:
 - a) većina etažnih vlasnika koji zajedno imaju više od polovice nekretnine ili
 - b) većina etažnih vlasnika koji su sudjelovali u odlučivanju, a koji zajedno imaju dvije trećine nekretnine (novi § 24/4 WEG 2002).⁷²

Prvi način izračuna većine računa se na tradicionalan način, tj. po suvlasničkim dijelovima, a ne po broju etažnih vlasnika. Za donošenje odluke tada se zahtijeva da su o njoj glasali etažni vlasnici koji zajedno imaju više od 50 % nekretnine s obzirom na veličinu suvlasničkih dijelova upisanu u zemljišnoj knjizi.⁷³ Pritom nije odlučno koliko je etažnih vlasnika zaista aktivno sudjelovalo u donošenju odluke. Važno je jedino da oni koji su glasali za odluku zajedno imaju više od pola nekretnine.

Drugi način računanja većine donosi potpunu promjenu paradigme u pogledu odlučivanja o poslovima redovite uprave i o poboljšicama na zajedničkim dijelovima.

67 Redovitom upravom smatraju se uobičajeni poslovi koji su nužni i svrsishodni te objektivno korisni za sve etažne vlasnike, a neće prouzročiti posebne troškove. V. Gottfried Call, „Ordenliche und außerordenliche Verwaltung im Wohnungseigentum“, *Wohnrechtliche Blätter* 16, br. 7-8 (2003): 203; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 278.

68 V. Würth, *WEG 2002*, 470. Ako etažni vlasnici nisu donijeli odluku o poslu redovite uprave, svaki etažni vlasnik može podnošenjem prijedloga protiv ostalih etažnih vlasnika predložiti sudu da u izvanparničnom postupku donese o tome odluku (§ 30/1/1 WEG 2002). V. Würth, *WEG 2002*, 476; Welser i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 337.

69 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 67; Würth, *WEG 2002*, 473; Welser i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 337.

Međutim, za razliku od poslova redovite uprave kod kojih je moguće da etažni vlasnik zahtijeva od suda donošenje odluke o poslu redovite uprave, WEG 2002 ne propisuje mogućnost da etažni vlasnik zahtijeva od suda da donese odluku o građevinskim promjenama koje se smatraju poslom izvanredne uprave ako etažni vlasnici nisu o tome donijeli odluku. U § 30. WEG 2002 izričito je određeno kad etažni vlasnik može od suda zahtijevati donošenje odluku o upravljanju. Iz tih odredbi ne proizlazi da bi sud mogao donijeti i odluku o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima ako etažni vlasnici nisu većinom glasova donijeli takvu odluku.

70 V. § 24/4 WEG 2002.

71 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 69; Welser i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 337; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 295.

72 Novo pravilo vrijedi od 1. srpnja 2022.

73 V. Würth, *WEG 2002*, 458; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 238.

Njime se favoriziraju oni etažni vlasnici koji su bili aktivno uključeni u donošenje odluke o upravljanju.⁷⁴ Većina se određuje s obzirom na etažne vlasnike koji su glasali o odluci. Tada se za većinu zahtijeva dvostruki kriterij. Zahtijeva se kvalificirana većina onih etažnih vlasnika koji su glasali o odluci pri čemu o odluci mora glasati dvije trećine etažnih vlasnika (računajući po veličini suvlasničkih dijelova). Ako su o odluci glasali etažni vlasnici koji zajedno imaju dvije trećine nekretnine, odluka će biti donesena ako je za nju glasala većina etažnih vlasnika koja je sudjelovala u glasanju. Drugim riječima zahtijeva se da dvije trećine etažnih vlasnika nekretnine glasa o odluci i da većina od njih glasa za poduzimanje posla. U konačnici to znači da se odluka o poslu redovite uprave, odnosno o promjenama na zajedničkim dijelovima može donijeti, već i ako su za nju glasali etažni vlasnici koji imaju zajedno više od jedne trećine nekretnine, ali uz uvjet da su glasanju pristupili etažni vlasnici koji zajedno imaju dvije trećine nekretnine.⁷⁵

Novo, alternativno, računanje većine obrazlaže se potrebom za olakšavanjem odlučivanja o poslovima upravljanja za koje se ranije zahtijevala odluka većine etažnih vlasnika koja se računala po suvlasničkim dijelovima. Razlozi za uvođenje još jednoga načina računanja većine obrazloženi su problemima s postizanjem većine koja se računa isključivo po veličini suvlasničkih dijelova. Istaknuto je da u praksi brojni etažni vlasnici ne sudjeluju u odlučivanju o upravljanju bilo zbog toga što nemaju interes bilo zbog toga što osobno ne koriste posebni dio i nisu prisutni na nekretnini. Zbog toga nije uvijek moguće donijeti odluku većinom glasova etažnih vlasnika koji se računaju po većini suvlasničkih dijelova. Upozoreno je da kod takvog računanja većine odlučivanje može biti onemogućeno zbog nesudjelovanja velikog broja etažnih vlasnika u donošenju odluke i to neovisno o tome zbog kojih razloga etažni vlasnici ne sudjeluju u odlučivanju. Pasivni etažni vlasnici mogu biti i neutralni, pa čak i da imaju pozitivno mišljenje poslu uprave. Novi način računanja većine temelji se na uvažavanju odluka onih etažnih vlasnika koji su bili aktivno uključeni u odlučivanje o konkretnom poslu uprave, te se izbjegava da se glasovi onih etažnih vlasnika koji nisu sudjelovali u odlučivanju automatski smatraju kao glasovi protiv. U konačnici se time postiže da se i sa sudjelovanjem manjeg broja etažnih vlasnika donese valjana odluka o poboljšici. Zakonodavac je smatrao da se takvim dvostrukim kriterijima u konačnici ipak osigurava dostatna reprezentiranost etažnih vlasnika pri donošenju odluke.⁷⁶

Posebno je istaknuto da problemi zbog računanja većine prema veličini suvlasničkih dijelova nastaju pri odlučivanju o poboljšicama zajedničkih dijelova koji se inače smatraju poslovima izvanredne uprave (§ 29/1 WEG 2002). Propisivanjem alternativnog načina računanja većine zakonodavac je, ponajprije, želio olakšati odlučivanje o poboljšicama zajedničkih dijelova vezanih za energetske učinkovitost, postavljanje punioca za elektroautomobile, uštedu energije i sl. Međutim, zaključeno je da nema opravdanja da se za pojedine poboljšice različito uređuje računanje većine. Zbog toga se oba načina računanja većine primjenjuju na sveposlove redovite

74 V. Scharmer, *IWD-Die WEG-Novelle 2021*, 364.

75 V. *WEG-Novelle 2021 Erläuterungen*, 5.

76 V. *WEG-Novelle 2021 Erläuterungen*, 4, 5, 16, 17, 18.

i izvanredne uprave za koje se inače zahtijeva odluka većine etažnih vlasnika, neovisno o tome o kakvoj se poboljšici radi (§ 28/1, 29/1 WGO-2002).⁷⁷

Oba načina računanja većine imaju istu pravnu snagu i primjenjuju se alternativno. Niti jedan od njih nema prednost pred onim drugim. Za donošenje odluke dostatno je da je po jednom od alternativnih načina računanja većine postignuta većina glasova etažnih vlasnika. Donesena odluka ima iste pravne učinke, neovisno o tome na koji je od dva propisana načina postignuta većina.

- Odluke o upravljanju etažni vlasnici donose na skupštini etažnih vlasnika (§ 24. i 25. WEG 2002).

Ako nije drukčije ugovoreno etažni vlasnici, tj. zajednica etažnih vlasnika odluke o upravljanju donose na skupštini etažnih vlasnika (§ 24. WEG 2002).^{78, 79} Skupštinu, ako etažni vlasnici nisu drukčije odredili, saziva upravitelj najmanje svake dvije godine, a može se sazvati i na zahtjev najmanje tri etažna vlasnika koji zajedno imaju najmanje jednu četvrtinu dijela nekretnine (§ 25/1 WEG 2002).⁸⁰ Sudjelovanje na skupštini moguće je putem elektroničke komunikacije (npr. video konferencije, § 25/2a WEG 2002), a etažne vlasnike može pri glasanju zastupati i zastupnik (§ 24/2 WEG 2002).⁸¹

Ako na skupštini nije postignuta većina glasova za ili protiv donošenja određene odluke o upravljanju, upravitelj je obvezan o tome poslati obavijest etažnim vlasnicima koji nisu bili prisutni kako bi im se omogućilo da se u primjerenom roku izjasne o tome pristaju li na poduzimanje posla uprave (§ 25/3 WEG 2002).⁸²

77 V. WEG-Novelle 2021 Erläuterungen, 5.

78 Zakonodavac je smatrao da se odlučivanjem etažnih vlasnika na skupštini osiguravaju konstruktivnije odlučivanje o upravljanju, učinkovitije rješavanje konflikata između etažnih vlasnika i učinkovitiji mehanizam odlučivanja. V. WEG 2002 Erläuterungen, 63-64; Martin Dercsaly, „Rechtkonforme Beschlussfassung in der Eigentümersammlung“, *Wohnrechtliche Blätter* 21, br. 9 (2008): 251.

79 S obzirom na to da odluke imaju obvezujuće učinke za etažne vlasnike te da su izraz privatne autonomije etažnih vlasnika pri odlučivanju o poslovima uprave, u literaturi se smatra da bi se na tumačenje odluka o upravljanju trebala primjenjivati zakonska pravila o tumačenju pravnih poslova. Pritom se upozorava da treba voditi računa i o tome da odluke donesene većinom glasova obvezuju i etažne vlasnike koji nisu za njih glasali. Pri tumačenju bi trebalo voditi računa o načelu savjesnosti i poštenja, a trebalo bi kombinirati jezično tumačenje, teleološko tumačenje te uzimati u obzir narav i cilj odluke, kao i okolnosti u kojima je donesena. V. Clara Hochleitner, „Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft“, *Wohnrechtliche Blätter* 29, br. 2 (2016): 50.

80 WEG 2002 ne uređuje izričito procesna pravila o održavanju skupštine, već o tome odlučuje zajednica etažnih vlasnika. Način odlučivanja na skupštini etažni vlasnici mogu urediti i međuvlasničkim sporazumom donesenim na temelju § 26. WEG 2002. koji se donosi uz suglasnost svih etažnih vlasnika. V. Alexander Illedits, „Vorsitz und Protokolführung in der Wohnungs-Eigentümersammlung“, *Wohnrechtliche Blätter* 32, br. 7-8 (2019): 274-275; Dercsaly, *Rechtkonforme Beschlussfassung in der Eigentümersammlung*, 256; Martin Schauer, „Die Eigentümergemeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)“, *Wohnrechtliche Blätter* 15, br. 4-5 (2002): 137.

81 Za održavanje skupštine ne zahtijeva se poseban kvorum, odnosno sudjelovanje određenoga broja etažnih vlasnika.

82 V. Andreas Kletečka, „Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter*

Prema posebnoj odredbi iz § 24/2 WEG 2002 odluka je, naime, obvezujuća za etažne vlasnike tek onda kada je svim etažnim vlasnicima dana prilika da se o njoj izjasne.⁸³ Stoga, okolnost da neki od etažnih vlasnika nije sudjelovao na skupštini ne isključuje mogućnost da on i kasnije u ostavljenom roku glasa o odluci o upravljanju.

- Donošenje informirane odluke o upravljanju (§ 25/2 WEG 2002).

Odlučivanje o poslovima upravljanja temelji se na glavnom pravilu da se etažnim vlasnicima treba omogućiti informirano i odgovorno donošenje odluka. Čitav niz odredbi WEG 2002 uređuje pravila kojima je cilj dovesti etažne vlasnike u položaj da o poslu upravljanja odlučuju tek nakon što su dostatno informirani o svim pojedinostima posla čije se poduzimanje predlaže i o posljedicama svoje odluke, odlučujući i odluku da se ne očituju o prijedlogu za poduzimanje posla. To je posebno važno u okolnostima novoga računanja većine etažnih vlasnika koja može dovesti do toga da se o poboljšici na zajedničkom dijelu odluče etažni vlasnici koji zajedno imaju više od jedne trećine nekretnine, jer ta odluka obvezuje tada sve etažne uvlasnike u pogledu troškova i trpljenja provođenja poboljšice. Zbog toga je promjena pravila o računanju većine etažnih vlasnika zahtijevala i posebno uređenje obveze etažnog vlasnika koji predlaže poboljšicu da druge etažne vlasnike obavijesti o zakonskim pravilima po kojima se računa većina etažnih vlasnika i da ih posebno upozori da nesudjelovanje većine u glasanju o odluci ne sprječava glasanje niti utječe na valjanost odluke (§ 24/4 WEG 2002).⁸⁴ Usto su propisana i posebna pravila o dostavi etažnim vlasnicima pisanog poziva za skupštinu etažnih vlasnika zajedno s prijedlozima odluka o upravljanju o kojima će se odlučivati. Poziv na skupštinu s prijedlogom odluka mora se etažnim vlasnicima, kako bi se mogli upoznati sa sadržajem prijedloga odluka, dostaviti najmanje dva tjedna prije zakazane skupštine, kako bi im se omogućilo da se informiraju o predloženim odlukama (§ 25/2, § 24/5 WEG 2002).⁸⁵ Posebna pravila uređuju i informiranje etažnih vlasnika o donesenim odlukama koje mora uključivati i uputu etažnim vlasnicima o pravu na sudsku zaštitu (§. 25/3, 24/4. WEG 2002).⁸⁶ Isto tako i poziv etažnim vlasnicima da daju suglasnost na preinaku na posebnom dijelu koja će se protegnuti i na zajednički dio mora sadržavati jasnu uputu o učincima njihove šutnje (§ 16/5 WGO 2002).

- Sudska zaštita preglasanih etažnih vlasnika ostvaruje se u izvanparničnom postupku (§ 24/6, 29/1, 30/2 i 52. WEG 2002).

15, br. 4-5 (2002): 144, 148.

No, takvo postupanje zahtijeva ponovno brojanje glasova neovisno o tome je li riječ o glasovima za ili protiv, odnosno o suzdržanima. Uz to, naknadni postupak prikupljanja glasova dopušten je samo ako se odlučivalo na skupštini etažnih vlasnika, a ne na neki drugi dopušteni način. Kletečka, *Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002*, 149.

83 Würth, *WEG 2002*, 457.

84 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 18.

85 V. Dercsaly, *Rechtkonforme Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung*, 253; Kletečka, *Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002*, 144.

86 Osim stavljanjem odluke na vidljivo mjesto u zgradi, one se dostavljaju u pisanom obliku etažnim vlasnicima na adresu njihova posebnog dijela ili na drugu adresu koju su naveli za dostavu. Svaki etažni vlasnik može zahtijevati da mu se odluke umjesto poštom dostavljaju elektroničkom poštom (para. 24/5 WEG 2002).

Odlučivanje većinom glasova o poslovima redovite uprave i o poboljšicama na zajedničkim dijelovima, s obzirom na to da odluke obvezuju sve etažne vlasnike, zahtijeva i posebno uređenje sudske zaštite etažnih vlasnika, posebno preglasanih etažnih vlasnika. Sudska se zaštita temelji na nekoliko važnih pravila. Zaštita se ostvaruje u izvanparničnom postupku (§ 52.). Sudska je kontrola odluke ograničena samo na okolnosti izričito određene zakonom.⁸⁷ Radi se o kontroli formalne valjanosti odluke, odnosno o kontroli pretjerano štetnog utjecaja posla na položaj preglasanog etažnog vlasnika u pogledu troškova, njegovih interesa i prava na zajedničkim dijelovima. Cilj sudske kontrole nije preispitivanje opravdanosti i korisnosti odluke o upravljanju. Pravila o sudskoj zaštiti preglasanih etažnih vlasnika koncipirana su tako da se u što je moguće većem broju slučajeva održi na snazi odluka koju je donijela većina etažnih vlasnika, te da se eventualna povreda prava preglasanih etažnih suvlasnika otkloni na neki drugi način (npr. oslobođenjem od sudjelovanja u troškovima, naknadom štete).

Opće pravilo o sudskoj zaštiti primjenjuje se na sve slučajeve kad su etažni vlasnici većinom glasova odlučili o upravljanju, tj. neovisno o tome je li riječ o poslu redovite uprave ili o poboljšici na zajedničkim dijelovima koja se smatra poslom izvanredne uprave.⁸⁸ Svaki etažni vlasnik ima pravo u roku od mjesec dana od objave odluke⁸⁹ od suda zahtijevati ispitivanje odluke (§ 24/6 WEG 2002).⁹⁰ Postupak se pokreće prijedlogom etažnog vlasnika pri čemu su pasivno legitimirani ostali etažni vlasnici, a ne zajednica etažnih vlasnika.⁹¹ Sudsko ispitivanje odluke može se zahtijevati samo iz tri razloga: radi formalnih nedostataka,⁹² nezakonitosti⁹³ ili nepostojanja propisane većine za donošenje odluke. Odluka suda sastoji se u potvrđi

87 V. Hochleitner, *Beschlüsse der Eigentumergemeinschaft*, 43.

88 V. WEG 2002 *Erläuterungen*, 30. V. Kletečka, *Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002*, 146; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 244.

89 Odluka se objavljuje na vidljivom mjestu u zgradi i od tada počinje teći rok za podnošenje prijedloga sudu za ukidanje odluke i to neovisno o tome što se etažnim vlasnicima dostavlja i pisana informacija o odluci (§ 24/5 WEG 2002). V. Kletečka, *Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002*, 145; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 249.

90 Takav koncept zaštite preglasanih etažnih vlasnika temelji se na pravilu da preglasani etažni vlasnik mora u odnosu na većinu etažnih vlasnika poduzeti aktivne radnje, tj. pokrenuti sudski postupak radi ukidanja odluke. Zbog toga je promijenjen koncept koji je bio uređen u biv. WEG-1975, po kojem je sud u izvanparničnom postupku potvrđivao odluku o građevinskim promjenama koju su etažni vlasnici donijeli većinom glasova. V. WEG 2002 *Erläuterungen*, 67, 68.

91 V. Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 243.

92 Npr. zbog povrede pravila o obavještanju o skupštini etažnih vlasnika ili odlučivanje o temi koja nije bila unaprijed najavljena u pozivu za skupštinu. V. Christian Prader, *WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und HeizKG* (Wien: Manz, 2011.), 406.

93 U prvom redu pod nezakonitošću se podrazumijeva protivnost odredbama WEG-a, ali i drugih zakona. V. Kletečka, *Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002*, 146.

ili u ukidanju odluke suvlasnika.^{94, 95}

Kada je većinom glasova odlučeno o promjenama na zajedničkim dijelovima kao o poslu izvanredne uprave, preglasani etažni vlasnik uživa i dodatnu sudsku zaštitu. Preglasani etažni vlasnik može pozivom na opća pravila o sudskoj zaštiti zahtijevati kontrolu valjanosti odluke zbog formalnih nedostataka, nezakovitosti ili nedostatka potrebne većine (§ 24/6. WEG 2002).⁹⁶ Uz to, preglasanom etažnom vlasniku mora se pružiti i posebna zaštita upravo zbog toga što je, umjesto suglasnošću svih etažnih vlasnika, o poslu izvanredne uprave odlučila većina etažnih vlasnika. Moguće je, naime, da su odlukom većine etažnih vlasnika povrijeđeni njegovi zaštićeni interesi na nekretnini. Zbog toga preglasani etažni suvlasnik može zahtijevati da sud u izvanparničnom postupku ukinu odluku o promjenama zajedničkih dijelova (§ 29/1. WEG 2002).⁹⁷ Rok za pokretanje toga postupka je tri mjeseca od dostave odluke, odnosno šest mjeseci od objave odluke (ako odluka nije dostavljena). Međutim, i u tom slučaju ograničena je sudska kontrola odluke. Sud će ukinuti odluku samo ako je riječ o promjeni na zajedničkim dijelovima koja će prekomjerno oštetiti preglasanog etažnog vlasnika ili o promjeni čiji se troškovi ne mogu pokriti iz pričuve (§ 29/2 WEG 2002). Pritom će ukidanje odluke o promjeni na zajedničkim dijelovima biti tek krajnja mjera koju će sud donijeti samo ako nema drugih načina za otklanjanje štete nastale preglasanom etažnom u vlasniku ili ako nema mogućnosti naknade troškova iz drugih sredstva na način da se time preglasni etažni vlasnik financijski ne opterećuje. Prednost se, naime, daje provođenju promjene na zajedničkim dijelovima na koju je pristala većina etažnih vlasnika. Zbog toga sud neće ukinuti odluku ako će troškove koji ne mogu biti pokriveni iz pričuve snositi samo oni etažni vlasnici koji su većinom glasova odlučili da se provede promjena na zajedničkim dijelovima. Odluka će ostati na snazi i kada je riječ o promjeni kojom se, unatoč tomu što se troškovi ne mogu u cijelosti pokriti iz pričuve, nedvosmisleno ostvaruje poboljšanje za nekretninu (§ 29/3. WEG 2002). Isto tako, sud neće ukinuti odluku ako se šteta koju će pretrpjeti preglasani etažni vlasnik može novčano nadoknaditi. Tada će sud održati odluku na snazi i odrediti da se oštećenom etažnom vlasniku nadoknadi financijski gubitak (§ 29/4. WEG 2002).⁹⁸

Posebno pravilo o zaštiti preglasanih etažnih vlasnika uređeno je kada je odluku

94 V. WEG 2002 *Erläuterungen*, 67.

U literaturi se upozorava da § 24/6 WEG 2002 ne isključuje mogućnost da se odluka osporava u građanskom parničnom postupku, zbog toga što je ništetna ako postoji neki od općih razloga ništetnosti. V. Kletečka, *Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002*, 147; Martin Dercsaly, „Rechtfolgen fehlerhafter Willensbildungsakte der Eigentümergemeinschaft nach dem WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter* 20, br. 11(2007): 303; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 293.

