

# Osvrt na neusklađenost i nedorečenost propisa u vezi s Planom posebnih dijelova nekretnine

Jurica GALIĆ<sup>1</sup> – Zagreb

*SAŽETAK.* Plan posebnih dijelova nekretnine grafički je prikaz posebnih i sporednih dijelova nekretnine. Izrađuje se u svrhu prikaza granica posebnih i sporednih dijelova nekretnine, temeljem podataka iz projekta ovjerenog od nadležnog tijela ili podataka dobivenih izmjerom izvedenog stanja. Primjena Plana posebnih dijelova nekretnine u postupku uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine nije propisana Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 1996b), ni bilo kojim drugim zakonom ili pravilnikom. U postojećim zakonima i propisima postoji neusklađenost i nedorečenost propisa i normi vezanih uz uspostavu vlasništva posebnog dijela i izračun korisnih površina, korisnih vrijednosti i suvlasničkih omjera. Zbog toga je potrebno propisati namjenu i sadržaj Plana posebnih dijelova nekretnine. Plan posebnih dijelova nekretnine, izrađen od stručne osobe, trebao bi biti obvezni i sastavni dio potvrde koju izdaje nadležni ured, a koja je uvjet za upis prava vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišnu knjigu. Plan posebnih dijelova nekretnine bi se uz grafički dio elaborata trebao sastojati i od tekstualnog dijela, koji bi sadržavao izračun korisnih površina i korisnih vrijednosti (posebnih i sporednih dijelova nekretnine), te na temelju tako određenih korisnih vrijednosti posebnih i sporednih dijelova nekretnine trebao bi sadržavati i izračun suvlasničkih (idealnih) dijelova nekretnine na kojima se uspostavlja pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine. Takav Plan posebnih dijelova nekretnine izrađivao bi se na temelju podataka dobivenih izmjerom izvedenog stanja, kako bi posebni dijelovi nekretnine koji su predmet upisa u zemljišne knjige odgovarali stanju u naravi.

*Ključne riječi:* Plan posebnih dijelova nekretnine, vlasništvo posebnog dijela nekretnine, korisne površine, suvlasnički (idealni) dio.

## 1. Uvod

Plan posebnih dijelova nekretnine grafički je prikaz posebnih i sporednih dijelova nekretnine, a može sadržavati i tekstualni dio s popisom i opisom posebnih i sporednih dijelova nekretnine. Izrađuje se na temelju projekta ili izmjere izvedenog stanja u svrhu prikaza granica posebnih i sporednih dijelova nekretnine, njihova

<sup>1</sup>Jurica Galić, ing. geod., Pro Heni d.o.o., Trakošćanska 4, 10000 Zagreb, e-mail: galic@pro-heni.hr.

popisa i opisa, te izračuna korisnih površina i idealnih dijelova posebnih dijelova nekretnine.

Člankom 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 2006), prijedlogu za upis vlasništva posebnih dijelova nekretnine treba priložiti potvrdu nadležnog tijela da je određeni stan ili koja druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine, da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Istim člankom propisano je da potvrdu može zamijeniti uporabna dozvola, iz koje je vidljivo da je zgrada izgrađena sukladno *Planu posebnih dijelova nekretnine*, potvrđenom građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu.

Prema čl. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima korisna se *površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu*, koji je sastavni dio građevinske dozvole ili je potvrđen od nadležnog tijela, ali ako postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se *površina izračunati prema stvarnom stanju*.

## 2. Načini uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine

Na osnovi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 1996b), odnosno Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 2006) vlasništvo posebnog dijela nekretnine proizlazi iz odgovarajućeg suvlasničkog (idealnog) dijela nekretnine na kojem je uspostavljeno i ostaje neodvojivo povezano s njim. Vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno na dijelu suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalnu suvlasničke ovlasti, kao što su stanovi, poslovni prostori, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila. Vlasništvo posebnog dijela nekretnine može se protezati i na sporedne dijelove nekretnine, pod uvjetom da služe isključivo jednom posebnom dijelu i da su jasno razgraničeni od ostalih dijelova nekretnine. Sporedni dijelovi nekretnine mogu biti otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanske prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinoj samostalnoj uporabnoj cjelini. Predmetom etažnog vlasništva ne mogu biti dijelovi nekretnine koji ne služe isključivo uporabi u korist određenoga posebnog dijela nekretnine.

Uspostavu vlasništva posebnog dijela mogu zahtijevati:

- a) suvlasnik nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio
- b) zajednički vlasnici koji imaju u zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio
- c) više suvlasnika nekretnine ako njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose barem koliko je odgovarajući suvlasnički dio
- d) vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava građenja kada dijeli nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova nekretnine
- e) svi suvlasnici nekretnine na temelju njihove suglasne odluke.

