

Hrvatska ima izuzetno vrijedan prostor netaknute prirode za koji postoji interes – samo u Europskoj uniji za oko pola milijarde ljudi može biti zanimljivo da na njemu imaju svoj tzv. drugi dom. Posljedice su jasne, to može kasnije zahtijevati goleme troškove da se stanje popravi, ali se to više neće moći dovesti u stanje kakvo bismo željeli, stanje očuvane prirode s najmanje današnjom napućenošću stanovništvom koje na njemu stalno obitava. Na potezu je zakonodavac, koji može spriječiti posljedice sadašnjeg pravnog uređenja prostornog planiranja turističkih zona.

**Izv. prof. dr. sc. Aleksandra Maganić**  
Pravni fakultet Sveučilišta u Zagrebu

## JE LI HRVATSKOJ POTREBNA REFORMA PRAVNOG UREĐENJA ETAŽNIH VLASNIKA?

### 1. UVOD

Pojedini problemi koji nastaju prilikom ostvarivanja prava suvlasnika u postupku uspostave etažnog vlasništva i svakodnevnom ispunjavanju njihovih prava i dužnosti već dulje vrijeme ukazuju na potrebu nešto detaljnijeg pravnog uređenja te iznimno zanimljive i praktički vrlo korisne materije. Istovremeno, promjene postojećih društvenih okvira, u okviru kojih se, osobito u višestambenim zgradama, teško pribavlja suglasnost svih ili većine suvlasnika, traže da se pronađu odgovarajuća pravna rješenja kako bi se pojedini zahvati, unatoč uskraćenoj suglasnosti, ipak mogli provoditi.

Polazeći od kratko prezentirane skice osnovnih problema suvlasnika i etažnih vlasnika u Hrvatskoj, svrha ovoga rada jest odgovoriti na pitanje je li postojeći pravni okvir u Hrvatskoj dostatan za rješavanje nekih praktično relevantnih dvojbi do kojih dolazi u njegovoj primjeni. Pritom se posebno upozorava na potrebu donošenja Zakona o izvanparničnom postupku kao pravnog akta kojim bi se propisala pravila o tome na koji način etažni vlasnici, kao stranke u postupku, mogu ostvariti svoje pravnozaštitne zahtjeve, odnosno u određenim slučajevima sudskim putem osigurati izvršenje svojih osnovnih suvlasničkih prava.

Osim toga, u radu se analiziraju i komparativna iskustva susjedne Slovenije kao zemlje koja je u posljednje vrijeme u više navrata mijenjala zakonodavstvo koje se odnosi na stanovanje i uspostavu etažnog vlasništva kako bi na normativnoj, a potom i provedbenoj razini udovoljila zahtjevima etažnih vlasnika. Svaka-ko su zanimljiva i rješenja susjedne Austrije čiji je zakonodavni okvir bio osnova za uređenje pojedinih pitanja etažnih vlasnika u Hrvatskoj. Na pitanje jesu li neka od tih komparativnih rješenja na pragu potreba hrvatskog sustava ili su ona svoj-

stvena samo Sloveniji i Austriji moći ćemo dati odgovor tek nakon što provedemo kratku komparativnu analizu.

## 2. USKRATA SUGLASNOSTI SUVLASNIKA U POSTUPKU USPOSTAVE ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Etažno vlasništvo,<sup>1</sup> kao kompleksni vlasnički institut određen postojanjem i povezivanjem vlasništva samostalne uporabne cjeline i suvlasništva nad zajedničkim dijelovima zgrade, može se promatrati s različitih materijalno-pravnih i procesno-pravnih aspekata, ali i, što je posebno zanimljivo, s aspekta ustavnopravnog ostvarivanja prava koje etažni vlasnici kao samovlasnici, ali i članovi suvlasničke zajednice, imaju ili trebaju imati.<sup>2</sup>