95 Sud u tom izvanparničnom postupku ne donosi odluku koja zamjenjuje odluku etažnih vlasnika kao što to čini u taksativno određenim u slučajevima iz § 30. WEG 2002 kad etažni vlasnik protiv ostalih etažnih vlasnika, a nekad protiv upravitelja, zahtijeva od suda donošenje odluke o poslu redovite uprave, pričuvu, osiguranju zgrade, postavljanju upravitelja ili privremenog upravitelja, opozivu upravitelja i dr.

96 V. Würth, *WEG 2002*, 474.

97 V. WEG 2002 *Erläuterungen*, 30.

98 V. Würth, *WEG 2002*, 474; Welser i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 337.

o upravljanju donio jedan etažni vlasnik koji ima više od polovice nekretnine, tj. koji ima većinu suvlasničkoga dijela nekretnine (§ 30/2 WEG 2002). Odluke koje donosi takav etažni vlasnik izjednačene su s odlukama koje donosi većina suvlasnika koja zajedno ima više od polovice nekretnine. Etažni vlasnik koji ima više od polovice nekretnine može sam donositi odluke o poslovima redovite uprave (§ 28.) kao i odluke o promjenama na zajedničkim dijelovima koje se smatraju poslovima izvanredne uprave i za koje se također zahtijeva odluka većine suvlasnika (§ 29/1). Svaki etažni vlasnik koji je u manjini tada ima pravo u roku od tri mjeseca od kada je mjera postala vidljiva zahtijevati sudsku zaštitu protiv većinskog etažnog vlasnika.⁹⁹ Svaki etažni vlasnik može tada zahtijevati da sud u izvanparničnom postupku ukine takvu mjeru, čak i onda kada je riječ o poslu redovite uprave. Sud može tada naložiti većinskom etažnom vlasniku provođenje određene mjere, da propušta poduzimanje mjere te da opozove već provedene radnje.¹⁰⁰ Međutim, sud će pružiti takvu zaštitu manjinskom etažnom vlasniku samo ako je većinski etažni vlasnik poduzeo mjeru koja dovodi do prekomjernih negativnih učinaka za ostale etažne vlasnike. U svakom slučaju sud procjenjuje postoji li prekomjerna neproporcionalnost između interesa cijele zajednice etažnih vlasnika i interesa većinskog etažnog vlasnika.¹⁰¹ Posljednjom novelom WEG 2002 opisana je zaštita manjinskih etažnih vlasnika proširena i na slučajeve kada je odluku o poslu redovite uprave, odnosno o promjenama na zajedničkim dijelovima donijela većina etažnih vlasnika, koji su međusobno povezani obiteljski ili poslovno te zbog toga zajedno imaju većinu glasova.¹⁰²

- Odluke o upravljanju obvezuju kasnije stjecatelje etažnog vlasništva.

Za učinkovito upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu posebno je važno da određenim odlukama etažnih vlasnika budu vezani i etažni vlasnici koji su nakon njihova donošenja stekli vlasništvo posebnog dijela i postali dio zajednice etažnih vlasnika. Tako je, npr. izričito propisano da pravila o korištenju zajedničkih dijelova koje su suglasno usvojili etažni vlasnici ili ih je donio sud, vrijede i u slučaju promjene etažnog vlasnika (§ 17/3 WEG 2002). Isto pravilo vrijedi i za sporazum etažnih vlasnika o odlučivanju u sklopu zajednice etažnih vlasnika (§ 26/2 WEG 2002). Odluke etažnih vlasnika o drukčijem udjelu etažnih vlasnika u troškovima nekretnine također ostaju na snazi kada se promijeni etažni vlasnik (§ 32/7 WEG 2002). Drugim riječima, sve navedene odluke obvezuju već na temelju zakona

99 V. Welsler i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 337. Rok za pokretanje postupka ne počinje teći od trenutka je za manjinskoga etažnog vlasnika mjera postala vidljiva. V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 70; Norbert Hanel, „Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft und die gemeinschaftliche Verwaltung der Liegenschaft im WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter* 1, br. 6 (2002): 170.

100 V. Knoll, *Grundlagen der Treupflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung die Liegenschaft (Teil 2)*, 45; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 307.

101 V. Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 307; Andreas Vonklich, „Komm. Par. 30 WEG“, u: *Österreichisches Wohnrecht, Band 2.*, Hrsg.: Till Hausmann i Andreas Vonklich (Wien: Verlag Österreich, 2013.), 749.

102 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 19. V. Knoll, *Grundlagen der Treupflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung die Liegenschaft (Teil 2)*, 45.

etažnog vlasnika, koji je nakon što su one donesene, stekao etažno vlasništvo. Da bi se, pritom, posebno zaštitili budući stjecatelji, uređena je mogućnost da se odluke etažnih vlasnika odgovarajuće publiciraju, tj. čine vidljivim prema svim trećim osobama. U austrijskom pravu takav se publicitet ostvaruje upisima u zemljišnu knjigu. U zemljišnu se knjigu upisuje sporazum etažnih vlasnika o korištenju zajedničkih dijelova nekretnine (§ 17/3. WEG 2002), imenovanje upravitelja (§ 19. WEG 2002), međuvlasnički sporazum suvlasnika o načinu odlučivanja u okviru zajednice suvlasnika (§ 26/2 WEG 2002), imenovanje predstavnika suvlasnika (§ 22/2 WEG 2002), ugovoreni drukčiji ključ raspodjele troškova za cijelu nekretninu (§ 32/8. WEG 2002).¹⁰³ Ukratko, u svim slučajevima u kojima WEG 2002 uređuje mogućnost da suvlasnici drugačije urede svoje odnose u pogledu upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu propisana je mogućnost upisa takvoga drugačijeg sporazuma u zemljišnu knjigu. Nakon toga se kasniji stjecatelji etažnog vlasništva nikako više ne mogu opravdati da nisu znali niti da nisu mogli znati za posebno ugovorene sporazume između suvlasnika u pogledu upravljanja. Međutim, njih navedene odluke suvlasnika na temelju izričitih odredbi WEG 2002 obvezuju, čak i onda kad nisu upisane u zemljišnu knjigu.¹⁰⁴

- Ograničena pravna sposobnost zajednice etažnih vlasnika (§ 18. WEG 2002).

Najvažnije tijelo upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu zajednica je etažnih vlasnika koju čine svi etažni vlasnici (§ 2/5. WEG 2002). U sklopu zajednice svi etažni vlasnici koordinirano i zajednički upravljaju, odnosno ostvaruju svoja vlasnička ovlaštenja na cijeloj nekretnini. S druge strane, zajednica etažnih vlasnika pravno je odvojena i samostalna u odnosu na pojedine etažne vlasnike.¹⁰⁵ Zajednica etažnih vlasnika pravna je osoba čiji je opseg pravne sposobnosti određen zakonom (§ 2/5 i 18/1 WEG 2002). Pravna sposobnost zajednice etažnih vlasnika ograničena je samo na poslove u vezi s upravljanjem nekretninom, a odnosi se i na ugovorne odnose i na izvanugovorne odnose (npr. deliktnu odgovornost za štetu) koji nastaju u okviru upravljanja.¹⁰⁶ Upravljanje je, u pravilu, ograničeno na zajedničke dijelove

103 V. Schauer, *Die Eigentümergeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)*, 138.

104 Upis u zemljišnu knjigu uređen je samo kao mogućnost za publiciranje odluka, ali ne i kao pretpostavka za djelovanje odluka prema kasnijim stjecateljima. V. Würth, *WEG 2002*, 445, 486; Schauer, *Die Eigentümergeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)*, 138; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 157-158, 263, 330.

105 V. Schauer, *Die Eigentümergeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)*, 135.

Zbog toga, npr. pokretanje stečaja protiv etažnog vlasnika ne utječe na pravni status zajednice etažnih vlasnika i na imovinu zajednice etažnih vlasnika. V. Prader, *WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und HeizKG*, 298.

106 Zajednica etažnih vlasnika definira se kao pravna osoba s ograničenom pravnom sposobnošću koja se ostvaruje u okviru upravljanja nekretninom. V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 53; Würth, *WEG 2002*, 446; Stabentheiner, *Entstehungsgeschichte und innovatorischer Gehalt des Wohnungseigentumsgesetz 2002*, 108; Knoll, *Grundlagen der Treupflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft (Teil 2)*, 34; Welser i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 335; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 161; Heribert Löcker, „Komm. Par. 18. WEG“, u: *Österreichisches Wohnrecht, Band 2.*, Hrsg.: Till Hausmann i Andreas Vonklich (Wien: Verlag Österreich,

nekretnine. Pravna sposobnost zajednice etažnih vlasnika dolazi do izražaja u pravnim odnosima zajednice s trećim osobama, ali i u pravnim odnosima zajednice s pojedinim etažnim vlasnicima.¹⁰⁷ Zajednica etažnih vlasnika nastaje u trenutku uspostave etažnog vlasništva na svim posebnim dijelovima nekretnine,¹⁰⁸ tj. upisom etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi i prestaje prestankom vlasništva posebnog dijela nekretnine, tj. brisanjem iz zemljišne knjige.¹⁰⁹

U sklopu upravljanja nekretninom, zajednica etažnih vlasnika može stjecati prava i obveze te imati aktivnu i pasivnu legitimaciju u sudskim postupcima. Zajednica etažnih vlasnika ima aktivnu legitimaciju i za vođenje postupaka protiv pojedinih etažnih vlasnika.¹¹⁰ Zajednicu etažnih vlasnika zastupa upravitelj, a ako nije imenovan upravitelj, zajednicu etažnih vlasnika zastupa etažni vlasnik izabran većinom glasova etažnih vlasnika (§ 18/3. WEG 2002), odnosno privremeni upravitelj kojeg je postavio sud na zahtjev etažnoga vlasnika ili treće osobe koja za to ima pravni interes (§ 23. WEG 2002).¹¹¹

Ovrha radi naplate dugova zajednice etažnih vlasnika može se provoditi samo na imovini zajednice etažnih vlasnika, tj. na pričuvi i na tražbinama koje zajednica ima prema etažnim vlasnicima u vezi s troškovima upravljanja i održavanja nekretninom u etažnom vlasništvu.^{112, 113} Etažni vlasnici odgovaraju za dugove zajednice etažnih vlasnika supsidijarno, tj. samo ako se dugovi ne mogu naplatiti iz pričuve.¹¹⁴ U tom je slučaju odgovornost etažnih vlasnika podijeljena ovisno

2013.), 315-319.

107 V. Palten, *Wohnungseigentumsrecht*, 89.

108 Prema § 3/2 WEG 2002 etažno se vlasništvo može uspostaviti samo na svim posebnim dijelovima. Nije, naime, moguće uspostaviti etažno vlasništvo samo na nekim posebnim dijelovima nekretnine kako je to propisivao WEG 1975.

109 V. Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 163; Palten, *Wohnungseigentumsrecht*, 90.

110 Zanimljivo je, međutim, da etažni vlasnik kada ostvaruje sudsku zaštitu protiv odluka koje je donijela većina etažnih vlasnika (§ 24/6, 29/1 WEG 2002) ili kada zahtijeva od suda donošenje odluke o poslu redovite uprave (§ 30/1 WEG 2002) svoj prijedlog podnosi protiv ostalih etažnih vlasnika, a ne protiv zajednice etažnih vlasnika. V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 69. V. Hanel, *Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft und die gemeinschaftliche Verwaltung der Liegenschaft im WEG 2002*, 169; Kletečka, *Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002*, 146.

111 Dok sud ne postavi privremenoga upravitelja, etažni vlasnik koji je prvi upisan u zemljišnoj knjizi smatra se zastupnikom za primanje pismena (§ 23. WEG 2002).

112 Svaki etažni vlasnik može cedirati zajednici etažnih vlasnika svoje tražbine koje proizlaze iz njegova etažnog vlasništva kako bi te tražbine zajednica etažnih vlasnika mogla ostvarivati u svoje ime. Ako je zajednica etažnih vlasnika propustila u svoje ime ostvarivati te tražbine i prijeti im zastara, etažni vlasnik može u ime zajednice etažnih vlasnika zahtijevati njihovu naplatu (§ 18/3 WEG 2002). Navedena odredba primjenjivala bi se i kada je etažni vlasnik cedirao zajednici etažnih vlasnika svoje tražbine koje proizlaze iz odgovornosti za nedostatke poboljšica na zajedničkim dijelovima iz ugovora kojega je s izvođačem radova sklopio etažni vlasnik. V. Ufriedl, „Praxis und Probleme der Abtretungslösung des § 18 Abs 2 WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter* 26, br. 6 (2013): 163.

113 V. Würth, *WEG 2002*, 448.

114 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 54; Schauer, *Die Eigentümergemeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)*, 143.

o veličini njihovih suvlasničkih dijelova, a radi naplate se protiv svakoga etažnog vlasnika mora podići posebna tužba (§ 18/1,4 WEG 2002). Kada je dug zajednice etažnih vlasnika naplaćen od nekog od etažnih vlasnika, on ima regresni zahtjev prema drugim etažnim vlasnicima, a u postupku ovrhe koja se provodi protiv drugih etažnih vlasnika, ima prvenstveno pravo namirenja (§ 27. WEG).¹¹⁵

- Fakultativna mogućnost imenovanja upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika (§ 19, 22 WEG 2002).

Imenovanje upravitelja nekretnine i predstavnika etažnih vlasnika u etažnom vlasništvu nije obveza već pravo etažnih vlasnika.¹¹⁶ Upravitelj može biti fizička ili pravna osoba.¹¹⁷ Upravitelja imenuje zajednica etažnih vlasnika, tj. obična većina etažnih vlasnika, jer se imenovanje upravitelja smatra poslom redovite uprave (§ 28/1/5 WEG 2002).¹¹⁸ Upravitelja na zahtjev svakoga etažnog vlasnika imenuje i sud u izvanparničnom postupku (§ 30/1/6 WEG 2002).

U austrijskom pravu ne postoje posebne odredbe o prinudnoj upravi nekretnina u etažnom vlasništvu. Ako etažni vlasnici nisu imenovali upravitelja, austrijski WEG 2002 izričito propisuje tko zastupa zajednicu etažnih vlasnika (§ 18/3/2 WEG 2002). Pritom se zaštita pojedinih etažnih vlasnika i trećih osoba osigurava na način da im se izričito priznaje pravo da zahtijevaju od suda da postavi privremenog upravitelja koji će zastupati zajednicu etažnih vlasnika (§ 23. WEG 2002).¹¹⁹

- Obvezna minimalna visina pričuve (§ 31. WEG 2002).¹²⁰

Određivanje visine pričuve smatra se poslom redovite uprave o kojem etažni vlasnici odlučuju većinom glasova (§ 28/1/2 WEG 2002). Do posljednje novele WEG 2002 za određivanje visine pričuve nisu postajala nikakva posebna pravila, već je samo bilo propisano da etažni vlasnici moraju organizirati odgovarajuću pričuvu, te da moraju uzeti u obzir predviđene poslove uprave.¹²¹ Međutim, zadnjom novelom WEG-a uređena je obveza etažnih vlasnika u pogledu minimalne pričuve (0,90 €) po m². Izričito je propisano kada je iznimno dopušteno da se preko tog iznosa smanji iznos pričuve. Ujedno je posebno uređena i metoda za korekciju minimalnog iznosa

Vjerovnik, da bi pokrenuo postupak naplate protiv etažnog vlasnika, prvo mora pokrenuti postupak naplate na imovini zajednice etažnih vlasnika, tj. na pričuvi i na tražbinama koje zajednica etažnih vlasnika ima prema pojedinim etažnim vlasnicima. Ako prvo pokrene postupak protiv etažnog vlasnika, tužba će se odbaciti zbog nepostojanja pasivne legitimacije. V. Prader, *WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und HeizKG*, 347.

115 V. Welser i Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 336; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 180-181.

116 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 55, 58; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 182.

117 WEG 2002 ne uređuje izričito da upravitelj mora ispunjavati neke posebne pretpostavke u pogledu kvalifikacija. V. Schauer, *Die Eigentümergemeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)*, 139.

118 V. *WEG 2002 Erläuterungen*, 29; Würth, *WEG 2002*, 449; Schauer, *Die Eigentümergemeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)*, 139.

119 Privremeni upravitelj ima sve ovlasti, prava i dužnosti, kao i upravitelj postavljen odlukom većine etažnih vlasnika ili odlukom suda. V. Würth, *WEG 2002*, 456; Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 224, 225.

120 Novi para. 31/1 WEG 2002 vrijedi od 1. srpnja 2022.

121 V. Würth, Zingher i Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 314.

pričuve s obzirom na indeks potrošačkih cijena svake dvije godine. Zakonodavac je smatrao da se propisivanjem minimalne pričuve osiguravaju sredstva za buduća ulaganja u nekretninu, posebno u pogledu energetske i toplinske obnove.¹²²

- Pravo prvenstvenog namirenja za tražbina zajednice etažnih vlasnika i regresne tražbine etažnih vlasnika plaćenih radi upravljanja nekretninom u slučaju ovrhe na suvlasničkom dijelu etažnog vlasnika koji ima dugove prema zajednici etažnih vlasnika ili prema drugim etažnim vlasnicima proizašle iz upravljanja (§ 27. WEG 2002).

