

UPIS ETAŽNOG VLASNIŠTVA (VLASNIŠTVA POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE) U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

(s posebnim osvrtom na upise izvršene prije stupanja na snagu Zakona
o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dvojbe i problemi u praksi)

Damir Kontrec, dipl. iur.
Sudac i zamjenik predsjednika
Županijskog suda u Varaždinu

UDK: 347.238.3
Ur.: 23. siječnja 2009.
Pr.: 17. veljače 2009.
Stručni članak

U praksi zemljišnoknjižnih sudova u Republici Hrvatskoj puno problema izaziva upis etažnog vlasništva, pri čemu se problemi najviše javljaju kod upisa etažnog vlasništva u zgradama izgrađenim prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno Zakona o zemljišnim knjigama. Novim zakonskim rješenjima, a pogotovo ponovnim uvođenjem načela pravnog jedinstva nekretnine, došlo je do promjena u pogledu reguliranja etažnog vlasništva i upis tog prava u zemljišnoj knjizi. Ovaj se rad bavi pitanjem upisa etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi, pri čemu je dan prikaz zakonskih propisa koji su regulirali ovo pitanje od sredine prošlog stoljeća pa do danas, a posebno je ukazano na probleme koji se javljaju u praksi u postupcima upisa etažnog vlasništva kod zemljišnoknjižnih sudova, ali i kod postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Također se razmatra pitanje na koji način se ranije izvršeni upisi etažnog vlasništva mogu uskladiti s postojećim zakonskim rješenjima o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišnoj knjizi.

Ključne riječi: etažno vlasništvo, upis u zemljišne knjige.

1. Uvod

U praksi zemljišnoknjižnih sudova najviše problema, a često puta i nerazumijevanja, čini upravo upis vlasništva posebnoga dijela nekretnine ili etažnog vlasništva. S obzirom na broj zemljišnoknjižnih sudova (do 1. siječnja 2009. godine ukupno 109 zemljišnoknjižnih sudova, a od 1. siječnja 2009. godine 67 zemljišnoknjižnih sudova te ukupno 21 županijski sud), koji postupaju kao žalbeni sudovi u zemljišnoknjižnim predmetima, slobodno se može reći da je praksa vrlo šarolika, pa se kod upisa etažnoga vlasništva na različitim sudovima

traže različite isprave, čime se građani dovode u neravnopravni položaj. Kod toga valja dodati da se u zemljišnoknjižnim sudovima vodi knjiga položenih ugovora, koja je bila ustrojena kao jedna privremena evidencija u koju su se trebali evidentirati prodani stanovi, a na kojima je ranije postojalo stanarsko pravo.

Donošenjem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹ i Zakona o zemljišnim knjigama² u potpunosti je izmijenjena koncepcija etažnog vlasništva, ali i koncepcija upisa etažnog vlasništva u zemljišnim knjigama.

Stoga će se u ovom radu prikazati pravni propisi koji su regulirali etažno vlasništvo i upis istoga u zemljišnu knjigu ili neku drugu sličnu evidenciju, prikazat će se propisi koji danas reguliraju pitanje upisa etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu, a posebno će se razmotriti problemi koji se javljaju kod upisa, odnosno razlozi koji sprječavaju brz, jednostavan i efikasan način evidentiranja etažnog vlasništva u zemljišnim knjigama.

2. Upis etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu do 1. siječnja 1997. godine

2.1. Općenito o povijesti etažnog vlasništva na području današnje Republike Hrvatske

Povijest etažnog vlasništva ili vlasništva posebnoga dijela nekretnine na tlu Hrvatske seže u XIX. stoljeće. U dijelovima Hrvatske koji su bili pod talijanskom upravom, kao što su to Istra, Rijeka, Zadar, postojalo je etažno vlasništvo jer je to omogućavao tadašnji Talijanski građanski zakonik, a isto tako etažno vlasništvo postojalo je i na nekim područjima pod upravom Austrije, primjerice u Senju.³

Zakonom o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. godine⁴ bilo je zabranjeno zasnivanje vlasništva na posebnom dijelu nekretnine. Nakon Drugog svjetskog rata sudska praksa je priznavala postojanje etažnog vlasništva, da bi već 1947. godine Ukazom Prezidijuma Narodne skupštine FNRJ o važnosti pravnih pravila o nedopustivosti prava vlasništva na fizičkim dijelovima zgrada od 17. siječnja 1947. godine bilo ponovno zabranjeno. No, već 2. ožujka 1949. godine ovaj je Ukaz dopunjen odredbom o dopustivosti postojanja etažnog vlasništva u korist države, kada država vlasništvo stječe zakonom (nacionalizacijom, konfiskacijom i sl.). Etažno je vlasništvo, ali samo u korist radnika i službenika, dopuštala i Uredba o izgradnji stambenih zgrada radnika i službenika iz 1952. godine.⁵

¹ Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., dalje ZV.

² Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., dalje ZZK. Vidjeti i čl. 12. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Narodne novine br. 68/98, dalje ZIDZPSPSP.

³ Vidi opširnije u Gavella, N., Josipović T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković Z., Stvarno pravo, svezak prvi, II. izmijenjeno i dopunjeno izd., Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 737-739.

⁴ Službene novine, 146-LIII/308.

⁵ Žuvela M., Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (objašnjenja, komentarske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, III. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 1987., str. 578-579.

Zakon o prometu zemljišta i zgrada iz 1954. godine (čl. 7.)⁶ i Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958. godine (u čl. 2., 6., 17., 18., 29., 67., 70.)⁷ definitivno su potvrdili mogućnost postojanja etažnog vlasništva.

Sam institut etažnog vlasništva pobliže je bio uređen Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada⁸, a načelnu mogućnost postojanja prava vlasništva na stanu i poslovnoj prostoriji propisivao je i Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima⁹ u čl. 19., gdje je bilo određeno da se zakonom može propisati kada može postojati vlasništvo na stanu i poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade.

2.2. Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada

Za temu ovog rada bitan je ZVDZ koji je jasno propisao način upisa etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi i to u glavi V. čl. 36.-48.

Tako je u čl. 36. ZVDZ-a propisano tko je sve ovlašten zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na pojedinom posebnom dijelu nekretnine, na više posebnih dijelova ili na svim posebnim dijelovima. Tako je određeno da to može biti vlasnik zgrade, odnosno davatelj na korištenje ili u zakup zgrade, koja do tada nije bila u etažnom vlasništvu.

Da bi uopće došlo do uknjižbe etažnog vlasništva na posebnim dijelovima bilo je potrebno zemljišnoknjižnom sudu podnijeti **plan posebnih dijelova zgrade** (čl. 37. st. 1. ZVDZ), koji mora sadržavati zemljišnoknjižnu oznaku zemljišta na kome je zgrada podignuta, površinu tog zemljišta, oznaku zgrade po ulici, kućnom broju, posebnom nazivu, crteže iz kojih se jasno vidi raspored zgrade prije diobe, oznaku, položaj i mjere posebnih dijelova zgrade na kojima se traži uknjižba etažnog vlasništva, kao i oznaku, položaj i mjere dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima. U čl. 37. st. 3. i 4. ZVDZ-a bilo je propisano da ukoliko je zgrada u etažnom vlasništvu podignuta na građevinskoj parceli u građanskom vlasništvu, tada plan posebnih dijelova zgrade mora sadržavati i vrijednost svakog posebnog dijela izračunatog u postotku prema ukupnoj vrijednosti zgrade, pri čemu taj postotak zapravo prikazuje koliko svaki od vlasnika posebnog dijela zgrade ima vlasništvo na građevinskoj parceli.

U čl. 38. ZVDZ-a bilo je propisano da plan posebnih dijelova zgrade mora biti izrađen od stručne osobe i potvrđen od strane nadležnog općinskog organa uprave.

⁶ Službeni list FNRJ br. 26/54., 19/55.

⁷ Službeni list FNRJ br. 52/58., 3/59.

