

## ETAŽNO VLASNIŠTVO – IZAZOV GEODETSKOJ STRUCI

Franjo AMBROŠ, Slavko VUKADINOVIĆ – Osijek\*

*SAŽETAK.* Etažno vlasništvo podrazumijeva fizičko definiranje vlasništva u višestambenim zgradama. Tehnički postupak izrade elaborata za uknjižbu izazov je za geodetsku struku. Opredjeljenje ka privatnom vlasništvu aktualizira i etažno vlasništvo ne samo sa stajališta vlasništva, nego i kao osnovu za hipotekarske kredite.

## 1. UVOD

Donošenjem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 27/91.) opredijelili smo se za privatizaciju jednog od najvećeg društvenog bogatstva – stambenog fonda. Ujedno je to bio signal da treba riješiti kako će budući vlasnici ostvariti pravnu zaštitu na svom novom vlasništvu.

Do donošenja navedenog zakona praksa je bila da su se gradili stambeni objekti u kojima su vlasnici pojedine stambene jedinice bili pojedinci, radne organizacije i društveno političke zajednice. Evidenciju o tome vodio je posebno ustrojen organ koji je preuzeo ulogu održavanja takvih stambenih objekata. Stanari i vlasnici stanova imali su gotovo ista prava. Nepovredivost stana rezultirala je njegovom potpunom privatizacijom. Stanarina nije bila ekonomska nego socijalna kategorija što je omogućavala da su stanari zadržavali stanove veće od svojih potreba. Evidencija o stanovima koju je vodila institucija za gospodarenje nije bila javna odnosno svaki je stanar dokazivao svoje stanarsko pravo nekim od dokumenata (rješenje o dodjeli stana na korištenje, ugovor o zamjeni, ugovor o zakupu i sl.).

Pravno valjanu evidenciju o nekretninama i pravima na njima osigurava jedino zemljišna knjiga. Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada (pročišćeni tekst Sl. list SFRJ br. 43/65. i 57/65.) predviđa osnivanje knjige »E« u kojoj bi se evidentiralo etažno vlasništvo. Tako ustrojena evidencija omogućuje upis hipoteke. Na taj način i taj vid vlasništva može poslužiti kao garancija u poslovnim transakcijama.

U želji da se izgradi sustav cjelovite evidencije, geodeti su u nekoliko navrata pokušali rješavati taj problem na tradicionalan način evidentiranja nekretnina pod radnim nazivom »katastar zgrada«. Evidencija bi bila zasnovana na sličnim principima kao katastar zemljišta. Evidentirao bi se stan kao samostalna prostorna

---

Mr. Franjo Ambroš, HPT-telekomunikacijski centar, A. Stepinca 17, Osijek; Slavko Vukadinović, inž., GEOS, Gundulićeva 28, Osijek.

jedinica. Stanar bi imao »stanarsko pravo» na toj prostornoj jedinici. Svaki bi stan prostorno bio jednoznačno određen.

Etažno vlasništvo pretpostavlja i potpuno sređenje evidencije katastra zemljišta. Ukoliko upis objekata nije izvršen u katastru i u zemljišnoj knjizi, izrada elaborata etažnog vlasništva je otežana.

Želja nam je da u povodu donošenja Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (NN 42/91.), ukažemo na aktualni problem zvan ETAŽNO VLASNIŠTVO, jer smatramo da je Ministarstvo pravosuđa i uprave samo djelomično riješilo problem.

Prodaja stanova stanarima predviđena je na određeno vremensko razdoblje. Niska cijena je zainteresirala veliki broj stanara. Za velik dio područja Hrvatske nema prave osnove za ustrojstvo jednoznačne prostorne evidencije (na istom kčbr. postoji više zgrada), tako da ugovor o kupnji tek uz posjedovanje nekretnine predstavlja osnovu za vlasništvo, što evidenciji osporava javni karakter.

Zadaci na sređenju evidencije o stanovima ne bi smjeli geodetsku struku ostaviti po strani. Ujedno se bez sređenja katastra zemljišta (osim društvenih zgrada, stanoviti broj privatnih stambenih zgrada nije uknjižen u zemljišnim knjigama) neće moći osigurati nužne pretpostavke za sređenje etažnog vlasništva, stoga ova privatizacija stambenog fonda treba mobilizirati sve snage kako bi stručno odgovorili novom izazovu.