Posebna zaštita zajednice etažnih vlasnika, odnosno pojedinih etažnih vlasnika u pogledu tražbina prema drugim etažnim vlasnicima koji proizlaze iz upravljanja cijelom nekretninom uređena je kada se provodi ovrha na suvlasničkom dijelu etažnog vlasnika, koji ima nepodmirene dugove vezane za upravljanje prema zajednici etažnih vlasnika ili nekom drugom etažnom vlasniku. Kada se provodi ovrha na posebnom dijelu etažnog vlasnika, zajednica etažnih vlasnika, odnosno pojedini etažni vlasnici imaju za naplatu određenih tražbina, koje prema njemu proizlaze iz upravljanja, zakonsko pravo prvenstvenog namirenja za čije stjecanje nije potreban upis u zemljišnu knjigu.¹²³ Na temelju § 216/1/3 *Exekutionsordnung* iz kupovnine ostvarene ovršnom prodajom suvlasničkog dijela s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela, pravo prvenstvenog namirenja imaju: a) zajednica etažnih vlasnika za tražbine proizašle iz upravljanja nekretninom prema etažnom vlasniku čiji je suvlasnički dio predmet ovrhe i b) drugi etažni vlasnici za regresne tražbine vezane za troškove upravljanja cijelom nekretninom. Tražbine imaju treći rang za prvenstveno namirenje, tj. namiruju se nakon troškova ovrhe i poreza koji terete nekretninu, a prije namirenja drugih tražbina osiguranih založnim pravom. Pravo prvenstvenog namirenja vrijedi za tražbine nastale zadnjih pet godina od dana namirenja iz prodajne cijene u ovršnom postupku. Ono se može ostvariti samo za tražbine utužene u roku od šest mjeseci od njihovog dospijea, ako je tužba zabilježena u zemljišnoj knjizi na suvlasničkom dijelu etažnoga vlasnika protiv kojeg je podignuta tužba za isplatu (§ 27/2 WEG 2002).^{124, 125}

5.3. Njemački model upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu

U njemačkom Zakonu o etažnom vlasništvu (*Wohnungseigentumsgesetz/ WEG*¹²⁶) iz 1951. nekoliko su puta mijenjane odredbe o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu i to uvijek zbog istih razloga. Cilj je uvijek bio olakšati odlučivanje o poslovima uprave, posebno o poslovima izvanredne uprave vezane za građevinske promjene na zajedničkim dijelovima. WEG iz 1951. izvorno je uređivao

122 V. WEG 2002 *Erläuterungen*, 6, 20; Scharmer, *IWD-Die WEG-Novelle 2021*, 364.

123 V. Michael Drasdo, „Die privilegierte Vollstreckung nach dem WEG“, *Wohnrechtliche Blätter* 25, br. 10 (2012): 346.

124 V. Würth, *WEG 2002*, 465.

125 Prema § 20/5. WEG 2002 upravitelj je obavezan podizati tužbe radi naplate takvih regresnih tražbina pojedinoga suvlasnika i zahtijevati zabilježbu tužbe u zemljišne knjige.

126 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951, BGBl I S. 175.

da etažni vlasnici zajednički upravljaju zajedničkim dijelovima nekretnine koji su u njihovom suvlasništvu (§ 21/1) što je odgovaralo § 744. njemačkoga Građanskog zakonika (*Bürgerliches Gesetzbuch/BGB*) o zajedničkom upravljanju stvari koja je u suvlasništvu, čije se odredbe i sada supsidijarno primjenjuju na upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu.¹²⁷ Pravilo o zajedničkom upravljanju značilo je da je, osim ako zakonom nije drukčije određeno, za odlučivanje o poslovima upravljanja potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika.¹²⁸ Posebna pravila postojala su za odlučivanje o poslovima redovite uprave koji su u interesu svih etažnih vlasnika. Ako etažni vlasnici nisu sporazumno drukčije odredili,¹²⁹ za poslove redovite uprave zahtijevala se suglasnost više od polovice etažnih vlasnika koja se računala prema broju osoba etažnih vlasnika (§ 21/3,5; 15/2 i 26.-29.). Za građevinske promjene koje prelaze redovito upravljanje zajedničkim dijelovima zahtijevala se, u pravilu, suglasnost svih etažnih vlasnika.¹³⁰ Međutim, već od samoga stupanja na snagu njemačkoga WEG (1951.), upravo zbog praktičnih problema s postizanjem suglasnosti svih etažnih vlasnika, postojala je odredba koja je izričito određivala da se za građevinske promjene na zajedničkim dijelovima ne zahtijeva suglasnost onog etažnog vlasnika koji neće biti povrijeđen u svojim zaštićenim interesima preko mjere u kojoj su inače zakonom uređene njegove obveze i ograničenja u pogledu posebnog dijela i zajedničkih dijelova (§ 22/1 u vezi s §. 14.). Etažni vlasnik koji ne bi bio oštećen u svojim interesima i pravima bio je obvezan trpjeti provođenje građevinske promjene na zajedničkim dijelovima.¹³¹

Reformom WEG iz 2007.¹³² uvedene su nove iznimke od pravila da je za građevinske promjene na zajedničkim dijelovima potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika čime je proširena mogućnost odlučivanja o promjenama običnom većinom.¹³³ Upozoravalo se da je često, posebno u velikim stambenim zgradama, čak i za promjene koje su praktično potrebne i opravdane, teško osigurati ili uopće nije moguće postići jednoglasnu suglasnost.¹³⁴ Zbog toga je promijenjen koncept odlučivanja o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima koji se do tada temeljio na uređenju iznimki od općeg pravila da je za odlučivanje o građevinskim

127 U § 10/1 WEG propisano je da se supsidijarno primjenjuju odredbe BGB-a o društvu (*Gemeinschaft*) koje uređuju pravne odnose između osoba koje zajedno imaju udjele u određenom pravu (§§ 741.-758). Posebne odredbe o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu u biti modificiraju navedene odredbe BGB-a. V. Wilhelm, *Sachenrecht*, 1203.

128 V. Johannes Bärmann, *Wohnungseigentumsgesetz* (München/Berlin: C.H. Beck, 1958.), 539.

129 Etažni vlasnici mogu sklopiti međuvlasnički sporazum kojim će svoje odnose u vezi s upravljanjem, u okvirima u kojima je to dopušteno zakonom, urediti drukčije negoli što to WEG propisuje zakonom (§ 10/1 WEG).

130 V. Johannes Bärmann i Eckhart Pick Hrsg., *WEG – Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar* (München: C.H. Beck, 2005.), 350.

131 V. Bärmann, *Wohnungseigentumsgesetz*, 570, 571.

132 Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007, BGBl I S 370. Zakon je stupio na snagu 1. srpnja 2007.

133 V. Hanns Prütting, *Sachenrecht* (München: C.H. Beck, 2020.): 271.

134 V. *Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, 3.6.2006.*, pristup 19. ožujka 2022., <https://dserver.bundestag.de/btd/16/008/1600887.pdf>, 1,10 (dalje: WEG-2007 Begründung).

promjenama potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika.¹³⁵ Novi § 22/1 WEG općenito je propisivao da se o poduzimanju građevinskih promjena na zajedničkim dijelovima koji prelaze redovitu upravu, a odnose se na održavanje ili obnavljanje zajedničkih dijelova, može odlučiti, odnosno da etažni vlasnik može zahtijevati takve radove ako postoji suglasnost onih etažnih vlasnika koji će tom promjenom biti povrijeđeni u svojim interesima. To je značilo da se više nije ni zahtijevala suglasnost svih suvlasnika, odnosno da se više uopće nije zahtijevala suglasnost onih etažnih vlasnika čiji interesi građevinskom promjenom uopće nisu povrijeđeni.¹³⁶ Ujedno je bila uvedena mogućnost da se posebnom kvalificiranom i dvostrukom većinom etažnih suvlasnika odluči o poduzimanju građevinskih radova na zajedničkim dijelovima potrebnim radi moderniziranja posebnih dijelova (npr. radi uštede energije, vode i sl.) i radi prilagodbe zajedničkih dijelova novim tehničkim standardima (§ 22/2), ako je riječ o radovima kojima se ne mijenjaju posebni dijelovi i ne povrijeđuju prekomjerno pojedini etažni vlasnici. Za odluku o takvim građevinskim radovima bilo je potrebno da se kumulativno ispune dva uvjeta u pogledu većine. Za odluku je trebalo glasati više od tri četvrtine od ukupnog broja etažnih vlasnika i za odluku su trebali glasati etažni vlasnici koji zajedno imaju više od polovice nekretnine.¹³⁷ Zakonodavac je smatrao da se računanjem većine po takvim dvostrukim kriterijima osigurava da odluka bude izraz volje pretežne većine etažnih vlasnika. Istaknuto je i da se time neće preglasanim etažnim vlasnicima povrijediti ustavno jamstvo vlasništva. Riječ je o promjenama usmjerenim na modernizaciju stanovanja s kojima se po životnom iskustvu uvijek računa, pa pojedini etažni vlasnici ne mogu ni očekivati da će zajednički dijelovi ostati uvijek nepromijenjeni.¹³⁸ S druge strane, radi zaštite preglasanih etažnih vlasnika, izmjenama WEG iz 2007. bila su uređena i posebna pravila o odlučivanju većinom glasova suvlasnika o drukčijem ključu raspodjele troškova za takve građevinske promjene (§ 16/4), te su uvedena posebna pravila o sudskoj zaštiti preglasanih etažnih vlasnika, koja se ostvarivala u sudskom parničnom postupku (§ 43.-59.). Međutim, ni koncept odlučivanja o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima utemeljen na dvostrukoj većini etažnih vlasnika nije mogao osigurati učinkovite prilagodbe stanovanja i korištenja zajedničkih dijelova nekretnine novim zahtjevima u vezi sa zaštitom okoliša, tehničkim napretkom, uštedom energije te zahtjevima za zaštitu osoba slabe pokretljivosti. Pokazalo se da se u velikom broju slučajeva, posebno kod starijih zgrada koje zahtijevaju opsežne energetske sanacije, obnovu i sl., građevinske promjene ne mogu učinkovito provoditi, jer se za njih i dalje zahtijeva suglasnost svih ili velikoga broja etažnih

135 V. Johannes Hogenschurz, „Komm. Par. 1. WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg., Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 4.

136 V. *WEG-2007 Begründung*, 28-29

137 V. *WEG-2007 Begründung*, 11, 29-32. V. Otto Palandt, *Bürgerliches Gesetzbuch* (München: C.H. Beck, 2020.), 3057; Werner Nidenführ, „Die WEG-Novelle 2007“, *Neue Juristische Wochenschrift* 60, br. 26, (2007): 1842; Holger Pauly, „Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)“, *Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht*, br. 3 (2021): 214.

138 V. *WEG-2007 Begründung*, 31.

vlasnika, odnosno etažnih vlasnika s visokim udjelom u suvlasništvu na zajedničkim dijelovima.¹³⁹

Nova je reforma provedena 2020. Izmjenama i dopunama WEG-a¹⁴⁰ provedena je modernizacija pravnog uređenja etažnog vlasništva, a u sklopu toga, i modernizacija pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu. Cilj je opet bio pojednostaviti proces odlučivanja i otkloniti nedostatke u pogledu odlučivanja o građevinskim promjenama. Kao poseban je cilj istaknuto i osiguranje elektro-mobilnosti i, općenito, prilagodba zahtjevima vezanim za zaštitu okoliša.¹⁴¹ Pojačana su prava etažnih vlasnika u pogledu upravljanja nekretninom, detaljnije su uređene ovlasti i drugih tijela u sklopu zajednice etažnih vlasnika (zajednice etažnih vlasnika, upravitelja, savjeta za upravljanje) te je moderniziran postupak odlučivanja korištenjem novih digitalnih komunikacija. Iako je koncept pravnog uređenja etažnog vlasništva ostao isti, u potpunosti su promijenjene odredbe o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu i to, opet, u smjeru olakšavanja odlučivanja o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima. Po noveliranom WEG-u o građevinskim promjenama, u pravilu, odlučuje obična većina etažnih vlasnika (§ 20/1), pri čemu je, kako bi se zaštitili interesi etažnih vlasnika, izričito određeno kada takve građevinske promjene uopće nisu dopuštene. Uvedena je i kategorija, tzv. privilegiranih građevinskih promjena na zajedničkim dijelovima koje se provode na zahtjev etažnog vlasnika i za čiju se provedbu uopće ne zahtijeva suglasnost ostalih etažnih vlasnika (§ 20/2). S druge strane, radi zaštite preglasanih etažnih vlasnika uvedena su nova pravila o troškovima građevinskih promjena koje, u pravilu, snose samo oni etažni vlasnici koji su zahtijevali građevinske promjene ili su na njih pristali, moderniziran je sudski postupak za zaštitu preglasanih etažnih vlasnika, detaljno su uređena pravila o odlučivanju na skupštini etažnih vlasnika, a zajednici etažnih vlasnika priznata je potpuna pravna sposobnost kako bi se pojačao njezin pravni položaj u pravnom prometu.¹⁴² Nakon te posljednje reforme pravila o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu, upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu u

139 V. *Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)*, 23.3.2020 (dalje: *WEG 2020 Begründung*), pristup 19. ožujka 2022., https://www.bmj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RegE_WEMoG.pdf;jsessionid=1F09D4B366F7791FBD802CD43AFC8999.1_cid289?__blob=publicationFile&v=3; 1, 25, 26, 27.

140 Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz-WEMoG) vom 16. Oktober 2020, BGBl I Nr. 47, S. 2187. Zakon je stupio na snagu 1.12.2020.

141 V. Marco Scharmer, „IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!“ *Wohnrechtliche Blätter* 33, br. 12 (2020): 408; Andreas Kappus, „Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz“, *Neue Juristische Wochenschrift* br. 50, (2020): 3617; Pauly, *Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)*, 215; Hogenschurz, *Komm. Par. 1. WEG*, 4; Wilhelm, *Sachenrecht*, 1202.

142 V. *WEG 2020 Begründung*, 25-32.

njemačkom pravu uređuju sljedeća pravila:

- Privilegirane građevinske promjene na zajedničkim dijelovima provode se na zahtjev etažnog vlasnika (§ 20/2 WEG) i
- Zajednica etažnih vlasnika većinom glasova odlučuju samo o načinu provođenja privilegirane građevinske promjene (§ 20/2 WEG).

Izmjenama i dopunama njemačkoga WEG-a uvedena je nova kategorija građevinskih promjena na zajedničkim dijelovima, tzv. privilegirane građevinske promjene. Te se građevinske promjene smatraju privilegiranim jer je na temelju § 20/2 WEG svakom etažnom suvlasniku priznato individualno subjektivno pravo da od zajednice etažnih vlasnika zahtijeva njihovu provedbu.¹⁴³ Od ostalih etažnih vlasnika ne zahtijeva se, međutim, suglasnost za provedbu promjena već samo odluka o tome kako će se provesti građevinska promjena. Etažni vlasnik ima, u tom smislu, prema ostalim etažnim vlasnicima zahtjev da odluče o tome kako će se zatražena građevinska promjena provesti.^{144, 145} Ostali etažni vlasnici o načinu provedbe građevinske promjene odlučuju većinom glasova, čime im se omogućuje da o načinu provedbe promjene odluče u skladu s interesima zajednice etažnih vlasnika.¹⁴⁶ Etažni vlasnik može i u sudskom postupku (§ 44/1 WEG) zahtijevati da sud donese odluku o tome kako će se provesti građevinska promjena ako ostali etažni vlasnici većinom glasova nisu o tome donijeli odluku.¹⁴⁷

Pravo etažnog vlasnika na provođenje privilegiranih građevinskih radova na zajedničkim dijelovima ograničeno je na dva načina. Etažni vlasnik može zahtijevati provođenje samo onih promjena za koje je u WEG-u izričito i taksativno određeno da se smatraju privilegiranim. U privilegirane građevinske promjene ubrajaju se samo promjene na zajedničkim dijelovima radi prilagodbe zajedničkih dijelova korištenju osoba s poteškoćama, za instalaciju punionica za električna vozila, promjene radi zaštite od provale i promjene radi priključenja telekomunikacijskoj mreži s visokim kapacitetima (§ 20/2). No, i te se građevinske promjene mogu zahtijevati samo ako je riječ o primjerenim građevinskim promjenama.¹⁴⁸ Ravnoteža između zaštite etažnog

143 V. Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3620; Pauly, *Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)*, 215; Joseph Wieling i Thomas Finkenauer, *Sachenrecht* (Berlin: Springer, 2020.), 495; Oliver Elzer, „Komm. Par. 20. WEG“, u: *Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 555, 563.

144 V. Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 564; Christian Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch* (München: C.H. Beck, 2022.), 3083.

145 Zahtjev se zapravo upućuje zajednici etažnih vlasnika koju, u pravilu, zastupa upravitelj i koji je, nakon što sastavi prijedlog odluke o načinu izvođenja promjena, dužan staviti na glasanje odluku na skupštini etažnih vlasnika ili na drugi način omogućiti etažnim vlasnicima da se u pisanom obliku daju suglasnost na odluku. V. *WEG 2020 Begründung*, 71.

146 V. Pauly, *Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)*, 215; Scharmer, *IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!*, 410.

147 V. *WEG 2020 Begründung*, 70, 71. V. Elzer, *Komm. Par. 20. WEG*, 566

148 Primjerenost građevinske promjene procjenjuje se objektivno u svakom konkretnom slučaju.

vlasnika u čiju se korist ili na čiji se zahtjev provode takve građevinske promjene na zajedničkim dijelovima i ostalih etažnih vlasnika uspostavljena je tako da je izričito određeno da etažni vlasnik koji je zahtijevao radove snosi troškove promjene (§ 21/1). No, tada samo njemu pripadaju i koristi od te promjene (§ 21/1).¹⁴⁹ Etažni vlasnici mogu, međutim, dogovoriti i drukčije sudjelovanje u troškovima promjene, ali na način da svojom odlukom o podjeli troškova ne mogu, protiv njegove volje obvezati etažnog vlasnika koji po zakonu nije dužan snositi troškove građevinske promjene na zajedničkom dijelu (§ 21/5.). S druge strane, propisano je i kad je zabranjeno zahtijevati građevinske promjene, tj. koje su krajnje granice dopuštenih građevinskih radova. Građevinske promjene ne mogu se zahtijevati ako se njima temeljno mijenja nekretnina ili se bez suglasnosti etažnog vlasnika njegov položaj neosnovano povrijeđuje u odnosu na druge etažne vlasnike (§ 20/4 WEG).¹⁵⁰

- Većinom glasova etažnih vlasnika koji su glasali odlučuje se o poslovima redovite uprave (§§ 19 i 25/1 WEG).
- Većinom glasova etažnih vlasnika koji su glasali odlučuje se o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima koje prelaze okvire redovite uprave (§§ 20/1. i 25/1 WEG).
- Na zahtjev etažnog vlasnika građevinske promjene na zajedničkim dijelovima provode se ako su za to dali suglasnost svi etažni vlasnici kod kojih se ne može izbjeći povreda njihovih zaštićenih interesa u pogledu zajedničkog korištenja zajedničkih dijelova (§ 20/3 WEG 2002).¹⁵¹
- Troškove građevinskih promjena, u pravilu, snose etažni vlasnici koji su glasali za njihovu provedbu (§ 21/3 WEG).

Zadnjom izmjenom njemačkoga WEG-a izričito su propisana dva nova pravila o građevinskim promjenama zajedničkih dijelova koje prelaze okvire redovite uprave, a nije riječ o, tzv. privilegiranim promjenama iz § 20/2 WEG. Radi se o novim pravilima kojima je olakšano provođenje građevinskih promjena na zajedničkim dijelovima.¹⁵²

Prvo je pravilo opće pravilo o tome kako se odlučuje o svim građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima koje prelaze okvire redovitog upravljanja.¹⁵³ Etažni vlasnici o svim građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima odlučuju običnom većinom glasova etažnih vlasnika koji su glasali o odluci (§§ 20/1, 25/1

Tako bi, npr. etažni vlasnici bili ovlašteni odbiti privilegiranu građevinsku promjenu koja bi dovela do toga da ostali etažni vlasnici više ne mogu koristiti zajedničke dijelove nekretnine. V. WEG 2020 *Begründung*, 71; Elzer, *Komm. Par. 20. WEG*, 563.

Ako se zbog neprimjerenosti odbije provođenje radova, etažni vlasnik ima pravo na sudsku zaštitu na temelju para. 44. WEG-a.

149 V. WEG 2020 *Begründung*, 71., V. Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 564.

150 V. Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 563.

151 Pravila o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima na odgovarajući se način primjenjuju i na održavanje i promjenu posebnog dijela ako se tim promjenama povrijeđuju interesi ostalih etažnih vlasnika (§ 13/2 WEG).

152 V. Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 548.

153 Radi se o građevinskim promjenama kojima se supstancijalno i trajno mijenja neki zajednički dio nekretnine. V. Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 548-550.

WEG).¹⁵⁴ Takve odluke obvezuju sve etažne vlasnike tako da svi, uključujući i oni etažni vlasnici koji su bili protiv, moraju trpjeti njihovo provođenje na zajedničkim dijelovima. Ne primjenjuje se više pravilo da se za građevinske promjene zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika kao niti pravilo da se s promjenom moraju složiti etažni vlasnici čija se interesi povrijeđuju promjenom.¹⁵⁵ Općim pravilom o odlučivanju o građevinskim promjenama većinom glasova uvelike je pojednostavljen postupak odlučivanja o građevinskim promjenama.¹⁵⁶ Etažni vlasnici većinom glasova u sklopu zajednice etažnih vlasnika ili na prijedlog pojedinoga etažnog vlasnika odlučuju o tome hoće li se provesti građevinska promjena i, ako da, kako će se provesti promjena.