⁸ Narodne novine, br. 52/73, dalje ZVDZ. ZVDZ donesen je 16. travnja 1959. godine, objavljen je u Službenom listu FNRJ br. 16/59., a stupio je na snagu 23. srpnja 1959. godine. Kasnije je bio preuzet kao republički propis u SR Hrvatskoj te je vrijedio sve do stupanja na snagu ZV-a.

⁹ Narodne novine br. 53/91., dalje ZOVO.

Čini nam se da se iz navedenih odredaba i prakse, koja se po tom pitanju razvila u zemljišnoknjižnim odjelima sudova, mogu naći začeci današnjih postupanja, koji prevladavaju, da se kod upisa etažnog vlasništva, gotovo uvijek zahtijeva postojanje etažnog elaborata, a to je upravo plan posebnih dijelova zgrade predviđen u citiranoj odredbi ZVDZ.

2.3. Zemljišna knjiga "E" (zemljišna knjiga etažnog vlasništva)

ZVDZ propisivao je i uvođenje posebne zemljišne knjige za etažno vlasništvo, tzv. knjige E u koju su se, prema odredbi čl. 39. st. 2. ZVDZ-a trebale upisivati građevinska parcela i zgrada na kojoj je zasnovano etažno vlasništvo i to na način da se isti otpišu iz uloška zemljišne knjige u kome je zemljište sa zgradom bilo upisano. Odmah valja naglasiti da navedena knjiga E u Hrvatskoj nije bila uvedena, pri čemu se s današnje pozicije može samo žaliti za tim, jer da je to bilo uvedeno i provedeno u praksi, tada vjerojatno cijeli niz problema na koje danas nailazimo ne bi bio.

U čl. 40.-44. ZVDZ propisan je sadržaj knjige E pa je tako bilo određeno da se za svaku građevinsku parcelu sa zgradom otvara poseban zemljišnoknjižni uložak i da građevinska parcela sa zgradom u etažnom vlasništvu čini posebno zemljišnoknjižno tijelo. Za svaki uložak postojao je jedan popisni list, potreban broj vlasničkih listova i jedan teretni list. Dio zgrade na kojem nije zasnovano etažno vlasništvo, kao i posebni dijelovi zgrade u etažnom vlasništvu, čine posebne čestice istog zemljišnoknjižnog tijela (čl. 42. st. 2. ZVDZ). U st. 3. čl. 42. ZVDZ propisano je da se u popisni list knjige E upisuje oznaka zbirke isprava u kojoj se nalazi plan posebnih dijelova zgrade i opći uvjeti ili ugovor o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova zgrade.

U knjizi E bilo je predviđeno postojanje onoliko vlasničkih listova koliko zgrada ima posebnih dijelova u etažnom vlasništvu, kao i jedan vlasnički list za dio zgrade na kome nije zasnovano etažno vlasništvo (čl. 43. ZVDZ). Prema odredbi čl. 44. ZVDZ-a u teretni list knjige E upisuju se tereti koji opterećuju cijelo zemljišnoknjižno tijelo i njegove pojedine čestice.

Prema odredbi čl. 45. za knjigu E trebalo je osnovati posebnu zbirku isprava i poseban imenik, a u zbirku isprava trebalo je unijeti i plan posebnih dijelova zgrade, kao i opće uvjete ili ugovor o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova zgrade.

U čl. 52. ZVDZ-a bilo je propisano da upisi vlasništva na posebnim dijelovima zgrade izvršeni prije 23. srpnja 1959. godine, kao dana stupanja na snagu ZVDZ, suglasno propisima koji su bili na snazi u vrijeme izvršenog upisa i dalje ostaju vrijediti, ali da će se isti **uskladiti** s odredbama tog zakona, dok je čl. 53. ZVDZ-a propisivao prava ranijih vlasnika tražiti upis posebnih dijelova izuzetih od nacionalizacije u zemljišnoj knjizi i bez podnošenja plana posebnih dijelova zgrade.

Iz gore navedenog vidljivo je da je još krajem 50-ih odnosno početkom 60-ih godina prošlog stoljeća zakonodavac uvidio problem s upisom etažnog vlasništva

u zemljišnoj knjizi, da je taj problem pokušao riješiti uspostavom posebne zemljišne knjige etažnog vlasništva, knjige E, koja, međutim, nije zaživjela u praksi i na području današnje Hrvatske nikada nije bila uvedena.

2.4. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo

ZPSPSP propisao je uvjete i način prodaje stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i pripadajućim zemljištem te način određivanja cijene stana. Pravo kupiti stan, prema uvjetima koje je određivao ZPSPSP, imali su nositelji stanarskog prava, pa su isti kupnjom stana prestali biti nositelji stanarskog prava, a upisom u knjigu položenih ugovora postali su vlasnici tih stanova.

O tomu što se smatralo stanom nije bilo propisano ovim Zakonom, već je definiciju stana određivao Zakon o stambenim odnosima¹⁰ u čl. 6. toč. 1. gdje je bilo propisano da je **stan skup prostorija namijenjenih za trajno stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama, koje u pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju posebni glavni ulaz.**

U daljnjim odredbama ZPSPSP propisan je: sam tijekom postupka prodaje, potreba da nositelj stanarskog prava istakne zahtjev za kupnju stana, postupak koji mora provesti davatelj stana na korištenje, na koji način se određuje cijena, načini plaćanja, obveza podnošenja ugovora na potvrdu nadležnom pravobranitelju itd.

Za potrebe ovog rada bitna je odredba čl. 20. ZPSPSP-a u kojoj je bilo propisano da pravo vlasništva na stan kupac stječe **upisom u zemljišnu knjigu**, a ako nekretnina nije upisana u zemljišne knjige, da se tada pravo vlasništva stječe **polaganjem ugovora** u zemljišnoknjižnoj službi suda na čijem se području stan nalazi i upisom u knjigu koju sud osniva o položenim ugovorima. Ujedno je bilo propisano da će ministar pravosuđa donijeti poseban pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora.

Iz gore navedenog se može zaključiti da je zakonodavac predvidio ustrojavanje knjige položenih ugovora u slučaju ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu¹¹, pri čemu se u to vrijeme posebnom nekretninom smatrala zgrada izgrađena na zemljištu u društvenom vlasništvu, pa ukoliko niti zgrada nije bila upisana u zemljišnoj knjizi radilo se o neupisanoj nekretnini.¹²

¹⁰ Narodne novine br. 51/85., 42/86., 22/92., 70/93., dalje ZSO.

¹¹ Vidi bilješku pod 3., str. 749. Ovdje se iznosi stajalište da se u knjigu položenih ugovora upisuje pojedini stan bez obzira je li zgrada u kojoj se stan nalazi upisana u zemljišnu knjigu. Isto tako iznosi se stajalište da je svrha formiranja knjige položenih ugovora bila da se na izvjestan način zamijene zemljišne knjige etažnog vlasništva koje u najvećem broju slučajeva nisu bile ni ustrojene.

¹² Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001., str. 91.

2.5. *Knjiga položenih ugovora*

ZPSPSP je donesen u Republici Hrvatskoj prije ZV-a, dakle prije nego što je izvršena tranzicija našeg stvarnopravnog uređenja iz društvenog, kolektivističkog ponovno u privatno, individualističko, u kojem postoji samo jedna vrsta vlasništva. Već je rečeno da je ZPSPSP u čl. 20. propisao uvođenje knjige položenih ugovora, kao posebne evidencije prodanih stanova na kojima je ranije postojalo stanarsko pravo. Nakon toga je ministar pravosuđa donio i Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora,¹³ te Pravilnik o izmjeni i dopuni Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora.¹⁴

Knjiga položenih ugovora trebala se voditi kod zemljišnoknjižne službe na čijem se području stan nalazi te odvojeno za svaku katastarsku općinu.

U knjigu položenih ugovora mogli su se upisivati samo stanovi koji su prodani po ZPSPSP-u i to oni koji su se nalazili na nekretninama koje nisu bile upisane u zemljišnu knjigu. U knjigu položenih ugovora nisu se mogli upisivati stanovi koji bi bili prodani u režimu prava vlasništva, odnosno poslovni prostori, a nisu se smjeli upisivati niti stanovi koji su se nalazili u zgradama koje su bile upisane u zemljišnoj knjizi.