Za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine rješavajući po zahtjevu pod a), b) i c) potrebno je priložiti pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti stana ili druge samostalne prostorije na temelju kojih se utvrđuje je li neki suvlasnički dio odgovarajući dio na kojem može biti uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine. Odgovarajući suvlasnički dio za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine određuje se prema tome je li taj suvlasnički dio u odnosu prema vlasništvu cijele nekretnine jednak ili veći od odnosa korisne vrijednosti samostalne uporabne cjeline prema korisnoj vrijednosti svih samostalnih uporabnih cjelina cijele nekretnine. Korisne vrijednosti utvrđuje sud svojom odlukom u izvanparničnom postupku na temelju mišljenja sudskog vještaka koji određuje korisnu vrijednost prema pravilima iz čl. 74 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine rješavajući po zahtjevu pod d) potrebno je priložiti očitovanje volje kojim vlasnik nekretnine, odnosno nositelj prava građenja, dijeli pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i sa svakim od tih dijelova uspostavi pravo vlasništva na određenom posebnom dijelu. U tom slučaju uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući, pa pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje odgovarajuća odredba vlasnika, odnosno nositelja prava građenja.

Za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine riješavajući po zahtjevu pod e) potrebno je priložiti ispravu svih suvlasnika nekretnine da će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnog dijela. U tom slučaju uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući, pa pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o njihovoj odluci.

Prema mišljenju Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja (KLASA: 360-01/01-02/01333 od 2. studenoga 2001. godine) Zakon o vlasništvu, kao i drugi pravomoćni propisi, ne određuje plan posebnih dijelova zgrade (projekt etažiranja) koji je sastavni dio glavnog projekta, kao obavezni dio ili prilog suglasnosti, odluke, odnosno očitovanja. Posljedica je toga da se razgraničenje posebnih dijelova nekretnine u navedenoj suglasnosti, odluci, odnosno očitovanju može prikazati grafičkim nacrtom koji formalno-pravno nije plan posebnih dijelova zgrade (projekt etažiranja). Kako je za izradbu takvog nacrtu potrebno stručno znanje iz područja arhitektonske, građevinske, geodetske ili druge srodne tehničke struke, suvlasnici, odnosno vlasnici zgrada, radi izradbe grafičkog prikaza posebnih dijelova zgrade na kojima pisanom suglasnošću, odnosno očitovanjem volje, žele uspostaviti etažno vlasništvo mogu osim ovlaštenih arhitekata angažirati ovlaštene inženjere drugih struka, diplomirane inženjere arhitekture, građevinarstva ili geodezijske, sudske vještake i druge osobe s takvim znanjem.

### **3. Nedorečenosti i propusti u zakonima i propisima u postupku izradbe Plana posebnih dijelova nekretnine**

Pri izradbi Plana posebnih dijelova nekretnine pojavljuju se teškoće zbog neusklađenosti postojećih zakona i propisa, te nelogičnosti u zakonskim propisima koji nisu regulirali sve slučajeve s kojima se susrećemo pri izradbi Plana posebnih dijelova nekretnine.

Neusklađenost postojećih zakona i propisa uočava se pri izračunu korisnih površina. Naime, na temelju čl. 9 Zakona o normizaciji (NN 1996a), a u skladu s čl. 11. Pravilnika o izradbi, izdavanju i objavi hrvatskih normi (NN 1997), Državni zavod za normizaciju i mjeriteljstvo na prijedlog tehničkog odbora DZNM/TO 98 Djelovanja i potres i provedene rasprave, prihvatio je međunarodnu normu ISO 9836:1992 u izvorniku na engleskom jeziku kao hrvatsku normu. Sukladno čl. 13. Pravilnika o izradbi, izdavanju i objavi hrvatskih normi obavijest o prihvaćanju norme objavljena je u Glasilu DZNM 1-2/2002 od 28. veljače 2002. Prihvaćena norma dobila je oznaku HRN ISO 9836:2002. i prema njoj korisna površina predstavlja ukupnu podnu površinu svih prostorija. Dok je prema čl. 74 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da se prigodom izračunavanja korisne površine neće uzeti u obzir podrumске i tavanačke prostorije koje po svojoj opremi nisu prilagođene za stambene ili poslovne svrhe, kao ni stubišta, otvoreni balkoni i terase kao i drugi dijelovi nekretnine koji su pripadak nekoga stana ili druge samostalne prostorije. Iz navedenog člana vidljivo je da tako izračunata korisna površina nije u skladu s propisanom hrvatskom normom HRN ISO 9836:2002.