Drugo pravilo uređuje da svaki etažni vlasnik ima individualno subjektivno pravo zahtijevati građevinsku promjenu zajedničkih dijelova ako su na takvu promjenu pristali svi etažni vlasnici čiji će zaštićeni interesi u vezi s nekretninom neizbježno biti povrijeđeni provođenjem građevinske promjene (§ 20/3. WEG). Ni tada se, dakle, ne zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika, već samo onih koji bi mogli biti povrijeđeni provođenjem građevinske promjene.¹⁵⁷ Ako tada nije donesena odluka o građevinskoj promjeni, etažni vlasnik može zahtijevati u sudskom postupku da odluka suda zamijeni odluku etažnih vlasnika (§ 44. WEG). Troškove građevinske promjene tada snosi etažni vlasnik koji je zahtijevao promjenu.¹⁵⁸

Ravnoteža između interesa etažnih vlasnika koji su suglasni s građevinskom promjenom i interesa preglasanih etažnih vlasnika osigurana je određivanjem granica u kojima se mogu provoditi građevinske promjene na zajedničkim dijelovima. Izričito je propisano da se ne mogu donositi odluke niti se mogu zahtijevati građevinske promjene koje bi temeljno promijenile nekretninu ili koje bi u odnosu na ostale etažne vlasnike prekomjerno povrijedile interese nekog od etažnog vlasništva bez njegove suglasnosti (§ 20/4 WEG).¹⁵⁹ Ako su etažni vlasnici suprotno toj zabrani donijeli odluku o građevinskoj promjeni, preglasani etažni vlasnik ima pravo na sudsku zaštitu i zahtijevati da se poništenje takve odluke (§ 44. WEG). Uz to, svaki etažni vlasnik, ako je o građevinskoj mjeri odlučeno protivno zabrani iz § 20/4 WEG, može tužbom zahtijevati prestanak / propuštanje provođenja građevinske promjene i/

154 V. Scharmer, *IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!*, 408, 410; Michael Müller, „WEG § 1“, u: *beck-online. GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht: BeckOGK, Stand 1.12.2021.*, (Hrsg.) Beate Gsell, Wolfgang Krüger, Stephan Lorenz i Christoph Reymann (München: C.H. Beck, 2020.), Rn 25.

155 V. *WEG 2020 Begründung*, 70.

156 V. *WEG 2020 Begründung*, 69., V. Hogenschurz, *Komm. para. 1. WEG*, 4.

157 U većini slučajeva i tada zajednica etažnih vlasnika odlučuje o tome kako će se provesti građevinska promjena na zajedničkim dijelovima. V. Pauly, *Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)*, 21.

158 V. Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 579.

159 O tome se odlučuje u pojedinačnom slučaju s obzirom na sve okolnosti. U konkretnom slučaju nužno je utvrditi jesu li koristi koje se postižu građevinskom promjenom u razmjeru s negativnim učincima te promjene za etažnoga vlasnika. V. *WEG 2020 Begründung*, 74-75.

V. Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 571.

ili otklanjanje posljedica nastalih provođenjem građevinske mjere.¹⁶⁰

S druge strane, uređena su i posebna pravila o sudjelovanju etažnih vlasnika u troškovima izvođenja radova kojima se osigurava da preglasani etažni vlasnici nisu preko nužne mjere opterećeni troškovima građevinskih promjena na koje nisu pristali.¹⁶¹ Preglasani etažni vlasnici ne mogu, doduše, spriječiti provođenje građevinske promjene, ali, ako nisu za nju glasali, u pravilu, ne sudjeluju u troškovima njezine provedbe. U troškovima građevinske promjene sudjeluju u skladu s većinom svojih suvlasničkih dijelova samo oni etažni vlasnici koji su glasali za provođenje radova (§ 21/3. WEG), odnosno samo etažni vlasnik na čiji je zahtjev provedena promjena (§ 21/1 WEG).¹⁶² U troškovima samo iznimno sudjeluju preglasani etažni vlasnici. U skladu s veličinom svojih suvlasničkih dijelova, svi etažni vlasnici sudjelovat će, uključujući i one koji su preglasani, u troškovima građevinske promjene u dva slučaja (§ 21/2 WEG). U prvom se slučaju zahtijeva kvalificirana i dvostruka većina o odluci o građevinskoj promjeni. Svi etažni vlasnici sudjelovat će u troškovima kada je o građevinskoj promjeni odlučilo dvije trećine od broja etažnih vlasnika koji su glasali o odluci i ako su o promjeni odlučili etažni vlasnici koji zajedno imaju više od polovice dijela nekretnine, ali samo ako promjena nije vezana za neproporcionalno visoke troškove. Drugi je slučaj kada će svi etažni vlasnici sudjelovati u troškovima građevinske promjene kada ona zahtijeva troškove koji će se u primjenom vremenu amortizirati. Tada će također svi etažni vlasnici snositi troškove premda je o građevinskoj promjeni odlučila većina etažnih vlasnika.^{163, 164} Međutim, oni etažni vlasnici koji snose troškove građevinske promjene imaju, u skladu s veličinom svojih suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima nekretnine i pravo na koristi od te promjene (§ 21/2,3, WEG).¹⁶⁵

- Većina se glasova etažnih vlasnika utvrđuje prema broju osoba etažnih vlasnika koji su glasali o odluci (§ 25/1 WEG).
- Svaki etažni vlasnik ima jedan glas (§ 25/2 WEG).

Za donošenje većinske odluke o upravljanju potrebno je da je za nju glasalo više od polovice etažnih vlasnika koji su na skupštini glasali o odluci (§ 25/2.

160 V. Pauly, *Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)*, 215; Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3086; Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 573-575.

161 V. *WEG 2020 Begründung*, 69, 75.

162 Etažni suvlasnici mogu i drukčije ugovoriti sudjelovanje u troškovima, ali tako da se na plaćanje troškova ne obvezuje etažni vlasnik koji po zakonu inače nije dužan snositi troškove za takvu promjenu (para. 21/5 WEG).

163 Navedena pravila opravdavaju se okolnosti da u konačnici svi etažni vlasnici imaju koristi od građevinske promjene koja se manifestira u povećanju vrijednosti cijele nekretnine. V. *WEG 2020 Begründung*, 76.

164 V. Pauly, *Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)*, 217-218; Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3620; Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 548, 552; Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3087-3089; Wilhelm, *Sachenrecht*, 1221.

165 Etažni vlasnik koji nije sudjelovao u troškovima građevinske promjene ima pravo naknadno, uz naknadno plaćanje odgovarajućeg udjela u troškovima, zahtijevati da i on crpi koristi od građevinske promjene (para. 21/4 WEG). V. *WEG 2020 Begründung*, 76, 79.

WEG).¹⁶⁶ Ne zahtijeva se većina svih etažnih vlasnika, već samo onih prisutnih na skupštini.¹⁶⁷ Glasovi se računaju po osobi, a ne po udjelu njihovih suvlasničkih dijelova u zajedničkim dijelovima nekretnine. Svaki etažni vlasnik ima jedan glas, čak i onda kada ima u vlasništvu više posebnih dijelova. Ako u vlasništvu nekoga posebnog dijela sudjeluje više osobe, one sve zajedno imaju jedan glas, tj. mogu zajednički glasati o odlukama koje donosi zajednica etažnih vlasnika.¹⁶⁸

Računanje većine s obzirom na broj etažnih vlasnika proizlazi iz njemačkoga pravnog uređenja etažnog vlasništva. Etažno vlasništvo u njemačkom pravu definira se kao posebno vlasništvo na stanu ili na posebnom dijelu koji nije namijenjen stanovanju s kojim je povezan suvlasnički udio na zajedničkim dijelovima zgrade i na zemljištu na kojem je zgrada izgrađena (§ 1. WEG).¹⁶⁹ Pravo etažnog vlasnika da odlučuje o upravljanju zajedničkim dijelovima nekretnine proizlazi iz okolnosti da je on isključivi vlasnik posebnoga dijela nekretnine. Stoga su svi etažni vlasnici, neovisno o veličini njihovih posebnih dijelova i veličini njihovih udjela u vlasništvu zajedničkih dijelova izjednačeni u pravu glasanja o odlukama o upravljanju. Samo iznimno će za glasanje biti relevantna i veličinu udjela etažnih vlasnika u zajedničkim dijelovima nekretnine, ali ni tada to nije jedini već samo jedan od konstitutivnih elemenata za utvrđivanje većine glasova (npr. § 21/2/1. WEG).¹⁷⁰

- Odluke o upravljanju etažni vlasnici donose na skupštini etažnih vlasnika (para. 23-25.WEG).

Pravilo je da o svakoj građevinskoj promjeni na zajedničkim dijelovima etažni vlasnici moraju donijeti odluku.¹⁷¹ To je važno radi pravne sigurnosti etažnog vlasnika kome je odobreno provođenje promjene. S druge strane, s obzirom na to da se odluke donose na skupštini etažnih vlasnika, o građevinskim se promjenama obavještavaju svi etažni vlasnici.¹⁷² Etažni vlasnici donose odluke o upravljanju na skupštini etažnih vlasnika koja se održava u prisutnosti etažnih vlasnika ili elektroničkim putem ako su etažni vlasnici tako odlučili (§ 23/1 WEG). Sudjelovanje na skupštini omogućava etažnim vlasnicima razmjenu stavova o odlukama o upravljanju. Skupština se

166 Kod izračuna većine ne uzimaju se u obzir suzdržani glasovi. V. Martin Häublein, „Willendbildung in der Eigentümerversammlung nach Inkreftreten des WEMoG under besonderer Berücksichtigung des Verwalterpflichten“, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht*, br. 11 (2021): 394.

167 V. Fridolin Bartholome, „Komm. Par. 25. WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, (München: C.H. Beck, 2021.), 678.

168 V. Bartholome, *Komm. para. 25. WEG*, 678; Wilhelm, *Sachenrecht*, 1228; Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3098.

Etažni vlasnici mogu ugovoriti i drukčiji ključ za izračun većine, npr. s obzirom na veličinu suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima nekretnine (§ 10/1. WEG). V. Bartholome, *Komm. para. 25. WEG*, 678.

169 V. Hogenschurz, *Komm. para. 1. WEG*, 7, 8; Wilhelm, *Sachenrecht*, 1202; Wieling i Finkenauer, *Sachenrecht*, 271; Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3038; Commichau, *Vorbem. para. 1 WEG*, 438, 443.

170 V. Bartholome, *Komm. para. 25. WEG*, 678.

171 V. Scharmer, *IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!*, 410; Elzer, *Komm. para. 20. WEG*, 545.

172 V. *WEG 2020 Begründung*, 69.

smatra središnjom platformom za informiranje etažnih vlasnika, raspravu i razmjenu mišljenja o upravljanju nekretninom putem koje etažni vlasnici formiraju svoje odluke i zajednički odlučuju o upravljanju.¹⁷³ Skupštinu je obvezan sazvati upravitelj jednom godišnje te u slučajevima za koje su etažni vlasnici odredili da se saziva skupština. Sazivanje skupštine može zahtijevati i jedna četvrtina svih etažnih vlasnika (§ 24/1,2 WEG).¹⁷⁴ Na skupštini etažni vlasnici sudjeluju osobno ili putem zastupnika (§ 25. WEG). Radi olakšavanja donošenja odluka na skupštini novelirani WEG više ne uređuje da je za valjano donošenje odluka na skupštini potreban kvorum kao što je to propisivao WEG iz 2007.¹⁷⁵ Samo se iznimno mogu donositi odluke bez skupštine. Međutim, tada se za odluku zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika, osim ako etažni vlasnici nisu odlučili da se određene odluke donose većinom onih etažnih vlasnika koji su glasali (§ 23/3. WEG).¹⁷⁶

- Donošenje informirane odluke o upravljanju.

Donošenje informirane odluke o upravljanju osigurava čitav niz odredbi u njemačkom WEG-u. Pritom je vidljiv trend da se svakom izmjenom WEG-a povećava standard informiranosti i transparentnosti odlučivanja etažnih suvlasnika. Tako je, npr. zadnjom novelom WEG-a izričito uređeno pravo svakoga etažnog vlasnika da zahtijeva uvid u dokumentaciju o upravljanju koju vodi upravitelj (§ 18/4. WEG),¹⁷⁷ te je uvedena zakonska obveza upravitelja na jednogodišnje podnošenje izvještaja o zajedničkim dijelovima nekretnine i o pričuvi koji se mora staviti na raspolaganje svakom etažnom vlasniku. Informiranom donošenju odluka o upravljanju posebno pridonosi pravilo da se za valjanost odluke zahtijeva da je sadržaj odluke naveden u pozivu za skupštinu (§ 23/2 WEG).¹⁷⁸ Na to se nadovezuje pravilo da se skupština mora sazvati najmanje tri tjedna prije održavanja (§. 24/6 WEG) čime se omogućuje etažnim vlasnicima da se upoznaju s prijedlozima i učincima odluka o upravljanju.

173 V. Häublein, *Willendbildung in der Eigentümerversammlung nach Inkrettreten des WEMoG unter besonderer Berücksichtigung des Verwalterpflichten*, 385; Fridolin Bartholome, „Komm. Par. 23. WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 595.

174 Zahtjev za sazivanje skupštine upućuje se zajednici etažnih vlasnika. V. Jan Lieder i Philipp Pordzik, „WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer“, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht* br. 4 (2021): 106.

175 V. Häublein, *Willendbildung in der Eigentümerversammlung nach Inkrettreten des WEMoG unter besonderer Berücksichtigung des Verwalterpflichten*, 388, 389; Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3619; Scharmer, *IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!*, 409; Bartholome, *Komm. para. 25. WEG*, 676; Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3097.

Prije novele WEG iz 2020. zahtijevalo se da na skupštini budu prisutni etažni vlasnici koji zajedno imaju više od polovice zajedničkih dijelova nekretnine (§ 25/3 WEG 2007).

176 V. Bartholome, *Komm. para. 23. WEG*, 610.

177 Pravo uvida odnosi se na sve dokumente koji su bitni za upravljanje zajedničkim dijelovima nekretnine. V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 109.

178 V. Häublein, *Willendbildung in der Eigentümerversammlung nach Inkrettreten des WEMoG unter besonderer Berücksichtigung des Verwalterpflichten*, 392; Bartholome, *Komm. para. 23. WEG*, 615.

Od 2007. uvedena je i obveza upravitelja voditi zbirku odluka (§ 24/7,8) u kojoj se objavljuju odluke etažnih vlasnika o upravljanju i sudske odluke donesene u vezi s upravljanjem. Pravo uvida u zbirku odluka ima svaki etažni vlasnik i svaka treća osoba koju je na to ovlastio etažni vlasnik (npr. kupac posebnoga dijela nekretnine). Cilj je zbirke odluka osigurati veću informiranost etažnih vlasnika o odlukama.¹⁷⁹ Usto je izričito propisana i obveza upravitelja da zajednici etažnih vlasnika podnosi jednogodišnje izvješće o imovini zajednice etažnih vlasnika (stanju pričuve) te godišnji plan upravljanja (§ 28. WEG) koji su temelj za odluku etažnih vlasnika o visini pričuve.¹⁸⁰ Za informirano odlučivanje o upravljanju važno je i pravilo po kojem je upravitelj obavezan odmah obavijestiti etažne vlasnike o tome da je protiv zajednice etažnih vlasnika pokrenut sudski postupak radi spora vezanog za upravljanje nekretninom (§ 44/2 WEG).¹⁸¹

- Sudska zaštita etažnih vlasnika u vezi s odlukama o upravljanju ostvaruje se u parničnom postupku (§§ 43/2/4, 44,45 WEG).

Od novele WEG 2007 zaštita etažnih vlasnika u vezi s odlukom o upravljanju, uključujući i zaštitu preglasanih etažnih vlasnika, ostvaruje se u sudskom parničnom postupku, a ne više u izvanparničnom postupku.¹⁸² Svaki suvlasnik aktivno je legitimiran osporavati odluke o upravljanju pri čemu u pogledu zaštite, rokova, postupka ne postoje nikakve razlike ovisno o tome je li riječ o poslovima redovite ili izvanredne uprave niti o tome o kojem se poslu izvanredne uprave radi te kojom su većinom etažni vlasnici donijeli odluku. Kada su etažni vlasnici odlučili o upravljanju, svakom je suvlasniku osigurana ista sudska zaštita u parničnom postupku.

Na tužbu kojom se osporava odluka o upravljanju (njem. *Beschlussklage*) aktivno je legitimiran svaki etažni vlasnik.¹⁸³ Pasivno je legitimirana zajednica etažnih vlasnika kojoj je novelirani WEG priznao potpunu pravnu sposobnost i koju u tim postupcima zastupaju upravitelj,¹⁸⁴ odnosno zajednički svi etažni vlasnici ako nisu imenovali upravitelja¹⁸⁵ (§ 44/2 WEG). Etažni vlasnik može podnijeti tužbu (*Beschlussklage*, § 44 WEG) radi poništenja odluke o upravljanju (njem. *Anfechtungsklage*), radi proglašenja odluke ništetnom (njem. *Nichtigkeitklage*)

179 V. *WEG-2007 Begründung*, 1, 11, 33.

180 V. Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3620.

181 V. Martin Suilmann, „Das neuen WEG-Verfahrenrecht“, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht*, br. 7-8 (2021): 247.

182 U § 43/2 WEG određena je isključiva mjesna nadležnost suda na čijem se području nalazi nekretnina u etažnom vlasništvu za sporove između etažnih vlasnika u pogledu prava i obveza u vezi s nekretninom, sporovima između zajednice etažnih vlasnika i etažnog vlasnika, sporovima o pravima i obvezama upravitelja i sporovima u vezi s odlukama o upravljanju.

183 Upravitelj nije aktivno legitimiran na podnošenja tužbi u vezi s odlukama o upravljanju. V. Suilmann, *Das neuen WEG-Verfahrenrecht*, 249

184 V. Suilmann, *Das neuen WEG-Verfahrenrecht*, 246, 247; Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3619; Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderung der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 105, 108; Bartholome, *Komm. Par. 43. WEG*, 981.

185 U tim bi slučajevima bilo moguće pozivom na odredbe Zakona o građanskom postupku zahtijevati postavljanje privremenoga zastupnika. V. Suilmann, *Das neuen WEG-Verfahrenrecht*, 247-249.

i radi donošenja odluke (njem. *Beschlussersetzungsklage*) kad etažni vlasnici nisu donijeli odluku o upravljanju na zahtjev etažnog vlasnika koji po zakonu ima pravo zahtijevati donošenje takve odluke (npr. kod poslova redovite uprave, § 18/2 ili kod građevinskih promjena na zahtjev etažnog vlasnika, § 20/2,3. WEG).^{186, 187} Tužba radi poništenja odluke mora se podnijeti u roku od mjesec dana od donošenja odluke o upravljanju,¹⁸⁸ a mora se obrazložiti u roku od dva mjeseca (§ 45. WEG). Za podnošenje tužbe radi utvrđenja ništetnosti odluke o upravljanju, odnosno radi donošenja presude koja će zamijeniti odluku o upravljanju nije određen nikakav rok.¹⁸⁹ Presuda donesena u povodu tužbe u vezi s odlukom o upravljanju djeluje prema svim etažnim vlasnicima, čak i onda kad nisu bili stranke u postupku (§ 44/3 WEG).¹⁹⁰ Ovisno o vrsti tužbe, sud u parničnom postupku poništava odluku etažnih vlasnika, proglašava ju ništetnom¹⁹¹ ili donosi presudu kojom se zamjenjuje odluka etažnih vlasnika. Presude se objavljuju u zbirci odluka i dostupne su svim etažnim vlasnicima i trećim osobama kojima je etažni vlasnik dopustio uvid.

- Odluke o upravljanju obvezuju kasnije stjecatelje etažnog vlasništva.