## 2. PODACI ZA UPIS

Članak 2. Pravilnika o ustrojstvu i vođenju knjige položenih ugovora predviđa upis pojedinog stana bez obzira je li zgrada upisana u zemljišnu knjigu, a u čl. 6 navodi da zgrada treba sadržavati naznaku ulice i kućnog broja te zemljišnu knjižnu ili katastarsku česticu, dok se za stan upisuje položaj stana u zgradi, površina stana te broj i namjena prostorija.

Za veoma velik dio društvenih stambenih zgrada u Hrvatskoj nije izvršen upis u zemljišnu knjigu, a u pripremnim radnjama u dosta slučajeva nije formirana ni parcela. Na velikim površinama, gdje su nikla nova stambena naselja, često puta su zgrade izgrađene osnovi tipskih projekata s radnim nazivima, tako da postoje slučajevi gdje je više stambenih zgrada s istim radnim nazivima (u različitim vremenskim razdobljima) građeno na istoj parceli. Postoje i slučajevi da je zgrada izgrađena na više katastarskih čestica. Jedan od osnova je ugovor koji je također sadržavao radni naziv tako da takav dokument, zbog svoje višeznačnosti, ne bi mogao biti osnova za upis nego je to činjenica da stanar stanuje u stanu. Adresa i kućni broj su također elementi promjenljivog karaktera.

Ugovor također mora sadržavati podatke o položaju stana u zgradi, površini te broju i namjeni prostorija. Položaj je u ugovoru opisno naveden. Uočava se da postoji dosta šaroliki pristup (kat, međukat, lijevo, desno, pojedini stanovi su označeni brojem i sl.), a kod površine se uočava različit način računanja ukupne površine. Površina balkona i lode se uzima s nekim koeficijentom (0,7) tako da fizička površina ne odgovara obračunskoj površini, broj prostorija i njihova namjena također se može mijenjati, čak se dio stana može pretvoriti u poslovni prostor. Osim toga, u praksi se svakom stanu dodjeljuje jedna ili više pomoćnih prostorija koje se ne upisuju u ugovor (a tada ni u knjigu »PU«).

Ovo sve ukazuje da je Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora početak evidencije o vlasnicima i ograničenja u svezji slobodnog raspolaganja na zakonskoj osnovi. Prema tome, za masovnu akciju kao što je prodaja



stanova na kojima postoji stanarsko pravo, ovakva evidencija je na granici korektnosti. Međutim kad se radi o dugovječnoj evidenciji, onda bez tehničkog elaborata koji položajno definira etažno vlasništvo nije moguće utvrditi stvarni opseg vlasništva.

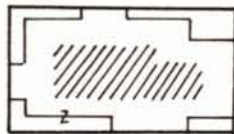
Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo određuje da kupac pravo vlasništva na stan stječe upisom u Zemljišne knjige (čl. 20.). Ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, pravo vlasništva na stan stječe se polaganjem ugovora u zemljišno-knjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koji sud osniva o položenim ugovorima.

Iz ovog proizlazi da je uknjižba u zemljišnoj knjizi osnova za stjecanje vlasništva i da je polaganje ugovora evidencija koja prema našem mišljenju prijelazno rješava problem, stoga predlažemo da se pristupi sređenju etažnog vlasništva na način predviđen Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada (pročišćeni tekst – Sl. list SFRJ br. 43/65. i 57/65.). Taj je zakon prvi put objavljen 1958. godine (Sl. FNRJ 16/58.) i kao podlogu za upis vlasništva predviđao je izradu elaborata na osnovi čega bi se izvršila uknjižba.

### 3. ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA, PARCELACIJA I UPIS OBJEKATA

Početak imovinsko pravnog uređenja vlasništva nad dijelovima zgrada (etažno vlasništvo) počinje već pri oduci da se neka zgrada gradi. Na prostoru koji će zgrada zauzeti ili će služiti njezinom korištenju formira se parcela.

