

## PRAVNI POLOŽAJ ZAJEDNICE SUVLASNIKA U NOVOM SUSTAVU UPRAVLJANJA ETAŽNIM VLASNIŠTVOM

Prof. dr. sc. Hano Ernst\*

Prof. dr. sc. Tatjana Josipović\*\*

UDK 347.238.31

<https://doi.org/10.30925/zpfsr.47.1.3>

Ur.: 9. prosinca 2025.

Pr.: 10. veljače 2026.

Izvorni znanstveni rad

### Sažetak

Novi Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (ZUOZ) uvodi potpuno novo uređenje zajednice suvlasnika, koja se po prvi put u hrvatskom pravu uređuje kao pravna osoba. Time se čini veliki iskorak u odnosu na dosadašnji sustav uređen Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u kojem je zajednica suvlasnika postojala isključivo kao skup suvlasnika bez pravne osobnosti. U hrvatskom stvarnom pravu time nastaje svojevrsni dualizam: tradicionalni model, oblikovan prema austrijskom pravu koje ne poznaje zajednicu suvlasnika kao pravni subjekt, te novi model koji se približava francuskom uređenju. Novo uređenje zamišljeno je ponajprije radi olakšanja upravljanja i održavanja zgrada, jer davanje pravne osobnosti omogućuje zajednici suvlasnika jednostavnije sudjelovanje u pravnom prometu, kako prema suvlasnicima tako i prema trećim osobama. Unatoč tome, novo uređenje ima niz nedostataka. Uvođenje ograničene javnosti registra zajednice suvlasnika predstavlja ozbiljan nedostatak jer može dovesti u pitanje pravne učinke prema trećim osobama. Značajan nedostatak predstavlja i uređenje vijeća suvlasnika, koje u određenim situacijama može omogućiti da manjina nametne svoju volju većini, što je neprihvatljivo. Osim toga, novi sustav ne sadržava jasna pravna sredstva i postupke za zaštitu preglasanih suvlasnika, osobito kada im protiv njihove volje nastaju znatne financijske obveze vezane uz održavanje zgrade ili kada im se ograničava mogućnost obavljanja radnji u njihovim posebnim dijelovima. Iako je novo uređenje zajednice suvlasnika dobrodošla i u osnovi kvalitetno zamišljena reforma hrvatskog stvarnog prava, u zakonu su, dijelom zbog površnog ili ishitrenog normativnog pristupa, ostale brojne nedorečenosti i pojedini pogrešni izbori. Te će se manjkavosti morati otkloniti u budućim zakonskim izmjenama kako bi se sustav u potpunosti uskladio s potrebama

\* Dr. sc. Hano Ernst, redoviti profesor, Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet; hano.ernst@pravo.unizg.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8380-9945>.

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

◆ Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci licenciran je u skladu s Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International licencom (CC BY-NC-ND 4.0).

*prakse i temeljnim načelima suvremenog prava nekretnina. U radu se kroz sedam cjelina sustavno obrađuju sva važna pitanja vezana uz novo uređenje zajednice suvlasnika u kontekstu upravljanja zgradama.*

**Ključne riječi:** *etažno vlasništvo; zajednica suvlasnika; upravljanje.*

## 1. UVOD

Novo uređenje zajednice suvlasnika u Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada (u daljnjem tekstu: ZUOZ)<sup>1</sup> drastično je, kada se radi o zgradama,<sup>2</sup> odstupilo od dosadašnjeg režima uređenja zajednice suvlasnika u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV).<sup>3</sup> U ZV-u je zajednica suvlasnika uređena kao skupina suvlasnika, odnosno zajedničkih vlasnika bez pravne osobnosti, dok je ZUOZ-om uveden potpuno novi pravni subjekt u hrvatski pravni sustav. S obzirom na ograničeno polje primjene, u hrvatskom stvarnom pravu sada postoji dualizam uređenja. Režim ZV-a uređen je po uzoru na austrijsko pravo, što je posve prirodno i logično rješenje imajući u vidu hrvatsku pravnu tradiciju i vezanost uz austrijsko stvarno pravo.<sup>4</sup> Novi režim odstupa od tog sustava jer austrijski sustav ne poznaje zajednicu suvlasnika kao pravnu osobu. On je bliži francuskom sustavu, koji upravo takvu zajednicu poznaje još od 1938., kao i u aktualnom uređenju iz 1965. godine.<sup>5</sup> Kao što će se prikazati u ovome radu, uspostava novog uređenja zajednice suvlasnika ima mnoge potencijalne prednosti, najviše zbog lakšeg sudjelovanja u pravnom prometu, ali i brojne nedostatke, koji su uglavnom posljedica površnog i nedorečenog zakonodavnog pristupa.

U radu se obrađuju važna pitanja vezana uz novo uređenje zajednice suvlasnika u kontekstu upravljanja zgradama. U drugom dijelu rada objašnjava se pojam zajednice suvlasnika i suvlasničke zajednice, specifičnosti njezine pravne osobnosti, kao i mogućnost nastanka više zajednica suvlasnika odvajanjem na istoj nekretnini.

1 Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, Narodne novine, br. 152/24.

2 Zgrada je u smislu ZUOZ-a višestambena zgrada (s najmanje četiri stana), stambeno-poslovna zgrada (s najmanje tri stana i jednim poslovnim prostorom), poslovna zgrada ili blokovska garaža. V. čl. 1. i 4. ZUOZ-a.

3 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 1/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17., 152/14., 52/25.

4 V. Tatjana Josipović, „Upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu i održivi razvoj stanovanja“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 43, br. 3 (2022): 463-530; Vlado Belaj, „Izgradnja novog sustava prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u Republici Hrvatskoj“, *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu* 44, br. 3 (1994): 219-234; Petar Simonetti, „Pravna priroda etažnog vlasništva u nacionalnom i komparativnom pravu“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 15, br. 1 (1994): 25-35.

5 V. Benjamin Naudin, *La Copropriété* (Paris: Gualino Lextenso, 2024.); Jean-Marc Roux, „Le fonctionnement des copropriétés après la loi ALUR“, *Loyers et copropriété*, br. Extra 1 (2014): 18; Patrice Lebatteux i Agnès Lebatteux, „La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 “relative à l’Egalité et à la citoyenneté” et la copropriété“, *Loyers et copropriété*, br. 4 (2017): 8-11.

U trećem dijelu rada razmatra se novoosnovani registar zajednica suvlasnika, a u četvrtom se dijelu rada raspravlja o pravnim odnosima među članovima zajednice suvlasnika (etažnih vlasnika). U petom dijelu rada analiziraju se pojedina tijela (organi) zajednice suvlasnika, i to sastanak (skupština zajednice) suvlasnika, predstavnik suvlasnika i vijeće suvlasnika. U šestom se dijelu rada razmatra pojam imovine zajednice suvlasnika s posebnim osvrtom na zajedničku pričuvu, a sedmi dio rada bavi se odgovornošću zajednice suvlasnika za štetu. U osmom se dijelu rada raspravlja o prestanku zajednice suvlasnika u relativno malom broju slučajeva predviđenih zakonom, a u posljednjem se dijelu donosi zaključna razmatranja.

## **2. POJAM I OSNIVANJE ZAJEDNICE SUVLASNIKA („ZGRADE“)**

### **2.1. Zajednica suvlasnika i suvlasnička zajednica**

Zajednica suvlasnika posebna je vrsta pravne osobe čiji su članovi isključivo etažni vlasnici zgrade<sup>6</sup> u režimu ZUOZ-a. U tom se smislu razlikuju pojmovi zajednica suvlasnika i suvlasnička zajednica, usprkos njihovoj vrlo bliskoj jezičnoj povezanosti. Suvlasnička zajednica stariji je pojam uređen u ZV-u, koji se i dalje primjenjuje na sve zajednice etažnih vlasnika koji nisu u režimu ZUOZ-a.<sup>7</sup> Suvlasnička zajednica, koju čine etažni vlasnici zgrada na koje se ne primjenjuje ZUOZ, nalazi se u režimu suvlasništva uređenog ZV-om, i to neovisno o tome što se ono izvršava na modificirani način.<sup>8</sup> Ona nema svojstvo pravne osobe, već se radi o skupini pojedinaca kao individualnih pravnih subjekata. Čak i u odnosu na zajedničku pričuvu, koja iznimno nije u režimu suvlasništva, već zajedničkog vlasništva,<sup>9</sup> oni nastupaju kao individualni zajednički vlasnici. Za razliku od toga, kod zajednice suvlasnika uređene ZUOZ-om radi se o samostalnom pravnom subjektu, odvojenom od individualnih etažnih vlasnika, a zajednička pričuva nalazi se u običnom (individualnom) vlasničkopravnom režimu, čiji je individualni vlasnik zajednica suvlasnika kao pravna osoba. Osamostaljivanje zajednice suvlasnika od suvlasničke zajednice u novom režimu zapravo je jednostavnije rješenje, jer je imovinskopravno odvajanje imovine etažnih vlasnika (odnosno njezinih dijelova) od zajedničke imovine zgrade (sredstva položenih na račun na koji se uplaćuje zajednička pričuva) sada postignuto priznavanjem posebnog pravnog subjektiviteta zajednici suvlasnika / etažnih vlasnika, čime je izbjegnuto probijanje pravila o jedinstvenosti imovine i imovinskopravnoj odgovornosti koje se primjenjuje kod suvlasničke zajednice.

6 ZUOZ nije promijenio koncept etažnog vlasništva koji uređuje ZV. I dalje se na zgrade koje su u režimu upravljanja i održavanja koji se uređuje ZUOZ-om primjenjuju odredbe ZV-a, po kojima vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine koju čini zemljište sa zgradom (čl. 66. i dr. ZV-a). Primjenjuju se i sve odredbe ZV-a o uspostavi etažnog vlasništva (čl. 71. i dr. ZV-a). Na pitanja koja nisu uređena ZUOZ-om na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZV-a (čl. 3. ZUOZ-a).

7 V. čl. 1. st. 2. ZUOZ-a.

8 V. čl. 66. st. 1. i 79. st. 1. ZV-a.

9 V. čl. 90. st. 1. ZV-a.

Zajednica suvlasnika po ZUOZ-u izjednačena je s pojmom „Zgrade“, jer je naziv zajednice suvlasnika uvijek „Zgrada“ uz navođenje adrese na kojoj se zgrada nalazi.<sup>10</sup> Takav naziv odgovara i dosadašnjem kolokvijalnom korištenju pojma „zgrade“ u tom smislu, premda bez pravno značajnih posljedica. Terminološki, međutim, to nije najbolji izbor, jer se radi o dijelu nekretnine koja je građanskopravni objekt i zato ne može biti nositelj prava.

Zajednica suvlasnika uspostavlja se samo za nekretnine u etažnom vlasništvu koje zadovoljavaju kriterije iz čl. 1. ZUOZ-a, tj. mora se raditi o višestambenoj zgradi, stambeno-poslovnoj zgradi, poslovnoj zgradi ili blokovskoj garaži. Konkretno, zgrada mora imati najmanje četiri stana (višestambena zgrada)<sup>11</sup>, ili tri stana i jedan poslovni prostor (stambeno-poslovna zgrada)<sup>12</sup> ili se mora sastojati isključivo od poslovnih prostora.<sup>13</sup> U svojim definicijama ZUOZ ne navodi da je njegova primjena ovisna o broju etažnih vlasnika, već o broju posebnih dijelova. Međutim, implicira se da se radi o različitim etažnim vlasnicima, jer samo tada postoji opravdanje da se u pogledu upravljanja i održavanja zgrada uspostavlja poseban pravni režim. S druge strane, samo tada i postoje pretpostavke da se u pogledu određenih poslova održavanja i upravljanja uopće uspostave različite većine propisane ZUOZ-om (npr. dvotrećinska ili kvalificirana većina).<sup>14</sup> Na primjer, ako zgrada ima deset stanova, potpadala bi pod definiciju višestambene zgrade, ali samo ako postoje barem četiri stana koji pripadaju različitim osobama. Ako je npr. šest stanova u vlasništvu jedne osobe, a četiri stana u vlasništvu druge osobe, tada nema primjene ZUOZ-a, jer nema potrebe uspostavljati režim upravljanja namijenjen rješavanju kompleksnih odnosa koji nastaju kada u upravljanju sudjeluje veći broj osoba.

## 2.2. *Pravna osobnost zajednice suvlasnika*

Zajednica suvlasnika jest pravna osoba.<sup>15</sup> Radi se o pravnoj osobi *sui generis*,

10 V. čl. 8. st. 4. i 5. ZUOZ-a.

11 V. čl. 4. st. 1. t. 18. ZUOZ-a.

12 V. čl. 4. st. 1. t. 13. ZUOZ-a.

13 V. čl. 4. st. 1. t. 12. ZUOZ-a. Zakon ne navodi minimalni broj poslovnih prostora, pa bi na odgovarajući način trebalo primijeniti kriterij koji se primjenjuje kod višestambenih zgrada (minimalno četiri).