Iz odredbi WEG-a proizlazi da odluke o upravljanju obvezuju i kasnije singularne stjecatelje etažnog vlasništva. Način na koji se te odluke publiciraju, odnosno čine dostupnim trećim osobama ovisi o tome jesu li odluke o upravljanju donesene na temelju međuvlasničkog sporazuma (§ 10. WEG) ili izravno na temelju odredbi WEG-a o upravljanju, koje se primjenjuju ako se etažni vlasnici nisu drukčije sporazumjeli o odlučivanju o upravljanju (§§ 18-29. WEG). Kad etažni vlasnici odluke o upravljanju donose na temelju međuvlasničkog sporazuma kojim su, u mjeri u kojoj je to zakonom dopušteno, na temelju suglasnosti svih etažnih vlasnika uredili svoje međusobne odnose i odlučivanje o upravljanju na drukčiji način (§ 10. WEG), taj sporazum i pojedinačne odluke donesene na temelju njega, djeluju prema kasnijim singularnim stjecateljima etažnog vlasništva ako su upisani u zemljišnoj knjizi (§

186 Sve navedene tužbe vezane su za pojedinačne odluke o upravljanju. O drukčijem se, međutim, sporu između etažnih vlasnika radi kada etažni vlasnik na temelju § 10/2 WEG tužbom zahtijeva ukidanje ili promjenu međuvlasničkog ugovora kojim su etažni vlasnici ugovorili, u mjeri u kojoj je to dopušteno, drukčije upravljanje i međusobne odnose u pogledu nekretnine u etažnom vlasništvu.

187 Iz sudske prakse proizlazi da bi etažni vlasnik koji tužbom zahtijeva donošenje odluke o upravljanju koja će zamijeniti odluku koju nisu donijeli etažni vlasnici prvo morao u skladu s odredbama WEG-a koje uređuju donošenje određene odluke o upravljanju pokušati ishoditi odluku od zajednice etažnih vlasnika. V. Oliver Elzer, „Komm. Par. 43. WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 965.

188 Rok se računa objektivno od dana kada je na skupštini etažnih vlasnika donesena i objavljena odluka, neovisno o tome kad je etažni vlasnik saznao za odluku, odnosno neovisno o tome je li sudjelovao na skupštini ili kada mu je dostavljen zapisnik sa skupštine. V. Oliver Elzer, „Komm. Par. 45. WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 1072; Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3122.

189 V. Oliver Elzer, „Komm. Par. 44. WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 1015.

190 V. Suilmann, *Das neuen WEG-Verfahrenrecht*, 250.

191 Na pravne učinke takvih presuda primjenjuju se opći propisi iz BGB-a o učincima poništenja, odnosno proglašenja ništetnih pravnih poslova.

10/3 WEG).¹⁹² Kad su, međutim, etažni vlasnici odluke o upravljanju donijeli izravno na temelju odredbi WEG-a, odnosno kad se odluke ne temelje na međuvlasničkom sporazumu, za djelovanje takvih pojedinačnih odluka prema kasnijim singularnim stjecateljima etažnog vlasništva nije potreban upis u zemljišnu knjigu (§ 10/3 WEG). Tada odluke o upravljanju i bez upisa u zemljišnu knjigu djeluju prema kasnijim stjecateljima.¹⁹³ Zaštita kasnijih stjecatelja ostvaruje se s pomoću zbirke odluka u koju se pohranjuju sve odluke i sudske odluke koje se odnose na upravljanja (§ 24/7,8. WEG).¹⁹⁴ Svaka treća osoba, ako ju na to ovlasti etažni vlasnik, ovlaštena je od upravitelja zahtijevati uvid u zbirku odluka. Informiranost singularnog stjecatelja o već donesenim odlukama o upravljanju zapravo će ovisiti o tome hoće li mu etažni vlasnik dopustiti uvid u zbirku odluka. Trećoj osobi za uvid će biti dostatno da ju je na to ovlastio etažni vlasnik i neće morati dokazivati ili činiti vjerojatnim da za uvid ima pravni ili nikakav poseban interes.

- Potpuna pravna sposobnost zajednice etažnih vlasnika (para. 9a WEG).

Novelom njemačkoga WEG-a iz 2007. zajednici etažnih vlasnika *ex lege* je bila priznata ograničena pravna sposobnost u okviru poslova upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu.¹⁹⁵ Ta je promjena dovela do toga da se u pogledu upravljanja zajedničkim dijelovima nekretnine u etažnom vlasništvu promijenio dotadašnji položaj etažnih vlasnika koji su do tada bili glavni sudionici u pravnim odnosima u vezi s nekretninom.¹⁹⁶ Međutim, u praksi su i dalje postojali problemi u vezi s jasnim definiranjem pravnih odnosa između zajednice etažnih vlasnika i pojedinih etažnih vlasnika, kao i međusobnih pravnih odnosa između etažnih vlasnika. Poseban je problem bio utvrditi tko je u kojem pravnom odnosu ovlašten i obvezan na određeno postupanje, etažni vlasnik ili zajednica etažnih vlasnika.¹⁹⁷

Reformom WEG-a iz 2020. otklonjene su takve dvojbe. S jedne strane, izričito je propisano da je upravljanje zajedničkim vlasništvom nekretnine u etažnom vlasništvu obveza zajednice etažnih vlasnika (§ 18/1. WEG). Zajednica etažnih vlasnika postala je najvažnije tijelo za upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu i prema trećima i u internim odnosima između etažnih vlasnika.¹⁹⁸ S druge strane, zajednici etažnih vlasnika izričito je priznata potpuna pravna sposobnost (§ 9a WEG)¹⁹⁹ čime je pojačan

192 V. Häublein, *Willendbildung in der Eigentümerversammlung nach Inkrafttreten des WEMoG unter besonderer Berücksichtigung des Verwalterpflichten*, 394.

193 V. Bartholome, *Komm. para. 23. WEG*, 600, 601.

194 V. *WEG-2007 Begründung*, 11., V. Nidenführ, *Die WEG-Novelle 2007.*, 1841.

195 V. Nidenführ, *Die WEG-Novelle 2007.*, 1842-1843.

196 V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 106.

197 V. *WEG 2020 Begründung*, 30., V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 105; Walter Kral i Maximilian A. Müller, „Komm. 9a WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 161.

198 V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 106; Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3617; Oliver Elzer, „Komm. Par. 18. WEG“, u: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 474; Wilhelm, *Sachenrecht*, 1226-1227.

199 V. Pauly, *Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des*

položaj zajednice u pravnom prometu te je otklonjena potreba da uz zajednicu etažnih vlasnika nekad u pravnom prometu s trećima postupaju i sami etažni vlasnici.²⁰⁰ Zajednica etažnih vlasnika kao posebno *sui generis* društvo može stjecati prava i obveze te ima aktivnu i pasivnu legitimaciju u odnosu prema trećim osobama i u odnosima prema pojedinim etažnim vlasnicima.²⁰¹ Zajednica etažnih suvlasnika ostvaruje prava koja proizlaze iz vlasništva na zajedničkim dijelovima nekretnine kao i prava etažnih vlasnika koja zahtijevaju zajedničko ostvarivanje, preuzima odgovarajuće obveze etažnih vlasnika (§ 9a/2 WEG) te upravlja zajedničkim dijelovima nekretnine (§§ 9a/3 i 18. WEG).²⁰² U pravilu etažni vlasnici samostalno ostvaruju prava samo u pogledu svoga posebnog dijela.²⁰³

Zajednicu etažnih vlasnika zastupaju upravitelj ili svi etažni vlasnici zajednički, ako nisu imenovali upravitelja (§ 9b WEG).²⁰⁴ Zajednica etažnih vlasnika nastaje uspostavom etažnog vlasništva, tj. upisom u zemljišnu knjigu i prestaje kada prestane etažno vlasništvo na nekretnini.²⁰⁵ Njezina imovina (pričuva) ne može biti predmet stečajnoga postupka (§ 9a/5 WEG).^{206, 207} Tijela zajednice etažnih vlasnika su skupština etažnih vlasnika (§ 23. WEG), upravitelj, tj. zastupnik zajednice (§ 9b WEG) i savjetodavno vijeće (§ 29. WEG).²⁰⁸

-
- Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEModG)*, 218; Kral i Müller, *Komm. 9a WEG*, 161-162.
- 200 V. *WEG 2020 Begründung*, 31, 49. V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 105.
- 201 Zbog toga je prema § 44. WEG-a ako etažni vlasnik osporava odluku o upravljanju pasivno legitimirana zajednica etažnih vlasnika.
- 202 V. *WEG 2020 Begründung*, 49-52. Zajednica etažnih vlasnika može, npr. pokretati sudske postupke radi zaštite vlasništva zajedničkih dijelova nekretnine, zaštite posjeda te podizati druge stvarnopravne i obveznopravne zahtjeve koji su povezani sa zajedničkim dijelovima nekretnine. V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 106-107; Scharmer, *IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!*, 409.
- 203 V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 106.
- 204 U pravnim odnosima s trećima ne djeluju ograničenja koja je u pogledu ovlasti upravitelja odredila zajednica etažnih vlasnika. U odnosu prema trećima upravitelj ima neograničeno ovlasti zastupanja. V. Arnold Lehman-Richter i Felix Wobst, „Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem WEMoG“, *Neue Juristische Wochenschrift*, br. 10 (2021): 662; Scharmer, *IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!*, 409; Müller, *WEG § 1*, Rn 25; Leidner, *Komm. Par. 9b WEG u: Wohnungseigentumsgesetz*, 3. Aufl., Hrsg. Johannes Hogenschurz (München: C.H. Beck, 2021.), 256.
- 205 V. Wilhelm, *Sachenrecht*, 1210; Wieling i Finkenauer, *Sachenrecht*, 494.
- 206 V. Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3618.
- 207 Etažni vlasnik nema pravo zahtijevati prestanak zajednice etažnih vlasnika niti to može založni vjerovnik niti nositelj razlučnog prava u stečajnom postupku (§ 11. WEG).
- 208 Priznavanje pravne osobnosti zajednici etažnih vlasnika zahtijevalo je i novo uređenje obveza etažnog vlasnika, s jedne strane, prema zajednici etažnih vlasnika (§ 14/1 WEG), a s druge, prema drugim etažnim vlasnicima (§ 14/2 WEG). Te se obveze etažnog vlasnika temelje na obvezi lojalnog postupanja, pridržavanja odluka zajednice etažnih vlasnika i uvažavanju etažnog vlasništva na posebnim dijelovima drugih etažnih vlasnika. Ako, pritom, etažni vlasnik

Za dugove zajednice etažnih vlasnika odgovara zajednica samo svojom imovinom (npr. pričuvom, tražbinama zajednice prema trećim osobama i prema etažnim vlasnicima). Pritom su obuhvaćeni svi dugovi neovisno o tome proizlaze li oni iz ugovornih ili izvanugovornih odnosa.²⁰⁹ Za dugove zajednice etažnih vlasnika odgovaraju i etažni vlasnici (§ 9a/4 WEG). Njihova je odgovornost ograničena, jer odgovaraju za dugove zajednice do visine svog udjela u zajedničkim dijelovima nekretnine. Odgovornost etažnih vlasnika je osobna (odgovaraju cijelom svojom imovinom), akcesorna (ovisi o valjanosti tražbine prema zajednici etažnih vlasnika), ali ne i supsidijarna (vjerovnik nije obvezan prvo zahtijevati isplatu od zajednice etažnih vlasnika).²¹⁰ Etažni vlasnici odgovaraju za dugove zajednice etažnih vlasnika koji su nastali ili koji su dospjeli dok su sudjelovali u zajednici etažnih vlasnika, odnosno dok su bili etažni vlasnici. Etažni vlasnici odgovaraju i nakon što su prestali biti etažni vlasnici za dugove koji su nastali dok su bili etažni vlasnici, a koji su dospjeli u roku od pet godina otkada su prestali biti etažni vlasnici (§ 9a/4 WEG).²¹¹ Svaki etažni vlasnik može prema vjerovniku, osim svojih osobnih, staviti prigovore koje vjerovniku može staviti i zajednica etažnih vlasnika, osim prigovora koje taj etažni vlasnik ima prema samoj zajednici etažnih vlasnika.

- Fakultativna mogućnost imenovanja upravitelja (para. 9b, 26-29 WEG).

Zajednica etažnih vlasnika postavlja upravitelja običnom većinom (§ 26/1 WEG). Međutim, iz odredbi WEG-a proizlazi da imenovanje upravitelja nije obveza zajednice etažnih vlasnika, odnosno da za ostvarivanje ovlasti zajednice etažnih vlasnika nije nužno da je imenovan upravitelj.²¹² Ako nije postavljen upravitelj, zajednicu etažnih vlasnika zajednički zastupaju svi etažni vlasnici (§ 9b WEG).^{213, 214} Ipak, s obzirom na to da zajednica etažnih vlasnika samostalno sudjeluje u pravnom prometu, za očekivati je da će zajednica etažnih vlasnika imenovati upravitelja koji će zastupati sudski i izvansudski zastupati zajednicu, uključujući i sklapanje u ime i za račun zajednice etažnih vlasnika pravnih poslova u vezi s upravljanjem (§ 9a WEG) i kupoprodajnih ugovora i ugovora o zajmu (§ 9b WEG) na temelju odluka etažnih vlasnika,²¹⁵ te koji će provoditi odluke zajednice etažnih vlasnika.

mora trpjeti određene radnje koje prelaze razumnu mjeru, ima pravo zahtijevati odgovarajuću naknadu (§ 14/3 WEG). V. Lieder i Pordzik, *WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer*, 109-110.

209 V. Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3053-3054; Wieling i Finkenauer, *Sachenrecht*, 495; Kral i Müller, *Komm. 9a WEG*, 234.

210 V. Grüneberg, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 3054; Wieling i Finkenauer, *Sachenrecht*, 495; Kral i Müller, *Komm. 9a WEG*, 235; Wilhelm, *Sachenrecht*, 1211.

211 Odgovarajući se primjenjuje § 160 Handelsgesetzbuch V. Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3619; Kral i Müller, *Komm. 9a WEG*, 238.

212 V. Lehman-Richter i Wobst, *Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem WEMoG*, 662; Leidner, *Komm. para. 9b WEG*, 253

213 V. Lehman-Richter i Wobst, *Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem WEMoG*, 662; Kappus, *Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz*, 3618.

214 Zbog toga, ako etažni vlasnici nisu imenovali upravitelja, u sklapanju ugovora s trećim osobama moraju sudjelovati svi etažni vlasnici.

215 Mora se raditi o odluci etažnih vlasnika koja se odnosi na sklapanje određenog ugovora o prodaji ili ugovora o zajmu. To bi značilo da ovlast upravitelja za sklapanja takvih ugovora

U odnosu na zajednicu etažnih vlasnika, upravitelj je ovlašten i obvezan provoditi mjere redovitog upravljanja koje su manje važne i koje ne dovode do značajnih obveza te koje su potrebne radi čuvanja rokova ili odvratanja štete (§ 27/1 WEG). Pravni odnosi između upravitelja i zajednice etažnih vlasnika uređuju se ugovorom o upravljanju. Zbog toga pojedini etažni vlasnici nemaju izravne zahtjeve prema upravitelju vezane za upravljanje, već takve zahtjeve prema upravitelju ima zajednica etažnih vlasnika.^{216, 217}

- Pravo prvenstvenog namirenja za tražbine zajednice etažnih vlasnika i regresne tražbine etažnih vlasnika proizašle iz upravljanja nekretninom u slučaju ovrhe na posebnom dijelu etažnog vlasnika koji ima dugove prema zajednici suvlasnika ili prema drugim etažnim vlasnicima u vezi s upravljanjem (§ 10/2 *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung/ZVG*).

Kad se na posebnom dijelu određenog etažnog vlasnika provodi ovrha, za tražbine zajednice suvlasnika i regresne tražbine ostalih etažnih vlasnika postoji zakonsko pravo prvenstvenog namirenja (§. 10/2 ZVG). Iz kupovnine ostvarene ovršnom prodajom posebnog dijela nekretnine, pravo prvenstvenog namirenja, nakon što se naplate troškovi ovršnog postupka, imaju dospjele tražbine pričuve, troškovi i doprinosi za zajedničke dijelove nekretnine i za posebni dio, te predujmovi i regresne tražbine pojedinih etažnih vlasnika koje proizlaze iz etažnog vlasništva. Pravo prvenstvenog namirenja obuhvaća dospjele tražbine iz godine kada je određena ovrha na posebnom dijelu i iz posljednje dvije godine. Pravo prvenstvenog namirenja ne vrijedi za namirenje ukupnog iznosa tražbina zajednice etažnih vlasnika i regresnih tražbina etažnih vlasnika. Pravo prvenstvenog namirenja ograničeno je na namirenje tražbina zajedno sa sporednim tražbinama u maksimalnoj visini od 5 % od postignute vrijednosti kupoprodajne cijene.²¹⁸ Pravo prvenstvenog namirenja provodi se na prijavu zajednice etažnih vlasnika neovisno o tome je li riječ o tražbini zajednice etažnih vlasnika ili pojedinog etažnog vlasnika (§ 10/2. ZVG).²¹⁹

5.4. Švicarski model upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu

U švicarskom pravu etažno vlasništvo (njem. *Stockwerkeigentum*) uređeno je u Građanskom zakoniku (*Zivilgesetzbuch/ZGB*) od 1. siječnja 1965., kada su stupile

ne proizlazi već iz ugovora o upravljanju kojeg je sklopila zajednica etažnih vlasnika s upraviteljem. Na postupanje upravitelja kao zastupnika zajednice etažnih vlasnika odgovarajući se primjenjuju odredbe BGB-a o zastupanju i punomoći. V. Lehman-Richter i Wobst, *Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem WEMoG*, 663.

216 § 43 WEG-a za sporove između zajednice etažnih vlasnika i upravitelja određena je isključiva mjesna nadležnost suda na čijem se području nalazi nekretnina u etažnom vlasništvu.

217 Novelirani WEG omogućio je i imenovanje ovlaštenog upravitelja koji se poslovima upravitelja bavi kao reguliranom profesijom (§ 26a). Ovlašteni upravitelj morat će polagati poseban ispit u gospodarskoj komori. Izbor ovlaštenog upravitelja također se smatra poslom redovite uprave (§ 19/2/6 WEG).

218 Ostatak tražbina namiruje se po pravilima o namirenju svih drugih stvarnopravno neosiguranih tražbina.

219 V. Drasdo, *Die privilegierte Vollstreckung nach dem WEG*, 345, 346.

na snagu art. 712a-712t ZGB-a²²⁰ koje uređuju etažno vlasništvo. Nakon toga su u okviru reforme stvarnog prava koja je stupila na snagu 1. siječnja 2012. promijenjene neke odredbe ZGB-a o etažnom vlasništvu (art. 712e, 712f, 712g) i suvlasništvu (art. 647, 649a).²²¹ U povodu 50 godina od stupanja na snagu odredbi ZGB-a o etažnom vlasništvu pred *Bundesratom* je pokrenuta rasprava o eventualnoj reformi etažnog vlasništva,²²² uključujući i pravila o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu, računanju većine pri odlučivanju o poslovima upravljanja te o pretpostavkama za provođenje građevinskih promjena.^{223, 224} Rasprava o odlučivanju o poslovima upravljanja, posebno o građevinskim promjenama, pokrenuta je unatoč tome što odredbe ZGB-a o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu od samog početka samo iznimno uređuju da je za određene poslove upravljanja potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika. Pravila o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu (art. 712g) u pogledu upravljanja upućuju, naime, na odgovarajuću primjenu pravila ZGB-a o suvlasništvu (art. 674-647e), koja samo za luksuzne građevinske promjene zahtijevaju suglasnost svih etažnih vlasnika, ali i tada uz određene iznimke (art. 647e). S druge strane, gotovo sve odredbe ZGB-a o upravljanju su dispozitivne naravi i etažni vlasnici mogu svoje međusobne odnose u pogledu upravljanja zajedničkim dijelovima nekretnine urediti drukčije, za što se zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika (art. 712g/2).²²⁵ Etažni suvlasnici mogu drukčije urediti i pravila o određivanju o poslovima upravljanja, tj. svojim sporazumom odrediti drukčiju većinu za donošenje odluka od one propisane u ZGB-u. Pritom iz sudske prakse i literature proizlazi da ne bi bilo dopušteno za sve odluke o upravljanju općenito odrediti da se donose jednoglasno. Ističe se da čak ni dispozitivne odredbe ZGB-a o odlučivanju o poslovima upravljanja ne uređuju slučajeve u kojima se odluka o upravljanju beziznimno mora donijeti jednoglasno. I u pogledu poslova upravljanja za koje se, u pravilu, zahtijeva jednoglasnost (npr. luksuzni građevinski radovi), već su samim ZGB-om propisane iznimke kada se ne zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika. Smatra se da bi uvođenje općeg pravila o jednoglasnom odlučivanju putem sporazuma etažnih suvlasnika bilo protivno demokratskim standardima, te da bi

220 Bundesgesetz vom 19. Dez. 1963.

221 Bundesgesetz vom 11. Dezember 2009. (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen in Sachenrecht).

222 Postulat vom 25. September 2014. Nr. 14.3832 „Fünzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau“.

223 V. *Bericht des Bundesrats zum Postulat 14.3832 vom 8. März 2019 „Fünzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau“*, pristup 22. ožujka 2022., <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/56028.pdf>, 8.