S obzirom na to da je etažno vlasništvo određeno poljem napetosti između zahtjeva za ostvarivanjem individualnih temeljnih prava i kolektivističke povezanosti, u njemačkoj se doktrini raspravlja o tome ispunjava li etažno vlasništvo, unatoč njegovim posebnostima, ustavnopravne zahtjeve vlasništva prema čl. 14. st. 1. Temelnog zakona (Ustava) Njemačke.<sup>3</sup> Naime, za razliku od vlasništva nad stanom, u okviru kojeg je etažni vlasnik ovlašten u pravilu činiti što ga je volja, u odnosu na zajedničke dijelove zgrade, postoje ograničenja njegove autonomije, koja su određena pravima drugih etažnih vlasnika. Osim toga etažni je vlasnik i član zajednice etažnih vlasnika. Kako je etažni vlasnik sukladno čl. 13. st. 2. Zakona o etažnom vlasništvu<sup>4</sup> ovlašten na sukorištenje (*Mitgebrauch*) zajedničkih dijelova zgrade, pravo činiti što ga je volja sa stvarju i isključiti svakog drugog od njihova korištenja (*Ausschließlichkeitsrecht*) postoji samo u ograničenoj mjeri, jer su i drugi suvlasnici ovlaštenici.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Vlasništvo posebnog dijela nekretnine ili etažno vlasništvo proizašlo je iz suvlasničkog dijela i s njime je trajno povezano preinačenje načina izvršavanja suvlasničkih ovlasti glede neke nekretnine, tako da su – s učinkom i prema trećima – ovlasti i obveze osobe kojoj pripada određeni suvlasnički dio nekretnine (odgovarajući dio) usredotočene u prvom redu na neki uporabno samostalni fizički dio te nekretnine (stan ili drugu samostalnu prostoriju) – kao da je taj dio u isključivom vlasništvu tog suvlasnika. Gavella, N.; Josipović, T.; Gliha, I.; Belaj, V.; Stipković, Z.; Stvarno pravo, Narodne novine, Zagreb, 2007., str. 736.

<sup>2</sup> Froese, Judith, Das Wohnungseigentum als verfassungsrechtliches Eigentum, Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht, 7-8/2015, str. 250-255.

<sup>3</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, v. 23. 5. 1949 (BGBl S. 1), u daljnjem tekstu: GG. Sukladno čl. 14. st. 1. GG jamče se vlasništvo i nasljedno pravo. Sadržaj i ograničenja odredit će se zakonom.

<sup>4</sup> Wohnungseigentumsgesetz, v. 15. 3. 1951. zulezt geändert durch Art. 4. G v 5. 12. 2014. (BGBl I S 1962), u daljnjem tekstu dWEG.

<sup>5</sup> Froese, op. cit. (bilj. 2), str. 252.

Ustav Republike Hrvatske također jamči pravo vlasništva,<sup>6</sup> ali istovremeno određuje da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkih prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru.<sup>7</sup> Pritom Ustavni sud razlikuje vlasništvo i suvlasništvo upozoravajući da to nisu identične kategorije, odnosno dok se vlasnici moraju sami brinuti za svoje vlasništvo, suvlasnici se u svezi s upravljanjem i korištenjem nekretninom moraju dogovarati.<sup>8</sup> Zbog toga citiranom odlukom Ustavni sud nije prihvatio prijedlog za ocjenu suglasnosti s Ustavom većeg broja odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima<sup>9</sup> koje se odnose na suvlasnička prava i dužnosti te upravljanje smatrajući da takvo uređenje ne diskriminira suvlasnike u zgradama s više stanova u odnosu na vlasnike obiteljske zgrade samo zato što moraju plaćati pričuvu.<sup>10</sup>

Ustavni sud RH imao je prilike u još jednoj odluci izjašnjavati se o suglasnosti odredbi čl. 375. ZV-a o međuvlasničkom ugovoru<sup>11</sup> s Ustavom RH i ograničenjima koja za suvlasnike iz toga ugovora proizlaze.<sup>12</sup> Tako je podnositeljica prijedloga za ocjenu ustavnosti u prijedlogu navela da opisani međuvlasnički ugovor onemogućava vlasnika/suvlasnika u korištenju njegovih prava te da je stoga protivan ZV-u. Ona je smatrala da time što natpolovična većina suvlasnika kod donošenja međuvlasničkog ugovora isključuje ostale suvlasnike iz odlučivanja o njegovu suvlasničkom dijelu, u konkretnom slučaju da se ustupanjem na korištenje zajedničkih dijelova zgrade ugostiteljskim objektima radi postavljanja terasa povređuje dom ometanjem buke i dimom. U odluci Ustavnog suda kojom nije prihvaćen prijedlog podnositeljice Ustavni sud utvrdio je „da sama činjenica što (se) natpolovična većina suvlasnika dogovorila kako će se koristiti zajednički dijelovi zgrade (a što obvezuje i ostale suvlasnike) ne povređuje pravo vlasništva onih suvlasnika koji su ostali u manjini.“ Osim toga, Ustavni sud je napomenuo

<sup>6</sup> Čl. 48. st. 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 5/14), u daljnjem tekstu: Ustav RH.

<sup>7</sup> Čl. 48. st. 2. Ustava RH.

<sup>8</sup> Odluka Ustavnog suda RH U-I-6147/2011 od 25. travnja 2017.

<sup>9</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst), u daljnjem tekstu: ZV.