Člankom 4. Pravilnika propisano je da se ista sastoji od glavne knjige i zbirke isprava, a zajedno s knjigom položenih ugovora vode se i pomoćne knjige – imenik vlasnika stanova i popisnik upisanih stanova.

Pravilnikom iz 1991. godine je bilo predviđeno ručno vođenje knjige položenih ugovora, pa je radi toga bilo propisano da se ista sastoji od 50 uvezenih poduložaka te da se za svaki stan vodi **poseban poduložak**, a da se svaki poduložak sastoji od **popisnog lista A, vlasničkog lista B i teretnog lista C** (čl. 5. Pravilnika).

Iz gore navedenog jasno je vidljivo da se knjiga položenih ugovora u cijelosti oslanjala na tradicionalnu ručno vođenu zemljišnu knjigu, kako po svom sastavu, tako i po sadržaju upisa u pojedine dijelove, time da je poduložak u knjizi položenih ugovora, zapravo sadržajno odgovarao zemljišnoknjižnom ulošku u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi.

U daljnjim odredbama Pravilnika bilo je propisano da se u pojedine listove knjige položenih ugovora upisuju sljedeći podaci:

- u **popisni list A** – u odjeljak **A I** – upisuje se zgrada u kojoj se nalazi stan koji je predmet upisa, s naznakom ulice i kućnog broja, te zemljišne ili katastarske čestice na kojima se zgrada nalazi,
- u odjeljak **A II** – upisuje se stan koji je predmet upisa s navođenjem položaja u zgradi, površine, broja i namjene prostorija;
- u **vlasnički list B** – upisuju se podaci o položenom ugovoru, ime i prezime te jedinstveni matični broj građana i prebivalište vlasnika, vlasnički dio te ograničenja u pogledu osobe vlasnika u svezi sa

¹³ Narodne novine br. 42/91., dalje Pravilnik.

¹⁴ Narodne novine br. 16/94.

slobodnim raspolaganjem stanom (misli se na maloljetnost, odnosno ograničenja u pogledu poslovne sposobnosti vlasnika, ili pak stečaj tvrtke ukoliko bi pravna osoba bila vlasnikom stana) i

- u **teretni list C** – upisuju se tereti i ograničenja, kao što su hipoteka, služnosti, privremene mjere i druga ograničenja.

I ostale pomoćne evidencije trebale su biti vođene u ručnoj formi. Ujedno je bio ustrojen i novi upisnik ZS, u koji su se upisivali zemljišnoknjižni predmeti povodom prijedloga za upis u knjigu položenih ugovora.

No, već početkom 1994. godine dodan je Pravilniku novi **čl. 18.a**, kojim je nedopuštena primjena elektroničke obrade podataka kod ustrojavanja i vođenja knjige položenih ugovora, time da je primjena elektroničke obrade podataka bila dopuštena isključivo prema standardnom programu koji donosi ministar pravosuđa.¹⁵

U praksi zemljišnoknjižnih odjela u Republici Hrvatskoj došlo je do primjene vrlo šarolikih programskih rješenja, dijelom su se te knjige vodile ručno, a postojali su sudovi koji nikada nisu ustrojili knjigu položenih ugovora. No, broj predmeta u ovom segmentu je u značajnoj mjeri rastao iz godine u godinu i to ne samo zbog otkupa bivših društvenih stanova, već i zbog činjenice da su se otkupljeni stanovi počeli prodavati, ali i opterećivati hipotekama i slično.¹⁶

2.6. Kakvo je bilo stanje upisa etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi do 1. siječnja 1997. godine?

S obzirom na navedeno u ranijim poglavljima jasno se može zaključiti da su izvršeni upisi etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi bili vrlo raznoliki.

Stanovi izuzeti od nacionalizacije bili su upisani u list B zemljišne knjige gdje je bila upisana zgrada u kojoj se takav stan nalazio te je cijeli daljnji promet bio evidentiran u vlasničkom listu. Istaknuto je da su vlasnici takvih stanova upis u zemljišnu knjigu svog posebnog dijela mogli izvršiti i bez plana etaže, dakle bez etažnog elaborata. U pravnom prometu se stan smatrao nekretninom te nije vrijedilo načelo pravnog jedinstva nekretnine.

U drugim slučajevima etažno vlasništvo je bilo upisano u zemljišnoj knjizi i to na način da su pojedine etaže bile raspisane u posjedovnici, kao posebna zemljišnoknjižna tijela, dok su u vlasničkom listu bili navedeni vlasnici uz oznaku na koje zemljišnoknjižno tijelo se njihovo vlasništvo odnosi. U slučajevima kada je zemljište bilo nacionalizirano, tada je zemljište bilo navedeno, također, kao

¹⁵ Slobodno se može reći da je knjiga položenih ugovora prva evidencija u zemljišnoj knjizi koja se vodila, u pravilu, isključivo u digitalnom (elektroničkom) obliku.

¹⁶ Stoga danas kada se ocjenjuje rad zemljišnoknjižnih sudova treba voditi računa i o činjenici da su od 1992. godine zemljišnoknjižni sudovi dobili novu nadležnost, vođenje knjige položenih ugovora, da se time u značajnoj mjeri povećao broj zemljišnoknjižnih predmeta, pa je i to bio jedan od razloga što su nastali zaostaci, budući da nove nadležnosti nisu bile praćene odgovarajućim brojem novih zemljišnoknjižnih referenata.

zasebno zemljišnoknjižno tijelo te su vlasnici etaža bili upisani kao korisnici zemljišta u odgovarajućim suvlasničkim dijelovima.

Nakon donošenja ZPSPSP, stanovi na kojima je postojalo stanarsko pravo upisivali su se u knjigu položenih ugovora. Međutim, valja naglasiti da nije postojala obveza da se upis u knjigu položenih ugovora izvrši. To znači da je ovisilo o kupcu stana, ranijem nositelju stanarskog prava, hoće li tražiti upis u zemljišnu knjigu ili ne. U takvoj situaciji dosta posebnih dijelova nije bilo upisano, niti u knjizi položenih ugovora, niti pak u zemljišnoj knjizi, a promet takvim posebnim dijelovima se vršio, posebni dijelovi su se procjenjivali u kapital trgovačkih društava u procesu pretvorbe i privatizacije itd.

Jednom rječju na ovom je području vladao popriličan pravni nered do stupanja na snagu ZV-a 1. siječnja 1997. godine.

3. Upis etažnog vlasništva u zemljišnu knjigu nakon stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

3.1. Načelo pravnog jedinstva nekretnine

Bitno je naglasiti da u vrijeme donošenja ZPSPSP-a nije vrijedilo načelo jedinstva nekretnine, već je glede etažnog vlasništva bio na snazi ZVDZ, te je postojala mogućnost da zgrada, primjerice bude u vlasništvu jedne osobe, dok je zemljište bilo u društvenom vlasništvu.¹⁷

ZV je donio novo uređenje etažnog vlasništva, koje se sada naziva vlasništvo posebnog dijela nekretnine. Sam zakon dosljedno primjenjuje načelo pravnog jedinstva nekretnine, pa se tako u čl. 2. st. 3. ZV određuje da su nekretnine čestice zemljine površine, zajedno sa svim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

Pod pojedinačnom nekretninom u smislu odredbe čl. 9. st. 1. ZV-a smatra se zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, a isto tako pojedinačnu nekretninu čini i više zemljišnih čestica koje su upisane u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, kada su iste sjedinjene u jedno zemljišnoknjižno tijelo.

Načelo pravnog jedinstva nekretnine imalo je utjecaj i glede stanova koji su prodani po odredbama ZPSPSP-a, budući da se **promijenio pojam neupisane nekretnine**.

