

ANA-MARIJA KONČIĆ

**Voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela u Stalnoj službi Sesvete
Općinskog građanskog suda u Zagrebu**

ETAŽIRANJE – KAKO DO USPJEŠNOG UPISA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

I. Uvod

Ništa s nama ne počinje, niti s nama završava. Stoga je ovaj članak dijelom posvećen i povijesti, a sve radi boljeg razumijevanja postojećeg stanja upisa etažnog vlasništva u zemljišnim knjigama u Republici Hrvatskoj, kao i mogućih rješenja za ona stanja u zemljišnim knjigama koja se sada čine teško rješivima.

Svako doba ostavilo je svoje tragove, ali tek od 1. siječnja 1997., stupanjem na snagu **Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**¹ (u nastavku : ZVDSP) možemo govoriti o cjelovitom zakonskom uređenju instituta vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine (etažnom vlasništvu) , koji je utemeljen na načelu pravnog jedinstva nekretnine. No, praksa pokazuje da i danas, gotovo 20 godina od stupanja na snagu ZVDSP postoje različita postupanja svih sudionika procesa upisa etažnog vlasništva – od osoba koje su ovlaštene izrađivati elaborate, preko ureda državne uprave pa sve do zemljišnoknjižnih odjela, o čemu više u nastavku članka.

Etažno vlasništvo kao ekskluzivno pravo

Povijest etažnog vlasništva ili vlasništva posebnoga dijela nekretnine na tlu Hrvatske seže u 19. 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. Neki upisi etažnog vlasništva iz tog doba egzistiraju i danas u zemljišnim knjigama u Primorju i Dalmaciji.

Zakonom o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. godine bilo je zabranjeno zasnivanje vlasništva na posebnom dijelu nekretnine. Nakon II. 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

¹ Narodne novine broj 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,114/01,79/06,141/06,146/08,38/09, 153/09, 143/12,152/14 i 81/15 proč.tekst

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.

Primjena Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada

Zakon o prometu zemljišta i zgrada iz 1954. godine (čl. 7.) i Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958. godine (u čl. 2., 6., 17., 18., 29., 67., 70.) definitivno su potvrdili mogućnost postojanja etažnog vlasništva. Sam institut etažnog vlasništva poblizje je bio uređen **Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada** (u nastavku : ZVDZ²), a načelnu mogućnost postojanja prava vlasništva na stanu i poslovnoj prostoriji propisivao je i **Zakon o osnovnim vlasničkopравnim odnosima u članku** ³19⁴, gdje je bilo određeno da se zakonom može propisati kada može postojati vlasništvo na stanu i poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade. Člankom 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.

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 uložka zemljišne knjige u kome je zemljište sa zgradom bilo upisano. U čl. 40.-44. ZVDZ propisan je sadržaj „knjige E“. Zakonodavac je već tada uvidio problem s upisom etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi i 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 uspješno bila uvedena.

² Službeni list FNRJ 16/59 i Narodne novine 52/73

³ Službeni list 6/80 i 36/90 ; Narodne novine 53/91 i 91/96

⁴ Čl.19. je glasilo :“ U slučajevima i pod uvjetima određenim zakonom može postojati pravo vlasništva na stan i poslovnu prostoriju kao posebnom dijelu zgrade.“ Taj posebni zakon je bio ZVDZ.

Umjesto toga, stanovi su se upisivali u A II list (drugi odjeljak posjedovnice) zemljišne knjige, kao posebna zemljišnoknjižna tijela, obično označena abecednim rednom ili u slučaju većeg broja stanova, brojčano.

Stanje upisa etažnog vlasništva do stupanja na snagu ZVDSP - 1.1.1997.

Upisi etažnog vlasništva u zemljišnoj knjizi bili su, i u većem dijelu do današnjeg dana ostali vrlo raznoliki zbog različitih zakonskih temelja upisa.

U kontinentalnom dijelu Hrvatske oni su se upisivali u list A II (drugi odjeljak posjedovnice) kao posebna zemljišnoknjižna tijela, dok su u vlasničkom listu bili navedeni vlasnici uz oznaku na koje zemljišnoknjižno tijelo se njihovo vlasništvo odnosi.

Na području važenja Talijanskog građanskog zakonika svaki stan se upisivao u posebni uložak zemljišne knjige, dakle u list A ,time da nije nužno povezan sa zemljišnom česticom dok se vlasništvo upisivalo u list B zemljišne knjige.

Stanovi izuzeti od nacionalizacije bili su upisani u list B zemljišne knjige gdje je bila upisana zgrada u kojoj se takav stan nalazio na temelju rješenja o nacionalizaciji zgrade , ali bez etažnog elaborata (samo opisno, obično bez navođenja površina). Veliki broj stanova bio je (i još je uvijek) upisan u knjigu položenih ugovora.

Uvođenje Knjige položenih ugovora (KPU) 1991. godine i predmet upisa

Na temelju čl.20. **Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo** (u nastavku : ZPSPSP) propisano je uvođenje knjige položenih ugovora (KPU), 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** (1991.g.) te Pravilnik o izmjeni i dopuni Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (1994.).

ZPSPSP je donesen prije stupanja na snagu ZVDSP, dakle prije nego je zakonodavno uređen postupak prelaska stvarno pravnog uređenja iz društvenog u privatno vlasništvo, kao jedinu vrstu vlasništva⁵koje postoji u Republici Hrvatskoj.

KPU se vodi kod zemljišnoknjižne službe na čijem se području stan nalazi te odvojeno za svaku katastarsku općinu. U KPU su se do 1994. mogli su se upisivati samo stanovi koji su prodani po ZPSPSP-u i to oni koji su se nalazili u zgradama koje nisu bile upisane u zemljišnu knjigu, ili oni koji su bili sagrađeni na česticama koje nisu bile formirane za zemljišnu knjigu. U praksi se , međutim, događalo da čim bi se radilo o ugovoru o otkupu stana, da je takav automatski bio upisan u KPU, bez obzira na to da li je u glavnoj knjizi zgrada već upisana.