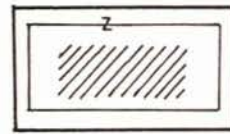
Parcelacijom utvrđujemo granice neke površine koja u prostoru može biti ogradena (ograda, rub zgrade i sl.). U praksi postoji i slučaj da tlocrtna površina zgrade ujedno čini parcelu. Ukoliko se radi o razvedenim zgradama, treba težiti formiranju pravilnih parcela koje bi obuhvatile zgradu (vidi sl. 1).



A) PARCELA OBUHVAĆA ZGRADU



B) TLOCRT ZGRADE ČINI PARCELU



C) PARCELA OBUHVAĆA UŽI POJAS OKO ZGRADE

Slika 1. Oblici parcela

Ako se želi potpuna kompatibilnost adresnog sustava i definiranja položaja parcelom, onda predloženi način formiranja parcele za zgradu s više ulaza (više adresa) ne bi odgovarao. Radi vođenja jedinstvene prostorne evidencije, zalažemo se da se oblik parcele odredi tako da svaki ulaz dobije svoju parcelu ukoliko on predstavlja zasebnu cjelinu. Ako se iz jednog ulaza može doći do drugog, tada bi svi ulazi morali imati istu adresu s naznakom ulaza. Prema tome, način parcelacije treba utvrditi već pri analizi korištenja objekta u prostoru. Ujedno je obveza da iskolčenje objekta radi geodetski stručnjak (Zakon o građenju NN 77/92.) tako da se točno definiraju odnosi parcele i budućeg objekta. Prema tome, današnji uvjeti

za parcelaciju moraju poslužiti geodetskom stručnjaku samo kao okvir za parcelaciju jer se moraju uskladiti i projektni elementi zgrade. U praksi bi se mogao tolerirati i slučaj da se parcelacija izvodila u tijeku izgradnje objekta dok objekt ne dođe u funkciju, ako se ne mijenja vlasništvo zemljišta.

Provedbom parcelacije i upisom objekta stvara se osnova za izradu elaborata etažnog vlasništva. Neophodno je da dokumenti koji prate građenje (građevinska dozvola) sadrže indikacije potrebne za definiranje objekta (katastarska općina i broj katastarske čestice). Interes je investitora kao i budućih vlasnika da provedu postupak uknjižbe etažnog vlasništva. Ugovori o kupovini stana načinjeni u tijeku građenja obično ne sadrže neophodne indikacije za uknjižbu te je potrebno načiniti anekse ugovora.

#### 4. PLAN POSEBNIH DIJELOVA

Za uknjižbu vlasništva na posebnim dijelovima zgrade potrebno je zemljišnoknjižnom sudu podnijeti plan posebnih dijelova zgrade.

Plan posebnih dijelova zgrade mora sadržavati položajni plan i crteže iz kojih se jasno vidi raspored zgrade prije diobe, oznaku, položaj i mjere pojedinih dijelova zgrade na kojima se traži uknjižba etažnog vlasništva, kao i oznaku, položaj i mjere dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

Ako je zgrada u etažnom vlasništvu podignuta na građevinskoj parceli u građanskom vlasništvu, plan posebnih dijelova zgrade mora sadržavati i vrijednost svakog posebnog dijela izračunatu u postocima prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade (čl. 37. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada).

Plan posebnih dijelova mora tlocrtno obuhvatiti sve etaže stambenog objekta. On služi za točno određivanje granica vlasništva na stanu i na pomoćnim prostorijama (podrum, tavan) kao i definiranje opsega služnosti na zajedničkim dijelovima i uređajima. Upravo su zajednički dijelovi (stepenice, podstanica, prostorija kućnog savjeta) često predmet spora.

Etažno vlasništvo pretpostavlja fizičko vlasništvo nad točno određenom površinom. Zajedničke dijelove koriste svi stanari. Rješenja koja se primjenjuju u definiranju vlasničkih odnosa jesu: idealni dio na zajedničkim dijelovima gdje osnovica idealnog dijela čini površina stana, ili pak služnost nad zajedničkim dijelovima pri čemu oni postaju vlasništvo institucije koja upravlja stambenom zgradom.