U Izvješću je posebno istaknuto da se pri eventualnoj reformi etažnog vlasništva mora voditi računa o sukobu interesa između pojedinih etažnih vlasnika i zajednice etažnih vlasnika te da se pri uređenju pravnih odnosa u okviru etažnog vlasništva mora voditi računa o uspostavi ravnoteže između njih. V. Bericht, 10.

224 Kao poseban problem u aktualnom uređenju etažnog vlasništva ističe se da sve više postoji potreba da se starije zgrade obnove i saniraju, a da se takve promjene ne provode u praksi, ponajprije zbog problema s uspostavom fonda za obnovu (pričuva). V. Jörg Schmid i Bettina Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht* (Zürich/Basel/Genf: Schulthess Verlag, 2017.), 282-283.

225 V. Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 293.

takvo jednoglasno odlučivanje moglo spriječiti daljnje promjene međuvlasničkog sporazuma.²²⁶ Pritom se, međutim, upozorava da bi uvođenje sporazumom etažnih vlasnika jednoglasnog odlučivanja za određene poslove upravljanja moglo biti i opravdano, ako je to potrebno za zaštitu individualnih interesa etažnih vlasnika.²²⁷ Ako etažni vlasnici nisu sporazumno drukčije uredili upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu, upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu u švicarskom pravu uređuju sljedeća pravila:

- Svaki etažni vlasnik ovlašten je poduzeti poslove običnog upravljanja (npr. mali popravci) i platiti ih na račun zajednice etažnih vlasnika (art. 647a/1 ZGB),²²⁸
- O važnijim poslovima upravljanja odlučuje dvostruka većina etažnih vlasnika (art. 647b ZGB).

Ako je riječ o važnijim poslovima upravljanja kao što su, npr. promjena namjene ili načina korištenja zajedničkih dijelova nekretnine, sklapanje i otkaz ugovora o najmu ili zakupu, postavljanje upravitelja čije ovlasti prelaze redovito upravljanje, za odluku se zahtijeva dvostruka većina etažnih vlasnika. Dvostruka većina etažnih vlasnika utvrđuje se dvama kriterijima koji se moraju kumulativno ispuniti. Prvi je kriterij broj etažnih vlasnika koji je glasao za odluku, a drugi veličina njihovih suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima nekretnine. Odluku mora donijeti više od polovice etažnih vlasnika.²²⁹ Međutim, pritom mora biti zadovoljen i drugi kriterij, tj. da ta većina etažnih vlasnika zajedno ima više od polovice nekretnine u etažnom vlasništvu (art. 647b ZGB). Od pravila o dvostrukoj većini isključeno je odlučivanje o provođenju nužnih građevinskih radova (art. 647b/2 ZGB) za koje je vrijedi posebno pravilo u art. 647c ZGB. Kada je riječ o građevinskim radovima koje se poduzimaju u sklopu običnog upravljanja primjenjuje se pravilo da ih može poduzeti i sam etažni vlasnik (art. 647a ZGB).²³⁰

226 U art. 712g/3 ZGB-a propisano je da se, iako se međuvlasnički sporazum kojim se odstupa od dispozitivnih odredbi ZGB-a o upravljanju donosi jednoglasno, kasnije izmjene toga sporazuma donose odlukom za koju je glasala većina etažnih vlasnika koji zajedno imaju više od polovice nekretnine. Kad se promjenom sporazuma nekom etažnom vlasniku priznaje isključivo pravo korištenja određenoga zajedničkog dijela, nužna je i posebna suglasnost etažnoga vlasnika koji je time izravno pogođen (art. 712g/4 ZGB). V. Amédéo Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum* (Zürich/Basel/Genf: Schulthess Verlag, 2014.), 325, 330; Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 201, 294.

227 V. Christoph Brunner i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647d ZGB“, u: *Basler Kommentar; Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1005; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 310-311, 557.

228 U sklopu takvih običnih poslova, etažni vlasnik koji ih poduzima smatra se zakonskim zastupnikom svih etažnih vlasnika. V. Christoph Brunner i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647a ZGB“, u *Basler Kommentar; Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 996.

229 V. Christoph Brunner i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647b ZGB“, u: *Basler Kommentar; Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 999.

230 V. Christoph Brunner i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647c ZGB“, u: *Basler Kommentar; Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1001.

- O nužnim građevinskim radovima odlučuje obična većina etažnih vlasnika (art. 647 c ZGB).

Nužnim građevinskim mjerama smatraju se poslovi održavanja, obnove ili poboljšanja zajedničkih dijelova nekretnine koji su neophodni za održavanje vrijednosti i upotrebljivosti nekretnine. Riječ je o poslovima koji prelaze redovito upravljanje kada je građevinske poslove ovlašten poduzeti svaki etažni vlasnik (art. 647c u vezi s art. 647a ZGB). Za poduzimanje nužnih građevinskih radova na zajedničkim dijelovima nekretnine koji prelaze opseg redovitog upravljanja potrebna je obična većina, tj. suglasnost više od polovice etažnih vlasnika. Odluka tada obvezuje sve etažne vlasnike koji razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova sudjeluju u troškovima (art. 712h/1 ZGB). Ako etažni vlasnici nisu odlučili o nužnim građevinskim radovima, svaki etažni vlasnik može zahtijevati od suda da naloži provođenje građevinskih radova koji su nužni za očuvanje vrijednosti nekretnine i za njezino korištenje (art. 647/2 ZGB).²³¹

- O korisnim građevinskim radovima odlučuje dvostruka većina etažnih vlasnika (art. 647 d ZGB).

Korisni građevinski radovi su poslovi obnove i rekonstrukcije nekretnine u etažnom vlasništvu kojima se povećava vrijednost nekretnine, poboljšava njezina uporabljivost ili gospodarska korisnost. Za takve se poslove zahtijeva dvostruka većina etažnih vlasnika. Za odluku mora glasati više od polovice etažnih vlasnika koji zajedno imaju više od polovice nekretnine (art. 647d/1 ZGB). Odluka donesena dvostrukom većinom obvezuje sve etažne vlasnike koji razmjerno veličini svojih suvlasničkih dijelova sudjeluju u troškovima (art. 712h/1 ZGB).

Radi zaštite etažnih vlasnika pri provođenju korisnih građevinskih radova propisana su dvije iznimke od navedenoga pravila. Prva je iznimka uređena kongentnim pravilima i njihova se primjena ne može isključiti sporazumom etažnih suvlasnika. Za provođenje korisne građevinske mjere zahtijeva se suglasnost etažnoga vlasnika kojem se provođenjem te mjere trajno i prekomjerno otežava korištenje zajedničkim dijelova nekretnine ili mu njihovo korištenje čini beskorisnim (art. d/2 ZGB). Bez suglasnosti etažnog vlasnika kojem se trajno i prekomjerno otežava korištenje zajedničkim dijelom neće biti dopušteno provesti korisnu građevinsku mjeru neovisno o tome što je i bez njega o promjeni odlučila dvostruka većina etažnih vlasnika. Taj etažni vlasnik ima pravo veta na odluku o korisnim građevinskim radovima.²³²

Druga iznimka štiti etažnog vlasnika od prekomjernih troškova korisnih građevinskih radova. Ako provođenje radova od etažnog vlasnika zahtijeva nerazumne izdatke, posebno zbog toga što su u nerazmjeru s vrijednošću njegova suvlasničkog dijela nekretnine, korisna građevinska mjera može se provesti samo ako ostali etažni vlasnici na sebe preuzmu plaćanje prekomjernoga dijela njegova udjela u troškovima (art. 647d/3 ZGB).²³³

231 V. Brunner i Wichtermann, *Komm. Art. 647c ZGB*, 1002.

232 V. Brunner i Wichtermann, *Komm. Art. 647d ZGB*, 1006.

233 V. Stephanie Hrubesch-Millauer; Barbara Graham-Siegenthaler i Vito Roberti, *Sachenrecht* (Bern: Stämpfli Verlag, 2017.), 186.

- O luksuznim građevinskim radovima odlučuju svi etažni vlasnici (art. 647 e ZGB).

Luksuzni građevinski radovi su poslovi kojima se izgled nekretnine čini ljepšim i povećava udobnost zajedničkih dijelova nekretnine. Za takve se građevinske radove zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika (art. 647e/1 ZGB).

Međutim, od navedenog je pravila također uređena iznimka koja određuje da se u određenim slučajevima za luksuzne građevinske radove ne zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika. Luksuzni građevinski radovi mogu se provesti i na temelju odluke etažnih vlasnika donesene dvostrukom većinom, tj. na temelju odluke za koju je glasalo više od polovice etažnih vlasnika koji zajedno imaju više od polovice nekretnine. No, tada će luksuzna građevinska mjera biti dopuštena samo ako su ispunjene tri pretpostavke: etažni vlasnik koji je bio protiv neće biti trajno oštećen u svojim pravima vezanim za korištenje zajedničkih dijelova nekretnine, etažni vlasnici koji su glasali za odluku snosit će troškove radova, tj. preglasani etažni vlasnik neće sudjelovati u troškovima i preglasanom etažnom vlasniku platit će se naknada za privremeno oštećenje njegovih prava (art. 647e/2 ZGB).

- Obična većina glasova etažnih vlasnika računa se po broju osoba koje su sudjelovale na skupštini etažnih vlasnika.
- Dvostruka većina računa se po broju etažnih vlasnika koji su sudjelovali na skupštini i po veličini suvlasničkih dijelova svih etažnih vlasnika na nekretnini.

Iz odredbi ZGB-a o upravljanju stvari u suvlasništvu, a koje se primjenjuju i na upravljanje nekretninom u etažnom vlasništvu, proizlazi da se odluke o upravljanju donose većinom svih suvlasnika (npr. art. 647c), odnosno dvostrukom većinom u sklopu koje je jedan od kriterija i većina svih suvlasnika (npr. art. 647b, 647d ZGB). Međutim, za utvrđivanje većine etažnih vlasnika vrijede posebna pravila. Za računanje većine etažnih vlasnika mjerodavne su odredbe ZGB-a o glasanju na skupštini udruženja (art. 67/2 ZGB u vezi s art. 712 m/2 ZGB). Pravila o odlučivanju na skupštini udruženja supsidijarno se primjenjuju, jer u pravilima ZGB-a o odlučivanju etažnih vlasnika na skupštini etažnih vlasnika nisu uređena nikakva posebna pravila o računanju glasova etažnih vlasnika pri donošenju odluka o upravljanju. U art. 67/2 ZGB koji uređuje računanje većine na skupštini udruženja izričito je propisano da se na skupštini odluke donose većinom glasova prisutnih članova, tj. članova koji su osobno prisutni na skupštini ili koje zastupa njihov zastupnik.

Obična većina etažnih vlasnika potrebna za donošenje odluka o upravljanju određuje s obzirom na broj etažnih vlasnika koji su osobno ili putem zastupnika sudjelovali na skupštini etažnih vlasnika, a ne s obzirom na broj svih etažnih vlasnika.²³⁴ Svaki etažni vlasnik ima jedan glas neovisno o tome koliko ima posebnih dijelova i neovisno o tome koliki je njegov suvlasnički udio u cijeloj nekretnini. Kad više osoba ima u vlasništvu jedan posebni dio, sve one zajedno imaju jedan glas.²³⁵

234 V. Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 200; René Bösch, „Komm. Art. 712m ZGB“, u: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1415; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 553.

235 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 553-554; Oliver Martin, *Das Stimmrecht im*

Zaštita etažnih vlasnika koji nisu sudjelovali na skupštini osigurava se, pritom, posebnim pravilima o obveznom kvorumu za valjanost odlučivanja na skupštini etažnih vlasnika (art. 712p ZGB).

Kad se, pak, zahtijeva dvostruka većina tj. većina etažnih vlasnika koji zajedno imaju više od polovine nekretnine većina se utvrđuje po dva kriterija. Većina etažnih vlasnika utvrđuje se prema broju etažnih vlasnika koji su osobno ili putem zastupnika sudjelovali na skupštini. Većina suvlasničkih dijelova određuje se s obzirom na udjele svih etažnih vlasnika u cijeloj nekretnini neovisno o tome da li su ili ne sudjelovali na skupštini.²³⁶

Posebna pravila, međutim, vrijede ako se za odluku o upravljanju zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika. Tada će odluka biti donesena samo ako su na skupštini etažnih vlasnika sudjelovali svi etažni vlasnici i ako su tada svi etažni vlasnici glasali za odluku (npr. kod luksuznih građevinskih promjena, art. 647 e/1 ZGB). Za valjanu odluku tada neće biti dostatno da su o odluci o upravljanju glasali svi prisutni etažni vlasnici, ako na skupštini nisu sudjelovali svi etažni vlasnici.²³⁷

- Odluke o upravljanju etažni vlasnici donose na skupštini etažnih vlasnika (art. 712m, 712 p ZGB).

Skupština etažnih vlasnika jedini je obvezni organ zajednice etažnih vlasnika na kojem etažni vlasnici odlučuju o upravljanju nekretninom, ako nisu drukčije sporazumno odredili.^{238, 239} Na skupštini etažni vlasnici odlučuju o svim poslovima upravljanja, imenovanju upravitelja, predstavniku etažnih vlasnika u pogledu poduzimanja određenih poslova uprave i za komunikaciju s upraviteljem, o godišnjem planu troškova, o osnivanju fonda (pričuve) za obnovu i održavanje nekretnine, o osiguranju nekretnine i dr. (art. 712m/1 ZGB).²⁴⁰ Skupštinu saziva upravitelj. U pogledu skupštine etažnih vlasnika odgovarajući se primjenjuju odredbe ZGB-a o skupštini udruženja (art. 712m/2 ZGB).²⁴¹

S obzirom na to da se pri donošenju odluka o upravljanju na skupštini etažnih vlasnika većina određuje prema broju prisutnih etažnih vlasnika, za valjano odlučivanje na skupštini zahtijeva se poseban dvostruki kvorum. Posebnim pravilima o kvorumu osigurava se da minimalni broj prisutnih etažnih vlasnika donosi odluke

Wohnungseigentums- und Stockwerkeigentumsrecht (Cuvillier Verlag: Göttingen, 2018.), 61.

236 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 556

237 Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 557.

238 Hrubesch-Millauer, Graham-Siegenthaler i Roberti, *Sachenrecht*, 306; Bösch, *Komm. Art. 712m ZGB*, 1412.

239 Predmnijeva se da odlučuju na skupštini ako nešto drugo nije izričito određeno u međuvlasničkom sporazumu. V. Jörg Schmid *et al.* Hrsg., *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch* (Zürich/Basel/Genf: Schulthess Verlag, 2015.), 1141.

240 Skupština je nadležna za donošenje svih odluka u pogledu upravljanja za koje nije nadležan upravitelj. U tom se smislu primjenjuje presumpcija da je o odlučivanju o određenom poslu upravljanja, ako nije drukčije određeno, nadležna skupština. V. Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1141.

241 Npr. u pogledu odlučivanja, pozivanja na skupštinu, pravila o sadržaju poziva se navođenjem svih odluka o kojima će se odlučivati, u pogledu vođenja skupštine, sastavljanja zapisnika sa sadržajem odluka i dr. V. Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1141; Bösch, *Komm. Art. 712m ZGB*, 1414.

o upravljanju koje obvezuju sve etažne vlasnike. No, čak i onda kada za održavanje skupštine postoji kvorum, ali nisu prisutni svi etažni vlasnici, neće se valjano moći donositi odluke za koje se zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika, jer takve odluke mogu donijeti samo svi etažni vlasnici jednoglasno.²⁴²

Prvi je put skupština ovlaštena valjano odlučivati samo kad je na njoj prisutna (osobno ili putem zastupnika) jedna polovina svih etažnih vlasnika čiji suvlasnički udjeli zajedno čine polovicu nekretnine, a najmanje dva etažna vlasnika (art. 712p/1 ZGB). Time se osigurava da valjanu odluku o poslu za koji se zahtijeva obična većina donese više od jedne četvrtine svih etažnih vlasnika (tj. više od polovice prisutnih etažnih vlasnika). No, kad se odlučuje o poslu za koji se zahtijeva dvostruka većina za odluku mora glasati više od jedne četvrtine svih etažnih vlasnika, ali koji zajedno imaju više od polovice cijele nekretnine.

Ako nije postignut kvorum na prvoj skupštini, saziva se nova skupština nakon što je proteklo najmanje deset dana od sazivanja prve skupštine. Na drugoj se skupštini mogu valjano donositi odluke ako je prisutna (osobno ili putem zastupnika) jedna trećina svih etažnih vlasnika, a najmanje dva etažna vlasnika (art. 712p/3 ZGB). Tada će, dakle, kad se odluke donose običnim većinom (više od polovice prisutnih etažnih vlasnika) biti dostatno da za odluku glasa više od jedne šestine svih etažnih vlasnika. Međutim, da bi na drugoj skupštini prisutni etažni vlasnici donijeli valjanu odluku za koju se zahtijeva dvostruka većina bit će potrebno da za nju glasa jedna šestina svih etažnih vlasnika koji zajedno imaju više od polovice cijele nekretnine.

U konačnici takvo uređenje kvoruma može dovesti do toga da relativno mali broj etažnih vlasnika (više od jedne četvrtine, odnosno više od jedne šestine) većinom glasova prisutnih donosi odluke o upravljanju. Ravnoteža u odnosu na etažne vlasnike koji nisu glasali ili su glasali protiv, osigurava se na dva načina. S jedne strane, obična većina od prisutnih etažnih vlasnika zahtijeva se samo za nužne građevinske radove. S druge strane, u ostalim slučajevima uz običnu većinu zahtijeva se i da etažni vlasnici imaju više od polovice nekretnine. Time se postiže da, unatoč tome što je glasao relativno mali broj etažnih vlasnika, njihova odluka ipak bude odraz volje etažnih vlasnika koji imaju većinski nekretnine. Naposljetku, takvim se uređenjem kvoruma osigurava da se ipak donosu odluke o upravljanju i da se učinkovito upravlja nekretninom.

- Sudska zaštita etažnih vlasnika u vezi s odlukama o upravljanju ostvaruje se po pravilima o zaštiti članova udruženja (art. 712m/2 u vezi s art. 75 ZGB).

Sudska zaštita preglasanih etažnih vlasnika u odnosu na odluke donesene na skupštini u ZGB-u nije izričito uređena. Na zaštitu preglasanih etažnih vlasnika primjenjuju se odgovarajući odredbe ZGB-a o zaštiti članova udruženja u pogledu odluka donesenih na skupštini (art. 75. ZGB u vezi s art. 712m ZGB).²⁴³ Svaki etažni vlasnik ima aktivnu legitimaciju za podizanje tužbe radi poništenja odluke donesene na skupštini etažnih vlasnika i to neovisno o tome je li bio prisutan na skupštini ili ne i neovisno o tome ima li poseban (pravni ili neki drugi) interes za podizanje

242 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 628.