U KPU se nisu mogli upisivati stanovi koji bi bili prodani u režimu prava vlasništva, niti poslovni prostori, a nisu se smjeli upisivati niti stanovi koji su se nalazili u zgradama

⁵ Čl.1.st.2. ZVDSP

koje su bile upisane u zemljišnoj knjizi. Stanovi otkupljeni prema odredbama ZPSPSP su u tom slučaju trebali biti upisani u glavnu zemljišnu knjigu, no u praksi se to rijetko dešavalo, pa sada postoje dvostruke evidencije o istom stanu:

- a) u zemljišnoj knjizi stanovi na kojima je još uvijek upisano društveno vlasništvo te pravo korištenja u korist nekih pravnih osoba (u većini graditelja) od kojih je većina i prestala postojati,
- b) upisi u KPU.

Razlog tome je, uz naprijed navedeno, i činjenica da opisi stanova iz ugovora o otkupu stanova uglavnom ne odgovaraju opisima stanova u glavnoj zemljišnoj knjizi.

Izmjenama i dopunama Pravilnika (Narodne novine broj 16/94) dopušteno je u KPU upisivati i stanove stečene po drugoj osnovi. Praksa brojnih sudova bila je da suprotno odredbama Pravilnika upisuju u KPU i poslovne prostore. Broj takvih upisa naročito je povećan od kada je 2010. donesen Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora (Narodne novine broj 60/10).

Sadržajno i po sastavu KPU odgovara sastavu zemljišne knjige (list A I u koji se upisuje zgrada, list A II u koji se upisuje stan, B list u koji se upisuje vlasnik i C list u koji se upisuju tereti)

Pravilnikom je bio ustrojen i novi upisnik ZS, u koji su se upisivali zemljišnoknjižni predmeti povodom prijedloga za upis u knjigu položenih ugovora. Do 1994., kada je donesena Izmjena i dopuna Pravilnika došlo je do primjene vrlo šarolikih programskih rješenja u elektroničkoj obradi podataka, a tada je Pravilniku dodan novi članak 18.a, kojim je primjena elektroničke obrade podataka bila dopuštena isključivo prema standardnom programu koji donosi ministar pravosuđa.

U isto vrijeme KPU se u nekim sudovima u Hrvatskoj vodila ručno, a postoje i sudovi koji nikada nisu ustrojili knjigu položenih ugovora. 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.

Upis u KPU provodi se u odnosu na opis posebnog dijela prema podacima ugovora o otkupu stana na kojem postoji stanarsko pravo ili kupoprodajnog ugovora, pa se opisi stanova bitno razlikuju, od toga da u KPU kao opis piše samo „*stan ukupne površine 54,32 m²*“ ili „*dvosobni stan koji se sastoji od dvije sobe, hodnika, niše, WC-a, kupaonice površine 54,32 m²*“. Često su upisi u KPU manjkavi u odnosu na pripatke, jer su u nekim ugovorima o otkupu uz stanove kao predmet prodaje bile označene i ostave (šupe, drvarnice i sl. u podrumima ili tavanima zgrada) a u nekim ugovorima to je izostavljeno. Tako istovjetni stanovi u jednoj zgradi imaju posve različite opise ali i površine, jer kod otkupa nije postojala metodologija niti za opis niti za izračun površine stana.

Nakon stupanja na snagu ZDVSP, novi upis u KPU danas se naziva „*prvoupis*“ i za razliku od razdoblja ranijeg Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima (ZOVO)

i ZVDZ, kada je za upis bio dovoljan samo ugovor i potvrda o tome kome se vraća amortizacija, odnosno ugovor o davanju stana na korištenje, u nekim zemljišnoknjižnim sudovima podnositelj prijedloga danas mora pribaviti:

- a) svu dokumentaciju koja se odnosi na vlasnika ili nositelja prava korištenja koji je upisan u glavnoj zemljišnoj knjizi (dokazuje se pravni slijed), pa stoga upis u KPU više nije jednostavan , kako je bio do 1.1. 1997., kada se nije vodilo računa o pravnom jedinstvu nekretnine. S obzirom da se danas KPU smatra sastavnim dijelom glavne zemljišne knjige sudovi inzistiraju na pravnom slijedu, što je često nemoguće ishoditi jer su u zemljišnim knjigama upisana poduzeća s područja cijele bivše SFRJ ili poduzeća koja su prestala postojati. Ima i slučajeva da su u zemljišnoj knjizi upisane fizičke osobe protiv koji su se vodili postupci eksproprijacije ili deposedacije u korist tadašnjih općina, ali ta rješenja nisu provedena u zemljišnim knjigama. Stoga je upis u KPU u tim situacijama moguć eventualno kroz pojedinačni ispravni postupak (koji vode zemljišnoknjižni sudovi) ili čak u parničnom postupku pred redovnim parničnim sudom i
- b) građevinske i uporabne dozvole za zgradu (ako već ne postoje u zbirci isprava nadležnog suda).

II. Stanje od 1997. i današnji zakonodavni okvir

Već smo naveli da je stupanjem na snagu ZVDSP i **Zakona o zemljišnim knjigama**⁶ (u nastavku: ZZK) stvoren zakonski okvir koji bi trebao osigurati jedinstveno postupanje.

Na zatečeno stanje raznovrsnih upisa nadovezala se opet različita praksa u svim segmentima . Tako su neki zemljišnoknjižni odjeli i nakon stupanja na snagu ZVDSP i ZZK ostali skloni postupati „ po tradiciji“, ne uvažavajući pozitivne propise. Ovdje je teško reći da li su se sudovi prilagođavali pogrešnoj praksi koja se dešava prilikom izrade elaborata, ili su se elaborati prilagođavali željama zemljišnoknjižnih sudova.

Načelno ne bi trebalo biti problema kod novosagrađenih zgrada, no kao problem se javljaju različita postupanja upravnih tijela i zemljišnoknjižnih sudova, ali i osoba ovlaštenih za izradu elaborata etažiranja, o čemu više u nastavku članka.

Upis posebnih dijelova zgrada (etažnih dijelova zgrada) i upis prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrada propisan je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o zemljišnim knjigama i Pravilnikom o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (**⁷Zemljišnoknjižnim poslovníkom**).