14 Navedeno tumačenje čini se opravdanim neovisno o tome što se izričito u čl. 16. ZUOZ-a uređuje da je jedan od razloga za prestanak postojanja zajednice suvlasnika smanjenje ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika. Čini se, naime, da bi taj razlog za prestanak postojanja zajednice suvlasnika trebalo također tumačiti široko, tj. na način da zajednica suvlasnika prestaje i onda kada se broj suvlasnika smanji ispod četiri suvlasnika i kada više nisu ispunjene pretpostavke za primjenu ZUOZ-a na određenu zgradu.

15 U francuskom pravu vrijedi isto pravilo još i prije Zakona o etažnom vlasništvu iz 1965. (*Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, Journal Officiel de la République Française od 11. srpnja 1965., u daljnjem tekstu: Zakon iz 1965.). V. čl. 14. st. 1. Zakona iz 1965. Međutim, zajednica stječe pravnu osobnost po samome zakonu, bez posebnog akta osnivanja. V. Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., JCP G 1982, IV, 150 i D. 1982, od 9. veljače 1982., inf. rap. 436; Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., Rev. loyers nov. 2011. od 4. listopada 2011., 434; Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., D. 2012, br. 4. od 11. siječnja 2012.; Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., RD imm. juill./août 1997 od 18. lipnja

koja ne potpada pod klasične kategorije kao što su društvo, ustanova, zaklada ili udruga, premda se na zajednice suvlasnika na odgovarajući način primjenjuju pravila o udrugama.<sup>16</sup> U odnosu na ranije uređenje, dodjela pravne osobnosti zajednici suvlasnika predstavlja znatnu promjenu, premda je u socijalističkom stambenom pravu stambena zgrada u društvenom vlasništvu imala pravnu osobnost.<sup>17</sup>

Kao što je već istaknuto, pravna osobnost zajednice suvlasnika u potpunosti mijenja imovinskopravnu dimenziju organizacije etažnog vlasništva, jer su po ZV-u i dalje etažni vlasnici kao zajednički vlasnici, čak i neovisno o imovinskopravnoj odvojenosti pričuve, nastupali kao jedno u pravnom prometu u vezi s pričuvom, dok je po novom uređenju zajedničko vlasništvo u potpunosti napušteno. Imovina koja je nekad bila u režimu zajedničkog vlasništva sada je u isključivom vlasništvu zajednice suvlasnika kao pravne osobe. To je ujedno i njezina velika prednost u pravnom prometu u odnosu na zajedničko vlasništvo.

Po ZUOZ-u, zajednica suvlasnika stječe pravnu osobnost danom upisa u Registar zajednica suvlasnika.<sup>18</sup> Upis u Registar zajednica suvlasnika ima konstitutivan učinak i djeluje od trenutka upisa, neovisno o tome kada je uspostavljeno etažno vlasništvo, odnosno neovisno o tome od kada zajednica suvlasnika faktično postoji. Trenutak uspostave etažnog vlasništva, do kojeg dolazi upisom u zemljišnu knjigu<sup>19</sup> i trenutak uspostave zajednice suvlasnika ne koincidiraju. Sve do upisa u Registar zajednica suvlasnika ona pravno ne postoji, premda ZUOZ govori o zajednici suvlasnika neovisno o upisu i to čak na nekoliko mjesta.<sup>20</sup> Takvo je rješenje problematično jer nastaje svojevrsni „vremenski vakuum“ u kojem, iako je zgrada etažirana, zajednica suvlasnika pravno još uvijek ne postoji. ZUOZ propisuje samo obvezu upravitelja da u roku od 90 dana od dana preuzimanja upravljanja zgradom podnese zahtjev za upis „neupisane“ zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika.<sup>21</sup> Nepoštivanje te obveze dovodi do situacije u kojoj je nejasno koja se pravila uopće primjenjuju na etažno vlasništvo koje potpada pod režim ZUOZ-a (npr. na novu zgradu etažiranu nakon 1. siječnja 2025. godine koja ispunjava sve pretpostavke za primjenu ZUOZ-a). U takvoj situaciji čini se da nije moguće primijeniti odredbe ZUOZ-a koje pretpostavljaju postojanje zajednice suvlasnika (dakle registrirane pravne osobe). S obzirom na neodrživost takve situacije, jedino je moguće rješenje da se i na takve zgrade primjenjuju odredbe ZV-a do registracije podrednom primjenom po čl. 3. ZUOZ-a. Isti bi pristup trebalo primijeniti i na zgrade koje su do stupanja na snagu ZUOZ-a (1. siječnja 2025.) već bile u režimu etažnog vlasništva i upravljanja uređenog do tada odredbama ZV-a. U prijelaznim i završnim odredbama uređeno

---

1997., 483.

16 V. čl. 7. st. 6. ZUOZ-a.

17 V. čl. 35. Zakona o stambenim odnosima, Narodne novine, br. 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 12/90., 22/90., 51/90., 22/92., 58/93., 70/93.

18 V. čl. 8. st. 1. ZUOZ-a.

19 V. čl. 72. ZV-a.

20 V. npr. čl. 7. st. 1. ZUOZ-a (koji definira zajednicu suvlasnika neovisno o upisu) i čl. 10. st. 6. ZUOZ-a (koji govori o zajednici suvlasnika koja nije upisana u registar, premda takva zajednica pravno ne bi trebala postojati).

21 V. čl. 10. st. 6. ZUOZ-a.

je da se Registar zajednica suvlasnika ustrojava u roku od šest mjeseci od stupanja tog Zakona na snagu. Slijedom toga, za sve zgrade koje su 1. siječnja 2025. godine već bile u etažnom vlasništvu, sve dok se ne upišu u Registar zajednica suvlasnika primjenjuju se odredbe ZV-a. Tek nakon osnivanja zajednice suvlasnika, tj. nakon upisa u Registar zajednice suvlasnika, prava i obveze koje proizlaze iz zajedničke pričuve, kao i račun pričuve, prelaze s pojedinih suvlasnika na zajednicu vlasnika.<sup>22</sup>

S druge strane, zajednica suvlasnika također gubi pravnu osobnost brisanjem iz Registra zajednica suvlasnika zbog nastupa okolnosti iz 16. ZUOZ-a, koje su propisane kao razlozi za prestanak njezina postojanja.<sup>23</sup> To znači da se pretpostavke moraju ispuniti kumulativno, pa u slučaju smanjenja broja suvlasnika na jednog, zajednica formalno postoji sve dok nije izbrisana (jer je brisanje konstitutivno). U slučaju da je došlo do brisanja premda za to nisu bile ispunjene pretpostavke (tj. nisu postojali razlozi iz čl. 16. ZUOZ-a), trebalo bi tumačiti da zajednica i dalje postoji, neovisno o tome što je nezakonito obrisana iz Registra zajednica suvlasnika. Međutim, ni u tom slučaju prestanak zajednice suvlasnika brisanjem iz Registra zajednica suvlasnika ne koincidira s prestankom etažnog vlasništva, do kojeg dolazi brisanjem iz zemljišne knjige.<sup>24</sup>

Zajednica suvlasnika sudjeluje u pravnom prometu radi održavanja i upravljanja zgradom, identificirajući se nazivom pod kojim je upisana u Registar zajednica suvlasnika te s osobnim identifikacijskim brojem (OIB-om) koji dodjeljuje Ministarstvo financija.<sup>25</sup>

### **2.3. Odvajanje zajednice suvlasnika**

Novi je zakon predvidio i posebno uređenje odvajanja zajednice suvlasnika u situacijama kada zgrada ima više funkcionalnih cjelina ili kada se na jednoj katastarskoj čestici nalazi više odvojenih zgrada.<sup>26</sup> U ta dva slučaja svaka funkcionalna cjelina (bilo unutar zgrade bilo kao odvojena zgrada) može uspostaviti zasebnu zajednicu suvlasnika.<sup>27</sup> Odluka o odvajanju donosi se natpolovičnom većinom unutar funkcionalne cjeline koja se odvaja.<sup>28</sup> Takvo je rješenje očito uvedeno kako bi se spriječilo da suvlasnici koji imaju većinu u odnosu na manju funkcionalnu cjelinu namjerno spriječe odvajanje, premda se većina etažnih vlasnika te cjeline izjasnila za odvajanje. Prema tome, prilikom odlučivanja o dopuštenosti odvajanja, koje provodi katastar prilikom upisa u Registar zajednica suvlasnika, potrebno je prvo utvrditi postoji li funkcionalna cjelina i koji posebni dijelovi pripadaju toj cjelini, pa tek

22 V. čl. 60. i čl. 65. ZUOZ-a.

23 V. čl. 8. st. 2. ZUOZ-a.

24 V. čl. 94.-96. ZV-a.

25 V. čl. 8. st. 3. ZUOZ-a.

26 V. čl. 13. st. 1. ZUOZ-a.

27 V. čl. 13. st. 1. ZUOZ-a.

28 V. čl. 13. st. 3. ZUOZ-a. Odvajanje funkcionalne cjeline, odnosno formiranje posebne zajednice suvlasnika za funkcionalnu cjelinu ne dovodi do toga da se mijenja pojedinačna nekretnina ili da nastaju posebne pojedinačne nekretnine za svaku funkcionalnu cjelinu. I dalje postoji jedna pojedinačna nekretnina (zemljište sa zgradom / zemljište s više zgrada) u smislu čl. 9. ZV-a.

nakon toga utvrditi je li postignuta odgovarajuća većina, računajući samo glasove posebnih dijelova koji se nalaze u toj funkcionalnoj cjelini. Međutim, kako se u tom slučaju obračunavaju glasovi ostalo je nejasno. Po ZV-u postoji jasno pravilo da se većina računa prema suvlasničkim dijelovima, a ne po broju suvlasnika,<sup>29</sup> ali za funkcionalnu cjelinu ne postoje određeni suvlasnički dijelovi (oni su određeni za cijelu nekretninu). Preostaje mogućnost da se za potrebe glasanja o izdvajanju izračunaju fiktivni suvlasnički dijelovi na način da se takvi suvlasnički dijelovi izračunavaju razmjerno udjelu u toj funkcionalnoj cjelini, pa se na temelju takvih suvlasničkih dijelova izračuna potrebna natpolovična većina. U konačnici takav pristup dovodi do toga da bi se za svakog suvlasnika trebale izračunavati veličine njegova suvlasničkog dijela po dva kriterija – suvlasnički dio u funkcionalnoj cjelini (koji je relevantan za obveze vezane za funkcionalnu cjelinu) i suvlasnički dio u cijeloj nekretnini (koji je relevantan za odlučivanje o načinu upravljanja i održavanja zajedničkim zemljištem i ostalim zajedničkim dijelovima). Naposljetku, u takvim je slučajevima za zajedničke troškove održavanja cijele nekretnine potrebno utvrditi i udio svake pojedine funkcionalne cjeline u cijeloj nekretnini, jer se troškovi cijele nekretnine snose razmjerno veličini stambenih površina. Obveze svakog pojedinog suvlasnika trebale bi se u pogledu troškova izračunavati odvojeno ovisno o tome radi li se o troškovima funkcionalne cjeline, zemljišta ili zajedničkim troškovima svih funkcionalnih cjelina.

Nakon odvajanja, odvojene zajednice suvlasnika imaju prava i obveze kao da je zajednica suvlasnika uspostavljena samo na toj funkcionalnoj cjelini, uz iznimku upravljanja i održavanja: 1.) zajedničkog zemljišta i 2.) zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (ili više njih). U tim se slučajevima odluke i dalje donose na razini cijele nekretnine, kao da postoji jedinstvena zajednica suvlasnika (tj. po svim suvlasničkim dijelovima).<sup>30</sup>

Po odredbi čl. 13. st. 4. ZUOZ-a, prema kojoj zajednice suvlasnika koje se odvajaju „preuzimaju sva prava i obveze razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima“, iz čega bi se dalo pogrešno zaključiti da odvojena zajednica i dalje odgovara za sve obveze koje se tiču cijele nekretnine. Nakon odvajanja ta zajednica odgovara samo za one troškove koji se tiču te (odvojene) funkcionalne cjeline, kao i za zajedničke troškove svih funkcionalnih cjelina. U odnosu na obveze preuzete prije odvajanja (dospjele ili nedospjele), odvojena zajednica suvlasnika odgovara razmjerno suvlasničkim dijelovima etažnih vlasnika koji u njoj sudjeluju, tj. kao da se radi o zajedničkim troškovima.