Naime, nakon stupanja na snagu ZV-a pod neupisanom nekretninom ne podrazumijeva se više situacija u kojoj zgrada nije bila upisana u zemljišnoj knjizi, već se **neupisanom nekretninom** u smislu odredbe čl. 136. st. 1. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u

¹⁷ O pravnom dualitetu zemljišta i zgrada vidi opširnije Simonneti, P., Pravni dualitet zemljišta i zgrada do uspostave pravnog jedinstva nekretnine, u *Liber amicorum Nikola Gavella, Građansko pravo u razvoju, Zbornik radova u čast 70. rođendana profesora emeritusa Nikole Gavelle, Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb, 2007.*, str. 105 -140.

zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)¹⁸ **smatra ona nekretnina kod koje niti zemljište nije upisano ni u jednoj zemljišnoj knjizi u Republici Hrvatskoj, odnosno za koje zemljišna knjiga nije osnovana, ili je uništena, ili je nestala uslijed rata, ili elementarnih nepogoda.**

U Poslovniku je navedeno načelo pravnog jedinstva nekretnine, a glede knjige položenih ugovora, provedeno u čl. 149. st. 1. gdje je propisano da je knjiga položenih ugovora osnovana Pravilnikom o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora dio zemljišne knjige koja se vodi za katastarsku općinu za koju se vodi knjiga položenih ugovora.

Sama je odredba u praksi izazvala dvojbu znači li ista da se prestaje voditi knjiga položenih ugovora ili ne. Na sreću zastupnici stajališta da bi se knjiga položenih ugovora trebala prestati voditi odmah nakon stupanja na snagu Poslovnika bili su u manjini, pa se može slobodno reći da knjiga položenih ugovora i danas ima svoju svakodnevnu primjenu u praksi, a to iz razloga što povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora nije u praksi provedeno.

3.2. Pojam vlasništva posebnog dijela nekretnine

U vrijeme važenja ZVDZ-a etažno vlasništvo se definiralo kao pravo vlasništva na stanu ili poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade s više stanova i (ili) poslovnih prostorija, a neodvojivo je od određenih prava i obveza u odnosu na zajedničke dijelove zgrade i zemljišta na kojem je sagrađena zgrada.¹⁹

Nakon stupanja ZV-a i uspostave načela pravnog jedinstva nekretnine došlo je do promjene definicije etažnog vlasništva. U čl. 66. st. 1. ZV propisano je da **vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno.** Vlasništvo određenog posebnog dijela prema st. 2. istog članka ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine, umjesto svih suvlasnika, izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je poseban dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakoga drugoga iz toga isključiti.²⁰

¹⁸ Narodne novine br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02., 14/05, dalje Poslovnik.

¹⁹ Vidi bilješku pod 5., str. 578.

²⁰ O tome na koji način se uspostavlja etažno vlasništvo vidi sljedeće radove: isto kao u bilješci pod 3, str. 735 – 793; Belaj, V., *Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažnog vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 1-2/1997., str. 101 – 126; Josipović, T., *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje, u: Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro, Zagreb, 2001., str. 3 - 31.; Kačer, H., Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Godišnjak 5, XIII. tradicionalno savjetovanje: Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 1998., str. 89 - 130.; Belaj, V., *Etažno vlasništvo – zasnivanje i upis u zemljišne knjige, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 15., Organizator, Zagreb, 2008., str. 1 - 36.**

Dok je u ranijem sustavu etažnog vlasništva vlasništvo stana ili drugog posebnog dijela zgrade bilo odvojeno od vlasništva zemljišta, odnosno moglo je postojati različito vlasništvo u odnosu na zemljište na kojem se zgrada nalazi, sada to više nije moguće, jer je vlasnik stana ili drugog posebnog dijela nekretnine ujedno i suvlasnik, u odgovarajućem suvlasničkom dijelu, cijele nekretnine, dakle cijele katastarske čestice.²¹

Valja odmah naglasiti da u praksi zemljišnoknjižni sudovi nemaju nikakvih problema kod upisa vlasništva posebnoga dijela nekretnine kod novosagrađenih zgrada. Naime, kod tih zgrada nema nikakvih dvojbi o tomu što je nekretnina. Nekretnina je katastarska čestica na kojoj je dopuštena gradnja. Investitor je izvršio diobu, odnosno etažiranje cijele zgrade, pribavio je i potvrdu da su posebni dijelovi samostalne uporabne cjeline, utvrdio je koliki je suvlasnički dio povezan sa svakim posebnim dijelom te se u ugovorima o prodaji tih posebnih dijelova jasno određuje da se prodaje točno određeni suvlasnički dio nekretnine, s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo točno određenog posebnoga dijela, točno određenog stana ili poslovnog prostora.

3.3. Upis vlasništva posebnoga dijela nekretnine u zemljišnu knjigu nakon stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Za upis etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi bitne su odredbe čl. 24., odnosno 32. ZZZK. U čl. 24. st. 1. ZZZK-a propisano je da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine upisuje u vlastovnici na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo toga posebnoga dijela, uz navođenje na koji se određeni posebni dio nekretnine i sporedne dijelove odnosi. Na zemljišnoknjižnom ulošku, i to u natpis istoga, stavit će se oznaka da se radi o etažnom vlasništvu. U st. 2. istog članka je propisano da se za suvlasnički dio, koji je povezan s vlasništvom posebnoga, dijela nekretnine, otvara poduložak po odredbama ZZZK.

Gotovo identična odredba nalazi se i u čl. 32. st. 2. ZZZK, koja govori o knjižnim upisima kod upisa prava vlasništva.

Treba naglasiti da ZV u odredbi čl. 72. st. 1. propisuje da se vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. U st. 2. istog članka vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz navođenje posebnoga dijela i sporednih dijelova na koje se proteže, a na posjedovni list se stavlja natpis : Etažno vlasništvo.

²¹ Vidi opširnije, Kontrec, D., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine stečeno prije i poslije 1. siječnja 1997. godine i upis tih prava u zemljišne knjige, u Antonić, Lj., Crnić, J., Grebenar, L., Kontrec, D., Končić, A.M., Nakić, J., Vukšić, A., Vlasništvo posebnog dijela nekretnine, Novi Informator, 2006., Zagreb, str. 11 - 36.

Iz ovih odredbi se može zaključiti da se o etažnom vlasništvu može govoriti samo u slučaju ako je došlo do upisa etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi (čl. 72. ZV).

Već je rečeno da se kod ručno vođene zemljišne knjige predviđa mogućnost da se za svaki posebni dio može otvoriti posebni poduložak, što proizlazi i iz odredbe čl. 20. st. 2. i 3. ZZK. U tim je odredbama propisano, da zatraži li koji od suvlasnika, tada se za njegov idealni dio može otvoriti poduložak kao sastavni dio uloška, time da poduložak sadrži posjedovnicu, vlastovnicu i teretovnicu te da se na upise u poduložak na odgovarajući način primjenjuju odredbe o upisima u uložak. U slučaju ako je došlo do otvaranja poduloška, a kod ručno vođene zemljišne knjige to je pravilo, prema st. 4. istog članka svi daljnji upisi provode se u podulošku, time da se na suvlasnički dio za koji je otvoren poduložak odnose, osim upisa provedenih u podulošku i svi upisi glede toga suvlasničkog dijela provedeni do otvaranja poduloška, kao i svi upisi glede cijelog zemljišnoknjižnog tijela (st. 5.). U st. 6. i 7. čl. 20. ZZK-a je pak propisano da se prvenstveni red upisa iz st. 5. ovog članka računa zajednički te da se nitko ne može pozvati na to da mu nije bilo poznato nešto što je upisano u uložak ili u poduložak.²²

3.4. Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora

Stupanjem na snagu Poslovnika javio se i problem povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige u jedinstvenu evidenciju, primjenjujući kod toga načelo pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, odnosno pravnog jedinstva nekretnine.²³

Za razmatranje predmetne materije bitne su prijelazne i završne odredbe čl. 149. do 157. Poslovnika, u kojima je propisan postupak povezivanja knjige položenih ugovora i glavne knjige.

Poslovník u čl. 149. st. 1. određuje da je knjiga položenih ugovora dio zemljišne knjige za katastarsku općinu za koju se vodi knjiga položenih ugovora i to od dana stupanja na snagu Poslovnika, tj. od 20. kolovoza 1997. godine.