⁶ Narodne novine broj 91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07 ,152/08, 126/10,55/13 i 60/13)

⁷ Narodne novine broj 81/97,109/02,123/02,153/02 ispr.,14/05,60/10

Digitalizacija zemljišne knjige – način prijepisa i verifikacije

Zajmom Svjetske banke osigurana su sredstva za prijepis ručne zemljišne knjige u digitalni oblik. To je proces koji je intenzivno počeo 2004.godine te je u većini sudova i završen, no u nekim sudovima su još uvijek u prijepisu oni ulošci zemljišne knjige koji su oštećeni ili su složeni po svome sastavu.

Prilikom prijepisa, te kasnije verifikacije prijepisa (potvrđivanja točnosti prijepisa) podataka o zgradama koje su etažirane po ranijim propisima, sudovi su također različito postupali.

Dio sudova je, uvažavajući odredbe ZVDSP o pravnom jedinstvu nekretnine, izvršio prijepis i verifikaciju tako da je stanove, poslovne prostore i ostale samostalne uporabne cjeline upisao na „B“ list (vlastovnicu) zemljišne knjige; dio sudova učinio je doslovni prijepis te su tako stanovi ostali upisani u drugom odjeljku posjedovnice (lista „A“). Na područjima gdje su važili talijanski propisi svaki stan je ostao u svom ulošku, posve nepovezan sa uloškom u kojem je upisana zgrada.

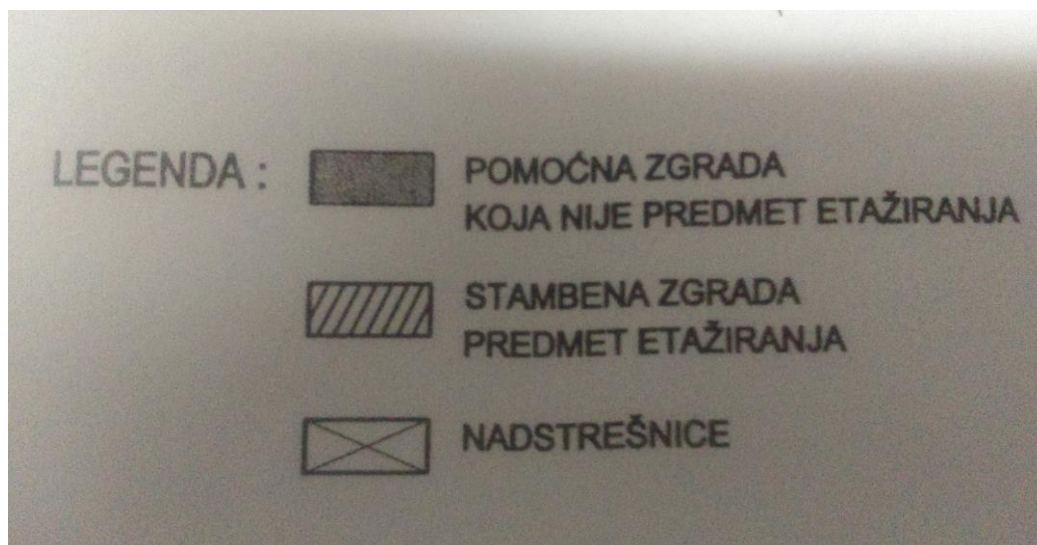
Pravno jedinstvo nekretnine

Osnovno načelo ZVDSP-a jest pravno jedinstvo nekretnine, propisano člankom 9. toga zakona. Što se smatra nekretninom u smislu ZVDSP određeno je člankom 2. prema kojem je nekretnina čestica zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

U odnosu na etažno vlasništvo (vlasništvo posebnog dijela nekretnine) člankom 66. propisano je: *Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno.* Iz ovoga proizlazi da se etažno vlasništvo uspostavlja na **cijeloj** katastarskoj/zemljišnoknjižnoj **čestici**, što znači da predmetom uspostave vlasništva na posebnim dijelovima ne mogu biti samo određene zgrade ili dijelovi zgrada koje su sve sagrađene na istoj čestici. Može biti čudno da nakon gotovo 20 godina od dana stupanja na snagu ZVDSP i ZZK uopće o tome pišemo, ali praksa pokazuje da etažni elaborati i potvrde koje izdaju tijela uprave o načelu jedinstva niti danas ne vode računa, a to ponekad ne čine ni sudovi, pa postoje čestice na kojima je jedna zgrada etažirana a druga nije.

Primjer iz prakse

Primjer toga je elaborat iz 2016. predan Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Stalnoj službi u Sesvetama, prema kojem se od dvije građevine sagrađene na istoj čestici etažira samo jedna.



Moram ovdje napomenuti da je u prvim godinama primjene ZVDSP i ZZK bilo lutanja, pa su i takvi elaborati bili predmetom upisa u zemljišne knjige. Činjenica je da sada u takvim ulošcima zgrade koje nisu bile obuhvaćene etažiranjem „vise“ u zrakopraznom prostoru, i da je iz stanja zemljišne knjige očigledno da ono ne prikazuje stvarno, cjelovito vlasničkopravno stanje nekretnine.

No vratimo se iz prakse ponovo zakonskim odredbama. Prema članku 72. ZVDSP vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te određene nekretnine. Dakle, upis u zemljišnu knjigu konstitutivnog je značaja, pa etažno vlasništvo ne postoji u pravnom prometu sve dok ne bude upisano u zemljišnu knjigu. Ono se upisuje u vlasnički list uz suvlasnički udio onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela. Uvijek bi to trebao biti idealni dio cijele nekretnine, a zbroj svih suvlasničkih udjela trebao bi iznositi jedno cijelo (1/1). Uz te podatke unosi se i opis posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže. Takav uložak nosi naziv „Etažno vlasništvo„.

Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onog suvlasnika za koje je osnovano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, uz naznaku posebnog dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže. U novom programskom rješenju Zajedničkog informacijskog sustava (ZIS) suvlasnički udio nosi naziv „*suvlasnički dio – etažno vlasništvo*“ uz oznaku broja etaže. Takav se suvlasnički udio smatra poduloškom zemljišne knjige, i on je u samostalnom pravnom prometu.

Pravni temelj upisa u zemljišnu knjigu

Člankom 73. ZVDSP propisano je da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika nekretnine te kada nadležno tijelo potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Njime je propisan i sadržaj potvrde upravnog tijela . Ona mora sadržavati:

- a) popis i opis posebnih dijelova nekretnine i
- b) utvrđenje da su posebni dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela.