Zajednički troškovi snose se razmjerno veličini vrijednosnih stambenih i drugih površina svake zajednice suvlasnika, u skladu s pravilom iz čl. 13. st. 5. ZUOZ-a. Pitanje je, međutim, zbog čega je zakonodavac odustao, prilikom određivanja ključa raspodjele troškova između više zajednica suvlasnika na istoj nekretnini, od podjele prema suvlasničkim dijelovima i propisao raspodjelu razmjerno veličini vrijednosnih stambenih i drugih površina. Vrijednosna stambena površina zakonski je definirana kao „neto podna površina tih dijelova zgrade koja se računa prema t. 5.1.7. HRN

29 V. čl. 40. st. 2. ZV-a.

30 V. čl. 13. st. 2. ZUOZ-a.

ISO 9836, uz primjenu koeficijena korisne vrijednosti površina<sup>31</sup>. To znači da se svi troškovi obračunavaju po posebnom obračunu koji je potrebno uskladiti s odgovarajućom normom, ako suvlasnički dijelovi već nisu određeni na taj način. Po općem pravilu iz čl. 89. st. 1. ZV-a, troškove za održavanje i za poboljšavanje nekretnine snose suvlasnici nekretnine razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, uz mogućnost odstupanja<sup>32</sup> ugovornim odredbama. To je pravilo primjenjivo i po ZUOZ-u, jer taj zakon ne sadržava drugačiju odredbu. Pored toga, doprinosi za zajedničku pričuvu određuju se razmjerno suvlasničkim dijelovima po čl. 28. st. 2. ZUOZ-a, uz korekciju samo za slučajeve u kojima suvlasnički dijelovi nisu određeni (jer se radi o pretvorenom etažnom vlasništvu), pa se tada obračun provodi prema vrijednosnoj površini posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka.<sup>33</sup> Slijedom toga, nema nikakvog opravdanja da se isto pravilo ne primjenjuje i u slučajevima u kojima postoji više zajednica suvlasnika na istoj nekretnini, pa bi citiranu odredbu o podjeli troškova trebalo tumačiti na način da se ona primjenjuje samo ako suvlasnički dijelovi nisu već određeni, dakle kao i kod pravila koje se primjenjuje na etažne vlasnike unutar jedne zajednice suvlasnika (čl. 28. ZUOZ-a).

U pogledu odgovornosti za štetu propisana je solidarna odgovornost prema trećima za štetu nastalu od zajedničkih dijelova,<sup>34</sup> što je opravdano rješenje jer se trećih osoba ne tiče pitanje internog odnosa između zajednica suvlasnika. S druge strane, solidarna odgovornost također je propisana i za „zajedničke obveze prema trećima“<sup>35</sup>, što je suprotno općim pravilima obveznog prava za djeljive obveze.<sup>36</sup> Propisivanje solidarnosti za sve zajedničke obveze neopravdano je, pogotovo imajući u vidu da je kod odgovornosti za štetu propisana solidarnost predviđena samo za štetu koja potječe od zajedničkih dijelova. Čini se da se tom odredbom nastojalo obuhvatiti samo ugovorne obveze, ali ni u tom slučaju ne postoji opravdanje za solidarnost, budući da su suvlasnički dijelovi načelno u potpunosti određeni, pa ne postoji razlog zbog kojeg bi bila potrebna zaštita trećih u vidu solidarnosti. Na primjer, ako suvlasničke zajednice iste nekretnine sklope ugovor s pružateljem usluga održavanja zajedničkog vrta i zelenih površina, tada nema opravdanja za solidarnu odgovornost ako je već prilikom sklapanja ugovora ili ugovorena solidarnost ili je tim ugovorom određeno koja je zajednica dužna platiti koji dio tražbine. U svakom slučaju, ovu odredbu svakako ne bi trebalo tumačiti kao kogentnu.

31 V. čl. 4. st. 1. t. 19. ZUOZ-a.

32 V. čl. 89. st. 3. ZV-a.

33 V. čl. 28. st. 3. ZUOZ-a. O pretvorenom etažnom vlasništvu v. Damir Kontrec, „Etažno vlasništvo u Republici Hrvatskoj nakon uspostave pravnog jedinstva nekretnine“, u: *Dvadeset godina hrvatskoga stvarnopravnog uređenja – stanje i perspektive*, ur. Jakša Barbić (Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, 2018.), 59-80; Ljiljana Matuško Antičić, „Etažno vlasništvo – povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora“, u: *Nekretnine u pravnom prometu*, ur. Ljiljana Matuško Antičić et al. (Zagreb: Inženjerski biro, 2004.), 274-293; Zinka Bulka, „Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora: problemi u praksi“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 43, br. 3 (2022): 935-953.

34 V. čl. 13. st. 5. ZUOZ-a.

35 V. čl. 13. st. 5. ZUOZ-a.

36 V. čl. 41. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23., u daljnjem tekstu: ZOO).

### 3. REGISTAR ZAJEDNICA SUVLASNIKA

#### 3.1. Upis u Registar zajednica suvlasnika

Novina u uređenju zajednice suvlasnika jest osnivanje posebnog Registra zajednica suvlasnika, u koji se upisuju sve zajednice suvlasnika u Republici Hrvatskoj. Registar zajednica suvlasnika vodi Državna geodetska uprava u elektroničkom obliku, po katastarskim općinama za sve zajednice suvlasnika.<sup>37</sup>

U Registar zajednica suvlasnika upisuju se: naziv i sjedište zajednice suvlasnika, datum upisa i datum brisanja zajednice suvlasnika, prijava statusnih promjena odvajanja i pripajanja, registarski broj zajednice suvlasnika, osobni identifikacijski broj (OIB) zajednice suvlasnika, podaci o upravitelju zgrade (naziv, adresa sjedišta i OIB), funkcija upravitelja zgrade (upravitelj, prinudni upravitelj ili likvidator), podaci o predstavniku i zamjeniku predstavnika suvlasnika (ime i prezime, OIB), datum sklapanja međuvlasničkog ugovora, podatak o adresi zgrade odnosno funkcionalne cjeline, podaci o broju katastarske čestice i imenu katastarske općine na kojoj je zgrada ili funkcionalna cjelina izgrađena, identifikacijski broj zgrade ili funkcionalne cjeline, podaci o načinu uporabe zgrade i posebnih dijelova zgrade, podaci o površinama posebnih dijelova, podaci o vlasnicima posebnih dijelova zgrade, podaci o obveznicima plaćanja pričuve te podaci o opomenama zbog nepridržavanje kućnog reda.<sup>38</sup>

Osim podataka koji se upisuju u Registar zajednica suvlasnika, on ima i svojevrsnu arhivsku funkciju jer se u njemu pohranjuju i međuvlasnički ugovor, sve naknadne odluke suvlasnika o upravljanju zgradom te pojednostavljeni shematski prikaz, izrađen u proizvoljnom mjerilu, rasporeda posebnih dijelova zgrade po etažama zgrade s iskazanom vezom na podatke o posebnim dijelovima zgrade. Tu posljednju ispravu (shematski prikaz) izrađuje upravitelj zgrade posebno za potrebe Registra zajednica suvlasnika.<sup>39</sup> Ona, međutim, nema nikakve stvarnopravne učinke jer su za stvarna prava isključivo mjerodavni podaci zemljišne knjige, a ne drugih registara. Upis u Registar zajednica suvlasnika, stoga, nema nikakve pravne učinke na uspostavu etažnog vlasništva, pravno raspolaganje etažnim vlasništvom niti prestanak etažnog vlasništva. Njegove učinke trebalo bi tumačiti samo u kontekstu sudjelovanja zajednice suvlasnika u pravnom prometu, odnosno pravne sposobnosti zajednice suvlasnika da bude nositelj prava i obveza, da tuži i bude tužena. Pritom se i u tom kontekstu radi o ograničenoj pravnoj sposobnosti zajednice suvlasnika koja

37 V. čl. 2. Pravilnika o sadržaju i načinu vođenja Registra zajednica suvlasnika (Narodne novine, br. 86/25., u daljnjem tekstu: PRZS).

38 V. čl. 4. st. 1. PRZS-a.

39 V. čl. 6. st. 1. PRZS-a. U skladu s čl. 6. st. 2. PRZS-a propisuje se da shematski prikaz „zamjenjuje etažni elaborat ako je isti već izrađen“, pri čemu se misli na elaborat koji je u velikom broju slučajeva izrađen prilikom uspostave etažnog vlasništva ili njegove promjene kao sastavni dio međuvlasničkog ugovora i na temelju kojeg su provedeni odgovarajući upisi u zemljišnu knjigu. Iz PRZS-a jasno proizlazi da etažni elaborat nije pretpostavka za upis zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika. Upravo je zato i izričito propisano da je dovoljan shematski prikaz zgrade.

se odnosi samo na poslove vezane za upravljanje zajedničkom imovinom u zgradi.<sup>40</sup>

Upis u Registar zajednica suvlasnika provodi se na temelju zahtjeva upravitelja zgrade, po izričitoj odredbi čl. 7. st. 1. PRZS-a, koji se podnosi katastarskom uredu elektroničkim putem,<sup>41</sup> premda bi istu ovlast trebalo priznati i suvlasnicima. Jednako tako se provode i promjene podataka koji su već upisani, na temelju zahtjeva upravitelja zgrade, koji je dužan podnijeti takav zahtjev u roku od 15 dana od dana saznanja za nastale promjene.<sup>42</sup> Kod prestanka zajednice suvlasnika, upravitelj zgrade dužan je katastarskom uredu podnijeti zahtjev za upis prestanka postojanja zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika u roku od osam dana od dana utvrđenja činjenice o prestanku postojanja zajednice suvlasnika.<sup>43</sup> Takvo je rješenje nedorečeno i suprotno zakonu, jer se prije upisa prestanka postojanja mora provesti postupak likvidacije, osim ako se radi o pripajanju. ZUOZ, kao i podredno primjenjivi Zakon o udrugama, razlikuje prestanak djelovanja od prestanka postojanja (brisanja). Obje se činjenice upisuju u Registar zajednica suvlasnika, ali u različitim fazama i s različitim pravnim posljedicama. Prestanak djelovanja upisuje se na temelju čl. 16. st. 2. ZUOZ-a čim se ispune razlozi za prestanak, dok se prestanak postojanja (brisanje) upisuje tek nakon što je postupak likvidacije (ili stečaja) okončan.

### **3.2. Uvid u Registar zajednica suvlasnika**

Uvid u Registar zajednica suvlasnika ostvaruje se putem Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (ZIS-a), i to fizičkim<sup>44</sup> (dakle ne elektroničkim) putem. Registar zajednica suvlasnika je javan,<sup>45</sup> pri čemu postoje određena ograničenja javnosti, koja se vežu uz dokazivanje pravnog interesa. Dokaz o pravnom interesu potreban je za podatke o: 1.) vlasnicima, 2.) obveznicima plaćanja pričuve, 3.) opomenama zbog nepridržavanja kućnog reda,<sup>46</sup> 4.) međuvlasničkom ugovoru, 5.) pojednostavljenom shematskom prikazu te 6.) odlukama suvlasnika o upravljanju zgradom.<sup>47</sup> Za pojedine od tih podataka pravni interes svakako nema nikakvog opravdanja, npr. za podatak o vlasnicima jer je to ionako javni podatak.<sup>48</sup> Za druge je podatke upitno postoji li uopće opravdanje javnosti, kao što je to slučaj s opomenama. Treću kategoriju, koja je najkompleksnija, čine isprave koje su položene u Registru zajednica suvlasnika i koje imaju važnu ulogu u pravnom prometu, a to su međuvlasnički ugovor i odluke suvlasnika o upravljanju zgradom. U svakom

40 V. čl. 7. ZUOZ-a.

41 V. čl. 7. st. 2. PRZS-a.

42 V. čl. 11. st. 1. PRZS-a.

43 V. čl. 12. st. 1. PRZS-a.

44 V. čl. 14. st. 5. PRZS-a (koji navodi da se uvid obavlja u nazočnosti službene osobe katastarskog ureda za vođenje Registra zajednica suvlasnika).

45 V. čl. 14. st. 1. PRZS-a.

46 V. čl. 14. st. 3. PRZS-a.

47 V. čl. 14. st. 4. PRZS-a.

48 Uvid u podatke o etažnim vlasnicima ostvaruje se uvidom u zemljišnu knjigu koja jedino u pogledu tih podataka uživa javnu vjeru i zaštitu povjerenja. Uvid u podatke o etažnim vlasnicima upisanim u Registru zajednice suvlasnika ne uživa javnu vjeru i nema publicitetne učinke koje inače ima zemljišnoknjižni upis.

konkretnom slučaju tijelo nadležno za dopuštenje upisa morat će rješenjem odlučivati o tome je li dokazan pravni interes za uvid, odnosno je li uvid dopušten. U slučaju odbijanja zahtjeva za uvid, osoba kojoj je odbijen zahtjev morala bi imati pravo na pravni lijek. S obzirom na to da pravni lijek nije izričito uređen, primjenjivala bi se pravila općeg upravnog postupka, jer bi se uvid trebao ostvarivati kod tijela nadležnog za katastar. S druge strane, važno je voditi računa i o zaštiti osobnih podataka osoba čiji su podaci upisni u Registar zajednica vlasnika i o njihovom pravu da budu informirani o uvidu kako bi mogli ostvarivati zaštitu svojih prava po pravilima o zaštiti osobnih podataka. Sva ta zakonska pravila, međutim, nedostaju.

Međuvlasnički ugovor, kao temeljna isprava za uspostavu etažnog vlasništva, u pravilu je publiciran kroz zemljišnoknjižni sustav. Problem leži u tome što je pojam međuvlasničkog ugovora u ZUOZ-u uži nego u ZV-u, jer se po ZV-u njime mogu urediti sva pitanja etažnog vlasništva uključujući i uspostavu etažnog vlasništva, dok se po ZUOZ-u uređuje samo upravljanje (dakle ne osnivanje i raspolaganje). Moguće je da je međuvlasnički ugovor već prilikom uspostave etažnog vlasništva uredio sva pitanja iz ZUOZ-a, pa da je već publiciran u zemljišnoj knjizi, tj. u zbirci isprava (tada je neograničeno javan). To je svakako najbolje rješenje zbog visoke zaštite trećih.