Važno je napomenuti još jedan problem s kojim se susrećemo pri izradbi Plana posebnih dijelova nekretnine, a odnosi se na dio iz čl. 67. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim je propisano da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine može protezati i na sporedne dijelove kao što su mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po jednoj samostalnoj uporabnoj cjelini. U slučajevima kada projektirana i izvedena vanjska parkirna mjesta prelaze brojku od dva parkirna mjesta po samostalnoj uporabnoj cjelini, postavlja se pitanje kako takva vanjska parkirna mjesta prikazati u planu posebnih dijelova nekretnine te kako ih pripojiti samostalnoj uporabnoj cjelini kao sporedni dio nekretnine.

#### 4. Prijedlog izradbe Plana posebnih dijelova nekretnine

Budući da oblik i sadržaj Plana posebnih dijelova nekretnine nije propisan zakonom ni kojim drugim zakonom propisanim aktom, mišljenja sam da treba biti izrađen na način da jasno razgraniči posebne i sporedne dijelove nekretnine te ih poveže s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima.

Plan posebnih dijelova nekretnine trebao bi se sastojati od grafičkog i pisanog dijela, i to tako da u grafičkom dijelu prikaže:

- tlocrte svih etaža nekretnine na kojima će biti jasno vidljivo razgraničenje posebnih i sporednih dijelova nekretnine na kojima se želi uspostaviti pravo vlasništva,
- tlocrt dijelova zemljišta ako se pripajaju određenom posebnom dijelu nekretnine,

a u pisanom dijelu prikaže:

- opis projektnog zadatka (podaci o namjeni i adresi zgrade koja je predmet izradbe elaborata, podaci o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici na kojoj je izgrađena zgrada),

- korisne površine posebnih i sporednih dijelova nekretnine,
- korisne vrijednosti posebnih i sporednih dijelova nekretnine (korisne površine posebnih i sporednih dijelova nekretnine umnožene s odgovarajućim korekcijskim parametrima prikazanim u tablici 1),
- površine zajedničkih prostora,
- izračun suvlasničkog (idealnog) dijela kao odnosa korisne vrijednosti posebnog i sporednog dijela u odnosu na ukupnu korisnu vrijednost svih posebnih i sporednih dijelova nekretnine,
- popis samostalnih uporabnih i sporednih dijelova nekretnine u kojem su naznačeni vlasnici pojedinih posebnih i sporednih dijelova nekretnine s pripadajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom.

Tablica 1. *Prijedlog korekcijskih parametara za izračun korisnih vrijednosti.*

<b>Prostori</b>	<b>Korekcijski parametri</b>
prostori visine do 1 m	0
vrt	0,1
balkoni, nenatkrivene terase, vanjska parkirna mjesta	0,25
prostori visine od 1 m do 2 m, natkrivene terase, parkirna mjesta u zgradi, spremišta	0,5
prostori visine od 2 m do 2,4 m, lođe, garaže	0,75
prostori visine od 2,4 m	1
poslovni prostori visine 4 m ili više	1,5

Uz navedeno u planu posebnog dijela nekretnine treba priložiti izvod iz katastarskog plana, izvadak iz posjedovnog lista, izvadak iz zemljišne knjige i akte iz čl. 268. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 2007).

Grafički dio Plana posebnih dijelova nekretnine treba sadržavati oznake posebnih i sporednih dijelova nekretnine, površine pojedinih prostorija i namjenu pojedinih prostorija.

U pisanom dijelu Plana posebnih dijelova nekretnine korisna površina predstavlja ukupnu podnu površinu svih prostorija (propisano Hrvatskom normom HRN ISO 9836:2002).

Kako je čl. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da se korisna površina u pravilu izračunava prema glavnom projektu koji je sastavni dio građevinske dozvole ili je potvrđen od nadležnog tijela, ali ako postoje znatnija odstupanja od tog projekta, korisna će se površina izračunati prema stvarnom stanju, a budući da istim zakonom nije propisano što je znatnije odstupanje od projekta te način na koji utvrditi to odstupanje, mislim da je izmjera izvedenog stanja od strane ovlaštene osobe jedini način

kojim će se točno izračunati korisne površine posebnih i sporednih dijelova nekretnine.

Na temelju tako izračunatih korisnih površina posebnih i sporednih dijelova nekretnine iz izvedenog stanja odredile bi se korisne vrijednosti posebnih i sporednih dijelova nekretnine, i to na način da se izračunate korisne površine posebnih i sporednih dijelova nekretnine umnože s odgovarajućim korekcijskim parametrima (vidi tablicu 1). Iz tako određenih korisnih vrijednosti izračunavali bi se suvlasnički (idealni) dijelovi kao odnosi korisnih vrijednosti posebnih i sporednih dijelova nekretnine u odnosu na ukupnu korisnu vrijednost svih posebnih i sporednih dijelova nekretnine.