<sup>10</sup> Ustavni je sud u obrazloženju odluke naveo da je sve stambene objekte potrebno održavati te da je u slučaju obiteljskih zgrada (kuća) to prepušteno vlasnicima, dok je u zgradama s više stanova ta ovlast dana upravitelju koji je kao zastupnik svih suvlasnika i u njihovo ime dužan upravljati tom nekretninom i zajedničkom pričuvom koju uplaćuju te voditi postupke pred sudom ili drugim tijelima. Osim toga, ako suvlasnici nisu zadovoljni radom upravitelja, mogu ga razriješiti i on im je dužan naknaditi štetu koja nastane zbog njegove nemarnosti ili propusta. Odluka Ustavnog suda RH U-I-6147/2011.

<sup>11</sup> Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovog članka sadrži osobito... uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za nadstojnika zgrade, te uređaje i zemljišta koja pripadaju određenoj nekretnini.

<sup>12</sup> Odluka Ustavnog suda RH U-I-3402/2012 od 25. travnja 2017.

„da je zakonodavac čl. 40. ZV-a zaštitio interese suvlasnika koji su u manjini time što je propisao da svaki suvlasnik, protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao poduzme, ili je to odlučio sud, ima pravo zahtijevati osiguranje za buduću štetu, odnosno tko bude obvezan dati osiguranje treba tu obvezu ispuniti davanjem zaloge, a jamstvom samo ako sud ocijeni da bi davanje zaloge bilo za njega prevelik teret.“

Iz navedenih odluka Ustavnog suda proizlazi da i suvlasništvo kao oblik sudjelovanja više osoba u vlasništvu<sup>13</sup> također uživa određenu ustavnopravnu zaštitu koja je modificirana specifičnostima tog stvarnopravnog instituta. Ono što je za suvlasništvo/vlasništvo posebnog dijela nekretnine važno jest da su vlasnička prava ograničena pravima drugih članova zajednice etažnih vlasnika, što osobito dolazi do izražaja u izvršavanju ovlasti koje se tiču raspolaganja zajedničkim dijelovima zgrade. Ipak, kao specifična situacija nameće se kada je potrebno uspostaviti vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo), za čiju se uspostavu traži da svi suvlasnici nekretnine suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine te o tome sastaviti ispravu (čl. 68. st. 3. ZV-a). Što ako takve suglasnosti nema? Što ako u zgradi s velikim brojem stanova, primjerice od 100 suvlasnika, samo jedan suvlasnik ne želi dati suglasnost za uspostavu etažnog vlasništva? Ono što tu situaciju čini specifičnom prije svega je cilj koji se postupkom uspostave etažnog vlasništva namjerava ostvariti.

Naime, etažiranjem kao složenim pravno-upravno-tehničkim postupkom kojim se uspostavlja vlasništvo nad posebnim dijelom nekretnine (etažno vlasništvo) ostvaruju se različiti ciljevi koji se ne tiču samo suvlasnika, odnosno suvlasničke zajednice već i šire – općih, širih društvenih interesa. Tako etažiranjem vlasnici stanova ili drugih samostalnih prostorija mogu evidentirati u zemljišnim knjigama svoje pravo vlasništva kako bi njima mogli slobodno raspolagati. Osim toga, etažiranjem se omogućava dobivanje hipotekarnog kredita, jer se hipoteka banke ne može upisati na stan ili poslovni prostor ako nije etažiran, omogućava se dioba obiteljskih nekretnina, ostavinska dioba i utvrđuje udio pojedinih suvlasnika u troškovima upravljanja i održavanja objekta. Postupkom etažiranja ostvaruju se i širi zahtjevi zajednice – uspostavlja se pravni red, usklađuje se stanje u zemljišnim knjigama i time pridonosi većoj pravnoj sigurnosti. Zanimljivo je da u zemljama Europske unije kupoprodaja stana u pravilu nije moguća ako etaži-

<sup>13</sup> Suvlasništvo se definira kao oblik sudjelovanja više osoba u pravu vlasništva iste stvari kod kojeg svakom pojedinom suvlasniku pripada po neki dio prava vlasništva te stvari, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva., Gavella et al., op. cit. (bilj. 1), str. 683.

ranje nije provedeno. Stoga treba zaključiti da se etažiranjem ostvaruju interesi suvlasnika, ali i interesi pojedinog pravnog sustava za uspostavom pravnog reda i osiguranjem pravne sigurnosti.