Ako to nije slučaj, tada je međuvlasnički ugovor sklopljen po ZUOZ-u publiciran samo ograničeno javno, premda pravila međuvlasničkog ugovora obvezuju sve etažne vlasnike, kao i njihove univerzalne i singularne pravne sljednike. Time se otvara vrlo ozbiljno pitanje: budući da uvid nije neograničeno javan i ne postoji nikakva presumpcija o poznavanju podataka koji su u njemu publicirani, tj. ni za koga se ne može smatrati da su mu podaci registra poznati, može li se treće stjecatelje obvezivati na poštovanje tih pravila? Odgovor bi bio daleko jednostavniji da je uvid neograničen, jer bi tada bilo jasno i opravdano da su oni vezani svim odredbama međuvlasničkog ugovora. U sustavu ograničene javnosti, potrebno je također ostvariti uvid u međuvlasnički ugovor, ili bolje rečeno zahtijevati uvid, jer to proizlazi iz načela savjesnosti i poštenja u obveznim odnosima. Drugim riječima, od stjecatelja bi se moglo očekivati da primjeni dužnu pažnju i pokuša ostvariti uvid u međuvlasnički ugovor i obvezujuće odluke upravo zato što bi ga one obvezivale u slučaju stjecanja etažnog vlasništva. Međutim, uvid ovisi o ocjeni tijela nadležnog za dopuštenje uvida ako je za uvid dokazan pravni interes. Moguće je, stoga, da se u određenom broju slučajeva uvid neće ostvariti jer će biti uskraćen. U takvom slučaju, odredbe međuvlasničkog ugovora neće moći obvezivati stjecatelja, jer se nitko ne može obvezati na obvezu čiji mu je sadržaj nepoznat. To može predstavljati izuzetno ozbiljan problem koji bi hitnim izmjenama zakona trebalo otkloniti što prije, na način da svaki međuvlasnički ugovor i odluke zajednice suvlasnika koje obvezuju sve etažne vlasnike budu neograničeno javni. U svakom slučaju, međutim, odredbe međuvlasničkog ugovora (odnosno njegovih izmjena) i odluke donesene na temelju njega koje nisu uopće publicirane ne mogu obvezivati treće koji za njih nisu znali.

## **4. PRAVNI ODNOSI IZMEĐU SUVLASNIKA U ZAJEDNICI SUVLASNIKA**

### **4.1. Međuvlasnički ugovor**

Sva prava i obveze između suvlasnika u zajednici suvlasnika uređena su međuvlasničkim ugovorom, koji predstavlja temeljni i obvezni pravni posao na temelju kojeg se uređuje upravljanje i održavanje zgradom u etažnom vlasništvom, u posebnom režimu ZUOZ-a.<sup>49</sup> Međuvlasnički ugovor redovito postoji kod svakog etažnog vlasništva, uključujući i ono osnovano po ZV-u,<sup>50</sup> ali su pravila, prvenstveno ona o potrebnim većinama, bitno različita.

Po ZV-u, međuvlasnički ugovor se redovito sklapa, mijenja i dopunjuje većinom koja ovisi o tome uređuju li se njime poslovi redovite ili izvanredne uprave. Ako se međuvlasnički ugovor sklapa prilikom uspostave etažnog vlasništva (i predstavlja temelj za uspostavu), tada se on sklapa uvijek jednoglasno. S druge strane, u čl. 375. ZV-a postoji i međuvlasnički ugovor koji sklapaju etažni vlasnici zatečeni u tom statusu u prijelaznom razdoblju, i to natpolovičnom većinom. To znači da se taj ugovor sklapa natpolovičnom većinom svih suvlasničkih dijelova, ali isključivo u slučajevima etažnog vlasništva koje je postojalo na dan 1. siječnja 1997. godine. Tim se ugovorom, kao i kod međuvlasničkog ugovora uređenog u ZUOZ-u, isključivo uređuju pitanja upravljanja, pri čemu i dalje vrijede ograničenja o poslovima izvanredne uprave koja proizlaze iz općih pravila ZV-a o etažnom vlasništvu.

Suprotno tome, međuvlasnički ugovor po ZUOZ-u sklapa se uvijek natpolovičnom većinom suvlasničkih dijelova te obvezuje sve suvlasnike, čak i one koji nisu glasali ili su glasali protiv. To je najvažnija i ključna razlika između međuvlasničkog ugovora po ZV-u i po ZUOZ-u, te ujedno predstavlja najproblematičniju točku čitavog novog uređenja. Pritom je potrebno napomenuti nekoliko važnih okolnosti.

Kao prvo, međuvlasnički ugovor po ZUOZ-u uređuje samo pitanja upravljanja i održavanja, a ne pitanja uspostave etažnog vlasništva ili njegovih promjena. Ta su pitanja i dalje uređena ZV-om te zahtijevaju jednoglasnu odluku svih suvlasnika. Jednoglasnost je pravilo, i to opravdano, jer se radi o građanskopravnim odnosima koji se temelje na izjavama volje i privatnoj autonomiji suvlasnika. Stvaranje prava, a pogotovo nametanje obveza bez suglasnosti, potpuno je suprotno svim načelima građanskog prava. Na primjer, određivanje veličine suvlasničkih dijelova kod etažnog vlasništva nastalog pretvorbom, odnosno uspostavom pravnog jedinstva nekretnine

49 Obvezni sadržaj obuhvaća: veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine, uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve, mogućnost zastupanja zajednice suvlasnika od strane predstavnika suvlasnika po punomoći, obveze pridržavanja kućnog reda, mogućnost određivanja naknade za nepridržavanje kućnog reda te visinu naknada, uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija te uređaja i zemljišta koji pripadaju određenoj nekretnini, kao i druge odredbe potrebne za uređenje međusobnih odnosa suvlasnika zgrade. V. čl. 36. st. 2. ZV-a.

50 V. čl. 85. st. 4. ZV-a, koji navodi međuvlasnički ugovor kao fakultativni instrument uređenja suvlasničkih odnosa. V. i čl. 375. ZV-a (za prijelazno razdoblje).

po prijelaznim i završnim odredbama ZV-a ima značaj međuvlasničkog ugovora koji mora biti sklopljen jednoglasno, jer izlazi izvan okvira ZUOZ-a.

Kao drugo, jasno je da je u određenim slučajevima prihvatljivo uspostaviti iznimke od jednoglasnosti kada se radi o pitanjima koja su dovoljno važna za zajednicu da to opravdavaju, a ne radi se o značajnijim ograničenjima vlasništva koja bi to dovela u pitanje. Međutim, u slučaju novog režima mehanizam je u potpunosti izokrenut jer je za sklapanje, kao i za izmjenu međuvlasničkog ugovora (što uključuje i sve odluke donesene na temelju tog ugovora), potrebna samo obična natpolovična većina.<sup>51</sup> Ta je odredba jedino ublažena određenim pravilima koja za određene odluke i dalje traže jednoglasnost, ili kvalificiranu većinu, što je svakako nedovoljno za osiguranje adekvatne zaštite vlasništva, jer postoje odluke o upravljanju koje mogu dovesti u pitanje opravdanost takva odlučivanja. Na primjer, pretpostavimo da u zgradi postoje dva stubišta koja vode do svih stanova, pri čemu su pojedini stanovi bliže jednom, a drugi drugom stubištu. Mogu li suvlasnici običnom većinom odlučiti da će zabraniti prolaz kroz jedno od stubišta u zgradi, čime bi dijelu suvlasnika bio otežan pristup vlastitim stanovima?

#### **4.2. Obveze etažnih vlasnika kao članova zajednice**

U svojstvu člana zajednice suvlasnika svaki etažni vlasnik ima različite obveze. Temeljna je obveza poštovati zakon, međuvlasnički ugovor, kućni red i odluke suvlasnika.<sup>52</sup> Pored toga, postoje još tri kategorije obveza<sup>53</sup>:

1.) **Obveze obavještanja** – etažni je vlasnik dužan obavijestiti predstavnika suvlasnika: o promjenama vezanima uz suvlasništvo zgrade odnosno vlasništvo posebnog dijela zgrade u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, o promjeni broja osoba koje se koriste posebnim dijelom zgrade (ako o tome ovisi raspodjela zajedničkih troškova zgrade) najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene, o promjeni najmoprimca najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene, o promjeni namjene stana najkasnije u roku od 15 dana od nastanka promjene, o svojoj adresi prebivališta ako ne stanuje u zgradi u kojoj je suvlasnik, te o namjeri davanja stana u kratkoročni najam ili u najam za veći broj osoba. Također je dužan obavijestiti nadležno tijelo ili službu o slučajevima i okolnostima koje bi mogle ugroziti zdravlje ili sigurnost ljudi.

2.) **Obveze suradnje** – etažni vlasnik dužan je: omogućavati upravljanje i održavanje zgrade, održavati svoj poseban dio zgrade, dopustiti ulaz u svoj poseban dio zgrade upravitelju zgrade ili osobi koju upravitelj zgrade odredi ako je to potrebno radi održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili otklanjanja oštećenja ili kvara koji uzrokuje ili bi mogao uzrokovati štetu na zajedničkom dijelu zgrade ili posebnom dijelu zgrade drugog suvlasnika, omogućiti izvođenje radova u svojem posebnom dijelu zgrade koji se odnose na hitne popravke, kao i na radove koji se odnose na održavanje, obnovu i unaprjeđenje svojstava zgrade za koje je izrađena projektna

51 V. čl. 36. st. 3. ZV-a.

52 V. čl. 41. st. 1. t. 1. ZUOZ-a.

53 V. čl. 41. st. 1. ZUOZ-a.

dokumentacija i donesena važeća odluka zajednice suvlasnika, osigurati nesmetan pristup zajedničkim dijelovima zgrade ovlaštenim službenim osobama nadležnih tijela i službi pri obavljanju službenih radnji.

3.) **Obveza suzdržavanja** – etažni vlasnik dužan je suzdržati se od izvođenja radova na svojem posebnom dijelu kojima bi se nanosila šteta ili umanjivala svojstva zajedničkog dijela zgrade ili posebnog dijela zgrade drugog suvlasnika.

## 5. TIJELA (ORGANI) ZAJEDNICE SUVLASNIKA

Zajednica suvlasnika ima dva obvezna i jedno fakultativno tijelo. Obvezna su tijela sastanak (skupština zajednice) suvlasnika i predstavnik suvlasnika, dok je fakultativno tijelo vijeće suvlasnika. Upravitelj nije organ zajednice suvlasnika, već nalogoprimec na temelju ugovora o upravljanju.<sup>54</sup> Ugovor o upravljanju, po čl. 48. st. 1. ZUOZ-a, sklapaju s upraviteljem suvlasnici zgrade u pisanom obliku, zastupani po predstavniku suvlasnika. Takva formulacija mogla bi se protumačiti da su svi etažni vlasnici ugovorne strane ugovora o upravljanju, što nije točno. Ugovorna je strana zajednica suvlasnika kao pravna osoba i nju zastupa predstavnik suvlasnika prilikom sklapanja ugovora s upraviteljem, a ne pojedinačni suvlasnici, odnosno etažni vlasnici. U suprotnom bi se izgubila svrha uvođenja zajednice suvlasnika kao posebne pravne osobe. Upravitelj mora biti imenovan neovisno o režimu koji se primjenjuje na zgradu.<sup>55</sup>

### 5.1. Sastanak (skupština zajednice) suvlasnika

Sastanak suvlasnika, ili bolje rečeno skupština zajednice suvlasnika, temeljno je tijelo zajednice čiji su članovi svi etažni vlasnici. Ona donosi sve odluke o upravljanju zgradom radi provedbe međuvlasničkog ugovora.<sup>56</sup> Skupštinu saziva predstavnik suvlasnika,<sup>57</sup> ali i: 1.) suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne trećine suvlasničkih dijelova, odnosno vrijednosne površine zgrade, ako zgrada ima manje od 20 posebnih dijelova, 2.) suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne petine suvlasničkih dijelova, odnosno vrijednosne površine zgrade, ako zgrada ima više od 20, a manje od 50 posebnih dijelova, 3.) suvlasnici koji u vlasništvu imaju više od jedne desetine suvlasničkih dijelova, odnosno vrijednosne površine zgrade, ako zgrada ima više od 50 samostalnih uporabnih cjelina te 4.) upravitelj zgrade.<sup>58</sup>

Poziv se dostavlja najmanje pet dana prije sastanka, pisanim putem, i to obvezno objavom na oglasnoj ploči zgrade te, pored toga, ovisno o načinu koji je natpolovičnom većinom odabran: u poštanski pretinac suvlasnika u zgradi ili na adresu prebivališta odnosno boravišta suvlasnika ili putem elektroničke pošte.<sup>59</sup> Iznimno, ako pojedini suvlasnik onemogućava mirno održavanje sastanaka suvlasnika, natpolovična većina

54 V. čl. 48. ZUOZ-a.

55 V. čl. 85. st. 2. ZV-a.

56 V. čl. 37. st. 1. ZUOZ-a.

57 V. čl. 37. st. 2. ZUOZ-a.

58 V. čl. 37. st. 3. i 4. ZUOZ-a.

59 V. čl. 37. st. 5. ZUOZ-a.

suvlasnika može donijeti odluku o prestanku pozivanja istoga na sastanke te tome prilagoditi način pozivanja na sastanak suvlasnika.<sup>60</sup>

Odluke skupštine donose se u pravilu običnom većinom svih suvlasničkih dijelova, ako posebna većina nije propisana u ZUOZ-u, te su obvezujuće za sve suvlasnike.<sup>61</sup> Zakon izričito navodi 24 odluke redovite uprave,<sup>62</sup> no ne radi se o taksativnom popisu, jer je natpolovična većina opće pravilo, a ne iznimka, kao što je to slučaj po ZV-u. To je pravilo potpuno obrnuto od pravila iz ZV-a, koji, doduše primjerično, nabraja poslove redovite uprave,<sup>63</sup> ali uspostavlja presumpciju u korist poslova izvanredne uprave,<sup>64</sup> tj. jednoglasnosti. U sustavu ZUOZ-a, takvo je rješenje logično, jer je i međuvlasnički ugovor sklopljen običnom većinom, pa se ista većina primjenjuje i na njegove izmjene. Budući da se svaka odluka može donijeti kao izmjena međuvlasničkog ugovora, proizlazi da se sve odluke mogu donijeti običnom većinom, osim onih za koje je izričito propisano drugačije, bilo u ZUOZ-u bilo u ZV-u.