Predviđeno je da takvu potvrdu 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. Međutim, praksa pokazuje da uporabne dozvole vrlo rijetko imaju takav sadržaj, pa je uobičajeno da se prijedlogu za upis prilaže potvrda tijela nadležnog za graditeljstvo.

Posebno ističem da zemljišnoknjižnom sudu radi upisa ne treba predavati etažni elaborat, jer on nije isprava koja je temelj upisa. Na temelju etažnog elaborata izdaje se potvrda nadležnog upravnog tijela. Etažni elaborat ima značaj za upis u zemljišnu knjigu utoliko što su u njemu izračunati odgovarajući suvlasnički udjeli koji su povezani sa svakom samostalnom uporabnom cjelinom. Međutim, podatak o suvlasničkom udjelu nalazi se u pisanoj suglasnosti za uspostavu prava vlasništva, pa ga iz tog razloga ne treba predavati sudu.

U praksi se ta pisana suglasnost za upis pojavljuje pod raznim nazivima, primjerice: očitovanje volje, suglasnost, ugovor o etažnom vlasništvu, ugovor o uspostavi prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine, međuvlasnički ugovor i slično.

Ovdje treba istaknuti da isprava pod nazivom „*međuvlasnički ugovor*“ koja za svrhu ima upis prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine nije međuvlasnički ugovor iz članka 85. Stavak 4. ZVDSP (kojim se određuje da suvlasnici u pisanom obliku – međuvlasničkom ugovoru donose odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih polsove) kao niti međuvlasnički ugovor iz članka 375. ZVDSP koji uređuje izvršavanje ovlasti u odnosu na cijelu nekretninu u prijelaznom razdoblju – dakle, dok se međusobni odnosi suvlasnika ne uredi sukladno odredbama ZVDSP-a koje se odnose na vlasništvo posebnih dijelova nekretnine koji su nastali nakon stupanja na snagu ZVDSP (uzajamni odnosi suvlasnika u svezi sa upravljanjem i korištenjem cijele nekretnine i slično).

Sadržaj suglasnosti za upis

U ispravi kojom se uspostavlja suvlasništvo na posebnim dijelovima nekretnine moraju biti navedeni : ugovorne strane (vlasnik/ suvlasnici) sa svom potrebnim podacima za identifikaciju osobe; nekretnina koja je predmet etažiranja prema stanju zemljišne knjige : utvrđenje da je izdana potvrda nadležnog upravnog tijela ; utvrđenje diobe cijele nekretnine na posebne dijelove nekretnine koji su neodvojivo povezani sa određenim suvlasničkim udjelom (idealnim dijelom) cijele nekretnine, te dozvolu za uknjižbu.

Posebno napominjem da suglasnost za upis (dozvolu za uknjižbu) moraju dati svi vlasnici nekretnine koji su upisani u zemljišnu knjigu. Naime, u posljednje vrijeme javljaju se tumačenja prema kojima od stupanja na snagu **Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu prava vlasništva posebnog**

dijela nekretnine (etažnog vlasništva) ⁸ za etažiranje nije potrebna suglasnost svih vlasnika.

Postupak povezivanja zemljišne knjige i KPU i postupak etažiranja dva su posve različita postupka, te za njih ne vrijede ista pravila.

Članak 75. ZVDSP – dioba na suvlasničke udjele na izgrađenom i neizgrađenom zemljištu

Stavkom 1. članka 75. ZVDSP propisano je da vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom može svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu u zgradi. Ta se odredba nužno u praksi povezuje sa odredbom članka 73., pa je takvom očitovanju volje radi upisa u zemljišne knjige potrebno priložiti i potvrdu tijela nadležnog za graditeljstvo.

ZVDSP, međutim, ne ograničava vlasnika da svoje vlasništvo podijeli na idealne suvlasničke dijelove i prije nego je zgrada izgrađena. Stavkom 3. članka 75. ZVDSP propisan je postupak kojim vlasnik nekretnine ili nositelj prava građenja može podijeliti svoju nekretninu na kojoj tek treba biti izgrađena zgrada na suvlasničke udjele. On očituje svoju volju da sa svakim od tih dijelova koji bi trebali biti izgrađeni bude povezano pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ako ona bude izgrađena, u kojem će slučaju vlasništvo posebnog dijela biti uspostavljeno tek ako zgrada bude izgrađena.

Taj institut se u praksi ne korist baš često, ali bi mogao biti zanimljiv onima koji grade zgrade uz pomoć bankovnih kredita ili se u gradnji pojavljuje više investitora. Banke tako mogu pratiti investiciju prema napredovanju gradnje isplatom pojedinih obroka kredita, a u slučaju da se kod gradnje pojavljuje više investitora otvara se mogućnost da oni pojedinačno na još neizgrađenoj zgradi ostvare određena prava (primjerice, upravo kredit za izgradnju točno određenog budućeg posebnog dijela ili prijenos prava vlasništva dijela nekretnine). Naravno, prijenos prava vlasništva na točno određenom suvlasničkom udjelu s kojim će biti povezan točno određeni posebni dio nekretnine mogao bi biti zanimljiv u svim slučajevima.

III. Nezakoniti posebni dijelovi

Nezakoniti posebni dijelovi i zabilježbe prema zakonima o gradnji i Zakonu o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama

Prema pozitivnim propisima nije dopušteno etažiranje zgrade u kojoj se nalaze nezakoniti posebni dijelovi.

⁸ Narodne novine broj 121/13

Iznimka od toga su posebni dijelovi u zgradama koje su bile upisane u katastarski operta do 25.srpnja 2006. godine, kada je stupio na snagu **Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima**⁹ (u nastavku: ZID ZVDSP/06) kojim je izmijenjen i dopunjen članka 73. ZVDSP, koji propisuje temelj upisa u zemljišnu knjigu te više ne dopušta upis nezakonitih posebnih dijelova.

Intencija zakonodavca je bila da tom izmjenom spriječi upis posebnih dijelova koji su sagrađeni bez, odnosno suprotno dozvoli nadležnog tijela.