²² Valja naglasiti da u budućoj EOP-zemljišnoj knjizi, koja je prema odredbi čl. 163. st. 1. ZZK definirana kao evidencija vođena elektroničkom obradom podataka o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet, koja se sastoji od katastarskih podataka o obliku, površini i izgrađenosti zemljišta te podataka zemljišnoknjižnog suda o pravnom stanju zemljišta pohranjenih u bazu zemljišnih podataka, neće biti potrebe za vođenjem poduložaka, budući da nove informatičke tehnologije omogućuju da se svi upisi koji se odnose na određeni posebni dio koncentriraju na jednom mjestu.

²³ O postupku povezivanja vidi članke: Antić, Lj., *Etažno vlasništvo – povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora*, Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju, Zagreb, 2005., Hrvatsko društvo sudskih vještaka, str. 21 - 41.; isti autor, *Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora*, u Kontrec, D., Crnić, J., Končić, A.M., Antić, Lj., Grebena, L., Nakić, J., Vukšić, A., *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine*, Novi informator, Zagreb, 2006., str. 111 - 123.

Ideja Poslovnika bila je da su podulošci knjige položenih ugovora, zapravo podulošci zemljišnoknjižnog uloška u kojem je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada glede čijih su posebnih dijelova osnovani podulošci u knjizi položenih ugovora (čl. 149. st. 2. Poslovnika). Stavkom 3. istog članka je, pak, propisano da se upisi provedeni u podulošcima prije povezivanje knjige položenih ugovora i zemljišne knjige odnose na suvlasnički dio cijelog zemljišnoknjižnog tijela koji pripada pojedinom suvlasniku s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine.

No, bez obzira na postojanje ovih odredbi, činjenica je da se u većini sudova u Republici Hrvatskoj, već više od deset godina po stupanju na snagu Poslovnika i dalje vodi knjiga položenih ugovora s posebnim upisnikom, što zapravo upućuje na zaključak da se navedene odredbe o povezivanju ne primjenjuju u praksi.

Poslovnik prije svega propisuje u čl. 152. st. 1. da se samo povezivanje provodi na način da se u zemljišnoj knjizi u kojoj je upisano zemljište na kojem je izgrađena zgrada provodi promjena izgrađenosti zemljišta te upisuju vlasnici posebnih dijelova nekretnine koji su povezani s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine.

Promjenu izgrađenosti nastalu građenjem zgrade trebao bi zemljišnoknjižni sud provesti po službenoj dužnosti i to prema podacima iz odjeljka AI poduloška knjige položenih ugovora, bez prijavnog lista katastra. Ako bi podaci o zemljištu u zemljišnoj knjizi i u podulošku bili različiti, tada bi se trebala zatražiti službena potvrda o identifikaciji zemljišta od ureda za katastar. Isto tako, u samoj posjedovnici učinit će se vidljivim svi brojevi poduložaka (misli se na brojeve poduložaka iz knjige položenih ugovora) u kojima su u knjizi položenih ugovora upisani posebni dijelovi nekretnina (čl. 152. st. 2. i 3. Poslovnika).

Što se, pak, tiče upisa u vlastovnicu, upisi vlasništva posebnog dijela nekretnine izvršit će se u korist osoba koje su u knjizi položenih ugovora upisane kao vlasnici posebnih dijelova, a koji su povezani s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine. Dok se ne odrede suvlasnički dijelovi, u korist svakog suvlasnika će se upisati da je njegov suvlasnički dio jednako velik kao i svih ostalih suvlasnika. Uz ime svakog suvlasnika navest će se broj poduloška u kojem je isti upisan u knjizi položenih ugovora, a u podulošku bi se trebalo učiniti vidljivim da je suvlasnik upisan u zemljišnoj knjizi u određenom zemljišnoknjižnom ulošku. Ime katastarske općine upisat će se kada je to potrebno, ako se, primjerice zemljišna knjiga i knjiga položenih ugovora ne vodi za istu katastarsku općinu (čl. 152. st. 4. i 5. Poslovnika).

Članak 152. st. 6. Poslovnika propisuje da će se glede onih posebnih dijelova nekretnine za koje u knjizi položenih ugovora nije otvoren poduložak, kao vlasnik upisati osoba u čiju je korist u zemljišnoj knjizi upisano pravo vlasništva, odnosno pravo na zemljištu u društvenom vlasništvu koje se po ZV pretvorilo u pravo vlasništva. Slična je odredba propisana i u čl. 155. st. 4. Poslovnika.

Valja dodati da niti jednom zakonskom ili podzakonskom normom nije propisano da bi sud za postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih

ugovora trebao od stranaka tražiti etažni elaborat ili, pak, potvrdu nadležnog upravnog tijela o tomu da su posebni dijelovi samostalne uporabne cjeline. No, u praksi se vrlo često događa da se izrađuje etažni elaborat.

Bitno je još naglasiti da se povezivanje prema čl. 152. Poslovnika može provesti na zahtjev bilo kojeg vlasnika posebnog dijela nekretnine glede čijeg je dijela nekretnine otvoren poduložak u knjizi položenih ugovora.

Rješenje o upisu dostavlja se prema pravilima ZZK-a²⁴ i Poslovnika svim osobama u čiju je korist upisano suvlasništvo u zemljišnoj knjizi, a objavljuje se i na oglasnoj ploči suda te oglasnoj ploči svakog ulaza zgrade glede čijih je posebnih dijelova provedeno povezivanje, uz preporuku neupisanim suvlasnicima zatražiti upis suvlasništva u svoju korist zajedno s uputom o načinu određivanja suvlasničkih dijelova na nekretnini.

Poslovnik posebno u čl. 155. propisuje situaciju kada u pogledu pojedinog posebnog dijela nekretnine još nije otvoren poduložak u knjizi položenih ugovora.

Naime, postoji cijeli niz posebnih dijelova koje su otkupili bivši nositelji stanarskog prava, a da nisu izvršili upis u knjigu položenih ugovora. Isto tako postoji i cijeli niz poslovnih prostora koji nisu evidentirani niti u knjizi položenih ugovora (gdje se nisu mogli ni upisati), niti u ručno vođenoj zemljišnoj knjizi, a ti su poslovni prostori bili predmetom pretvorbe kod privatizacije bivših društvenih poduzeća. U tim slučajevima postupak je propisan u čl. 155. st. 1., 2. i 3. Poslovnika.

Svaki vlasnik posebnog dijela koji je povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine, a u pogledu kojeg nije otvoren poduložak u knjizi položenih ugovora može zatražiti upis u zemljišnoj knjizi. Tom prilikom će se njegov suvlasnički dio upisati kao jednako velik, kao i ostalih suvlasnika, ako nije određen u smislu odredbi čl. 370. st. 4. i 6. ZV²⁵.

²⁴ Vidi čl. 120. do 122. ZZK.

²⁵ Čl. 370. ZV-a glasi: Vlasništvo na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo), a isto tako i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu, stečeno na temelju prijašnjih propisa, od stupanja na snagu ovoga Zakona vlasništvo je posebnih dijelova nekretnine, kako je uređeno odredbama ovoga Zakona, pa se prosuđuje po njima, ako ovim prijelaznim odredbama nije što posebno određeno (st. 1.). Vlasnik posebnog dijela zgrade iz st. 1. ovoga članka nakon stupanja na snagu ovoga Zakona ostaje vlasnikom svoga posebnoga dijela nekretnine, a nositelj prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade postaje vlasnikom toga posebnoga dijela, s time da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine neodvojivo povezuje s određenim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine po odredbama stavka 3. i 4. ovoga članka (st. 2.). Vlasniku posebnoga dijela zgrade iz st. 2. ovoga članka pripada stupanjem na snagu ovoga Zakona odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, umjesto njegova dotadašnjega sudjelovanja u zajedničkom nedjeljivom vlasništvu zajedničkih dijelova porodične zgrade sa suvlasništvom zemljišta, odnosno umjesto njegova dotadašnjega sudjelovanja u trajnom pravu korištenja zajedničkih dijelova višestambene zgrade s pravom trajnog korištenja zemljišta (st. 3.). Veličina odgovarajućega suvlasničkog dijela iz stavka 3. ovoga članka utvrdit će se odgovarajućom primjenom pravila ovoga Zakona o veličini odgovarajućega suvlasničkog dijela nekretnine koji ovlašćuje suvlasnika da ima u svome vlasništvu posebni dio zgrade; do tada se smatra da su dijelovi svih suvlasnika jednaki, ali svaki od suvlasnika nekretnine, pa makar i ne bio vlasnikom posebnoga dijela zgrade, može

Kod zahtjeva za upis vlasnik neupisanog posebnog dijela dužan je priložiti isprave potrebne za upis u smislu odredbi čl. 99–105. Zakona o zemljišnim knjigama. U svakom slučaju mora biti priložen izvornik (ili ovjereni prijepis) tabularne isprave, potvrda nadležne uprave vlasti da se radi o samostalnoj uporabnoj cjelini te druge isprave potrebne za upis.