Iako nema službenih podataka o do sada ostvarenim rezultatima etažiranja, prema podacima studije koja je izrađena za potrebe Projekta uvođenja Katastra zgrada u RH, procjenjuje se da na području Hrvatske postoji 3,1 milijun zgrada s 1,5 milijuna 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 su znatna sredstva.<sup>14</sup> Stajalište većine ispitanika obuhvaćenih istraživanjem o brzini i jednostavnosti provedbe postupka etažiranja jest da se postupak etažiranja može brzo provesti ako postoji riješena imovinskopravna situacija. Ipak, ispitanici se slažu da je jednostavnost provedbe postupka etažiranja vrlo upitna. Tako je rašireno mišljenje da je riječ o kompliciranom postupku koji bi trebalo pojednostavniti kao i da je za uspješnu provedbu postupka potrebno kvalitetno obaviti brojne predradnje. Velik problem u samom procesu etažiranja starogradnje predstavlja činjenica da je za provedbu etažiranja potrebna suglasnost svih suvlasnika objekta.<sup>15</sup>

U hrvatskoj pravnoj teoriji i praksi ne postoji jedinstven pristup problemu uskrate suglasnosti jednog od suvlasnika za etažiranje, odnosno pitanja o tome je li moguće nadomještanje suglasnosti suvlasnika potrebno za uspostavu etažnog vlasništva sudskom odlukom.<sup>16</sup> Tako, za razliku od *Josipović*, koja izražava stav da pisanu suglasnost svih suvlasnika nije moguće zamijeniti sudskom odlukom, jer ako je osnivanje etažnog vlasništva ograničenje prava drugih suvlasnika, nikoga se ne može prisiljavati na takav čin, *Kačer* ističe da bi se uskrata suglasnosti potrebne za uspostavu etažnog vlasništva ipak mogla ostvariti i u sudskom postupku u kojem bi sud trebao odlučiti je li uspostava etažnog vlasništva na suvlasničkom dijelu moguća,<sup>17</sup> kasnije taj stav interpretirajući tako da se, ako nijedan suvlasnik ne može uskratiti pristanak na uspostavu vlasništva posebnog dijela

<sup>14</sup> Končić, Ana-Marija, Etažiranje – kako do uspješnog upisa u zemljišnu knjigu, Hrvatska gospodarska komora – sektor za trgovinu, 26. Forum poslovanja nekretninama, str. 17., <https://www.hgk.hr/documents/predavanje-koncic5892f6ff7f63d.pdf>, stanje od 15. svibnja 2018.

<sup>15</sup> Josipović, Tatjana, Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje), Hrvatska pravna revija, 1/2002., str. 6.

<sup>16</sup> ZV propisuje da nijedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnog dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novog vlasništva posebnog dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva nad posebnim dijelom (čl. 73. st. 2.). Iako se

<sup>17</sup> Kačer, Hrvoje, Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Pravo u gospodarstvu, vol. 37, 1998., str. 988.

drugom suvlasniku (čl. 73. st. 2. ZV-a), da se njegovo izvansudsko odbijanje može zamijeniti sudskom odlukom iznoseći zaključak da je u hrvatskom pozitivnom pravu pravo na etažiranje utuživo pravo i da se suglasnost suvlasnika može supstituirati sudskom odlukom.<sup>18</sup> Belaj apelira na sudove da u nekim slučajevima trebaju tolerirati i neispunjavanje te dužnosti ako su ostali uvjeti zadovoljeni. Pritom navodi razne situacije u kojima se uslijed dužeg izbivanja suvlasnika kojem je nepoznato boravište kao i u slučaju smrti fizičke osobe, odnosno prestanka pravne osobe, dok se ne riješi pitanje sukcesije ili dok drugi pravni subjekti ne postanu suvlasnici, smatra da sud ne bi trebao kruto ustrajati na postojanju pisane suglasnosti svih suvlasnika nekretnine.<sup>19</sup> Nasuprot tome, Prančić – polazeći od različite sudske prakse i zahtjeva za striktnim pridržavanjem zakonskih odredbi – mišljenja je da se sudskom odlukom ne može nadomjestiti suglasnost suvlasnika koji se usprotivio uspostavi etažnog vlasništva. On smatra da je neprihvatljivo stajalište da bi sudovi u određenim situacijama kod uspostave etažnog vlasništva trebali tolerirati nedostatak pisane suglasnosti ako su ostali uvjeti za uspostavu etažnog vlasništva zadovoljeni ističući da se takvo shvaćanje protivi izričitoj zakonskoj odredbi (članak 73. stavak 1. ZV-a) i da je protivno odredbi čl. 48. st. 1. Ustava RH.<sup>20</sup>

Čini se da konačan zaključak o tome ipak treba donijeti pozivajući se na pravno shvaćanje pojedinih sudaca Vrhovnog suda. Tako Kontrec/Perkušić<sup>21</sup>, rješavajući o problemu razvrgnuća suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva (čl. 53. ZV-a) u uvjetima u kojima ne postoji suglasnost svih suvlasnika, najprije upozoravaju na različit pristup tome problemu u sudskoj praksi (Županijski sud u Splitu i Vrhovni sud Republike Hrvatske)<sup>22</sup> i u pravnoj doktrini pozivajući se na Kaladića,<sup>23</sup> koji smatra da nisu ispunjene pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva propisane odredbom čl. 53. ZV-a, kada nema suglasne odluke suvlasnika da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog

<sup>18</sup> Kačer, Hrvoje, Je li pravo na etažiranje *de lege lata* utuživo?, Informator br. 6128. od 28. studenog 2012., str. 5.