Smatramo da rješenje pri kome stanari zadržavaju idealni dio na zajedničkim dijelovima predstavlja lošije rješenje već i stoga što se tim idealnim dijelom različito služe (stanari na višim etažama koriste veći dio od pripadajućeg idealnog dijela). Zadržavanjem vlasništva nad zajedničkim dijelom institucija koja upravlja zgradom, zadržava vlasništvo i postaje ravnopravan subjekt prava iz koga ostvaruje određena prava i veze (naplata održavanja, plaćanje vodnog doprinosa i sl.). Procjenjuje se da bi na taj način oko 15% zgrade ostalo u državnom vlasništvu. Što se pak tiče korištenja građevinske parcele, predlažemo da se površina stana (stan i pripadajuća pomoćna prostorija) stavi u odnos s ukupnom neto površinom zgrade (posebni i zajednički dijelovi) te tako dobiju postoci korištenja parcele samo u slučajevima kada je parcela u građanskom vlasništvu (čl. 37. stavak 3. Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada). U slučaju društvenog vlasništva, obvezu koji proizlazi iz posjedovanja parcele preuzela bi institucija koja upravlja zgradom.



Zadržavanjem vlasništva na oko 15% zgrade i na građevinskom zemljištu, država dobiva osnovu iz koje se može organizirati održavanje zgrade do trenutka kada njoj to bude zanimljivo. Na taj način svaki dio fizičkog vlasništva dobiva svog titulara i u rješavanju svojih pravnih stvari, u koje je uključena nekretnina (hipoteka, prodaja i sl.), vlasnik etažnog dijela nije upućen na suglasnost ostalih kao što je to slučaj kod idealnih dijelova.

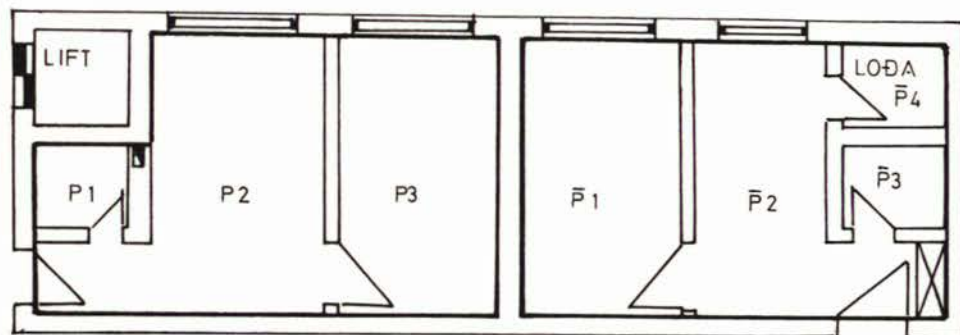
## 5. NUMERACIJA ETAŽNIH DIJELOVA

Plan posebnih dijelova obuhvaća tlocrtno jednu etažu. Pri numeraciji svakog fizičkog dijela neophodno je svakom dijelu pridodati odgovarajuću površinu. Višestambeni objekti obično imaju numeraciju stanova po ulazu od 1–N ili 1–N po svakoj etaži. Numeracija zajedničkih dijelova ima oznake koje u praksi egzistiraju samo u nacrtima koji definiraju pojedine dijelove. Smatramo da numeracija stanova, zajedničkih dijelova kao i pomoćnih prostorija treba imati logički slijed. Numeraciju stana bi trebalo zadržati bez obzira jesu li stanovi numerirani u sklopu ulaza ili etaže.

Ako se obavlja numeracija u sklopu ulaza, zajednički se dijelovi kao i pomoćne prostorije moraju nastavno numerirati. Ako je numeracija stanova izvršena po etažama, tada i numeracije zajedničkih dijelova moraju imati takvu numeraciju. U ovom drugom slučaju obvezno je označiti etažu kako ne bi došlo do zbrke zbog ponavljanja brojeva.