Međutim, i ovdje je zakonodavac učinio izuzetak pa je prijelaznom i završnom odredbom članka 10.ZID ZVDSP/06 propisao da je dopušteno u zemljinu knjigu upisati i posebne dijelove koji su izgrađeni bez ili suprotno dozvoli nadležnog tijela, ukoliko je zgrada bila upisana u katastarskom operatu prije stupanja na snagu ovoga zakona, time da potvrda mora sadržavati napomenu o tome koji je posebni dio izgrađen bez, odnosno suprotno dozvoli nadležnog tijela,pri čemu će zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti isto zabilježiti uz tako upisan posebni dio zgrade.

Te se zabilježbe mogu izbrisati ukoliko je temeljem **Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama**¹⁰doneseno rješenje o izvedenom stanju za taj posebni dio nekretnine, čime je taj posebni dio legaliziran i smatra se da je u smislu **Zakona o gradnji**¹¹za isti izdana uporabna dozvola.

Zgrada sa uporabnom, a posebni dio bez dozvole !?

U praksi se često zatekne stanje zemljišne knjige gdje je za zgradu upisana zabilježba da je za istu priložena uporabna dozvola, dok uz neki posebni dio stoji upisana zabilježba da je isti izgrađen bez dozvole , odnosno suprotno dozvoli. Do toga je dolazilo jer je vlasnik ishodio uporabnu dozvolu koju je iskoristio prilikom upisa zgrade u zemljišnu knjigu. Naknadno se zgrada etažira i tek tada se utvrdilo da je neki od posebnih dijelova izgrađen suprotno dozvoli ili bez nje (često su se investitori tijekom priprema za prodaju prilagođavali zahtjevima tržišta, pa činili neke izmjene u odnosu na projektnu dokumentaciju) . Kod provedbe upisa posebnih dijelova stavlja se zabilježba temeljem članka 10. ZID ZVDSP/06 i dolazi do pomalo apsurdne situacije. Iz stanje zemljišne knjige proizlazi da cijela zgrada ima uporabnu dozvolu, a da su jedan ili više posebnih dijelova nezakoniti. Takav upis upućuje na to da je zbog toga čitava zgrada nezakonita.

Sudska praksa :

„U odnosu na žalbene navode predlagatelja i protustranke valja reći da to što je za predmetnu zgradu izdano uvjerenje za uporabu od 28. travnja 2009. ne znači ujedno da su posebni dijelovi predmetne nekretnine izgrađeni u potpunosti u skladu s građevnom dozvolom, a što je i konstatirano u potvrdi Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 20. srpnja 2009. Stoga su takvi žalbeni navodi neosnovani.“

⁹ Narodne novine broj 79/06

¹⁰ Narodne novine broj 86/12 i 143/13

¹¹ Narodne novine 153/13

Županijski sud u Zagrebu , Gž-7610/12 od 18.11. 2014.

Što nakon legalizacije posebnog dijela

Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama ¹² (u nastavku: ZPNIZ) previđa člankom 36. upis zabilježbe da je za nezakonito izgrađenu ili rekonstruiranu zgradu ili dio zgrade priloženo pravomoćno i izvršno rješenje o izvedenom stanju.

Ta se zabilježba ne odnosi na samostalne uporabne cjeline. Postavlja se stoga pitanje što vlasnici posebnih dijelova koji su ih legalizirali mogu učiniti sa tim rješenjima.

Zemljišnoknjižni sudovi uglavnom odbijaju provesti tako tražene zabilježbe, jer za to ne postoji pravni temelj u ZPNIZ. Stoga se na prvi pogled sav trud i troškovi čine uzaludnima.

Praksa sudova kreće se u više smjerova. Uputa vlasnicima je da pribave sve isprave koje su i inače potrebne u postupku uspostave etažnog vlasništva. U slučaju kada zgrada ima veći broj posebnih dijelova to je uglavnom nemoguća misija jer uvijek postoje vlasnici koji iz nekih razloga ne žele ili ne mogu potpisati suglasnost za upis. Kad bi i postojala volja svih suvlasnika, to iziskuje velike troškove (ponovna izrada elaborata, sastav suglasnosti, ovjera potpisa svih suvlasnika i drugi troškovi). To pogotovo nema smisla kada je unutar jedne zgrade pokrenuto više postupaka legalizacije koji nisu istodobno završeni, jer bi tada svaki vlasnik iznova bio podvrgnut dugotrajnoj i skupoj proceduri (ili narodski rečeno: torturi). U ovakvim slučajevima, opet ovisno o odnosima unutar zgrade, bilo bi moguće pristupiti novom etažiranju nakon što završe svi postupci legalizacije posebnih dijelova.

Razumno i svrsishodno bi bilo da se ipak nekako omogući upis, da se problem pokuša riješiti sa drugoga stajališta. U postupku legalizacije uglavnom dolazi do promjene površine posebnog dijela uslijed spajanja pripatka (balkona, loggie) u površinu stana ili pak do načina promjene uporabe (stan u poslovni prostor ili obratno). Iz sadržaja rješenja o izvedenom stanju nikada se ne vidi što se dogodilo s tim posebnim dijelom u smislu površina koje mogu biti upisane u zemljišnu knjigu. Ta rješenja sadrže podatak o bruto razvijenoj površini (BRP), što nije podatak za upis. Stoga bi temeljem rješenja o izvedenom stanju i priloga na temelju kojih je ono doneseno trebalo izraditi nalaz vještaka koji bi zajedno sa rješenjem bio pravni temelj za promjenu opisa posebnog dijela. Smatram da ne postoji nikakva zapreka da se takva promjena provede u KPU ,kao niti u glavnoj zemljišnoj knjizi kada su suvlasnički udjeli još neodređeni. O tako učinjenoj promjeni trebalo bi obavijestiti upravitelja zgrade koji bi tada trebao poduzeti potrebne radnje koje se odnose na plaćanje zajedničke pričuve. Ovdje moram napomenuti da smatram da su upravitelji i sami trebali voditi računa o stvarnom stanju posebnih dijelova pa pitanje plaćanja pričuve urediti i prije završene legalizacije,odnosno posve nevezano uz legalitet posebnog dijela.