<sup>19</sup> Belaj, Vlado, Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) u: Gavella et al., op. cit. (bilj. 1), str. 750.-751.

<sup>20</sup> Prančić, Vicko, Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio – neka otvorena pitanja, Pravni vjesnik, god. 32, br. 3-4/2016., str. 101.

<sup>21</sup> Kontrec, Damir; Perkušić, Ante, Zemljišnoknjižno pravo, Priručnik Pravosudne akademije, Zagreb, svibanj 2016.

<sup>22</sup> ŽS u Splitu br. Gžx – 860/09 od 30. travnja 2010., Gžst – 269/10 od 15. rujna 2011. Slično proizlazi i iz odluke VSRH br. Revx – 916/10 od 8. travnja 2015., s tim da autori upozoravaju da to pravno shvaćanje ipak treba sagledavati prema okolnostima konkretnog slučaja, kako je to i istaknuto u navedenoj odluci.

<sup>23</sup> Kaladić, Ivan, Razvrgnuće suvlasničke zajednice bez suglasnosti svih suvlasnika, Informator br. 6044. od 8. veljače 2012., str. 15. i 16.

dijela suvlasničke nekretnine. Nasuprot tome, iznesena su stajališta drugih sudova (Županijski sud u Puli – Pola i Vrhovni sud RH)<sup>24</sup> i već citiranog Kačera<sup>25</sup>, koji smatra da se sudskom odlukom može nadomjestiti takva suglasnost.

Dakle, u posljednjim citiranim odlukama Vrhovni sud RH iznio je stajalište da nepostojanje sporazuma svih suvlasnika u smislu odredbe čl. 53. ZV-a ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Pritom se ističe da je smisao odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja. Riječ je o pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske iznesenom u više odluka, a koje svoj temelj svakako ima u širem tumačenju naprijed citiranih odredbi ZV-a, te tako predstavlja relevantnu praksu za daljnje postupanje nižestupanijskih sudova u predmetima u kojima odluka ovisi o rješenju ovog materijalnopravnog pitanja.<sup>26</sup>

S obzirom na to da problem u uspostavi etažnog vlasništva u Hrvatskoj uistinu postoji te da u normativnom smislu u njegovu rješavanju nije ponuđeno nikakvo drugo rješenje, osim eventualne tolerancije nekih sudova na nepostojanje suglasnosti svih suvlasnika, što bi zapravo značilo da postupaju protivno zakonu, smatramo da je postojeće stanje neodrživo. Prije svega, usporedbom s nekim drugim komparativnim rješenjima, uočava se da su u uspostavi vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) ponuđena i neka druga rješenja, osim onih koja se temelje na suglasnosti svih suvlasnika. Alternativni pravci imaju cilj i zadaću koja prelazi granice potreba suvlasnika i tiču se prije svega ostvarivanja nekih važnih ciljeva kojima etažiranje služi – usklađivanju objektivnog stanja s upisom u zemljišnim knjigama, redu i pravnoj sigurnosti.

Naime, čini se da su neki sustavi pravovremeno reagirali odgovarajućim zakonodavnim promjenama i prepoznali važnost uspostave etažnog vlasništva. Tako je primjerice u susjednoj Sloveniji glavni razlog za donošenje Zakona o uspostavi etažnog vlasništva na prijedlog stjecatelja posebnog dijela zgrade i određivanju pripadajućeg zemljišta zgrade iz 2008.<sup>27</sup> bila neusklađenost zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem na zgradama s više posebnih dijelova. ZVETL je uređivao dva postupka – postupak za uspostavu etažnog vlasništva i postupak za određivanje pripadajućeg zemljišta zgrade (funkcionalno zemljište). Iako ZVETL

<sup>24</sup> Županijski sud u Puli – Pola br. Gž – 263/12 od 10. prosinca 2012., VSRH br. Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014., te Rev – 200/09 od 3. svibnja 2009.

<sup>25</sup> Kačer, op. cit. (bilj. 18), str. 5. i dr.

<sup>26</sup> Kontrec; Perkušić, op. cit. (bilj. 21), str. 15.