Pritom valja ponovno upozoriti da bilo kakva odluka koja izlazi izvan okvira upravljanja i održavanja postojećeg etažnog vlasništva zahtijeva jednoglasnost, osim ako izričito nije propisano drugačije. Dakle, npr. odluke o promjeni namjene koja vrijeđa interese suvlasnika,<sup>65</sup> odluke kojima se uspostavlja ili mijenja etažno vlasništvo na nekom zajedničkom dijelu (npr. pripajanje dijela stubišta jednom posebnom dijelu), kao i odluke osnivanju stvarnih prava na cijeloj nekretnini (npr. služnosti) donose se jednoglasno, a ne običnom većinom jer su te odluke izvan okvira ZUOZ-a (jer nisu odluke o upravljanju, već o raspolaganju).

Iznimno od toga, kvalificiranom većinom (4/5 ili 80 %) donose se odluke o: poslovima investicijskog održavanja, prenamjeni zajedničkih dijelova u poseban dio zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog posebnog dijela u istom suvlasničkom omjeru, dogradnji ili nadogradnji zgrade ako će suvlasnici cijele nekretnine postati suvlasnici tog dograđenog ili nadograđenog dijela zgrade u istom suvlasničkom omjeru, davanju zajedničkih dijelova u zakup ili najam na dulje od

60 V. čl. 41. st. 5. ZUOZ-a. To, međutim, ne znači da taj suvlasnik nema pravo glasa, jer bi to bilo protuustavno ograničenje vlasništva. Nakon što je sastanak održan u njegovom odsustvu, taj suvlasnik i dalje mora biti obaviješten o tome da je sastanak održan i biti pozvan da se izjasni o predloženim odlukama.

61 V. čl. 37. st. 10. ZUOZ-a i čl. 39. st. 1. ZUOZ-a. Za francusko pravo v. Florence Bayard-Jammes, „La prise de décision par le syndicat des copropriétaires: constats et perspectives“, *Actualité Juridique Droit Immobilier*, br. 7/8 (2019): 499; Jean-Marc Roux, „Réflexions sur l'assouplissement des conditions d'adoption des décisions en assemblée générale de copropriété“, *Loyers et copropriété*, br. 6 (2007): 7.

62 To su npr. odluke su o izboru i promjeni predstavnika suvlasnika, izboru i promjeni upravitelja zgrade, godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, visini pričuve i dr. V. čl. 39. st. 3. ZUOZ-a.

63 To su npr. redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove, imenovanje i opoziv zajedničkog upravitelja, određivanje i promjene kućnog reda, iznajmljivanje i davanje u zakup i dr. V. čl. 86. ZV-a. Natpolovična je većina dovoljna i za određene poboljšice. V. čl. 87. st. 2. i 3. ZV-a.

64 V. čl. 41. st. 2. ZV-a.

65 V. čl. 82. st. 1. ZV-a.

jedne godine, te osnivanju založnog prava na zgradi radi osiguravanja tražbine koja se koristi za poboljšice zgrade, i to u onoj visini za koju je povećana vrijednost zgrade.<sup>66</sup>

Kao što je vidljivo iz navedenih odredbi određene su odluke, nažalost, stvarnopravne naravi, osobito odluka o prenamjeni, odluka o dogradnji ili nadogradnji te osnivanju založnog prava na cijeloj zgradi. Tu se otvara pitanje tko zapravo stječe odnosno raspolaže stvarnim pravima. Kod prenamjene i nadogradnje zajednica suvlasnika pristaje na promjene koje dovode do stjecanja vlasništva odnosno suvlasništva na prenamijenjenom ili nadograđenom dijelu zgrade. Radi se o specifičnom stjecanju na temelju pravnog posla<sup>67</sup>, odnosno o izvedenom stjecanju u korist svih suvlasnika koji stječu udio u nadograđenom dijelu razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Ne radi se, dakle, o stjecanju u korist zajednice suvlasnika. Prema tome, stvarno pravo (vlasništvo) stječe se tek uknjižbom na temelju pravnog posla sklopljenog između svih suvlasnika i stjecatelja. Okolnost da je propisana većina od 4/5 za donošenje pozitivne odluke (suglasnosti) ima samo obveznopravne učinke jer obvezuje sve suvlasnike, ali nema nikakav značaj za stjecanje vlasništva odnosno uknjižbu (svakako odluka skupštine ni u kojem slučaju nije isprava prikladna za uknjižbu).

Jednako tako, budući da zajednica suvlasnika nije vlasnik nekretnine, ona ne bi mogla raspolagati na način da osniva založno pravo – to mogu učiniti isključivo suvlasnici, i to jednoglasno.<sup>68</sup> Okolnost da je predviđeno donošenje odluke većinom od 4/5 nema niti ovdje nikakvog stvarnopravnog učinka. Takva odluka samo obvezuje sve suvlasnike obveznopravno, pa su oni dužni postupiti u skladu s odlukom i pristati na osnivanje založnog prava, ali zajednica suvlasnika nije ovlaštena niti na sklapanje založnog ugovora, jer nije ni vlasnik nekretnine ni posebnog dijela, a pogotovo ne na izdavanje tabularne izjave o uknjižbi založnog prava umjesto svih suvlasnika. Zajednica suvlasnika eventualno bi mogla donijeti kvalificiranom većinom odluku o osnivanju dobrovoljnog založnog prava na pričuvi, odnosno na novčanim sredstvima kojima zajednica raspolaže kao pravna osoba.

Dvotrećinskom većinom donosi se odluka o izboru predstavnika suvlasnika koji nije jedan od suvlasnika niti njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, odnosno srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji živi u

66 V. čl. 39. st. 4. ZUOZ-a.

67 V. čl. 156. st. 1. ZV-a. V. Nikola Gavella, *Stvarno pravo I* (Zagreb: Narodne novine, 2008.), 544, bilj. 444. V. Jasna Brežanski, „Građenje na tuđem zemljištu“, *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 19, br. 2 (1998): 505-525; Petar Simonetti, *Građenje na tuđem zemljištu* (Sarajevo: Svjetlost, 1982.).

68 Pritom se može postaviti pitanje je li, imajući u vidu opća pravila založnog prava, uopće moguće osnivanje založnog prava na cijeloj nekretnini nakon što je već uspostavljeno etažno vlasništvo koje je cijelu nekretninu podijelilo na posebne dijelove povezane sa suvlasništvom, tj. na idealne dijelove. Pitanje je što je u takvom slučaju uopće predmet založnog prava. ZUOZ čini se polazi od pretpostavke da je to moguće, ali taj zakon ne može derogirati fundamentalna pravila ZV-a o dopuštenim objektima založnog prava. U ZV-u je, naime, izričito uređeno da su objekt etažnog vlasništva idealni dijelovi (čl. 66. st. 1. ZV-a) u smislu čl. 37. ZV-a, po kojem se smatra da idealni dijelovi postoje kada je stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove i da se u pravnom prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar.

istoj zgradi, kao i odluke o obavljanju gospodarskih i sličnih djelatnosti u stanu.<sup>69</sup> Konačno, jednotrećinskom većinom donose se odluke o nužnim popravcima te odluka o povećanju iznosa pričuve povezanom s tim popravcima.<sup>70</sup>

Odluke donesene protivno zakonu ništave su i podliježu sudskom utvrđenju ništetnosti, premda to nije izričito propisano u ZUOZ-u. Kada ne bi postojala mogućnost sudske kontrole, tada bi suvlasnici ostali bez pravne zaštite svojeg prava vlasništva, što bi bilo neprihvatljivo rješenje. Odluke se mogu osporavati bilo iz formalnih razloga (npr. zbog povrede pravila o sazivanju skupštine), bilo iz materijalnopравnih razloga (npr. zbog povrede pravila o potrebnoj većini).<sup>71</sup>

## **5.2. Predstavnik suvlasnika**

Predstavnik suvlasnika već je niz godina bio prisutan u praksi kao svojevrsni glasnogovornik suvlasnika, posebno u odnosima između suvlasničke zajednice i upravitelja. Do donošenja ZUOZ-a, međutim, njegova pozicija nije bila zakonski posebno uređena, pa su se na njega mogla primjenjivati samo opća pravila obveznog prava o zastupanju. U nedostatku posebnih odredbi, pozicija predstavnika suvlasnika bila je izrazito predimenzionirana, što je i dovelo do potrebe detaljnijeg uređenja u novom režimu.

Predstavnik suvlasnika je poslovno sposobna fizička osoba koja je jedan od suvlasnika ili njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, odnosno srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji živi u istoj zgradi, izabran na način da odluku o njegovu izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.<sup>72</sup> Iznimno, predstavnik suvlasnika može biti i treća poslovno sposobna fizička osoba koja ima prebivalište ili boravište u gradu ili općini na čijem se području zgrada nalazi, ako takvu odluku donese skupština dvotrećinskom većinom.<sup>73</sup>

Predstavnik suvlasnika ima zakonom propisana prava i obveze, pa se njegov položaj po ZUOZ-u bitno razlikuje od općeg režima (obveznog prava). Predstavnik suvlasnika ima kao temeljno pravo „predstavljati“, tj. zastupati suvlasnike u vezi s upravljanjem i održavanjem zgrade. Zakon je nejasan u pogledu njegovih ovlasti u tom smislu, jer iz općeg pravila proizlaze široke ovlasti, dok iz posebnih proizlazi suprotno. Na primjer, čl. 42. st. 6. ZUOZ-a propisuje da se „može predvidjeti mogućnost da predstavnik suvlasnika, bez suglasnosti ostalih suvlasnika, svrhovito i namjenski raspolaže iznosima do najviše 2.000,00 eura po pojedinom poslu“, iz čega

69 V. čl. 39. st. 6. i 7. ZUOZ-a.

70 V. čl. 39. st. 5. ZUOZ-a.

71 Na primjer, većina je pogrešno izračunata, ili je pogrešno utvrđeno da se radi o „mirnoj i tihoj“ djelatnosti, zbog čega nije primijenjena odgovarajuća većina. Jednako tako, u nekim je situacijama moguće da je većina pogrešno izračunata uslijed zloupotrebe prava etažnih vlasnika. Na primjer, ako je dio suvlasnika predložio da se ugradi dizalo isključivo o njihovom trošku, tada suvlasnici koji nisu obvezani na plaćanje troškova ugradnje i održavanja mogu odbiti ugradnju dizala samo ako bi dokazali da im ugradnja dizala povrjeđuje njihovo pravo vlasništva. U suprotnom bi se radilo o zloupotrebi prava i njihovi se glasovi ne bi trebali uzeti u obzir prilikom odlučivanja.

72 V. čl. 42. st. 1. ZUOZ-a.

73 V. čl. 42. st. 2. i 3. ZUOZ-a.

proizlazi da u pravilu predstavnik suvlasnika ne može raspolagati nikakvim iznosima.