Otvoreno pitanje je što učiniti kada su suvlasnički udjeli određeni. Da li se promjenom površine stana ili poslovnog prostora unutar istih gabarita utječe na preostale

¹² Narodne novine broj 86/12 i 143/13

suvlasničke udjele u smislu pravnog prometa ? Da li tada treba nova suglasnost za upis svih suvlasnika, jer ako se nekome uslijed povećanja površine uvećava suvlasnički udio, tada svima ostalima treba u nekom odgovarajućem omjeru umanjiti dosadašnje suvlasničke udjele. Čini se da time ulazimo u začarani krug ili labirint iz kojeg nema izlaska.

Rješenje bi bilo da se to uredi nekim zakonskim aktom, vezanim uz postupak legalizacije, kako bi se osigurala jedinstvena praksa.

IV. Posebnosti kod upisa u zemljišnu knjigu

Upisi u zemljišnu knjigu bez suglasnosti i potvrde o posebnim dijelovima

I danas u praksi postoje iznimke od odredaba ZVDSP koje uređuju upis prava vlasništva na samostalnim uporabnim cjelinama, pa se u određenim pravnim situacijama dopušta upis posebnog dijela i prava vlasništva na njemu u zemljišnu knjigu bez suglasnosti svih suvlasnika i bez potvrde da je određeni dio samostalna uporabna cjelina.

To se čini u slijedećim slučajevima :

- prilikom upisa stanova i poslovnih prostora iz postupaka prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine¹³
- povodom prijedloga za prijenos upisa iz KPU u glavnu knjigu na zahtjev pojedinačne stranke
- u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora.

Novo programsko rješenje i zbroj suvlasničkih dijelova

U ranijem programskom rješenju bilo je moguće provesti etažiranje mada ukupan zbroj idealnih suvlasničkih udjela nije iznosio jedno cijelo (1/1). Novo programsko rješenje ne dopušta takvu provedbu. Primjeri iz prakse su mnogobrojni. Tako je u jednom zemljišnoknjižnom odjelu doneseno rješenje o upisu preko 200 posebnih dijelova , temeljem svih potrebnih isprava. Prilikom odlučivanja o tako velikom upisu ovlašteni referenti uobičajeno se oslanjaju u potpunosti na točnost izračuna elaborata etažiranja na temelju koje se sastavlja suglasnost za upis , te ne zbrajaju idealne dijelove prije donošenja rješenja o upisu. Na samom kraju procesa provedbe , prilikom potvrđivanja provedbe, program javlja greški. Zbroj svih suvlasničkih udjela nije bio 100000/100000 dijela, već je u zbroju postojala razlika – 0,013 dijela. U tom slučaju propao je sav trud uložen u pisanje rješenja i provedbu koja kod tako velikog upisa traje i više od jednog radnog dana . Naravno, nakon toga se piše novo rješenje kojim se odbija provedba, nalaže zabilježba odbijenog prijedloga ,a nezadovoljna stranka može tada uložiti prigovor protiv rješenja.

¹³ Narodne novine broj 92/96, 92/99, 80/02, 81/02 , 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01 – Odluke Ustavnog suda

Osobno smatram da samo radi upisa u zemljišnu knjigu u tom slučaju ne treba mijenjati elaborat i tražiti novu potvrdu (jer potvrde obično ne sadržavaju idealne dijelove), već bi bilo dovoljno sastaviti novu suglasnost za upis sa točnim idealnim dijelovima, naravno, uz asistenciju osobe koja je izradila elaborat i koja mora pronaći grešku.

V. Različite prakse prilikom izrade elaborata, te prakse upravnih tijela i sudova

Nije novost da sudovi različito postupaju u zemljišnoknjižnim predmetima svih vrsta. Tako ni postupak etažiranja nije izuzetak. Neki sudovi traže da se prijedlogu priloži etažni elaborat, što je ostalo kao relikv ranije Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada, kada je to bio obavezan prilog za upis. Uočeno je također da neki sudovi u zemljišnu knjigu upisuju zajedničke dijelove, koji prema ZVDSP nisu predmet upisa (po ranije spomenutom Zakonu su bili). No temelj tome su potvrde koje izdaju pojedini uredi za graditeljstvo. Dakle, uvažavaju se elaborati u kojima zajednički dijelovi nisu prikazani posebno te su zbrojeni u ukupan zbroj idealnih suvlasničkih udjela.

Različita je i praksa upravnih tijela prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje potvrde o posebnim dijelovima- tako je u nekim uredima potrebno uz zahtjev priložiti četiri (4) dokumenta, a u nekim uredima devet (9) dokumenata . Tko je u pravu, trebalo bi regulirati , jer je riječ o istovjetnom postupku pred upravnim tijelom iste nadležnosti, pa bi bilo korisno uskladiti različite prakse.

Primjeri potrebne dokumentacije za pregled i ovjeru etažnog elaborata

Tako je u Zagrebačkoj županiji potrebno priložiti:

izvornik z.k.izvatka, izvornik posjedovnog lista, izvornik kopije katastarskog plana (sve to ne starije od 6 mjeseci), izvornik uvjerenja Državne geodetske uprave o datumu ucrtavanja građevine u katastarskom operatu (za građevine upisane u ZK prije početka primjene Zakona o prostornom uređenju i gradnji, NN 67/07), izvornik kotirane situacije (izrađen po ovlaštenom geodetu), minimalno 3 primjerka elaborata etažiranja izrađenog po ovlaštenom projektantu ili stalnom sudskom vještaku i to sa uvezanim preslikama naprijed navedenih dokumenata, nalazom koji uključuje podatke o ishodenim dozvolama i očitovanje izrađivača elaborata o usklađenosti građevine sa izdanim dozvolama, te načinu priključenja na komunalnu infrastrukturu (razgraničenje potrošnje), zajedno sa opisom i popisom posebnih dijelova i grafičkim prikazom posebnih dijelova.

U Primorsko-goranskoj županiji zahtjevu se prilažu:

opis i popis posebnih dijelova zgrade, izvadak iz zemljišne knjige, kopija katastarskog plana, identifikacija čestica prema gruntovnom stanju (ako je potrebno).