## 6. GRANICE VLASNIŠTVA I OBRAČUN POVRŠINA

Kad se radi o etažnom vlasništvu, treba uočiti da zidovi koji omeđuju to vlasništvo pripadaju zajedničkim dijelovima, dok se pak unutar takvih zidova nalaze ugrađeni otvori (prozori, vrata) o čijem se održavanju brine vlasnik stana. Prema tome računanje površine ovisi o načinu dogovora kako će se definirati granice vlasništva. Smatramo da pri određivanju površine treba odstupiti od uobičajena načina obračuna u sklopu granice vlasništva. Za obračun površine treba koristiti praksu koji primjenjuje građevinska struka. Svakoj se prostoriji ili cjelini određuje njezina neto površina. Prostorima koji nemaju istu građevinsku opremljenost (balkoni, lode), ne bi se smanjivala površina. Ukupnu bi neto površinu stana trebalo zaokružiti na cijeli m<sup>2</sup>. Granice vlasništva moraju biti vidljivo prikazane u elaboratu etažiranja.



Slika 2. Granice stana i obračun površina

Prostori koji zadiru u dvije etaže (stepenice) prikazuju se i obračunavaju uz prostore kojima više služe (stepenice pripadaju gornjoj etaži). Ukoliko se radi o atipičnim građevinskim rješenjima (konstrukcijama), u skici etažiranja treba označiti granice.

## 7. VRIJEDNOST ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Vlasništvo nad nekretninama osnova je za razrezivanje poreza te podloga za razne odluke upravnih ili sudskih organa (visina kazne ima uporište u materijalnom statusu okrivljenog), stoga je bitno da se navede vrijednost nekretnine. Vrijednost može biti izražena iznosom za vrijeme nastajanja vlasništva ili revalorizacijskom vrijednošću u vrijeme opisa etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu. Ukoliko se radi o vrijednosti nekretnine u vrijeme nastajanja vlasništva, neophodno je navesti da se vrijednost odnosi na određeni datum.

## 8. MEĐUSOBNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Iako je svaki etažni vlasnik, vlasnik nad određenom fizičkom površinom, etažni su vlasnici upućeni jedni na druge, bilo zbog zajedničkih dijelova ili instalacija, bilo zbog koncentracije stanovanja i upravljanja zgradom, stoga je neophodno da se definiraju pravila takvog međusobnog življenja. Mislimo da su odluke o kućnom redu (propisuju općinske skupštine) dostatne za definiranje takvih odnosa. Smatramo da svaki elaborat mora sadržavati oznaku takve odluke.

Svaki etažni vlasnik nesmetano raspolaže svojim dijelom uz mogućnost otuđivanja, osim etažnog dijela koji služi zgradi, stoga taj dio u državnom vlasništvu (vlasništvo investitora) treba biti pod posebnim režimom nekretnina. Zbog nezainteresiranosti države za posjedovanje takvih dijelova nekretnine, nisu doneseni propisi koji bi definirali te odnose. Smatramo da se država treba izjasniti o svakoj nekretnini od interesa za planski razvoj. Ne bi trebalo pod svaku cijenu prepustiti nekretnine, posebno građevniske parcele, privatnom vlasništvu.

## 9. OVJERA ELABORATA ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Plan posebnih dijelova zgrade mora izraditi stručna osoba i ovjeriti nadležni općinski organ. Elaborat sadržava, osim tehničkih podataka i međusobnih odnosa, vrijednost etažnih dijelova, pa po prirodi stvari njegov opseg često prelazi nadležnost jednog organa. Obično se pretpostavlja da elaborat ovjerava organ nadležan za građevinarstvo.

## 10. DOKUMENTI ZA UKNJIŽBU

Kupoprodajni ugovor, sudska odluka o nasljeđivanju, ugovor o darovanju ili doživotnom uzdržavanju osnova su za stjecanje vlasništva. Ti dokumenti moraju sadržavati identične elemente za identifikaciju kao i elaborat za uknjižbu. Tu često nastaju problemi. Većina ugovora nema osnovne podatke za zemljišnu knjižnu identifikaciju nekretnine. Dio vlasnika ima samo predugovore nastale u tijeku izgradnje stana. Neophodno je načiniti ugovore o imovinsko pravnim odnosima koji će premostiti prijašnje pravno stanje i stanje iz elaborata ili aneksirati postojeće ugovore.