Pored toga, postoje još dvije kategorije njegovih prava i dužnosti: 1.) u odnosima s ostalim suvlasnicima – sazivati i voditi sastanak (skupštinu zajednice) suvlasnika te 2.) u odnosima s upraviteljem – koordinirati i dogovarati izradu i provedbu godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade te višegodišnjeg programa održavanja zgrade i pojedinih poslova u vezi s održavanjem zgrade, dostavljati upravitelju zgrade odluke suvlasnika, druge dokumente potrebne za njegov rad te podatke o promjeni suvlasnika odnosno vlasnika posebnog dijela zgrade, nadzirati ispunjavanje obveza upravitelja zgrade iz ugovora o upravljanju i o tome po potrebi izvještavati suvlasnike.<sup>74</sup>

Predstavnik suvlasnika je obvezno tijelo zajednice suvlasnika. Ako suvlasnici ne izaberu predstavnika suvlasnika ni nakon upozorenja upravitelja, upravitelj će imenovati prinudnog predstavnika suvlasnika.<sup>75</sup> Prinudni predstavnik suvlasnika mora prihvatiti dužnosti, premda to ZUOZ ne propisuje, jer upravitelj nema javne ovlasti kojima bi bilo kome mogao nametnuti obvezu njezina obavljanja. Mandat predstavnika suvlasnika je trajan, i prestaje opozivom, ostavkom ili smrću.<sup>76</sup> Opoziv odluke o izboru predstavnika suvlasnika donosi se natpolovičnom većinom.<sup>77</sup> Pored toga, predstavnik suvlasnika odgovara za svoj rad imovinskopravno, a u slučaju grubog zanemarivanja obveza može mu biti određen povrat do 12 primljenih mjesečnih naknada za rad.<sup>78</sup>

### 5.3. *Vijeće suvlasnika*

Vijeće suvlasnika je fakultativno tijelo zajednice suvlasnika koje se osniva međuvlasničkim ugovorom radi pružanja stručne pomoći predstavniku suvlasnika u obavljanju njegovih zadaća.<sup>79</sup> Ono nadzire njegov rad, kao i rad upravitelja.<sup>80</sup> Član vijeća suvlasnika može biti jedan od suvlasnika ili njegov bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, odnosno srodnik u ravnoj liniji suvlasnika koji živi u istoj zgradi, izabran na način da odluku o njegovu izboru donesu suvlasnici natpolovičnom većinom.<sup>81</sup>

Ono što je posebno važno jest da se međuvlasničkim ugovorom može većina odluka delegirati sa skupštine na vijeće. Sve odluke koje su suvlasnici ovlašteni donositi jednotrećinskom ili natpolovičnom većinom može donijeti i vijeće, ako je za to ovlašteno.<sup>82</sup> Sve pojedinosti oko sastava, izbora članova i predsjednika

74 ZUOZ također navodi, što je neobično, npr. ovlast potpisivanja ugovora za čišćenje zgrade, što i inače proizlazi iz općih pravila, kao i pravo uvida u promet po računu zgrade, što je i inače pravo svakog suvlasnika, a ne samo predstavnika. V. čl. 42. st. 4. ZUOZ-a.

75 V. čl. 42. st. 7. i 8. ZUOZ-a.

76 V. čl. 43. st. 1. ZUOZ-a.

77 V. čl. 43. st. 6. ZUOZ-a.

78 V. čl. 44. st. 3.-6. ZUOZ-a.

79 V. čl. 45. st. 1. ZUOZ-a.

80 U francuskom je pravu vijeće obligatorno tijelo i ima slične funkcije. V. Daniel Tomasin, et al., *Copropriété* (Paris: Dalloz, 2025.), 799.

81 V. čl. 45. st. 2. ZUOZ-a.

82 V. čl. 45. st. 4. ZUOZ-a.

vijeća suvlasnika, te o načinu njegova rada, kvorumu i većinama potrebnim za donošenje odluka propisuju se međuvlasničkim ugovorom.<sup>83</sup> Time se može postići značajna razina efikasnosti u upravljanju u situacijama u kojima se radi o zgradama s velikim brojem suvlasnika, gdje je rad skupštine otežan. Vijeće suvlasnika u takvim slučajevima može biti jednostavnije rješenje, ali uz veliku cijenu: članovi vijeća suvlasnika, jednom izabrani, nisu dužni posebno konzultirati, tražiti pristanak ili odobrenje pojedinih suvlasnika, već svoje glasove daju samostalno. Oni, dakle, nisu odgovorni prema suvlasnicima koji su ih izabrali u vijeće.

Pored toga, takvo je uređenje upitne ustavnosti, jer omogućuje da manjina odlučuje o gotovo svemu. Budući da se sve uređuje međuvlasničkim ugovorom, koji se sklapa običnom većinom, njime je moguće predvidjeti bilo kakva pravila o većini i kvorumu unutar vijeća koja, ako ne predviđaju jednoglasnost, dovode do toga da odluka nema podršku obične većine etažnih vlasnika. Na primjer, pretpostavimo da je predviđeno da vijeće odlučuje običnom većinom prisutnih, a ono je odabrano većinom svih suvlasnika, u zgradi postoje 100 suvlasnika, svaki s 1/100 dijela. Odluku o izboru 10 članova donijelo je 60 suvlasnika, što bi značilo da svaki vijećnik ima pretpostavljenu podršku šest suvlasnika. Kada vijeće odlučuje o delegiranom poslu skupštine, npr. o povišenju pričuve, pretpostavimo da je prisutno osam članova i da je od toga za povišenje glasalo pet vijećnika. Pričuva je povišena, ali pet vijećnika ukazuje na stvarnu podršku od 30 %, što je očito neprihvatljivo, jer se odluka koja se donosi natpolovičnom većinom pretvorila u odluku koja je donesena s manje od minimalne većine uopće propisane za bilo koju odluku. Problem koji tada nastaje za zajednicu suvlasnika utoliko je veći činjenicom da ZUOZ ne uređuje nikakva posebna pravila o pravnim sredstvima za zaštitu suvlasnika u slučaju kada je odluku donijelo vijeće, iako takve odluke obvezuju svakog suvlasnika.

## 6. IMOVINA ZAJEDNICE SUVLASNIKA

### 6.1. Pojam

Imovinu zajednice suvlasnika prvenstveno čini zajednička pričuva, definirana kao novčana sredstva namijenjena održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zgradom odnosno dijelom zgrade.<sup>84</sup> Zajednica suvlasnika načelno nema stvarna prava na nekretnini, jer ta prava pripadaju etažnim vlasnicima ili trećima. Međutim, zajednica suvlasnika može stjecati stvarna prava (npr. može postati etažni vlasnik kupoprodajom),<sup>85</sup> može steći služnost, kao i založno pravo radi osiguranja svojih tražbina. Pojam imovine zajednice suvlasnika uključuje, pored zajedničke pričuve, i tražbine radi uplate tih iznosa (prema etažnim vlasnicima), tražbine prema trećima (ugovorne i izvanugovorne), kao i druga prava koja bi zajednica suvlasnika stekla u pravnom prometu. Novčana sredstva koja su uplaćena izvan okvira

83 V. čl. 45. st. 3. ZUOZ-a.

84 V. čl. 28. st. 1. ZUOZ-a.

85 Komparativni sustavi navedeno čak izričito propisuju, često imajući u vidu posebne zajedničke potrebe, pa se posebni dio može koristiti kao nadstojnički stan, ili kao prostor za sustav osiguranja, ili kao prostor za sastanke itd. V. npr. čl. 16. st. 2. francuskog Zakona iz 1965.

zajedničke pričuve također su imovina zajednice suvlasnika, ali nisu zajednička pričuva koja ima izričito propisanu namjenu. Zajednička pričuva „nastaje“ uplatom etažnih vlasnika na račun zajednice suvlasnika.<sup>86</sup> Prije toga, zajednica suvlasnika ima tražbinu prema etažnim vlasnicima radi ispunjenja obveze uplate.<sup>87</sup>

Pojam zajedničke pričuve bitno se razlikuje u općem režimu uređenom u ZV-u i posebnom režimu uređenom u ZUOZ-u. U posebnom se režimu jednostavno radi o imovini zajednice suvlasnika kao pravne osobe. U općem režimu situacija je kompliciranija jer postoji samo pravna osobnost pojedinih etažnih vlasnika, kojima zajednička pričuva pripada u zajedničko vlasništvo. Usprkos tome, zajednička pričuva je „namjenski vezana imovina“<sup>88</sup> etažnih vlasnika, pa u odnosu na nju postoji imovinskopravno odvajanje po izričitoj odredbi čl. 90. st. 3. ZV-a. Ono ne dovodi do uspostave pravne osobnosti zajedničke pričuve, već samo uspostavlja iznimku od načela jedinstvenosti imovine.

## 6.2. Obračun zajedničke pričuve

U posebnom režimu ZUOZ-a etažni vlasnici dužni su uplaćivati u zajedničku pričuvu iznose radi pokrića troškova održavanja i poboljšavanja zgrade te otplate zajma za pokriće tih troškova, razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima.<sup>89</sup> Iznimno, ako suvlasnički dijelovi nisu određeni – što je slučaj kod etažnog vlasništva uspostavljenog pravnim povezivanjem zemljišta i zgrade po prijelaznim odredbama ZV-a<sup>90</sup>, obračun se vrši po vrijednosnoj površini posebnih dijelova i njihovih pripadaka.<sup>91</sup> Mjesečni iznos utvrđuje se godišnjim programom održavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno višegodišnjim programom održavanja i upravljanja zgradom.<sup>92</sup> ZUOZ propisuje da minimalni godišnji iznos zajedničke pričuve po četvornom metru vrijednosne površine stana iznosi 0,54 % etalonske cijene građenja koju objavljuje nadležno ministarstvo.<sup>93</sup> Pitanje je, međutim, kakve su posljedice nepoštivanja te odredbe ako su svi suvlasnici suglasni o nižem iznosu, jer ZUOZ takvu situaciju izrijeком ne sankcionira. S druge strane, ZUOZ ne predviđa ni automatsku primjenu propisanog minimalnog iznosa u slučaju nedostatka posebne odluke. Naime, ako godišnji odnosno višegodišnji program održavanja nije donesen, suvlasnici su dužni uplaćivati doprinose u peterostrukom iznosu posljednje usvojene zajedničke pričuve, ali ne manje od propisanog minimalnog iznosa.<sup>94</sup>

86 Okolnost da je imovina zajednice suvlasnika zapravo relativno ograničena i namijenjena za pokriće određenih troškova u komparativnoj se literaturi naziva tzv. prolazna imovina (fr. *patrimoine de transit*). V. Guy Vigneron i Christelle Coutant-Lapalus, *Le syndic de copropriété* (Paris: LexisNexis, 2021.), 37.

87 V. čl. 28. st. 2. ZUOZ-a.

88 V. čl. 28. st. 2. ZUOZ-a (koji definira namjenu za „pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova“).

89 V. čl. 28. st. 2. ZUOZ-a.

90 V. čl. 370. ZV-a.

91 V. čl. 28. st. 2. ZUOZ-a.

92 V. čl. 29. st. 1. i 2. ZUOZ-a.

93 V. čl. 29. st. 3. i 4. ZUOZ-a.

94 V. čl. 29. st. 5. ZUOZ-a.

Pravila o raspodjeli doprinosa dispozitivne su naravi. Suvlasnici mogu odlučiti drugačije, pri čemu se primjenjuju različite većine za donošenje odluka:

a) Običnom većinom može se odrediti da se za pojedine poslovne prostore koji se koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, kao i za posebne dijelove zgrade koji se koriste za kratkoročni najam ili najam za veći broj osoba, plaća pričuva u dvostrukom iznosu u odnosu na onaj koji plaćaju vlasnici stanova koji se ne koriste u te svrhe.<sup>95</sup>

b) Običnom većinom može se odlučiti o drugačijoj raspodjeli troškova održavanja uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima, kao što su troškovi za dizalo, centralno grijanje i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti njihove uporabe i nemogućnost utvrđivanja stvarne potrošnje svakoga pojedinog suvlasnika.<sup>96</sup>

c) Jednoglasno se odlučuje o svim ostalim troškovima za održavanja i poboljšavanja nekretnine te doprinosima zajedničkoj pričuvi.<sup>97</sup>

### **6.3. Namjena zajedničke pričuve**

ZUOZ predviđa tri različite kategorije namjene zajedničke pričuve:

a) Osnovni troškovi – podmiruju se radi provedbe aktivnosti iz godišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade odnosno višegodišnjeg programa održavanja i upravljanja zgradom, a posebice za: pokriće troškova redovitog održavanja, hitne i nužne popravke, poboljšice, osiguranje zgrade, naknade za rad upravitelju zgrade i predstavniku suvlasnika, nabavu alata za čišćenje i održavanje, kao i sitnog potrošnog materijala, podmirenje zajedničkih troškova od potrošnje električne energije, otplatu zajmova za financiranje troškova redovitog održavanja, za potrebe vođenja upravnih i sudskih postupaka te za odvjetničke troškove zastupanja.<sup>98</sup>

b) Troškovi investicijskog održavanja – zajednička pričuva može se koristiti i za pokriće troškova investicijskog održavanja ili otplatu zajma za financiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje financiranje osnovnih troškova.<sup>99</sup>

c) Ostali troškovi – ako su raspoloživa sredstva zajedničke pričuve veća od troškova predviđenih za osnovne troškove i troškove investicijskog održavanja, mogu se, odlukom natpolovične većine suvlasnika, koristiti i za druge potrebe u zgradi.<sup>100</sup>

Plaćanja iz pričuve nadziru tijela (organi) zajednice suvlasnika, odnosno upravitelj, pa bi sva plaćanja izvan navedenih kategorija predstavljala nezakonito raspolaganje sredstvima zajedničke pričuve, zbog čega bi zajednica suvlasnika imala pravo na povrat po općim pravilima obveznog prava.

95 V. čl. 28. st. 4. ZUOZ-a.

96 V. čl. 28. st. 5. al. 1. ZUOZ-a. Pored toga, u slučaju kada se ne može postići ova većina, odluku o raspodjeli troškova za održavanje onih uređaja nekretnine koji nisu u podjednakom omjeru korisni svim suvlasnicima može se zahtijevati da donese sud u kojoj će po pravednoj ocjeni utvrditi ključ za raspodjelu troškova s obzirom na različitu mogućnost uporabe tih uređaja. V. čl. 28. st. 6. ZUOZ-a.