Ako u takvom slučaju u zemljišnoj knjizi nije upisana zgrada, tada će se, istodobno ili prije, s upisom posebnog dijela provesti u posjedovnici promjena izgrađenosti, dakle upis zgrade, pri čemu se promjena izgrađenosti vrši na temelju prijavnog lista kastastra o promjeni izgrađenosti zemljišta.

U ovom je slučaju zadatak voditelja zemljišne knjige provjeriti je li u pogledu nekog posebnog dijela nekretnine (iz iste zgrade) izvršen upis u knjizi položenih ugovora. Tada se na odgovarajući način primjenjuju pravila o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Što se, pak, tiče dostave i u ovom slučaju na odgovarajući način se primjenjuju odredbe čl. 153. Poslovnika.

Već je istaknuto da se gore navedene odredbe Poslovnika o povezivanju knjige položenih ugovora i glavne knjige u praksi, u pravilu, ne primjenjuju.

Prije svega valja istaći da zemljišnoknjižni sud sam nema nikakvih saznanja o tomu koliko ukupno ima posebnih dijelova u pojedinoj zgradi. Te podatke imaju upravitelji stambenih zgrada, radi naplate troškova zajedničke pričuve, odnosno jedinice lokalne samouprave, koji naplaćuju, primjerice komunalnu naknadu. Stoga su odredbe Poslovnika iz čl. 152. st. 6. i čl. 155. st. 4. neprimjenjive u praksi. S druge, pak, strane inicijativa za vođenje ovih postupaka prepuštena je samim suvlasnicima, odnosno samom zemljišnoknjižnom sudu. Često puta suvlasnici nemaju nikakav interes za pokretanje postupka povezivanja, jer oni svoja prava mogu bez ikakvih problema ostvariti preko knjige položenih ugovora, mogu svoj posebni dio prodati, naslijediti, založiti. Postupkom povezivanja povezuje se samo ono što je upisano u knjizi položenih ugovora, što zapravo znači da u slučaju kada se primjenjuje čl. 155. Poslovnika i kada se želi upisati vlasnik posebnog dijela, čiji dio još uvijek nije upisan u zemljišnoj knjizi, da tada zemljišnoknjižni sud mora dostaviti rješenje o povezivanju svim vlasnicima posebnih dijelova u određenoj zgradi. Budući da se u tom slučaju svima njima smanjuje suvlasnički dio, koji je do tada bio jednako veliki. U tom

zahtijevati da se utvrdi veličina suvlasničkih dijelova koje će sud među njih pravedno podijeliti (st. 4.). Osobe koje su po prijašnjim propisima imale valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva stana odnosno drugoga posebnoga dijela nekretnine, ovlaštene su na tom temelju steći taj stan odnosno drugi posebni dio zgrade zajedno s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, čija će se veličina utvrditi prema odredbama stavka 4. ovoga članka (st. 5.). Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, povezanoga s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine, upisuje se u zemljišnoj knjizi uz odgovarajuću primjenu odredaba predviđenih ovim zakonom za uspostavu vlasništva na posebnom dijelu; do tada već provedeni upisi vlasništva na posebnom dijelu zgrade, odnosno upisi prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu smatraju se upisima prava vlasništva posebnoga dijela nekretnine povezanoga sa suvlasničkim dijelom te nekretnine koji je određen po st. 4. ovoga članka (st. 6.).

slučaju, nastaju nepotrebni troškovi za dostavu rješenja, jer se tom upisu novog posebnoga dijela, ostali suvlasnici ne mogu s uspjehom protiviti, ali bi sud trebao rješenje dostaviti svim suvlasnicima neke nekretnine (zamislimo samo situaciju u zgradi koja ima 100 i više posebnih dijelova).

Zbog svih gore iznesenih razloga mišljenja smo da bi postupak povezivanja trebalo potpuno drugačije propisati, time da bi rezultat provedenog postupka povezivanja trebala biti potpuna i točna evidencija o određenoj nekretnini, koja bi prikazivala točno pravno stanje nekretnine.

4. Problemi kod upisa vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišnu knjigu i moguća rješenja

Pretvaranje etažnog vlasništva stečenog na temelju prijašnjih propisa u vlasništvo posebnog dijela nekretnine sukladno odredbama ZV, regulirano je prijelaznim i završnim odredbama ZV-a.

ZV u čl. 370. i 372. propisuje pravila o uspostavi jedinstva nekretnine i posebnih dijelova. U čl. 370. st. 1. propisano je da vlasništvo na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo), a isto tako i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu stečeno na temelju prijašnjih propisa, od stupanja na snagu ZV-a vlasništvo je posebnih dijelova nekretnine i to kako je propisano odredbama ZV-a, ako prijelaznim odredbama nije što drugo određeno. Prema st. 2. vlasnik posebnog dijela zgrade iz st. 1. ovoga članka nakon stupanja na snagu ZV-a postaje vlasnikom svog posebnog dijela nekretnine, a nositelj prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade postaje vlasnikom tog posebnog dijela, time da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine neodvojivo povezuje s određenim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine po odredbama st. 3. i 4. ovoga članka. U st. 3. i 4. je pak, propisano da vlasniku posebnog dijela zgrade pripada, stupanjem na snagu ZV-a, odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, umjesto prava koja je isti do tada imao, time da će se veličina odgovarajućeg suvlasničkog dijela utvrditi na temelju pravila ZV-a o veličini odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koji ovlašćuje suvlasnika da ima u svom vlasništvu posebni dio zgrade. Dok se to ne utvrdi, smatra se da su suvlasnički dijelovi svih suvlasnika jednaki, ali svaki suvlasnik ima pravo tražiti od suda da se utvrdi veličina suvlasničkih dijelova. Prema st. 5. istog članka jednaka prava imaju i osobe koje su po prijašnjim propisima imale valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva stana, odnosno drugog posebnog dijela nekretnine. Takve osobe ovlaštene su na tom valjanom pravnom temelju steći stan, odnosno drugi posebni dio zgrade zajedno s odgovarajućim dijelom cijele nekretnine.

Glede upisa tih prava u zemljišnoj knjizi u čl. 370. st. 6. ZV propisano je da se ta prava upisuju u zemljišnoj knjizi uz odgovarajuću primjenu odredaba ZV o uspostavi vlasništva na posebnom dijelu zgrade, time da se do tada već provedeni upisi vlasništva na posebnom dijelu zgrade, odnosno upisi prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu, smatraju upisima prava

vlasništva posebnog dijela nekretnine povezanog sa suvlasničkim dijelom te nekretnine.

U odredbi čl. 372. ZV-a propisana su pravila glede stvarnih prava stečenih na posebnim dijelovima nastalih prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom. Pri tomu je glede upisa u zemljišne knjige predviđeno u st. 3. navedenog članka da će nadležni sud na zahtjev zainteresirane osobe odrediti upis u zemljišnoj knjizi toga vlasništva uspostavljenog na odgovarajućem suvlasničkom dijelu cijele nekretnine, na temelju ovršne sudske odluke kojom je utvrđena veličina odgovarajućeg suvlasničkog dijela, odnosno na temelju isprave svih suvlasnika cijele nekretnine kojom oni priznaju stjecanje vlasništva posebnog dijela nekretnine i sporazumno određuju veličinu odgovarajućeg suvlasničkog dijela na kojem se to vlasništvo osniva.