Problemi nastaju jer često puta u vrijeme etažiranja ne postoje više investitori te je neophodno imenovati nositelje postupka za pojedini objekt ili grupu objekata

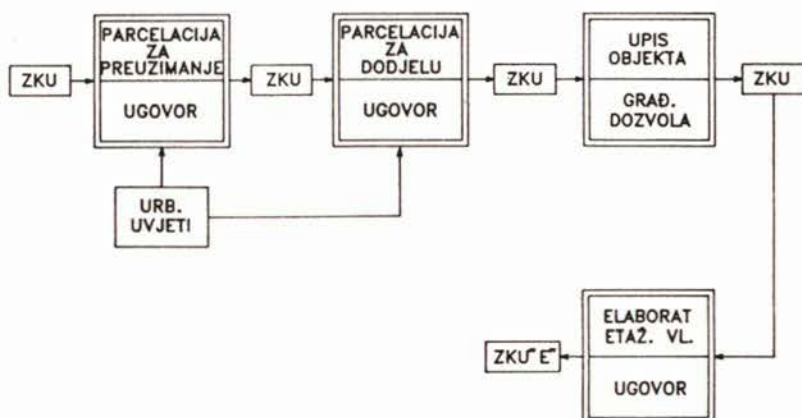


koji će biti ovlašteni za potpisivanje ugovora. Na nositelje postupka treba prenijeti i pravo korištenja zemljišta.

## 11. ORGANIZACIJA IMOVINSKO-PRAVNOG SREĐENJA NA ETAŽNIM OBJEKTIMA

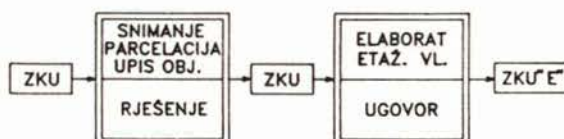
Kao što je vidljivo iz naprijed navedenog, imovinsko-pravno sređenje složen je posao koji zahtijeva strogo formalni postupak jer je po tim principima ustrojena zemljišna knjiga kao institucija. U samom sređenju uključeno je više specijaliziranih struka: geodeti, arhitekti, građevinari, pravnici.

Za ilustraciju navodimo grafičke prikaze imovinsko-pravnog sređenja u redovnoj proceduri i uz imenovanje nositelja postupka. Prvi način bi se mogao primijeniti kod novijih zgrada, a drugi kod starijih.



Sika 3. Redovna procedura uknjižbe

Na slici broj 3 prikazan je postupak u redovnoj proceduri koji praktički nije provediv na ranije završenim objektima zbog velikog broja neusklađenih dokumenata i tehničkih dijelova elaborata koji prate gradnju.



Slika 4. Pojednostavljeni postupak

Na slici broj 4 je prikazan prijedlog za koji se zalažemo, pojednostavljenje postupka kod upisa objekta u zemljišnu knjigu. Neriješeni odnosi bi se rješavali u redovnoj proceduri. Objekt bi se geodetski snimio te bi se izvršila promjena u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi (u tom postupku mora biti usklađeno

stanje z. k. uloška prije parcelacije i stanja poslije formiranja građevinske parcele na kojoj je sagraden objekt).

Autori ovog prikaza su izradili model te uknjižili jednu višestambenu zgradu (40 stambenih jedinica). O problemima te o praktičnim rješenjima upoznali su širi krug svojih kolega. Ipak pojedinačna rješenja nisu dovoljna da bismo mogli reći kako je problem evidencije etažnog vlasništva riješen u nekoj sredini.

#### LITERATURA

Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora, Narodne novine RH 42/91.

Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, Službeni list SFRJ 43/65, i 57/65.

Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine 27/91.

Zakon o građenju, Narodne novine 77/92.

#### SINGLE-STOREY PROPERTY – CHALLENGE FOR THE GEODETIC PROFESSION

Single-storey property implies the physical definition of the property in buildings with more flats. The technical procedure for making elaborates dealing with entering the property into the register is the challenge for geodetic profession. The orientation towards private property turns the single-storey property into the topical matter not only from the proprietary point of view, but also as the basis for the mortgage loans.

Primljeno: 1994-02-01