97 V. čl. 28. st. 5. al. 2. ZUOZ-a.

98 V. čl. 28. st. 9. ZUOZ-a.

99 V. čl. 28. st. 10. ZUOZ-a.

100 V. čl. 28. st. 11. ZUOZ-a.

U općem režimu uređenom u ZV-u pričuva je u zajedničkom vlasništvu etažnih vlasnika. Istovremeno postoje tri značajna ograničenja: 1.) etažni vlasnici mogu raspolagati pričuvom samo radi plaćanja troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine ili otplatu zajma za pokriće tih troškova,<sup>101</sup> 2.) ovrhu je dopušteno provoditi na zajedničkoj pričuvi samo radi podmirenja tih tražbina<sup>102</sup> te 3.) etažni vlasnici ne mogu tražiti razvrgnuće zajedničkog vlasništva na pričuvi.<sup>103</sup>

Ograničenje raspolaganja, suženo isključivo na namjenske troškove, znači da etažni vlasnici ne mogu čak ni sporazumno odlučiti drugačije. To je jedino logično rješenje, budući da je pričuva iznimka od načela jedinstvenosti imovine, pa takva iznimka mora imati jasno opravdanje, koje se u konkretnom slučaju nalazi upravo u ograničenoj namjeni usko vezanoj uz nekretninu u etažnom vlasništvu. Sporazumna proširenja bila bi suprotna toj namjeni i otvorila bi prostor zloupotrebama koje bi omogućile da suvlasnici dijelove imovine izoliraju od svojih vjerovnika, što je protivno temeljnim načelima građanskog prava (načelo imovinske sankcije, načelo osobne odgovornosti i dr.). S tim u vezi nameće se i spomenuto ograničenje ovrhe, koju je moguće odrediti samo radi podmirenja tražbina vezanih uz održavanje i poboljšavanje nekretnine ili uz povezane zajmove. Takvim se ograničenjem postiže imovinskopravna zaštita pričuve, kako se ta sredstva ne bi (protuzakonito) koristila za druge namjene koje ne opravdavaju namjensku vezanost te imovine.

Na pitanje primjenjuje li se to ograničenje ovrhe i u posebnom režimu nije posve lako odgovoriti iz više razloga. Kao prvo, ZUOZ ne sadržava takvu odredbu, pa bi se takvo ograničenje moralo tumačiti iz supsidijarne primjene ZV-a, što je otežano budući da je koncept pričuve, kako je ranije objašnjeno, potpuno različit. Kao drugo, s obzirom na svrhu postojanja zajednice suvlasnika, postavlja se pitanje u kojoj je mjeri opravdano odvajanje dijela imovine radi zaštite određene namjene. Moguće je da zajednica suvlasnika ima dugove koji ne ulaze u propisane kategorije troškova, npr. troškovi naknade štete, novčane kazne i dr. Ako bi se uzelo da je ovrha na zajedničkoj pričuvi nemoguća, to bi zahtijevalo da se iznosi uplaćeni za zajedničku pričuvu odvojeno vode od ostale imovine, te da suvlasnici osiguraju dodatna sredstva za pokriće ostalih troškova pored pričuve. Premda je takvo tumačenje moguće, ipak se čini da zakonodavac nije dovoljno detaljno uredio ovo pitanje da bi se ono sa sigurnošću moglo prihvatiti.

Konačno, treba istaknuti da u novom režimu više ne postoji problem povezivanja etažnog vlasništva s udjelom u zajedničkoj pričuvi, kakav je prisutan u općem režimu. Naime, prema čl. 90. st. 6. ZV-a, suvlasnik koji je otuđio svoj suvlasnički dio nekretnine nema „pravo zahtijevati povrat svojeg doprinosa u zajedničku pričuvu, jer on ostaje i dalje u njoj kao doprinos toga suvlasničkog dijela“. Drugim riječima, zajednički udio pojedinog etažnog vlasnika u zajedničkoj pričuvi predstavlja nužni pripadak suvlasničkog dijela i zato je prenosiv samo zajedno s njim. U novom režimu

101 V. čl. 90. st. 4. ZV-a.

102 V. čl. 90. st. 4. ZV-a.

103 Zabrana razvrgnuća zajedničkog vlasništva proizlazi iz činjenice da pričuva ne može biti ni u kojem drugom režimu nego u režimu zajedničkog vlasništva. Ne može, dakle, postojati suvlasništvo pričuve, jer bi to bilo suprotno samoj njezinoj definiciji iz čl. 90. st. 1. ZV-a.

za tu konstrukciju više nema mjesta, jer je zajednička pričuva dio imovine zajednice suvlasnika kao posebne pravne osobe, pa se prilikom otuđenja prenosi suvlasnički dio s kojim prestaje članstvo u toj zajednici, a koje stječe stjecatelj otuđenog suvlasničkog dijela.

## **7. ODGOVORNOST ZAJEDNICE SUVLASNIKA ZA ŠTETU**

Novo uređenje etažnog vlasništva uvelo je posebne odredbe o odgovornosti za štetu zajednice suvlasnika, koje nisu postojale u općem režimu. Zajednica suvlasnika odgovara za štetu koja nastane zbog neizvršenja ili nepravilnog izvršenja poslova koji se odnose na održavanje zgrade.<sup>104</sup> To se pravilo u prvom redu odnosi na štetu nastalu pojedinim etažnim vlasnicima zbog neodgovarajućeg održavanja zajedničkih dijelova nekretnine. Svaki etažni vlasnik, u svojstvu oštećenika, ima pravo na naknadu štete od zajednice suvlasnika, koja odgovara zbog povrede međuvlasničkog ugovora kojim se obvezno uređuju prava i obveze u zajednici suvlasnika u pogledu upravljanja i održavanja zgrade ili njezine funkcionalne cjeline, kao i zbog povrede ZUOZ-a.<sup>105</sup>

Ako šteta potječe od određenog posebnog dijela, u pravilu postoji odgovornost etažnog vlasnika tog posebnog dijela. Za svu štetu koju drugi suvlasnici pretrpe u vezi s izvršavanjem dužnosti održavanja posebnog dijela odgovara onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja.<sup>106</sup> Ako se, međutim, ne može utvrditi od kojeg posebnog dijela zgrade potječe šteta, tada, po posebnom pravilu iz čl. 14. st. 3. ZUOZ-a, odgovara zajednica suvlasnika. To je pravilo zapravo dopuna općeg pravila iz čl. 1107. st. 4. ZOO-a<sup>107</sup>, po kojem za štetu solidarno odgovaraju svi etažni vlasnici. Primjena tih općih pravila u konačnici dovodi do odgovornosti pojedinih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova,<sup>108</sup> dok u ovom slučaju odgovara uz njih i zajednica suvlasnika.

Za štetu prema trećim osobama (uključujući najmoprimce i zakupnike, ali i ostale posjednike, posjetitelje i prolaznike), ako ona potječe od zajedničkih dijelova, po općim pravilima solidarno bi odgovarali svi suvlasnici<sup>109</sup>, što bi u konačnici dovelo do odgovornosti pojedinog suvlasnika razmjerno veličini njegova suvlasničkog dijela. Pored njih, ZUOZ dodatno propisuje solidarnu odgovornost zajednice suvlasnika i upravitelja.

Odgovornost upravitelja ovdje je propisana zato što je upravitelj već po samom ZUOZ-u obavezan obavljati određene poslove održavanja kojima se sprječava nastanak štete.<sup>110</sup> Takve stroge zakonske obveze imaju za posljedicu propisivanje

104 V. čl. 14. st. 1. ZUOZ-a.

105 V. čl. 36. st. 1. ZUOZ-a.

106 V. čl. 80. st. 2. ZV-a.

107 V. čl. 1107. st. 4. ZOO-a.

108 V. čl. 1109. st. 3. ZOO-a (koji upućuje na pravičnost) i čl. 53. st. 1. ZOO-a (koji upućuje na primjenu pravila koja uređuju odnose između sudionika), što bi u konkretnom slučaju značilo primjenu odgovornosti po veličini suvlasničkih dijelova.

109 V. čl. 1109. st. 2. ZOO-a.

110 Tako je izričito propisano da upravitelj mora: 1.) osigurati poduzimanje aktivnosti radi

solidarne odgovornosti u slučaju nastanka štete trećim osobama, premda se upravitelj eventualno može naknadno regresno namiriti od etažnih vlasnika, ovisno o njihovoj krivnji.<sup>111</sup> Iznimno, upravitelj se može potpuno osloboditi odgovornosti ako dokaže da je prije štetnog događaja suvlasnicima pisanim putem predložio izvođenje potrebnih radova radi otklanjanja opasnosti, a suvlasnici takav prijedlog nisu prihvatili. Takav egzoneracijski razlog neprikladno je propisan jer se njime ukida smisao solidarne odgovornosti. Pitanje odgovornosti etažnih vlasnika (umjesto upravitelja) zbog njihova propusta u održavanju, pored savjesnog postupanja upravitelja, pitanje je internog odnosa upravitelja i etažnih vlasnika i ne tiče se trećih oštećenika. Prema tome, takav se prigovor ne bi smio isticati u parnici koju vodi treća osoba, jer ta osoba uopće nema mogućnost niti saznanje o tome je li i kada upravitelj upozoravao suvlasnike na potrebu obavljanja određenih radova.

Solidarna odgovornost zajednice suvlasnika i upravitelja prema trećim osobama postoji svakako i u slučajevima u kojima šteta potječe od nekog posebnog dijela, neovisno o tome može li se utvrditi od kojeg, jednako kao i kod odgovornosti prema pojedinom etažnom vlasniku. Na kraju, treba također istaknuti da je u skladu s čl. 30. ZUOZ-a propisana obveza osiguranja zajednice suvlasnika od odgovornosti za štetu prema trećim osobama, tako da u najvećem broju slučajeva odštetnopravni zahtjev neće biti neposredno usmjeren prema zajednici, već prema osiguravatelju, uz eventualne regresne zahtjeve prema odgovornoj osobi.

## **8. PRESTANAK ZAJEDNICE SUVLASNIKA**

Jednom osnovana, zajednica suvlasnika u pravilu je trajne naravi i prestaje samo iznimno. ZUOZ propisuje dva razloga za prestanak zajednice: 1.) smanjenje ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika<sup>112</sup> i 2.) pripajanje drugoj zajednici suvlasnika.<sup>113</sup> U oba slučaja učinci prestanka nastupaju tek brisanjem iz registra, neovisno o tome što su razlozi za prestanak nastupili ranije.<sup>114</sup> Upravitelj je dužan podnijeti zahtjev za upis prestanka djelovanja zajednice suvlasnika u Registar zajednica suvlasnika u roku od osam dana od dana utvrđenja činjenice o prestanku postojanja zajednice suvlasnika.<sup>115</sup> Upisom prestanka djelovanja zajednica suvlasnika ne prestaje, već se pokreće postupak likvidacije, o čemu registarsko tijelo treba donijeti posebno rješenje.

Smanjenje ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika može biti posljedica

---

redovitog održavanja i nužnih popravaka, 2.) osigurati poduzimanje aktivnosti radi investicijskog održavanja, 3.) osigurati u određenim slučajevima poduzimanje aktivnosti u posebnom dijelu zgrade radi otklanjanja uzroka štete ili umanjnja svojstva zajedničkog dijela zgrade ili drugog posebnog dijela zgrade, 4.) osigurati hitan popravak te 5.) osigurati provedbu redovitih pregleda i izvanrednih pregleda zgrade. V. čl. 52. st. 1. ZUOZ-a.

111 V. čl. 1067. st. 4. ZOO-a.

112 Smanjenje ukupnog broja suvlasnika na jednog vlasnika ne dovodi istovremeno i do prestanka etažnog vlasništva. Tada je samo vlasnik svakog posebnog dijela nekretnine ista osoba.

113 V. čl. 16. st. 1. ZUOZ-a.

114 V. čl. 8. st. 2. ZUOZ-a.

115 V. čl. 16. st. 2. ZUOZ-a.

stjecanja vlasništva svih posebnih dijelova od strane jedne osobe, kako to propisuje čl. 16. ZUOZ-a, uslijed npr. prodaje, darovanja ili nasljeđivanja. Budući da zajednica suvlasnika tada više ne može ostvarivati svoju svrhu, ona prestaje. Ovdje se otvara i pitanje što u situaciji u kojoj dođe do smanjenja broja etažnih vlasnika na način da njihov broj ne odgovara broju posebnih dijelova, npr. u višestambenoj zgradi postoje četiri stana, ali su dva u vlasništvu jedne, a dva u vlasništvu druge osobe. Kao što je ranije istaknuto, u tim slučajevima treba uzeti da nema primjene ZUOZ-a, slijedom čega su ispunjeni i uvjeti za prestanak zajednice suvlasnika.