<sup>27</sup> Zakon o vzpostaviti etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, br. 45/08, 59/11), u daljnjem tekstu ZVETL i Zakon



slijedi pravila Stvarnopravnog zakonika,<sup>28</sup> riječ je o posebnom zakonu, u kojem se supsidijarno primjenjuju pravila SPZ-a o nastanku etažnog vlasništva (čl. 2. ZVEtL-a).<sup>29</sup>

Zakon polazi od određenih pretpostavki, s ciljem da ih sud primijeni, ako među sudionicima postupka ne bi bilo suglasnosti o tome koji je dio zgrade zajednički, a koji posebni, te koliki su suvlasnički dijelovi na njima. Navedene pretpostavke sud će primijeniti samo ako o tim pitanjima nije već pravomoćno odlučio sud ili upravno tijelo. Na taj način zakonodavac je želio umanjiti rizik od vođenja dugotrajnih sudskih i upravnih postupaka, u kojima bi se rješavala prethodna pitanja, što bi sprječavalo uspostavu etažnog vlasništva. Pretpostavke su da je zajednički dio zgrade samo pripadajuće zemljište, da su posebni dijelovi zgrade oni dijelovi koji su upisani u katastru zgrade i da je suvlasnički dio svakog vlasnika na skupnom dijelu jednak odnosu između površine njegova posebnog dijela zgrade i ukupne površine svih posebnih dijelova prema podacima iz katastra zgrada. Dakako, sudionici koji nisu suglasni s pretpostavkama iz čl. 9. ZVEtL-a svoje zahtjeve mogu ostvarivati u parničnom ili nekom drugom postupku (čl. 25. ZVEtL-a). Zakon ne propisuje vrijeme u kojem bi se ti postupci trebali pokrenuti. Ipak, određuje da sudionici postupka i druge osobe, koje ulože tužbu u roku od šest mjeseci od pokretanja zemljišnoknjižnog postupka za upis etažnog vlasništva odlukom suda, predlože zabilježbu spora tog zajedničkog ili pojedinačnog dijela, koji je predmet njihova zahtjeva. Tako osiguravaju prednosni red u slučaju da u naknadnom postupku uspiju sa zahtjevom kako bi upisi koji budu izvršeni na početku djelovanja zabilježbe spora bili provedeni s odgovornim uvjetom. Svrha primjene čl. 9. ZVEtL-a jest tijek provedbe postupka uspostave etažnog vlasništva, koji bi u slučaju rješavanja prethodnih pitanja u drugim postupcima vjerojatno bio dugotrajan i često tehnički zahtjevan (velik broj sudionika, zemljišne parcele, dostava i sl.).<sup>30</sup>

Uspostava etažnog vlasništva prema ZVEtL-u ne zahtijeva sporazumno uređenje međusobnih odnosa među vlasnicima, jer bi cjelovito uređenje odnosa među etažnim vlasnicima pred sudovima prouzrokovalo prekomjerne zastoje u postupku i tako onemogućilo uređenje glavnog cilja zakona, što je moguće brži

<sup>28</sup> Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, br. 87/02, 91/13), u daljnjem tekstu: SPZ.

<sup>29</sup> Prema čl. 107. st. 1. i 2. SPZ-a etažno vlasništvo nastaje na osnovi pravnog posla ili odlukom suda i upisom u zemljišnu knjigu. Pravni posao za stjecanje etažnog vlasništva jest sporazum o podjeli suvlasništva u etažno vlasništvo (sporazum o podjeli) ili jednostrani pravni posao. Svaki suvlasnik nekretnine ovlašten je zahtijevati da sud u izvanparničnom postupku podijeli suvlasništvo na nekretnini u etažno vlasništvo, ako je takva podjela moguća (čl. 110. SPZ-a).

<sup>30</sup> [http://www.etazna.si/ne\\_spreglejte\\_etazna\\_lastnina/o-etazni-lastnini/zakon-o-vzpostavitvi-etazne-lastnina-na-predlog-privobitelja-posameznega-dela-stavbe-in-o-dolocanju-pripadajocega-zemljisca-kstavbi-zvetl/](http://www.etazna.si/ne_spreglejte_etazna_lastnina/o-etazni-lastnini/zakon-o-vzpostavitvi-etazne-lastnina-na-predlog-privobitelja-posameznega-dela-stavbe-in-o-dolocanju-pripadajocega-zemljisca-kstavbi-zvetl/), stanje od 20. svibnja 2018.

upis stvarnih vlasnika u zemljišnu knjigu. Pojedini etažni vlasnik može kasnije zahtijevati uređenje međusobnih odnosa između etažnih vlasnika u skladu s općim propisima, u posebnom izvanparničnom postupku.<sup>31</sup>