243 V. Bösch, *Komm. Art. 712m ZGB*, 1414

tužbe. Radi se o pravu etažnog vlasnika kojeg se on ne može odreći.²⁴⁴ Etažni vlasnik može osporavati valjanost odluke samo zbog toga što je suprotna zakonu ili međuvlasničkom sporazumu kojeg su sklopili etažni vlasnici.²⁴⁵ Pasivno legitimirana je zajednica etažnih vlasnika.²⁴⁶ Rok za podizanje tužbe radi poništenja odluke iznosi mjesec dana, a računa se otkada je etažni vlasnik saznao za odluku (art. 75. ZGB).²⁴⁷

Na postupak poništenja odluka etažnih vlasnika o upravljanju nekretninom na odgovarajući se način primjenjuju pravila o postupanju suda pri odlučivanju o poništavanju odluka udruženja. Sud ispituje zakonitost odluke, ali ne i njezinu svrhu, te je li njezino donošenje bilo opravdano. Cilj sudske kontrole nije razmatranje oportunističkog slobodnog odlučivanja etažnih vlasnika o poslu uprave sve dok je njihovo odlučivanje u skladu sa zakonom i međuvlasničkim sporazumom.²⁴⁸ Stoga će, npr. sud poništiti odluku koja je nejasna ili nepotpuna, odluku koja nije donesena potrebnom većinom glasova, kojom se pogrešno određuje sudjelovanje etažnih vlasnika u troškovima i sl.^{249, 250} Presuda kojom se odluka poništava ima retroaktivne, tj. *ex tunc* učinke. Sud, pritom, neće u presudi donijeti novu odluku o upravljanju koja zamjenjuje poništenu odluku.²⁵¹

Odluke o upravljanju obvezuju kasnije stjecatelje etažnog vlasništva (art. 649a ZGB).

Odluke o upravljanju, svi drugi sporazumi etažnih vlasnika u pogledu upravljanja i korištenja zajedničkih dijelova nekretnine, kao i sudske presude u pogledu upravljanja obvezuju i kasnije stjecatelje etažnog vlasništva i stjecatelje drugih stvarnih prava na posebnom dijelu nekretnine.²⁵² Kasniji stjecatelj stupa umjesto etažnog vlasnika koji je na njega prenio svoje etažno vlasništvo u sve pravne odnose s ostalim etažnim vlasnicima u pogledu nekretnine u etažnom vlasništvu. Cilj je ovog pravila osigurati kontinuitet u pravnim odnosima između etažnih vlasnika u pogledu upravljanja i korištenja cijele nekretnine. To je posebno važno upravo za uređenje pravnih odnosa na nekretnini u etažnom vlasništvu s obzirom na to da

244 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 564; Bösch, *Komm. Art. 712m ZGB*, 1416.

245 V. Bösch, *Komm. Art. 712m ZGB*, 1415.

246 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 566; Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1141.

247 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 567. Za etažnog vlasnika koji nije sudjelovao na skupštini taj rok počinje teći od kad mu je dostavljen zapisnik sa skupštine. V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 567.

248 V. Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 300.

249 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 559, 560.

250 Pravila o tužbi radi poništenja odluke o upravljanju ne isključuju primjenu općih pravila o tužbi radi utvrđenja ništetnosti odluke za čije podizanje po općim pravilima o ništetnosti nije predviđen rok. V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 561-562; Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1141; Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 300.

251 Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 568.

252 V. Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 202, 294; Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1100; Christoph Brunner i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 649a ZGB“, u: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1020-1021; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 337.

je riječ o dugotrajnim odnosima u vezi s upravljanjem nekretninom.²⁵³ Publicitet odluka etažnih vlasnika ostvaruje se upisom u zemljišnu knjigu. Svi akti i presude koji djeluju prema kasnijim stjecateljima mogu se zabilježiti u zemljišnoj knjizi (art. 469a/2 ZGB). Isto tako, svaki etažni vlasnik može zahtijevati da se u zemljišnu knjigu zabilježi međuvlasnički sporazum o upravljanju i korištenju zajedničkih dijelova nekretnine (art. 712g/3 ZGB).²⁵⁴

Međutim, kasnije stjecatelje će obvezivati sve odluke o upravljanju i kad nisu upisane u zemljišnu knjigu. U pravilima ZGB-a o zabilježbi odluka nije, naime, izričito određeno da se pravni učinci zabilježbe sastoje u tome da prema trećim osobama djeluju samo one odluke koje su upisane u zemljišnu knjigu.²⁵⁵ Okolnost da stjecatelj nije znao za odluke o upravljanju ne oslobađa ga od obveza koje za njega iz njih proizlaze. Sve obveze i prava koja je imao njegov prednik u pogledu upravljanja nekretninom prelaze i na novoga stjecatelja etažnog vlasništva. Kako će se stjecatelj informirati o ranije donesenim odlukama o upravljanju praktično je pitanje koje najviše ovisi o njegovim ugovornim odnosima s prednikom.²⁵⁶

- Zajednica etažnih vlasnika iako nema pravnu sposobnost u pravnom se prometu tretira kao pravna osoba s ograničenom pravnom sposobnošću (art. 712 I ZGB).

Etažni vlasnici povezani su u zajednicu etažnih vlasnika koja se u formalnom smislu ne smatra pravnom osobom već zajednicom osoba bez pravne osobnosti.²⁵⁷ Članstvo etažnih vlasnika u zajednici etažnih vlasnika je obvezno i proizlazi iz prava i obveza koje ima svaki etažni vlasnik na svom posebnom dijelu, odnosno na zajedničkim dijelovima nekretnine.²⁵⁸ Međutim, zajednica etažnih vlasnika ipak ima određene karakteristike slične karakteristikama pravnih osoba. Zajednica etažnih vlasnika ima specifičnu ograničenu pravnu sposobnost u pogledu imovine, procesne legitimacije i postupanja u pravnom prometu. Funkcije zajednice etažnih vlasnika iscrpljuju se u raspolaganju, korištenju, upravljanju i održavanju gospodarske vrijednosti nekretnine, dok pravne ovlasti na cijeloj nekretnini i dalje imaju etažni vlasnici kao njezini suvlasnici.²⁵⁹ Zajednica etažnih vlasnika nastaje automatski i temeljem zakona u trenutku uspostave etažnog vlasništva (upisom u zemljišnu knjigu) i to bez posebnog akta osnivanja, a prestaje kad prestane etažno vlasništvo (brisanjem iz zemljišne knjige).²⁶⁰

Zajednica etažnih vlasnika u svoje ime stječe imovinu u okviru upravljanja

253 V. Brunner i Wichtermann, *Komm. Art. 649a ZGB*, 1021.

254 V. Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 293.

255 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 338.

256 V. Brunner i Wichtermann, *Komm. Art. 649a ZGB*, 1022.

257 V. Martin, *Das Stimmrecht im Wohnungseigentums- und Stockwerkeigentumsrecht*, 31; Bösch, *Komm. Art. 712m ZGB*, 1412; Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1139; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 446; Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 297.

258 V. Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 450.

259 V. René Bösch, „Komm. Art. 712a-t ZGB“, u: *Basler Kommentar: Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1360; Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1139; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 447.

260 Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 448.

cijelom nekretninom čija je namjena usmjerena na upravljanje zajedničkim dijelovima nekretnine.²⁶¹ Ta se imovina, u pravilu, sastoji od sredstava prikupljenih radi upravljanja nekretninom (npr. pričuva), imovinskih prava koja je zajednica etažnih vlasnika stekla u okviru upravljanja na nekretninama (npr. vlasništvo nadstojničkog stana) i pokretninama, tražbina koje zajednica etažnih vlasnika ima prema trećim osobama iz ugovornih i izvanugovornih odnosa u vezi s upravljanjem nekretninom, tražbina prema etažnim vlasnicima u pogledu troškova upravljanja i doprinosa za održavanje i obnovu nekretnine.²⁶² Zajednica etažnih vlasnika nema nikakva stvarna prava na zajedničkim dijelovima nekretnine. Iako ZGB ne priznaje zajednici etažnih vlasnika pravnu sposobnost, izričito joj se priznaje aktivna i pasivna legitimacija u sporovima vezanim za upravljanje nekretninom (art. 712 l/2 ZGB). U praksi se u pravnom prometu zajednica etažnih vlasnika tretira kao da je pravna osoba s ograničenom pravnom sposobnošću koja se ostvaruje u okvirima upravljanja cijelom nekretninom.²⁶³ U pravnim odnosima s trećim osobama zajednicu etažnih vlasnika zastupa upravitelj (art. 712 t ZGB).

Zajednica etažnih vlasnika za svoje dugove odgovara isključivo svojom imovinom (npr. pričuvom, tražbinama prema etažnim vlasnicima i dr). Iz odredbi ZGB-a o etažnom vlasništvu ne proizlazi da etažni vlasnici neposredno i solidarno odgovaraju za dugove zajednice etažnih vlasnika.²⁶⁴ Protiv zajednice etažnih vlasnika ne može se provoditi stečajni postupak.²⁶⁵

- Fakultativno imenovanje upravitelja (art. 712 q ZGB).

Imenovanje upravitelja nije obveza zajednice etažnih vlasnika, već mogućnost o kojoj odlučuju etažni vlasnici na skupštini etažnih vlasnika većinom glasova.²⁶⁶ Ako zajednica etažnih vlasnika nije imenovala upravitelja, imenuje ga sud na zahtjev svakoga etažnog vlasnika ili na zahtjev treće osobe koja za to ima pravni interes kao što su, npr. založni vjerovnik, osiguravatelj (art. 712q ZGB).²⁶⁷ Upravitelj obavlja radnje redovitog upravljanja u skladu sa zakonom, međuvlasničkom sporazumu i odlukama etažnih vlasnika. Ako upravitelj nije imenovan, nužne i hitne poslove

261 V. Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 297; Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1139; René Bösch, „Komm. Art. 712l ZGB“, u: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1406; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 461.

262 V. Bösch, *Komm. Art. 712l ZGB*, 1406; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 461 – 468.

263 V. Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1139; Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 297.

264 V. Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1140; Schmid i Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 298; Bösch, *Komm. Art. 712l ZGB*, 1405; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 388.

265 V. Bösch, *Komm. Art. 712l ZGB*, 1411.

266 V. Bösch, *Komm. Art. 712m ZGB*, 1413; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 638. Ako upravitelj ima ovlasti koje prelaze poslove redovitog upravljanja o imenovanju upravitelja odlučuje se dvostrukom većinom, jer se smatra da se tada radi o važnijem poslu upravljanja u smislu (art. 647b ZGB).

267 V. Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1141; René Bösch, „Komm. Art. 712q ZGB“, u: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1422.

upravljanja ovlašten je poduzeti svaki etažni vlasnik (art. 647/2 ZGB). Pravni odnosi između upravitelja i zajednice etažnih vlasnika uređuju se ugovorom o upravljanju na koji se, u pravilu, na odgovarajući način primjenjuju odredbe o ugovoru o djelu.²⁶⁸ Upravitelj u pravnim odnosima s trećim osobama vezanim za zajedničko upravljanje zastupa zajednicu etažnih vlasnika, kao i pojedine etažne vlasnike (art. 712t/1 ZGB).

- Zajednica etažnih vlasnika ima zakonsko založno pravo i pravo zadržanja radi osiguranja tražbina prema etažnom vlasniku koje proizlaze iz upravljanja nekretninom (art. 712 i 712 j ZGB).

Radi osiguranja tražbina koje etažni vlasnici u vezi s upravljanjem duguju zajednici etažnih vlasnika, zajednica etažnih vlasnika ima na temelju zakona dva instrumenta osiguranja. Njihov je cilj osigurati naplatu tražbina zajednice etažnih vlasnika, a time i solventnost zajednice etažnih vlasnika koja najvećim dijelom ovisi upravo o uplatama pričuve i doprinosa etažnih vlasnika. Ujedno se njima osigurava i naplata tražbina koje treće osobe imaju prema zajednici etažnih vlasnika. Instrumentima osiguranja pojačava se, naime, položaj trećih osoba u pogledu naplate tražbina prema zajednici etažnih vlasnika, što je osobito važno u okolnostima u kojima za dugove zajednice etažnih vlasnika ni solidarno ni supsidijarno ne odgovaraju osobno etažni vlasnici.²⁶⁹

Prvi instrument osiguranja je zakonsko založno pravo u korist zajednice etažnih vlasnika na posebnom dijelu etažnog vlasnika. Zakonskim založnim pravom osiguravaju se tražbine zajednice prema etažnom vlasniku dospjele u posljednje tri godine (art. 712 i ZGB). Radi se o, tzv. posrednom zakonskom založnom pravu na posebnom dijelu nekretnine u vlasništvu etažnoga vlasnika čiji je pravni temelj (*titulus*) stjecanja zakon. Način stjecanja (*modus*) jest upis u zemljišnu knjigu u korist zajednice etažnih vlasnika, pa se i prvenstveni red zakonskoga založnog prava određuje prema trenutku podnošenja prijedloga za upis.^{270, 271} Upis zakonskog založnog prava u zemljišnu knjigu mogu u svakom trenutku zahtijevati upravitelj, a ako upravitelj nije imenovan, predstavnik etažnih vlasnika izabran većinom glasova etažnih vlasnika, etažni vlasnik kojeg je ovlastio sud, te vjerovnik koji provodi ovrhu protiv zajednice etažnih vlasnika na neplaćenju tražbini zajednice prema etažnom vlasniku.²⁷² Na to se zakonsko založno pravo odgovarajući primjenjuju pravila ZGB-a o zakonskom založnom pravu izvođača građevinskih radova.

Drugi instrument osiguranja pravo je zadržanja. Zajednica etažnih vlasnika ima radi osiguranja tražbina iz upravljanja prema etažnom vlasniku dospjelih u posljednje tri godine, pravo zadržanja na pokretninama koje se nalaze u posebnom dijelu etažnog

268 V. Bösch, *Komm. Art. 712q ZGB*, 1424.

269 V. René Bösch, „Komm. Art. 712i ZGB“, u: *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.), 1401; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 385.

270 V. Bösch, *Komm. Art. 712i ZGB*, 1401, 1403; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 386, 408.

271 Upis se provodi na temelju isprave u kojoj je etažni vlasnik priznao sud, na temelju isprave u kojoj etažni vlasnik pristaje na upis založnog prava ili na temelju sudske presude. V. Bösch, *Komm. Art. 712i ZGB*, 1403; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 394, 395.

272 V. Schmid *et al.*, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 1140; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 389-391.

vlasnika, a koje služe za korištenje i opremanje posebnog dijela (art. 712 k ZGB).

6. ZAKLJUČAK

Pravno uređenje upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu kontinuirano se prilagođava zahtjevima društvenih promjena uvjetovanih brzim tehničkim razvojem, digitalizacijom, klimatskim promjenama, zahtjevima za većom zaštitom okoliša, za uštedom energije i korištenjem obnovljivih izvora energije. Upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu postaje važan instrument za održivi razvoj stanovanja i poslovanja. Zbog toga moderno pravno uređenje upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu nije više primarno fokusirano na zaštitu individualnih interesa etažnih vlasnika u sklopu zajednice etažnih vlasnika već i na osiguranje ciljeva održivog razvoja u području stanovanja i poslovanja. Cilj je modernog uređenja upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu za pojedine etažne vlasnike uspostaviti poseban privilegirani položaj kad provode promjene svojih posebnih dijelova i zajedničkih dijelova nekretnine radi njihove modernizacije, uštede energije, korištenja solarne energije, pristupa internetu, elektromobilnost i sl. Etažnim vlasnicima različito se osigurava povoljniji položaj pri uređenju odnosa s ostalim etažnim vlasnicima u pogledu zahtijevanih promjena, kako bi im se omogućilo brzo provođenje promjena. Ne samo da se time privilegiraju etažni vlasnici koji korištenje nekretnine žele modernizirati, već se time doprinosi i globalnim ciljevima klimatske i energetske politike. Drugi je cilj reformi uspostaviti jači položaj i veću zaštitu interesa zajednice etažnih vlasnika u sklopu upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu. Najzastupljeniji je instrument za takav pristup prijelaz na većinsko odlučivanje o poslovima upravljanja, posebno ako je riječ o građevinskim promjenama na nekretnini koje prelaze okvire redovite uprave. U modernim pravilima o upravljanju u tim se slučajevima samo iznimno zahtijeva suglasnost svih etažnih vlasnika.

Nova pravila u upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu, iako se njima ne mijenja sam koncept pravnog uređenja etažnog vlasništva, značajno su promijenila položaj etažnih vlasnika u zajednici etažnih vlasnika. Zaštitu zajedničkih interesa etažnih vlasnika u pogledu upravljanja i korištenja nekretninom u etažnom vlasništvu sve se više daje prednost pred zaštitom individualnih interesa pojedinih etažnih vlasnika. U zajednici etažnih vlasnika načelo socijalne vezanosti vlasništva dolazi sada puno više do izražaja. Na jaču socijalnu vezanost etažnog vlasništva posebno utječu pravila koja obvezuju etažne vlasnike da moraju na zahtjev etažnog vlasnika pristati i trpjeti određene privilegirane građevinske promjene na zajedničkim dijelovima. Socijalna vezanost etažnog vlasništva posebno je pojačana i uvođenjem većinskog odlučivanja kao pravila za odlučivanje o upravljanju nekretninom u etažnom vlasništvu koje dovodi do toga da svakog etažnog vlasnika obvezuju odluke o upravljanju koje je donijela većina etažnih vlasnika. U međusobnim pravnim odnosima između etažnih vlasnika zato sada više dolaze do izražaja i druga načela važna za uspješno funkcioniranje zajednice etažnih vlasnika, kao što su načelo lojalnosti, načelo savjesnosti i poštenja, načelo zabrane diskriminacije i dr.

Promjene u konceptu upravljanja nekretninama u etažnom vlasniku koje u središte interesa stavljaju zajednicu etažnih vlasnika, pa čak i neke javne interese, zahtijevaju, s druge strane, nove instrumente za zaštitu pojedinačnih interesa etažnih vlasnika, posebno kada su etažni vlasnici preglasani pri odlučivanju o poslovima upravljanja. U novim pravilima o upravljanju postoji čitav niz instrumenata kojima se osigurava zaštita preglasanih etažnih vlasnika i kojima se uspostavlja odgovarajuća ravnoteža između interesa zajednice etažnih vlasnika i individualnih interesa etažnih vlasnika. Instrumenti zaštite različiti su od posebnih pravila o kvalificiranoj većini koja osigurava da je odluka izraz volje pretežne većine etažnih vlasnika, prava na sudsku zaštitu radi kontrole valjanosti odluke o upravljanju preko posebnih pravila o sudjelovanju u troškovima do uređenja iznimki kada nije dopuštena promjena ili prava na posebnu naknadu zbog povrede zaštićenih interesa pojedinog etažnog vlasnika. No, svi su ti instrumenti uređeni na način koji, u najvećem broju slučajeva, zapravo pridonosi ostvarivanju volje većine etažnih vlasnika u pogledu upravljanja. Kad god je to moguće prednost se daje provedbi valjane odluke koju je donijela propisana većina etažnih vlasnika, a eventualne povrede individualnih interesa preglasanih etažnih vlasnika saniraju se na druge načine.

Pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu zbog zahtjeva da se jasno uredi odnos između individualnih zaštićenih interesa etažnih vlasnika, interesa zajednice etažnih vlasnika i javnih interesa koji se moraju osigurati učinkovitim upravljanjem, postala su tijekom njihove reforme složenija i detaljnija. Usklađivanje različitih, katkad i međusobno suprotstavljenih interesa zahtijeva, naime, i poseban nomotehnički pristup. S jedne strane, nužno je detaljno urediti pretpostavke za odlučivanje o pojedinim poslovima uprave, postupak odlučivanja i sudsku zaštitu etažnih vlasnika. S druge strane, pravila o odlučivanju moraju biti koncipirana na način da se mogu primijeniti i na poslove upravljanja koje će zahtijevati budući tehnički razvoj i novi zahtjevi za učinkovitim upravljanjem. Zbog toga se u pravilima o upravljanju vrlo često koriste različiti pravni standardi koje sudovi moraju tumačiti ovisno o okolnostima svakoga konkretnog slučaja. Nova pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu stavljaju zato i pred sudove nove posebne izazove. U velikom broju slučajeva upravo će o tome kako se pojedini pravni standardi tumače u praksi ovisiti koja će pravila o odlučivanju biti mjerodavna za uređenje međusobnih odnosa između etažnih vlasnika, a time i koje će obveze za pojedine etažne vlasnike proizaći iz određenog posla uprave.