Po mojem mišljenju svi su dijelovi nekretnine, samostalni i sporedni, njezini sastavni dijelovi i moraju biti uzeti u obzir pri određivanju suvlasničkog dijela, pa korisnu vrijednost posebnog i sporednog dijela nekretnine ne bi trebalo izjednačavati s korisnom vrijednosti stana ili druge prostorije određene čl. 74 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Naime, prema navedenom članu zakona, kada korisne vrijednosti utvrđuje sud u izvanparničnom postupku, korisna vrijednost stana ili druge samostalne prostorije izračunava se iz korisne površine stana ili druge samostalne prostorije i odgovarajućih dodataka ili odbitaka za razlike koje povećavaju ili smanjuju vrijednost prema drugim stanovima, odnosno prostorijama, a koje po shvaćanju u prometu i iskustvu proizlaze iz namjene, položaja i slično, a nisu nastale na trošak samo jednog od suvlasnika.

## 5. Zaključak

Kako kod postojeće zakonske regulative nije jasno na temelju čega nadležni ured izdaje potvrdu, a po postojećim zakonskim propisima Plan posebnih dijelova nekretnine nije nužan za ishodenje potvrde nadležnog ureda za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine, mislim da bi se trebalo zakonom, ili nekim drugim pravnim aktom, uvjetovati izdavanje potvrde nadležnog ureda postojanjem Plana posebnih dijelova nekretnine.

Kako Potvrda, koja je uvjet za upis vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišnu knjigu mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine, te potvrdu da su posebni dijelovi nekretnine izgrađeni u skladu s građevinskom dozvolom, uporabnom dozvolom ili kojim drugim zakonom propisanim aktom, mislim da je potrebno pri podnošenju zahtjeva za izdavanje iste dostaviti Plan posebnih dijelova nekretnine izrađen od stručne osobe.

Plan bi trebao sadržavati točan popis i opis posebnih dijelova nekretnine, površine i sve druge parametre, a sve u skladu s izvedenim stanjem, te akte na temelju kojih je nekretnina koja je predmet izradbe Plana posebnih dijelova nekretnine izgrađena i stavljena u promet, kako bi ured koji izdaje potvrdu istu izdao na temelju točnih podataka dobivenih izmjerom izvedenog stanja.

## Literatura

- Državni zavod za normizaciju i mjeriteljstvo (2002): Standardi za svojstva zgrada – Definiranje i proračun površina i prostora (ISO 9836:1992), Hrvatska norma HRN ISO 9836:2002.
- Narodne novine (1996a): Zakon o normizaciji, 55.
- Narodne novine (1996b): Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 91.
- Narodne novine (1997): Pravilnik o izradbi, izdavanju i objavi hrvatskih normi, 74.
- Narodne novine (2006): Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 79.
- Narodne novine (2007): Zakon o prostornom uređenju i gradnji, 76.
- URL 1: Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja, [http://www.hkoig.hr/uploadfiles/rig\\_pics/pdf/11.pdf](http://www.hkoig.hr/uploadfiles/rig_pics/pdf/11.pdf), (11.08.2009.).

# An Overview of the Inconsistency and Incompleteness of Regulations Pertaining to the Plan of Separate Parts of Real-Estate

*ABSTRACT. Building subdivision plan is graphical depiction of special and secondary parts of property. It is created with purpose of presentation of borders of special and secondary parts of real estate, based on information from project authorised by the competent office or based on information from measurement of derived status. Use of Building subdivision plan in process of establishing ownership of a special property is not regulated by the Law on ownership and other legal rights (NN 91/1996), neither by any other law or act. There are discrepancies and ambiguities in the text of current laws, acts and standards related to establishment of ownership of a special property and calculation of useful values of properties and co ownership proportions. Therefore, it would be necessary to regulate purpose and content of Building subdivision plan. Building subdivision plan, prepared by professional and qualified person should be mandatory and would be integral part of the certificate issued by the competent office, which is a requirement for the registration of the ownership of a special property in the land register. Building subdivision plan together with graphical part of elaborate should in addition include textual part which should outline calculation of useful areas and values of special and secondary parts of property. On the basis of such calculated useful values of special and secondary parts of property, the plan should also include a calculation of an ideal (co-ownership) part of the real estate for establishing of the right of ownership of special property. Such Building subdivision plan would be created based on information from measurement of derived status, so that particular parts of real estate which are subject of registration in land registers are equal to factual status.*

*Keywords: Building subdivision plan, Special property of the estate, Useful surfaces, Co-ownership (ideal) part.*

*Prihvaćeno: 2009-08-28*