Osim razloga propisanih u ZUOZ-u, zajednica suvlasnika prestat će i ako po općim pravilima prestane etažno vlasništvo, uslijed čega prestanu biti ispunjene pretpostavke za primjenu ZUOZ-a. ZV propisuje da etažno vlasništvo prestaje ako stan ili druga samostalna prostorija koja je bila predmet toga vlasništva trajno prestane biti prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti.<sup>116</sup> U takvim slučajevima do prestanka etažnog vlasništva dolazi odmah po sili zakona, premda suvlasništvo ne prestaje.<sup>117</sup> Ako je zbog toga, npr. broj stanova pao ispod četiri (kod višestambenih zgrada) ili tri (kod stambeno-poslovnih zgrada), tada treba uzeti da se ostvario i razlog za prestanak zajednice suvlasnika, jer više ne postoje pretpostavke za primjenu ZUOZ-a na tu zgradu. Jednako tako, ako etažni vlasnici suglasno odluče ukinuti etažno vlasništvo i pretvoriti ga u suvlasništvo, to će učiniti jednoglasnom odlukom i uknjižbom brisanja u zemljišnoj knjizi. Zajednica suvlasnika tada će prestati nakon provedene likvidacije.

U svakom slučaju, ako zajednica suvlasnika prestaje, a nema pravnog sljednika (kao kod pripajanja), njezini imovinskopravni odnosi moraju se okončati u postupku likvidacije koji se provodi po pravilima iz čl. 49.-53. Zakona o udrugama.<sup>118</sup> U postupku likvidacije zajednicu suvlasnika zastupa upravitelj, koji se upisuje kao likvidator u Registar zajednica suvlasnika kao osoba ovlaštena za zastupanje zajednice suvlasnika do okončanja postupka likvidacije i njezina brisanja iz Registra zajednica suvlasnika.<sup>119</sup> Likvidacija, za razliku od situacije koja postoji kod udruga, dovodi do isplate preostale likvidacijske mase etažnom vlasniku (ili više njih) koji su suvlasnici nekretnine nakon prestanka zajednice suvlasnika.

Ako se prilikom likvidacije utvrdi da je likvidacijska masa nedostatna za pokriće dugova zajednice, likvidacija se ne može provesti, već je potrebno provesti stečajni postupak po pravilima stečajnog prava.<sup>120</sup> U tom će slučaju zajednica također prestati brisanjem, ali tek nakon okončanja stečajnog postupka.

Zajednica suvlasnika također može prestati statusnom promjenom – pripajanjem drugoj zajednici suvlasnika. Za pripajanje je potrebna odluka o pripajanju svake skupštine zajednica suvlasnika koje sudjeluju u promjeni. Obje skupštine odluku o pripajanju donose natpolovičnom većinom glasova.<sup>121</sup> Nakon

116 V. čl. 94. ZV-a.

117 V. čl. 96. ZV-a.

118 Pravila o skraćenom postupku nisu primjenjiva na zajednice suvlasnika, jer ZUOZ izričito predviđa sudjelovanje upravitelja kao likvidatora u čl. 16. st. 2.

119 V. čl. 16. st. 3. ZUOZ-a.

120 V. čl. 36. st. 3. i čl. 48. st. 2. ZUOZ-a.

121 V. čl. 15. st. 2. ZUOZ-a.

donošenja odluke zajednice suvlasnika sklapaju poseban sporazum o pripajanju kojim uređuju međusobna prava i obveze.<sup>122</sup> Tim se sporazumom obvezno ugovara prijenos svih prava i obveza pripojene zajednice na preostalu zajednicu te eventualna sudbina imovine, tražbina i obveza pripojene zajednice nakon pripajanja. Pripajanje se upisuje u Registar zajednica suvlasnika,<sup>123</sup> pri čemu se pripojena zajednica briše iz njega danom upisa pripajanja.

## 9. ZAKLJUČAK

Novo uređenje zajednice suvlasnika predstavlja ogromnu promjenu i iskorak, zamišljen prvenstveno radi olakšanja poslovanja, održavanja i upravljanja zgradama. Davanje pravne osobnosti zajednici suvlasnika omogućuje joj jednostavnije sudjelovanje u pravnom prometu, kako između suvlasnika tako i u odnosu na treće osobe. Zajednice suvlasnika zasad još nisu u potpunosti zaživjele jer su podzakonski propisi, konkretno onaj o registru, tek nedavno doneseni. Nažalost, taj je propis uveo ograničenu javnost registra, što može u značajnoj mjeri usporiti poslovanje, pa čak i dovesti u pitanje njegove učinke prema trećim osobama.

Velika prednost novog uređenja ogleda se i u jednostavnijem te doktrinarno prihvatljivijem uređenju zajedničke pričuve, koja je sada jednostavni dio imovine zajednice suvlasnika, a više nije namjenski vezana, odvojena imovina (odnosno njezin dio) u režimu zajedničkog vlasništva, kao što je to slučaj po ZV-u. Uređenje internih odnosa između suvlasnika također je olakšano jer je kao temeljno pravilo propisana obična većina umjesto jednoglasnosti, uz određene iznimke. Takva većina svakako će pridonijeti jednostavnijem donošenju odluka jer onemogućuje blokadu u upravljanju i održavanju, koja može biti posljedica neracionalnih ili slučajnih okolnosti (npr. bojkot pojedinih suvlasnika ili njihova teška dostupnost). Pritom je zakonodavac, ne na osobito sustavan način, razdvojio odnosno izuzeo u poseban režim pitanja koja se međuvlasničkim ugovorom uređuju u pogledu upravljanja i održavanja od onih koja se tiču stvarnopravnih raspolaganja koja su ostala u okvirima ZV-a (tj. jednoglasnosti). Pored toga, ozbiljan problem predstavlja uređenje vijeća suvlasnika koje, kao što je objašnjeno, može dovesti do zaobilaženja inače potrebnih većina i posljedično do nametanja volje manjine većini, što je načelno neprihvatljivo. Značajan nedostatak novog pravnog uređenja zajednice suvlasnika predstavlja i nepostojanje izričitog uređenja pravnih sredstava i postupaka za zaštitu preglasanih suvlasnika, posebno u slučajevima kada protiv njihove volje za njih nastaju znatne financijske obveze u pogledu održavanja zgrade ili obveze propuštanja određenih postupanja/poslova koje bi, kao vlasnici posebnih dijelova, inače imali pravo poduzimati u svojim posebnim dijelovima. Problemi će u praksi nastati zato što se opće odredbe ZV-a o sudskoj zaštiti suvlasnika prilikom odlučivanja o poslovima redovite uprave ne mogu supsidijarno primjenjivati.<sup>124</sup>

122 V. čl. 15. st. 3. ZUOZ-a.

123 V. čl. 15. st. 1. ZUOZ-a.

124 V. npr. pravila o sudskoj zaštiti preglasanih etažnih suvlasnika u austrijskom pravu u izvanparničnom postupku ili u njemačkom pravu u parničnom postupku u Josipović,

Novo uređenje zajednice suvlasnika svakako je dobrodošla novina hrvatskog stvarnog prava i relativno je dobro zamišljeno. Nažalost, možda zbog povremeno površnog ili ishitrenog pristupa, ostale su brojne nedorečenosti, a ponegdje i pogrešni izbori koji će se u narednoj reformi morati otkloniti.

#### LITERATURA

##### *Knjige i članci:*

1. Bayard-Jammes, Florence. „La prise de décision par le syndicat des copropriétaires: constats et perspectives“. *Actualité Juridique Droit Immobilier*, br. 7/8 (2019): 499-513.
2. Belaj, Vlado. „Izgradnja novog sustava prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u Republici Hrvatskoj“. *Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu* 44, br. 3 (1994): 219-234.
3. Brežanski, Jasna. „Građenje na tuđem zemljištu“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 19, br. 2 (1998): 505-525.
4. Bulka, Zinka. „Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora: problemi u praksi“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 43, br. 3 (2022): 935-953.
5. Gavella, Nikola. *Stvarno pravo I*. Zagreb: Narodne novine, 2008.
6. Josipović, Tatjana. „Upravljanje nekretninama u etažnom vlasništvu i održivi razvoj stanovanja“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 43, br. 3 (2022): 463-530.
7. Kontrec, Damir. „Etažno vlasništvo u Republici Hrvatskoj nakon uspostave pravnog jedinstva nekretnine“. U: *Dvadeset godina hrvatskoga stvarnopravnog uređenja – stanje i perspektive*, ur. Jakša Barbić, 59-80. Zagreb: Hrvatska akademija znanosti i umjetnosti, 2018.
8. Lebatteux, Patrice i Agnès Lebatteux. „La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 “relative à l’Egalité et à la citoyenneté” et la copropriété“. *Loyers et copropriété*, br. 4 (2017): 8-11.
9. Matuško Antonić, Ljiljana. „Etažno vlasništvo – povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora“. U: *Nekretnine u pravnom prometu*, ur. Ljiljana Matuško Antonić, Josip Bienenfeld, Jasna Brežanski, Jadranko Crnić, Snježana Frković, Olga Jelčić, Tatjana Josipović, Jadranko Jug, Ana Marija Končić, Đuro Sessa, Marica Kuzmić i Jasminka Hercigonja, 274-293. Zagreb: Inženjerski biro, 2004.
10. Naudin, Benjamin. *La Copropriété*. Paris: Gualino Lextenso, 2024.
11. Roux, Jean-Marc. „Le fonctionnement des copropriétés après la loi ALUR“. *Loyers et copropriété*, br. Extra 1 (2014): 18-33.
12. Roux, Jean-Marc. „Réflexions sur l’assouplissement des conditions d’adoption des décisions en assemblée générale de copropriété“. *Loyers et copropriété*, br. 6 (2007): 88-9.
13. Simonetti, Petar. *Građenje na tuđem zemljištu*. Sarajevo: Svjetlost, 1982.
14. Simonetti, Petar. „Pravna priroda etažnog vlasništva u nacionalnom i komparativnom pravu“. *Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci* 15, br. 1(1994): 25-35.
15. Tomasin, Daniel, Pierre Capoulade, Florence Jammes, Jean-Marc Roux i Claude Giverdon. *Copropriété*. Paris: Dalloz, 2025.
16. Vigneron, Guy i Christelle Coutant-Lapalus. *Le syndic de copropriété*. Paris: LexisNexis, 2021.

##### *Pravni propisi:*

1. *Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, Journal Officiel de la République Française od 11. srpnja 1965.

2. Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja Registra zajednica suvlasnika, Narodne novine, br. 86/25.
3. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23.
4. Zakon o stambenim odnosima, Narodne novine, br. 51/85., 42/86., 37/88., 47/89., 12/90., 22/90., 51/90., 22/92., 58/93., 70/93.
5. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada, Narodne novine, br. 152/24.
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 1/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17., 152/14., 52/25.

*Sudska praksa:*

1. Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., D. 2012, br. 4 od 11. siječnja 2012.
2. Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., JCP G 1982, IV, 150; D. 1982, inf. rap. od 9. veljače 1982.
3. Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., RD imm. juill./août 1997. od 18. lipnja 1997.
4. Vrhovni kasacijski sud, Cass. 3e civ., Rev. loyers nov. 2011. od 4. listopada 2011.

**Hano Ernst\***  
**Tatjana Josipović\*\***

Summary

## **THE LEGAL STATUS OF THE CONDOMINIUM ASSOCIATION IN THE NEW SYSTEM OF CONDOMINIUM MANAGEMENT**

The new Act on the Management and Maintenance of Buildings introduces an entirely new regulatory framework for the condominium association, which is, for the first time in Croatian law, recognised as a legal person. This represents a major departure from the previous system under the Ownership and Other Property Rights Act, under which the condominium collective existed solely as a group of co-owners without legal personality. Croatian property law thus adopts a dualistic structure, comprising a traditional model shaped by Austrian law, which does not recognise the condominium association as a legal person, and a new model that moves closer to the French system. The new framework is primarily intended to facilitate the management and maintenance of buildings, since the conferral of legal personality enables the condominium association to participate more easily in legal transactions, both in relations among the co-owners themselves and in dealings with third parties. Nevertheless, the new framework exhibits a number of shortcomings. The introduction of limited public access to the register of condominium associations constitutes a serious deficiency, as it calls into question the legal effects vis-à-vis third parties. Another significant flaw lies in the regulation of the condominium council, which in certain situations may allow a minority to impose its will on the majority, which is unacceptable. In addition, the new system lacks clear legal remedies and procedural mechanisms for the protection of outvoted co-owners, particularly in situations in which substantial financial obligations relating to building maintenance are imposed against their will, or in which their ability to carry out activities within their individual units is restricted. Although the new regulation of the condominium association constitutes a welcome and, in principle, well-conceived reform of Croatian property law, the Act – partly as a result of a superficial or hasty legislative approach – contains numerous ambiguities and several questionable choices. These deficiencies will need to be remedied through future legislative amendments in order to fully align the system with the needs of practice and the fundamental principles of modern real estate law. The paper, structured into seven sections, systematically

---

\* Hano Ernst, Ph.D., Full Professor, University of Zagreb, Faculty of Law; hano.ernst@pravo.unizg.hr. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8380-9945>.

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

◆ Collected Papers of the Faculty of Law of the University of Rijeka is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International licence (CC BY-NC-ND 4.0).

examines all key issues relating to the new regulatory framework governing the condominium association in the context of building management.

***Keywords:*** *condominium; condominium association; management.*