Iz navedene odredbe čl. 372. ZV, vidljivo je da je zakonodavac predvidio dva načina za upis posebnog dijela nastalog prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom. Vlasnik takvog posebnog dijela mogao bi tražiti upis vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišnu knjigu na temelju ovršne sudske odluke kojom je utvrđeno stjecanje vlasništva posebnog dijela nekretnine. U tom bi slučaju sam upis naložio parnični (ili izvanparnični) sud, a zemljišnoknjižni sud bi postupao u skladu s odredbom čl. 108. st. 2. ZZK. Mišljenja smo da bi u takvom slučaju parnični sud morao voditi računa o tome predstavljala li određeni posebni dio samostalnu uporabnu cjelinu u smislu odredbe čl. 73. st. 3. ZV.

Ukoliko bi, pak, vlasnik takvog dijela tražio upis etažnog vlasništva na temelju isprave svih suvlasnika cijele nekretnine, kojom oni priznaju stjecanje vlasništva posebnog dijela nekretnine i sporazumno određuju veličinu odgovarajućeg suvlasničkog dijela na kojem se to vlasništvo osniva, tada bi ta isprava trebala u sebi sadržavati i podatak koliki su suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika, nakon priznanja novom suvlasniku. Što znači da bi trebala u tom smislu biti sačinjena i potvrda nadležnog upravnog tijela o tomu da posebni dio, koji je stečen prenamjenom, nadogradnjom, prigradnjom ili dogradnjom, predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.

U situaciji kada su po ranijim propisima provedeni upisi etažnog vlasništva, valja naglasiti da po našem mišljenju ZV, a niti ZZK ne sadrži odredbe o postupku usklađivanju tih upisa s odredbama ZV-a o vlasništvu posebnog dijela nekretnine i načinu upisa tog vlasništva u zemljišnu knjigu.

Naime, izvršeni upisi etažnog vlasništva u zemljišnim knjigama u pravilu ne odražavaju načelo pravnog jedinstva nekretnine. Vrlo su česte situacije u praksi da je zbog nepostojanja načela jedinstva nekretnine jedna osoba upisana kao nositelj odgovarajućeg prava iz društvenog vlasništva na zemljištu, dok su druge osobe stekle prava glede same zgrade, odnosno posebnih dijelova. Nalaze se i situacije da je jedna osoba upisana kao vlasnik zemljišta na kojem se zgrada nalazi, dok su sasvim druge osobe vlasnici posebnih dijelova nekretnine.

Isto tako, vrlo često se mogu naći upisi etažnog vlasništva i to na način da je upisan pojedini stan koji je bio izuzet od nacionalizacije, time da je u listu B

upisan i posebni dio, i vlasnik tog posebnog dijela. U pravilu u tim situacijama nisu upisani ostali posebni dijelovi nekretnina.

Zbog činjenice da zakonodavac nije detaljnije propisao postupke usklađivanja upisa etažnog vlasništva, koji su ranije izvršeni u zemljišnoj knjizi s odredbama ZV i ZZK, u praksi se javljaju problemi, pa i nejednaka postupanja.

Odredba čl. 370. ZV predstavlja pravni temelj kojim svaki od upisanih etažnih vlasnika ima pravo zahtijevati da se od strane zemljišnoknjižnog suda u zemljišnoj knjizi upis vlasništva posebnog dijela uskladi sa sada važećim propisima ZV i ZZK.

U slučaju ako svi suvlasnici ne bi sačinili međuvlasnički ugovor u smislu odredbe čl. 375. ZV²⁶ te istim ne bi utvrdili veličinu svojih suvlasničkih dijelova, tada bi se isti smatrali suvlasnicima cijele nekretnine time da bi njihovi dijelovi bili jednako veliki. Ukoliko bi isti zaključili međuvlasnički ugovor, tada bi taj ugovor predstavljao valjanu tabularnu ispravu za upis suvlasničkih dijelova i s njima povezanih posebnih dijelova nekretnine. Za one posebne dijelove, koji su od ranije upisani u zemljišnoj knjizi kao etažne cjeline, zemljišnoknjižni sud ne bi trebao (niti smio) tražiti potvrdu nadležnog upravnog tijela o tomu da su samostalne uporabne cjeline, budući da je u tim slučajevima etažno vlasništvo već uspostavljeno i isto je bilo upisano u zemljišnoj knjizi. Potvrdu iz čl. 73. st. 3. ZV²⁷ trebalo bi dostaviti samo za one posebne dijelove koji do tada nisu bili

²⁶ Čl. 375. ZV-a glasi: Uzajamni odnosi suvlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretnine utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor) (st. 1). Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito: veličinu suvlasničkih dijelova nekretnine, uvjete i način upravljanja nekretninom, približe podatke o osobi koja će upravljati nekretninom, opseg poslova koje će obavljati ta osoba, odgovornost za obavljanje poslova i sl., uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve, ime suvlasnika ovlaštenoga za predstavljanje i zastupanje suvlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti, uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini (st. 2.). Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkoga ugovora obvezuju sve suvlasnike ako je ugovor sklopila većina suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine (st. 3.). Odredbe međuvlasničkoga ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkoga ugovora (st. 4.).

²⁷ Čl. 73. ZV-a glasi: Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika (st. 1.). Niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist tog suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela (st. 2.). Vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela (st. 3.). Potvrdu iz st. 3. ovoga članka može zamijeniti uporabna dozvola iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu (st. 4.). Vlasništvo posebnoga dijela ne može se uspostaviti dok ne postane pravomoćnom odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine, osim kad ovaj

upisani u zemljišnoj knjizi, time da navedenu potvrdu može zamijeniti prema st. 4. uporabna dozvola iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. Time su zemljišnoknjižni sudovi dijelom pretvoreni u “građevinske inspektore” jer moraju protumačiti uporabnu dozvolu, odnosno moraju uskratiti upis u zemljišnu knjigu, ukoliko bi pojedini posebni dio bio sagrađen protivno aktima gradnje.

Ovdje valja dodati da je ovakav postupak predviđen za zgrade koje su od ranije upisane u zemljišnoj knjizi, odnosno gdje je upis etažnog vlasništva bio izvršen u ručno vođenu zemljišnu knjigu. Za stanove koji su prodani po odredbama ZPSPSP takav postupak nije propisan, pa se može zaključiti da su vlasnici takvih posebnih dijelova stavljeni u povoljniji položaj.

Čini nam se da bi bilo dobro da se ovaj postupak detaljnije propiše, da se točnu propišu isprave koje su potrebne da bi se upis izvršio, kako se građani ne bi dovodili u neravnopravni položaj, zbog nejednakog tumačenja citiranih odredbi ZV-a ili nečijeg neznanja.

5. Umjesto zaključka

Već je rečeno da zemljišnoknjižni sudovi nemaju nikakvih problema s upisom vlasništva posebnoga dijela nekretnine u novosagrađenim zgradama. U tim slučajevima investitori unaprijed vrše etažiranje građevine, svaki posebni dio ima svoj odgovarajući suvlasnički dio te se ti upisi relativno jednostavno vrše.

Problemi nastaju kod nekretnina kod kojih je etažno vlasništvo stečeno po ranijim propisima, odnosno u kojima je ranije stečen valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva posebnog dijela nekretnine. Čini nam se da se zemljišnoknjižni sudovi ne bi smjeli pretvarati u inspekciju protiv bespravne gradnje, jer za to djelatnici u zemljišnoknjižnim sudovima nemaju dovoljno stručnih znanja, a pogotovo je teško pravilno protumačiti akte gradnje koji su izdani prije 20 i više godina.

Stoga smatramo da bi u svakom slučaju, kada etažno vlasništvo nije upisano u zemljišnu knjigu, a stranka ima valjani pravni osnov (*titulus*) trebalo inzistirati da nadležno upravno tijelo potvrdi da je određeni posebni dio samostalna uporabna cjelina.