U sudskoj praksi izraženo je stajalište prema kojem odluka donesena prema ZVEtL-u nije zapreka da sudionici svoje zahtjeve koji se odnose na zajedničke i posebne dijelove zgrade ne bi mogli kasnije ostvarivati u parničnom ili drugom postupku (čl. 25. ZVEtL-a).<sup>32</sup> Isto tako Viši sud u Ljubljani iznio je stav da je nepravilno stajalište suda prvog stupnja da je prijedlog predlagateljice za uspostavu etažnog vlasništva nepotpun samo zato što predlaže uspostavu etažnog vlasništva prema ZVEtL-u. Predlagateljica je suvlasnica u kući zajedno s većinom suvlasnika i svi su upisani u zemljišnu knjigu. Zbog toga sud smatra da se, ako se prijedlog ne može provesti prema odredbama ZVEtL-a, ima provesti prema odredbama SPZ-a, ako predlagatelj i stranke smisleno navedu da među njima nema suglasnosti o tome kako provesti suvlasništvo u etažno vlasništvo.<sup>33</sup>

Zakon o uspostavi etažnog vlasništva na određenim zgradama i utvrđivanju pripadajućeg zemljišta iz 2017.<sup>34</sup> uređuje pravila posebnih izvanparničnih postupaka, koja su namijenjena za usklađivanje evidencija nekretnine sa stvarnim stvarnopravnim položajem nekretnina i odnosi se na pravila postupka za uspostavu etažnog vlasništva za zgrade, na kojima je etažno vlasništvo nastalo prije 1. siječnja 2003 i pravila postupka za određivanje zemljišta pri zgradama, koje su bile izgrađene prije 1. siječnja 2003 (čl. 1. ZVEtL-1).<sup>35</sup> Premda za potrebe ovog rada nećemo dublje ulaziti u analizu odredbi navedenih zakona, dovoljno je utvrditi da se posebnim zakonom nastoji osigurati normativni okvir za provedbu etažiranja i usklađivanje stvarnog i zemljišnoknjižnog stanja. Osim toga, ključno je da je uspostava etažnog vlasništva moguća i sudskom odlukom, dakle u slučaju kada se suvlasnici ne mogu sporazumjeti o podjeli suvlasništva na nekretnini, svaki od njih može zatražiti da o tome odluči sud u izvanparničnom postupku. Uvjet je stvarna i pravna mogućnost podjele. Pravna osnova za nastanak etažnog vlasništva

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> Odluka Višeg suda u Ljubljani VSL, sklep I Cp 2645/2015 od 2. prosinca 2015., [http://www.sodnapraksas.si/?q=id:2015081111391251&database\[SOVS\]=SOVS&database\[IESP\]=IESP&database\[VDSS\]=VDSS&database\[UPRS\]=UPRS&\\_submit=i%C5%A1%C4%8Di&page=0&id=2015081111391251](http://www.sodnapraksas.si/?q=id:2015081111391251&database[SOVS]=SOVS&database[IESP]=IESP&database[VDSS]=VDSS&database[UPRS]=UPRS&_submit=i%C5%A1%C4%8Di&page=0&id=2015081111391251), stanje od 20. svibnja 2018.

<sup>33</sup> Odluka Višeg suda u Ljubljani VSL, sklep II Cp 3671/2012 od 3. siječnja 2013. [http://www.sodnapraksas.si/?q=id:2012032113055800&database\[SOVS\]=SOVS&database\[IESP\]=IESP&database\[VDSS\]=VDSS&database\[UPRS\]=UPRS&\\_submit=i%C5%A1%C4%8Di&page=0&rowsPerPage=20&moreLikeThis=1&id=doc\\_2012032113055800](http://www.sodnapraksas.si/?q=id:2012032113055800&database[SOVS]=SOVS&database[IESP]=IESP&database[VDSS]=VDSS&database[UPRS]=UPRS&_submit=i%C5%A1%C4%8Di&page=0&rowsPerPage=20&moreLikeThis=1&id=doc_2012032113055800), stanje od 20. svibnja 2018.

<sup>34</sup> Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Uradni list RS, br. 34/17), u daljnjem tekstu: ZVEtL-1.

<sup>35</sup> Opširnije vidi Fajs, Mateja Tamara; Debevec, Jure, Rešavanje nekaterih odprtih vprašanj glede pripadajočih zemljišč po ZVEtL-1, Odvetnik 82 /2017, str. 13.-18.

tva jest sudska odluka koja mora sadržavati sve elemente sporazuma iz čl. 108. Zakona<sup>36</sup> (čl. 110. st. 3. SPZ-a).