Načini izrade elaborata također se razlikuju. U svakodnevnoj praksi uočavaju se različitosti, naročito u odnosu na načine opisa posebnih dijelova koji su često (prema mom osobnom stajalištu) opterećeni nepotrebnim podacima. Različito se opisuju i površine. Tako , na primjer: *površina, podna površina, NKP, korisna površina.*

Praksa :

z.k.ul.8806 k.o. Sesvete

trosobni stan u prizemlju, ukupne podne površine 66,73 m² (NKP 58,74 m²) s pripadajućim parkingom broj 1 podne površine 11,50 m² (NKP 2,30 m²) i s pripadajućim kućnim vrtom površine 39,58 m² (NKP 3,96 m²), odnosno sveukupne podne površine 117,81 m² (NKP 66,00 m²), oznake 1

z.k.ul.8490 k.o. Sesvetski Kraljevec

dvosobni stan broj 3 u potkrovlju površine 45,81 m² (koji se sastoji od hodnika, izbe, boravka/kuhinje, sobe i kupaonice), s pripadkom: lođa površine 2,10 m², obračunske površine stana 47,39 m² NKP, s pripadcima stanu: tavanско spremište T visine od 1,00 m do 1,95 m površine 22,00 m² i parkirno mjesto P3 na dvorištu istok površine 12,50 m²

z.k.ul.57 k.o. Sesvete Novo

dvosobni stan oznake st 46 2Sc-5, na 5. katu, površine 60,56 m²(53,77 m² zatvorenog prostora, te loggia zapad 6,79 m²) s pripadajućim spremištem na 5. katu površine 2,16 m² i oznake S 2Sc-5, ukupne površine 62,72 m²

z.k.ul. 8431 k.o. Sesvete

dvosobni stan u prizemlju ST-3, podne/korisne površine 34,14/34,14 m², s pridruženim parkirnim mjestom PM3 površine 12,50 / 3,12 m² i dijelom dvorišta D3 površine 13,70 / 3,42 m², ukupne površine 60,34 / 40,68 m² (podna / korisna površina korigirana s koeficijentima)

z.k.ul.21 k.o. Sesvete Novo

poslovni prostor u prizemlju oznake P 1 površine 69,79 m² u zgradi oznake B2 , ulica Brune Bjelinskog 7

z.k.ul.7882 k.o. Sesvete

četverosobni stan ozn. S-4 na I katu s nusprostorijama NKP 64,50 m²

z.k.ul.6456 k.o. Sesvete

stan oznake ST-19 u potkrovlju i tavanu korisne površine 85,94 m²

Među ovim primjerima, prema mom mišljenju, postoje opisi koji su suviše detaljni i tako potencijalno postaju ograničavajući faktor u slučaju da se vlasnik odluči za unutrašnje preuređenje. To pogotovo na starijim zgradama koje nisu funkcionalno prilagođene današnjim životnim potrebama. Često vlasnici mijenjaju stanje, uobičajeno pomicanjem ili uklanjanjem pregradnih zidova, za što nije potrebna dozvola. Naravno da kod takvih adaptacija dolazi neminovno i do promjene površine stana.

Prilikom bilo koje vrste pravnog prometa može se postaviti pitanje identičnosti izvedenog stanja u odnosu na stanje zemljišne knjige, koje je prema članku 1. ZZK jedina relevantna za pravni promet nekretnina.

Osobno smatram da podaci o sastavnim dijelovima stana ne bi trebali biti predmetom upisa u zemljišne knjige, ne samo zbog naprijed navedenog razloga. To je prema mom iskustvu nepotrebno opterećivanje referenata koji samo prepisuju mnoštvo podataka

u rješenje o upisu, te potom povodom rješenja u upisu prepisuju iste podatke prilikom provedbe, Iz osobnog iskustva mogu reći da je čak i u „*copy-paste*“ tehnici provedbe moguća greška, jer se „povuče“ npr. nepotpun podatak. Stara izreka kaže: „Što više pišeš, više i griješiš.“

Zbog toga ponekad dolazi do grešaka koje se moraju naknadno ispravljati, što znači dodatne predmete, dodatna rješenja i dodatne provedbe.

Posebno o Pravilniku o povezivanju

Na snazi je Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) , objavljen u Narodnim novinama broj 121/13 (u nastavku : Pravilnik o povezivanju) . Prije toga na snazi je bio Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (Narodne novine broj 60/10).

ZVDSP je propisao rok u kojem upravitelji zgrada moraju pokrenuti postupke povezivanja pred tijelima državne uprave i sudovima, i taj rok je istekao 31.12.2015. Stajalište Ministarstva pravosuđa , ali i istaknutih pravni stručnjaka, da je u ovom slučaju riječ o instruktivnom roku, što znači da se prijedlozi za povezivanje mogu predavati i nakon isteka roka.

Postupak povezivanja ima za cilj:

- a) uređenje zemljišnoknjižnog stanja čestica na kojima se nalaze zgrade kolektivnog stanovanja sagrađene do 1.siječnja 1997. kao dana stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o zemljišnim knjigama, čiji su posebni dijelovi (stanovi) bili predmetom upisa temeljem odredaba Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora te
- b) zatvaranje evidencije knjige položenih ugovora, koja je bila zamišljena kao prijelazno rješenje za potrebe upisa stanova koji su otkupljeni prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Postupak se vodi pred zemljišnoknjižnim sudom po pravilima zemljišnoknjižnog, podredno izvanparničnog postupka na ročištu koje vodi sudac ili sudski savjetnik. Ne treba posebno spominjati da i ovdje postoje znatno različite prakse u postupanju, tako se, primjerice, različito tumači odredba prema kojoj se pravo vlasništva u slučaju da stranka ne raspolaže svim ispravama potrebnim za upis prava vlasništva utvrđuje prema pravilima pojedinačnog ispravnog postupka. Neki sudovi odmah na ročištu donose odluku o tome jesu li ispunjene pretpostavke da se traženi upis dopusti, dok drugi sudovi prekidaju cjelokupni postupak povezivanja i one izvanknjižne vlasnike koji nemaju sve potrebne isprave upućuju u poseban pojedinačni ispravni postupka, što znatno produljuje postupak povezivanja, ali i onemogućava upis onih do sada neupisanih vlasnika koji raspolažu svim potrebnim isprava. Takvo postupanje suprotno je intenciji zakonodavca čija je namjera bila u relativno kratkom roku evidentirati sve one posebne dijelove koji nemaju uvjete da budu upisani u redovitom postupku predviđenom za uspostavu prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine.