Kod postupaka povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige potrebno je dopuniti i izmijeniti Poslovnik u pravcu da nakon izvršenog postupka povezivanja zemljišna knjiga prikazuje potpuno pravno stanje nekretnine, što znači da se u tom postupku moraju upisati svi posebni dijelovi koji se nalaze u određenoj zgradi. U tu svrhu potrebno je izmijeniti i odredbe ZV-a koje govore o ulozi upravitelja stambene zgrade, pa mu staviti u obvezu da je dužan u ime

Zakon određuje da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava suvlasnika (st. 5.).

suvlasnika izvršiti povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, time da bi svi troškovi povezivanja trebali teretiti sredstva zajedničke pričuve. Također je potrebno propisati rokove u kojima bi taj postupak upravitelji trebali pokrenuti, kako inicijativa za pokretanje postupka povezivanja, ne bi ovisila o želji pojedinog suvlasnika ili mogućnostima samog suda. Čini nam se, također, da bi kod postupka povezivanja trebalo propisati obavezno provođenje rasprave pred zemljišnoknjižnim sudom, koju bi trebalo propisati slično kao kod ispravnog postupka (ili pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka) te da rješenje o povezivanju bude upravo rezultat rasprave pred zemljišnoknjižnim sudom. U takvom slučaju zemljišnoknjižni sud bi imao mogućnost, budući da se radi o izvanparničnom postupku i sam tražiti pribavljanje određenih dokumenata.

Smatramo da je za Republiku Hrvatsku od bitnog značaja da se što brže, jeftinije i jednostavnije izvrši upis posebnih dijelova u zemljišnu knjigu, pa bi svi koji u tom postupku sudjeluju morali dati svoj puni doprinos (izvršna, zakonodavna i sudbena vlast). No, isto tako valja voditi računa da vlasništvo nije samo pravo, nego da je vlasništvo obveza, pa bi trebalo obvezati vlasnike posebnih dijelova da svoje vlasništvo upišu u zemljišnu knjigu.

Literatura

Knjige i članci

1. Antonić, L., *Etažno vlasništvo – povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora*, Zbornik radova I. stručnog savjetovanja o etažiranju, Zagreb, 2005.g., Hrvatsko društvo sudskih vještaka.
2. Antonić, L., *Povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora*, u Antonić, L., Crnić J., Grebenar, L., Kontrec, D., Končić, A.M., Nakić J., Vukšić, A., *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine*, Novi Informator, 2006., Zagreb.
3. Belaj, V., *Etažno vlasništvo – zasnivanje i upis u zemljišne knjige*, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 15., Organizator, Zagreb, 2008.
4. Belaj V., *Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine (etažnog vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, 1-2/1997.
5. Gavella, N., Josipović T., Gliha I., Belaj, V., Stipković, Z., *Stvarno pravo*, svezak prvi, II. izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Narodne novine, Zagreb, 2007.
6. Josipović, T., *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje)*, u: *Nekretnine u pravnom prometu*, Inženjerski biro, Zagreb, 2001.
7. Josipović, T., *Zemljišnoknjižno pravo*, Informator, Zagreb, 2001.
8. Kačer, H., *Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Godišnjak 5, XIII. tradicionalno savjetovanje: Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 1998.
9. Kontrec, D., *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine stečeno prije i poslije 1. siječnja 1997. godine i upis tih prava u zemljišne knjige*, u Antonić Lj., Crnić, J., Grebenar, L., Kontrec, D., Končić, A.M., Nakić, J., Vukšić, A., *Vlasništvo posebnog dijela nekretnine*, Novi Informator, Zagreb, 2006.

10. Žuvela, M., *Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (objašnjenja, komentarske napomene, sudska praksa i drugi odgovarajući propisi, III. izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Narodne novine, Zagreb, 1987. g.

Pravni izvori

1. *Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo*, Narodne novine br. 68/98. (ZIDZPSPSP)
2. *Zakon o nacionalizaciji najamnih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta*, Službeni list FNRJ br. 52/58., 3/59.
3. *Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima*, Narodne novine br. 53/91. (ZOVO)
4. *Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo*, Narodne novine br. 27/91., 33/92., 43/92., 69/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 11/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/99., 120/00., 94/01. i 78/02. (ZPSPSP)
5. *Zakon o prometu zemljišta i zgrada*, Službeni list FNRJ br. 26/54., 19/55.; Narodne novine br. 52/73.
6. *Zakon o stambenim odnosima*, Narodne novine br. 51/85., 42/86., 22/92., 70/93. (ZSO)
7. *Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga*, Službene novine, 146-LIII/308.
8. *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08. (ZV)
9. *Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada*, Narodne novine br. 52/73., Službeni list FNRJ br. 16/59.
10. *Zakon o zemljišnim knjigama*, Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08. (ZZK)
11. *Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)*, Narodne novine br. 81/97., 109/02., 123/02., 153/02., 14/05. (Poslovnik)
12. *Pravilnik o izmjeni i dopuni Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora*, Narodne novine br. 16/94.
13. *Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora*, Narodne novine br. 42/91.

Summary

AN ENTRY OF THE TENANT OWNERSHIP (OWNERSHIP OF A SEPARATE PART OF REAL PROPERTY) INTO THE LAND REGISTER

(Paying a Special Attention to Entries Executed Prior to the Law on Ownership and other Property Rights Entering into Force, Dilemmas and Issues in Practice)

An entry of tenant ownership raises numerous issues in land-registry court practice in the Republic of Croatia. For the most part, issues are raised in cases of entries of the tenant ownership over buildings built before the Law on Ownership and other Property Rights, that is Law on Land Registers entering into force. New legal solutions, especially renewed introduction of the principle of real estate legal unity, have caused alterations in tenant ownership regulation and its entry into the land registers. The article deals with the issue on tenant ownership entry into the land register presenting an overview of legal acts regulating this issue starting from the mid-20th century up to now. A special attention has been given to issues raised in land-registry court practice in procedures of tenant ownership entry and procedures of joining the land register and register of deposited contracts. Moreover, it has also been pointed at possible modes of harmonisation of previous tenant ownership entries and the existing legal solutions regulating the entry of ownership of a separate part of real property into the land register.

Key words: *tenant ownership, entry into the land register.*

Riassunto

ISCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA NEL CONDOMINIO (PROPRIETÀ DI UNA PARTICOLARE PORZIONE DEL BENE IMMOBILE) NEL LIBRO FONDIARIO (con particolare attenzione alle iscrizioni anteriori all'entrata in vigore della legge sulla proprietà e sugli altri diritti reali: problemi e questioni nella pratica)

Nella giurisprudenza dei Tribunali tavolari della Repubblica di Croazia numerosi problemi si manifestano in occasione dell'iscrizione della proprietà esclusiva nel condominio; precisamente, i problemi maggiori sorgono all'atto dell'iscrizione di siffatta proprietà nei condomini costruiti prima dell'entrata in vigore della legge sulla proprietà e sugli altri diritti reali e delle legge tavolare. In forza delle nuove soluzioni normative e, soprattutto, dopo avere nuovamente introdotto il principio dell'unicità giuridica dell'immobile, s'è pervenuti a delle modifiche con riguardo alla disciplina della proprietà esclusiva nel condominio e con riguardo all'iscrizione di questo diritto nel libro fondiario. Il presente lavoro si occupa della questione dell'iscrizione nel libro fondiario della proprietà esclusiva nel condominio, nel contempo è offerta una rassegna delle previsioni legislative, le quali hanno regolato detta questione dalla metà del secolo scorso ad oggi; in particolare, vengono indicati i problemi che si manifestano nella pratica nei procedimenti di iscrizione della proprietà esclusiva nel condominio dinnanzi ai tribunali tavolari, come pure nei procedimenti di collegamento dei libri fondiari e dei libri depositari dei contratti. Si esamina, altresì, in che modo le iscrizioni di proprietà esclusive nel condominio anteriori si possono conformare alle soluzioni giuridiche concernenti l'iscrizione della proprietà esclusiva di una porzione particolare dell'immobile nei libri fondiari.

***Parole chiave:** proprietà esclusiva nel condominio, iscrizione nei libri fondiari.*