Svi opisani trendovi u pravnom uređenju upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu u stranim pravnim poredcima u hrvatskom pravu dolaze tek sporadično do izražaja i to samo kroz dopune pojedinih odredbi ZV-a ili u pravilima o odlučivanju etažnih vlasnika u posebnim zakonima. Takav pristup ne može zadovoljiti sve zahtjeve koje pred upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu postavlja moderno društvo. Bilo bi zato korisno početi raspravu o sustavnoj reformi pravila o upravljanju nekretninama u etažnom vlasništvu kojom bi se uspostavila nova ravnoteža između pojedinačnih zaštićenih interesa etažnih vlasnika i zajednice etažnih vlasnika uz uvažavanje ustavnoga jamstva vlasništva i socijalne funkcije vlasništva. S obzirom na starost stambenog fonda u Hrvatskoj te vrlo veliku zastupljenost stanovanja u

stanovima, a posebno zbog aktualnih problema vezanih za obnovu zgrada nakon potresa, bilo bi važno što prije urediti pravila koja će osigurati učinkovito upravljanje i modernizaciju nekretnina u etažnom vlasništvu. Cjelovita reforma ne samo da može pridonijeti obnovi i modernizaciji nekretnina u etažnom vlasništvu, već i održivom razvoju stanovanja.

Za postizanje ih ciljeva neće biti dovoljno samo reformirati postojeća pravila o upravljanju. Pravno uređenje upravljanja potrebno je značajno proširiti. Dosadašnja reformska iskustva u drugim pravnim porecima pokazuju da je reforma upravljanja vrlo kompleksna i zahtjevna, te da obuhvaća različite aspekte upravljanja uključujući i one koji i u hrvatskom pravu uopće do sada nisu bili uređeni. U okviru rasprave o cjelovitoj reformi upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu morat će se razmotriti brojna pitanja vezana za pravni status zajednice etažnih vlasnika u pravnom prometu i u sudskim postupcima, odgovornost za dugove zajednice etažnih vlasnika, donošenje odluka na skupštini etažnih vlasnika, propisivanje obveze odlučivanja na skupštini etažnih vlasnika, sudsku zaštitu preglasanih etažnih vlasnika, zakonska stvarnopravna osiguranja tražbina zajednice etažnih vlasnika i regresnih zahtjeva etažnih vlasnika u ovršnim postupcima protiv drugih etažnih vlasnika. Sve su to posebni aspekti pravnog uređenja upravljanja bez kojih nije moguće osigurati zaštitu interesa etažnih vlasnika ni zaštitu zajedničkih interesa zajednice etažnih vlasnika.

Najveći izazov u reformi hrvatskoga uređenja upravljanja svakako će biti novo uređenje pretpostavki za odlučivanje o građevinskim promjenama na zajedničkim dijelovima koje prelaze okvire redovitog upravljanja. Brojni praktični problemi s jednoglasnim odlučivanjem opravdavaju prijelaz na većinsko glasanje o građevinskim promjenama, jer se time omogućuju učinkovito upravljanje, obnova i razvoj nekretnine te usklađivanje standarda korištenja nekretnine zahtjevima održivog razvoja. Međutim, napuštanje tradicionalnog pravila o jednoglasnom odlučivanju o svim poslovima izvanredne uprave zahtijeva vrlo oprezan pristup u uređenju pretpostavki za poduzimanje građevinskih promjena na temelju odluke većine etažnih vlasnika, posebno u pogledu određivanja kakvom se većinom etažnih vlasnika odlučuje i u kojim slučajevima. Važno je urediti pravila koja će omogućiti učinkovito provođenje građevinskih promjena, ali na način da se o odlukama odlučuje većinom kojom se može opravdati djelovanje takvih odluka i prema preglasanim etažnim vlasnicima s obzirom na to da su odluke izraz volje značajnog broja etažnih vlasnika. Potreban je diferenciran pristup ovisno o vrsti građevinske promjene, razlozima zbog kojih se ona provodi, njezinom utjecaju na položaj etažnih vlasnika u pogledu korištenja zajedničkih dijelova te o izvorima financiranja. O tome će ovisiti i koja je većina potrebna za donošenje odluke i kako se računaju glasovi etažnih vlasnika. Uređenje pretpostavki za provođenje građevinskih promjena ključno je za uspostavljanje optimalne ravnoteže između etažnih vlasnika koji su odlučili da se provede građevinska promjena i preglasanih etažnih vlasnika. Na kraju, vrlo je važno i pitanje kakav bi nomotehnički pristup trebao biti pri reformi upravljanja nekretninama u etažnom vlasništvu. Radi sprječavanja daljnje segmentiranosti stvarnopravnog uređenja bilo bi opravdano i dalje zadržati uređenje upravljanja nekretninom u etažnom vlasništvu u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

LITERATURA

Knjige i članci:

1. Bärmann, Johannes i Eckhart Pick Hrsg. *WEG – Wohnungseigentumsgesetz. Kommentar*. 16. Aufl. München: C. H. Beck, 2005.
2. Bärmann, Johannes. *Wohnungseigentumsgesetz*. München / Berlin: C. H. Beck, 1958.
3. Bartholome, Fridolin. „Komm. Par. 23. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz. 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
4. Bartholome, Fridolin. „Komm. Par. 25. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz. 3. Aufl. München: C. H. Beck, 2021.
5. Bartholome, Fridolin. „Komm. Par. 43. WEG“, U: *Wohnungseigentumsgesetz*, (Hrsg.) Johannes Hogenschurz. 3. Aufl. München: C. H. Beck, 2021.
6. Bösch, René, „Komm. Art. 712a-t ZGB“. U: (Hrsg.) Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
7. Bösch, René, „Komm. Art. 712i ZGB“. U: (Hrsg.) Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
8. Bösch, René, „Komm. Art. 712l ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
9. Bösch, René, „Komm. Art. 712m ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
10. Bösch, René, „Komm. Art. 712q ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
11. Brunner, Christoph i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647a ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
12. Brunner, Christoph i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647b ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
13. Brunner, Christoph i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647c ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
14. Brunner, Christoph i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 647d ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
15. Brunner, Christoph i Jürg Wichtermann, „Komm. Art. 649a ZGB“. U: Hrsg. Thomas Geiser i Stephan Wolf, *Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II*, 6. Aufl., Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2019.
16. Call, Gottfried, „Ordenliche und außerordenliche Verwaltung im Wohnungseigentum“, *Wohnrechtliche Blätter* 16, br. 7-8 (2003): 201-206
17. Commichau, Michael, „Vorbem. Par. 1 WEG“. U: *Münchener Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch, Sachenrecht, Band 8*, Hrsg. Reinhard Gaier, 8. Aufl. München: C.H. Beck, 2020.
18. Derbolav, Dietrich, „Nochmals zur Klage auf „Teilung“ in Wohnungseigentum“, *Wohnrechtliche Blätter* 16, br. 1 (2003): 4-6
19. Dercsaly, Martin, „Rechtsfolgen fehlerhafter Willensbildungsakte der Eigentümergemeinschaft nach dem WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter*. 20., br. 11, (2007): 297-308.
20. Dercsaly, Martin, „Rechtkonforme Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung“, *Wohnrechtliche Blätter*. 21, br. 9, (2008.): 249 -- 259.
21. Dirnbacher, Wolfgang, *WEG*, Wien: ÖVI-Immobilienakad, 2006.
22. Drasdo, Michael, „Die privilegierte Vollstreckung nach dem WEG“, *Wohnrechtliche Blätter*, 25, br. 10, (2012): 345-347.

23. Elzer, Oliver, „Komm. Par. 18. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
24. Elzer, Oliver, „Komm. Par. 20. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl.: C.H. Beck, 2021.
25. Elzer, Oliver, „Komm. Par. 43. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
26. Elzer, Oliver, „Komm. Par. 44. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
27. Elzer, Oliver, „Komm. Par. 45. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
28. Gavella, Nikola ur. *Stvarno pravo, Sv. 1.*, Zagreb: Narodne Novine, 2007.
29. Grüneberg, Christian, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 81. Aufl. München: C.H. Beck, 2022.
30. Hanel, Norbert, „Nutzung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft und die gemeinschaftliche Verwaltung der Liegenschaft im WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter*. 1, br. 6, (2002): 165-170
31. Häublein, Martin, „Willendbildung in der Eigentümerversammlung nach Inkrafttreten des WEMoG unter besonderer Berücksichtigung des Verwalterpflichten“, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht*, br. 11 (2021): 385- – -395
32. Hausmann, Till, „Komm. Par. 3 WEG“. U: *Österreichisches Wohnrecht*, Band 2., Hrsg.: Till Hausmann i Andreas Vonklich, 3. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2013.
33. Hochleitner, Clara, „Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft“, *Wohnrechtliche Blätter*. 29, br. 2, (2016.): 39- – -50
34. Hogenschurz, Johannes, „Komm. Par. 1. WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
35. Hrubesch-Millauer, Stephanie, Barbara Graham-Siegenthaler i Vito Roberti, *Sachenrecht*, 5. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2017.
36. Illedits, Alexander, „Vorsitz und Protokolführung in der Wohnungseigentümerversammlung“, *Wohnrechtliche Blätter*. 32, br. 7-8, (2019.): 273- – -278
37. Iro, Gert, *Sachenrecht*, Wien: Verlag Österreich, 2016.
38. Kappus, Andreas, „Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz“, *Neue Juristische Wochenschrift*, br. 50, (2020): 3617- – -3623
39. Kletečka, Andreas, „Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter*. 15, br. 4-5, (2002.): 143-148
40. Knoll, Matthias, „Grundlagen der Treupflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung die Liegenschaft (Teil 1)“, *Wohnrechtliche Blätter*. 35, br. 1 (2022.): 1-12
41. Knoll, Matthias, „Grundlagen der Treupflichten im Wohnungseigentum insbesondere im Rahmen der Verwaltung die Liegenschaft (Teil 2)“, *Wohnrechtliche Blätter*. 35, br. 2 (2022.): 33-48
42. Kral, Walter i Maximilian A. Müller, „Komm. 9a WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
43. Lehman-Richter, Arnold i Felix Wobst, „Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem WEMoG“, *Neue Juristische Wochenschrift*, br. 10 (2021.): 662-667
44. Leidner, Tobias, „Komm. Par. 9b WEG“. U: *Wohnungseigentumsgesetz*, Hrsg. Johannes Hogenschurz, 3. Aufl. München: C.H. Beck, 2021.
45. Lieder, Jan i Philipp Pordzik, „WEG Reform 2020: Änderungender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer“, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht*, br. 4 (2021): 105-113
46. Löcker, Heribert, „Komm. Par. 18. WEG“. U: *Österreichisches Wohnrecht*, Band 2., Hrsg.: Till Hausmann i Andreas Vonklich, 3. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2013.

47. Martin, Oliver, *Das Stimmrecht im Wohnungseigentums- und Stockwerkeigentumsrecht*, Cuvillier Verlag: Göttingen, 2018.
48. Müller, Michael, „WEG § 1“. U: *beck-online.GROSSKOMMENTAR zum Zivilrecht: BeckOGK, Stand 1.12.2021.*, Hrsg. Beate Gsell, Wolfgang Krüger, Stephan Lorenz i Christoph Reymann, München: C.H. Beck, 2020.
49. Niedenführ, Werner, „Die WEG-Novelle 2007“, *Neue Juristische Wochenschrift*. 60, br. 26, (2007.): 1841-1846
50. Palandt, Otto, *Bürgerliches Gesetzbuch*, 79. Aufl., München: C.H. Beck, 2020.
51. Paltan, Guntolf, *Wohnungseigentumsrecht*, Wien: Manz, 1995.
52. Pauly, Holger, „Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentum nach In-Kraft-Treten des Wohnungsmodernisierungsgesetz (WEMoDG)“, *Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht*, br. 3 (2021.): 214-218
53. Prader, Christian, *WEG – Wohnungseigentumsgesetz 2002 und HeizKG*, 3. Aufl, Wien: Manz, 2011.
54. Prütting, Hanns, *Sachenrecht*, 37. Aufl., München: C.H. Beck, 2020.
55. Scharmer, Marco, „IWD - Das deutsche Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG): Eine Reform, die den Namen auch verdient!“, *Wohnrechtliche Blätter*. 33, br. 12. (2020): 408-411
56. Scharmer, Marco, „IWD-Die WEG-Novelle 2021“, *Wohnrechtliche Blätter*. 33, br. 11 (2020.): 363-364
57. Schauer, Martin, „Die Eigentümergemeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002)“, *Wohnrechtliche Blätter* vol. 15, br. 4-5 (2002.): 135-143
58. Schmid, Jörg i Bettina Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 5. Aufl. Zürich/Basel/Genf: Schulthess Verlag, 2017.
59. Schmid, Jörg, Alexandra Jungo, Peter Tour i Bernhard Schnyder Hrsg. *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*. 14. Aufl. Zürich/Basel/Genf., Schulthess Verlag, 2015.
60. Suilman, Martin, „Das neuen WEG-Verfahrenrecht“, *Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht*, br. 7-8 (2021.): 246-253
61. Terlitza, Ufried, „Praxis und Probleme der Abtretungslösung des § 18 Abs 2 WEG 2002“, *Wohnrechtliche Blätter*. 26, br. 6, (2013.): 161-168
62. Vonklich, Andreas, „Komm. Par. 30 WEG“. U: *Österreichisches Wohnrecht*, Band 2., Hrsg. Till Hausmann i Andreas Vonklich, 3. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2013.
63. Welser, Rudolf i Andreas Kletečka, *Bürgerliches Recht, Band I*, 15. Aufl., Wien: Manz, 2018.
64. Wermelinger, Amédéo, *Das Stockwerkeigentum*, Zürich/Basel/Genf: Schulthess Verlag, 2014.
65. Wieling, Joseph i Thomas Finkenauer, *Sachenrecht*, 6. Aufl, Berlin: Springer, 2020.
66. Wilhelm, Jan, *Sachenrecht*, 7. Aufl, Berlin/Boston: De Gruyter, 2021.
67. Würth, Helmuth, „WEG 2002“. U: *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch 2. Band/2. Teilband*, Hrsg. Peter Rummel, Wien: Manz, 2002.
68. Würth, Helmuth, Madeleine Zingher i Peter Kovany, *Miet- und Wohnrecht, Band II*, 22. Aufl., Wien: Manz, 2011.

Pravni propisi:

1. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 5283;
2. Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002;
3. Bundesgesetz vom 1. Julijul 1975. über das Eigentum an Wohnungen und sonstigem Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz – 1975 – WEG 1975), BGBl. Nr. 417/1975;
4. Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht/Mietrechtsgesetz-MRG, BGBl 520/1881;

5. Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG 2022), BGBl. I Nr. 222/2021;
6. Gesetz über Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 BGBl 2007 I Nr. 11;
7. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz-WEG) vom 15. März 1951., BGBl I S. 175;
8. Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) von 18. Oktober 2020, BGBl 2020 II Nr. 47;
9. Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz-WEMoG) vom 16. Oktober 2020, BGBl I Nr. 47, S. 2187;
10. Postulat vom 25. September 2014. Nr. 14.3832 “Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau”;
11. Wohnungseigentumsgesetz (WEG-1948), BGBl 149/1948;
12. Zakon o energetskejoj učinkovitosti, Narodne novine, br. 127/14, 116/18, 25/20, 32/21, 41/21;
13. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 141/06;
14. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 146/08;
15. Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, Narodne novine, br. 102/20, 10/21, 117/21;
16. Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka, Narodne novine, br. 42/18;
17. Zakon o tržištu toplinske energije, Narodne novine, br. 80/13, 14/14, 102/14, 115/14, 95/15, 102/15, 76/18, 96/18, 86/19, 118/19;
18. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14;
19. Zivilgesetzbuch – Bundesgesetz vom 11. Dezember 2009. (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen in Sachenrecht);
20. Zivilgesetzbuch – Bundesgesetz vom 19. Dez. 1963.

Sudska praksa:

1. Odluka Ustavnog suda RH, U-I/4108/2012 od 10. listopada 2017.
2. Odluka Ustavnog suda RH, U-I/6147/2011 od 25. travnja 2017.
3. Odluka Ustavnog suda RH, U-I-663/2020. od 23. ožujka 2021.
4. Odluka Ustavnog suda RH, U-III/1915/2012 od 30. ožujka 2016.
5. Odluka Ustavnog suda RH, U-III/4453/2018 od 19. ožujka 2020.
6. Odluka Vrhovnog suda RH, Rev 1553/2013 od 8. siječnja 2014.
7. Odluka Vrhovnog suda RH, Rev 200/2009 od 6. svibnja 2009.
8. Odluka Vrhovnog suda RH, Rev x 174/2008 od 18. ožujka 2009.
9. Odluka Vrhovnog suda RH, Rev-3354/2019 od 25. veljače 2020.
10. Odluka Županijskog suda u Rijeci, Gž-473/2020 od 19. veljače 2020.
11. Odluka Županijskog suda u Varaždinu, Gž-2708/2016 od 24. rujna 2018.
12. Pravno shvaćanje Gradanskog odjela Županijskog suda u Zadru, Su: 48/2017.

Web stranice:

1. *1586. Popis stanovništva, kućanstva i stanova 2011. – Stanovi prema načinu korištenja, Statistička izvješća ISSN 1333-1876, Zagreb, 2017*, pristup: 12. ožujak 2022., www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2016/SI-1586.pdf
2. *Bericht des Bundesrats zum Postulat 14.3832 vom 8.März 2019 “Fünfzig Jahre Stockwerkeigentum. Zeit für eine Gesamtschau”*, pristup 22. ožujak 2022., <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/56028.pdf>
3. *Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, 3.6.2006.*, pristup 19. ožujak 2022., <https://dserver.bundestag.de/btd/16/008/1600887.pdf> (WEG-2007 Begründung);
4. *Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG), 23.3.2020.*, pristup 19. ožujak 2022., https://www.bmj.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RegE_WEMoG.pdf;jsessionid=1F09D4B366F7791FBD802CD43AFC8999.1_cid289?__blob=publicationFile&v=3; (WEG 2020 Begründung);
5. *Housing in Europe – 2021 interactive edition (Eurostat)*, pristup: 12. ožujka 2022., <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en&lang=en>
6. Mladen Pavlović, *Razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva*, IUS-INFO. Pristup: 20. ožujka 2022., <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/razvrgnuće-suvlasnistva-uspostavom-etaznog-vlasnistva-1>
7. *Prvi rezultati popisa 2021*, pristup: 12. ožujak 2022., <https://popis2021.hr/index.html>
8. *RIS - Wohnungseigentumsgesetz 1975 - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 31.12.1993.*, pristup 12. ožujka 2022., <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002344&FassungVom=1993-12-31>
9. *RIS - Wohnungseigentumsgesetz 2002 - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 12.03.2022.*, pristup 12. ožujak 2022., <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>
10. *WEG 2002 Erläuterungen*, pristup 17. ožujak 2022., https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXI/II_00989/fname_000104.pdf
11. *WEG-Novelle 2021 Erläuterungen*, pristup 17. ožujak 2022., https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/II_01174/index.shtml

Tatjana Josipović*

Summary

CONDOMINIUM MANAGEMENT AND SUSTAINABLE HOUSING DEVELOPMENT

Legal systems that served as a model for Croatian condominium regulation have recently reformed their rules on condominium management. New management models are being introduced that are grounded in a different set of rules for condominium owners' decision-making. The main goal of condominium management is moving toward sustainable development of housing based on energy efficiency, use of renewable energy sources, and electromobility. In the Republic of Croatia condominium management has not fundamentally changed in the last 25 years since the passage of the Act on Ownership and Other Property Rights. The traditional rules on condominium management cannot meet all of the needs of modern housing and efficient real property management, particularly in the area of extraordinary management that is currently in Croatia based on a unanimous vote by all condominium owners. A particularly vexing issue is the one of managing older buildings whose reconstruction and modernization require a multitude of extraordinary management tasks. The problems related to decision making for extraordinary management tasks have thus become apparent in post-earthquake reconstruction proceedings. This is why special legislation often introduces exceptions to the rule requiring a unanimous decision of the condominium owners for extraordinary management tasks and introduces a different set of rules on required majorities for various management decisions. However, thorough regulation of legal relationships between condominium owners in case a majority vote (simple or qualified) is used for decisions about certain extraordinary tasks is still missing. It is important to approach the problem of condominium management in a different way, and not simply by prescribing exceptions to unanimous decision making about extraordinary task. The purpose of this paper is to define the possible avenues of a thorough reform of condominium management rules in Croatian law that may contribute to efficient real property management.

Keywords: *condominium; sustainable development; ordinary management; extraordinary management; electromobility; reconstruction; majority decision; unanimous decision.*

* Tatjana Josipović, Ph.D., Full Professor, University of Zagreb, Faculty of Law; tatjana.josipovic@pravo.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6563-2768>.