Na nekim područjima uobičajilo se da se prilikom povezivanja izrađuje etažni elaborat koji nije uvijek potvrđen od strane upravnog tijela, nego samo služi kao osnova točnom utvrđenju opisa i površina posebnih dijelova. Ovdje nastaje problem kada netko od vlasnika ne želi dopustiti izmjeru svojeg posebnog dijela, ili ako sud napravi problem oko toga jesu li površine iz elaborata identične onima iz ugovora.

Osobno smatram, ukoliko sredstva zajedničke pričuve dopuštaju trošak izrade elaborata etažiranja da bi bilo korisno da on bude prilog prijedlogu za povezivanje. Time bi se otklonile greške koje su vrlo česte kod upisa stanova u KPU (položaj stana, površina stana) a time bi se i ujednačio i opis posebnih dijelova unutar jednog zemljišnoknjižnog uloška. Naime, prilikom povezivanja u glavnu knjigu se prenose doslovni opisi stanova iz KPU koji su bili predmetom otkupa, kao i opisi onih koji su stečeni po drugoj pravnoj osnovi. Ugovori o otkupu i ugovori o kupoprodaji znaju se bitno razlikovati, ovisno o tome tko je sklapao ugovor o otkupu stana i koje je podatke smatrao bitnima za opis nekretnine. Stoga često stanovi koji bi trebali biti istovjetni unutar jedne zgrade nisu tako i upisani. To je prije svega grijeh podnositelja prijedloga za povezivanje, jer oni uglavnom niti ne pokušavaju uskladiti opise stanova na način kako to uređuje članak 17. stavak 2. Pravilnika o povezivanju, Dakle, svi bi stanovi trebali biti opisani istom metodologijom, no to se u praksi rijetko događa. Sudovi na tome ne inzistiraju, pa su upisi povodom povezivanja unutar istog uloška doslovno „šareni“. Pregled cijelog uloška pokazuje da upisi nisu konzistentni. No pojedinačni upisi, svaki za sebe, ipak su dovoljno kvalitetni za pravni promet.

VI. Što treba učiniti da se usklade postupanja

Šarolika praksa kod izrade elaborata etažiranja (plana posebnih dijelova nekretnine), naročito pri utvrđivanju korisnih površina, da li se površine pripadaka računaju sa koeficijentom ili bez njega, da li na izračun površine utječe visina, brojčanom izražavanju u odnosu u odnosu na suvlasničke dijelove (svi ne upotrebljavaju cijele brojeve, već se izražavaju u decimalama), različita tumačenja pojmova iz ZVDSP-a (samostalna uporabna cjelina, pripadak, sporedni dio, zajednički dijelovi), različita postupanja upravnih tijela i sudova upućuju da u ovom području postoji izvjestan nered.

Čini se i da nije posve jasno tko je ovlašten sastavljati etažne elaborate za već postojeće građevine, odnosno u kojem postupku to mogu činiti osobe koje imaju potrebna stručna znanja (projektanti građevinske ili arhitektonske struke), a kada to mogu ili moraju činiti sudski vještaci. Posve je sigurno da su u postupcima koji se vode u sudskim postupcima za to nadležni sudski vještaci. Kako elaborat etažiranja nije temelj upisa u zemljišnu knjigu, to u zemljišnoknjižnom postupku nije od važnosti tko je izradio elaborat, već je ocjena o nadležnosti za izradu u rukama upravnog tijela. Donošenje odgovarajućeg propisa koji bi jasno definirao ovlaštenja, postupak izrade i postupak pregleda i potvrđivanja etažnog elaborata bio bi doista vrijedna dokument koji bi osigurao pravnu sigurnost u prometu posebnih dijelova nekretnina, čime se doprinosi i načelu vladavine prava u Republici Hrvatskoj.

Time bi se uredio upravni dio postupka etažiranja, pa bi kao nadogradnju tom jedinstvenom postupanju trebalo naći način da se unificira praksa u radu zemljišnoknjižnih sudova.

VII. Zaključno

Šteta je da ova pitanja nisu odavno riješena, jer je zbog puno razloga izuzetno važno imati točne podatke o svakoj nekretnini, a naročito o zgradama i njihovim posebnim dijelovima.

Prema podacima studije koja je izrađena za potrebe Projekta uvođenja Katastra zgrada u RH, procjena je da na području Hrvatske postoji 3,1 milion zgrada sa 1,5 miliona stanova, vrijednosti oko 10 milijardi EUR. Postoji i procjena da je zbog nesređenih evidencija o zgradama i stanovima prihod od komunalne naknade manji za oko 20 %, što predstavlja značajna sredstva.

U Republici Sloveniji su još 2000.godine donesene Upute za izradu i potvrđivanje etažnog nacrtu, čime se standardiziralo te postupke. Nije na odmet spomenuti i da je Republika Slovenija prije 10 godina krenula u uspostavu Katastra zgrada kao posebne evidencije o zgradama, a koja je povezana ne samo sa uredima za katastar i zemljišnim knjigama, registrom prostornih jedinica, uredima za graditeljstvo već i drugim ustanovama koji vode podatke o zgradama.

Podatke Katastra zgrada Slovenija koristi u različite svrhe : od socijalnih davanja države korisnicima (navodno su nakon točne evidencije znatno smanjena socijalna davanja), naplate poreza na promet nekretnina, naplate poreza za nekretnine veće vrijednosti, za masovnu procjenu nekretnina, izradu prostornih planova(jer se u katastru zgrada nalaze doslovno sve zgrade, bez obzira na njihovu zakonitost), upravljanje zgradama u državnom vlasništvu, kupnju nekretnina u svrhu izgradnje javne infrastrukture i slično. Koristi od te evidencije imaju također građani, banke, procjenitelji nekretnina, agencije za promet nekretninama, odvjetnici.

To pokazuje koliko nam je nužno što prije upisati sve zgrade i njihove posebne dijelove uz jasno propisane procedure koje treba pojednostavniti , ubrzati i unificirati.

Literatura:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Pravilnik o unutarnjem o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)

Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)

Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama

Mr.sc. Melita Bestvina , dipl. ing.građ., stalni sudski vještak i procjenitelj : *Izrada plana posebnih dijelova nekretnine*, materijal sa Simpozija o etažiranju Hrvatskog društva sudskih vještaka, Zagreb, 1.listopada 2010.