U Austriji je etažno vlasništvo uređeno Zakonom o etažnom vlasništvu<sup>37</sup> koji također omogućava da se etažno vlasništvo uspostavi sudskom odlukom. Mogući oblici uspostave etažnog vlasništva, prema § 3. st. 1. öWEG-a, jesu: 1. pisana suglasnost svih suvlasnika, odnosno ugovor etažnih vlasnika (*Wohnungseigentumsvertrag*), 2. sudska odluka o tužbi radi bezuvjetnog stjecanja vlasništva prema § 43. (*Klage auf Einverleibung des Eigentums*), 3. sudska odluka u postupku razvrgnuća suvlasništva, odnosno povodom tužbe radi diobe (*Teilungsklage*) te 4. sudska odluka o diobi bračne stečevine i ušteđevine prema §§ 81. – 98. EheG-a.

Ključno je da se etažno vlasništvo u Austriji može uspostaviti i na temelju sudske odluke (*Wohnungseigentumsbegründung durch Richterspruch*) o razvrgnuću suvlasništva (§ 3. st. 1. t. 3. öWEG-a). Osnovne su pretpostavke da na nekretnini još uvijek nije uspostavljeno etažno vlasništvo, odnosno da nijedan od suvlasnika nije nad svojim odgovarajućim dijelom uspostavio etažno vlasništvo. Tužba radi diobe mora se podnijeti protiv svih suvlasnika koji nisu nastupili kao tužitelji, a dioba se može provesti ako je moguća i svrsishodna.<sup>38</sup> Tužitelj može već u trenutku podnošenja tužbe radi diobe, ali i kasnije, tijekom postupka predložiti način podjele (*Teilungsvorschlag*), s tim da sud nije vezan njegovim prijedlogom. Nužno je da svaki suvlasnik ima odgovarajući dio potreban za uspostavu etažnog vlasništva. U slučaju da ima više suvlasnika nego što je dijelova nad kojima se može uspostaviti etažno vlasništvo, uspostava etažnog vlasništva na temelju sudske odluke nije moguća, a tužba kojom se traži uspostava etažnog vlasništva odbit će se kao neosnovana. Tužitelj može postaviti eventualan tužbeni zahtjev u kojem će sa zahtjevom za uspostavu etažnog vlasništva kumulirati zahtjev za civilnu diobu. Međutim, ako bi tužitelj bio odbijen sa zahtjevom za uspostavu etažnog vlasništva, još bi uvijek mogao uspjeti sa zahtjevom za civilnu diobu. Ako bi tužitelj ostvario uspjeh u parnici radio diobe, nadoknadit će mu se troškovi koje je u parnici imao.<sup>39</sup>

<sup>36</sup> Sporazum o podjeli mora sadržavati imena etažnih vlasnika, zemljišnoknjižnu oznaku nekretnine, detaljan opis posebnog dijela nekretnine u odnosu na ostale dijelove, opis zajedničkih dijelova i utvrđivanje suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima te sporazumno uređenje odnosa među etažnim vlasnicima u opsegu određenom sa st. 1. čl. 116. Zakona (čl. 108. SPZ-a).

<sup>37</sup> Wohnungseigentumsgesetz (BGBl I 70/2002), zulezt geändert (BGBl I / 87/15), u daljnjem tekstu: öWEG.

<sup>38</sup> Dirnbacher, Wolfgang, Das Wohnungseigentumsgesetz iF der WRN 2006, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2006., str. 98-99.

<sup>39</sup> Tschütscher, Joachim, Wohnungseigentumsgesetz, Verlag Österreich, Wien, 2003., str. 38.-39.

Osim što uspostavu etažnog vlasništva može zahtijevati podnositelj tužbe radi diobe, uspostavu etažnog vlasništva u postupku diobe i nadalje može zahtijevati tuženik. Ako tijekom postupka diobe tužitelj ili tuženik budu zahtijevali uspostavu etažnog vlasništva te ako sud utvrdi da je uspostava etažnog vlasništva moguća, svaka stranka može dati prijedlog diobe. Sud nije vezan prijedlozima stranaka. Međutim, ako nijedna od stranaka ne predloži na koji bi se način dioba trebala provesti, sud će donijeti odluku kojom će odrediti da se „Suvlasnička zajednica razvrgava osnivanjem etažnog vlasništva...“ Nakon što je odluka donesena, stranke bi se mogle sporazumjeti o načinu podjele. Ne mogu li se stranke sporazumjeti, svaka od stranaka ovlaštena je da traži ovrhu donesene odluke. Tada će podjela uslijediti u ovršnom postupku. S obzirom na vrlo visoke troškove podjele, stranke se savjetuju da se pokušaju sporazumjeti.<sup>40,41</sup>

### 3. NADOMJEŠTANJE SUGLASNOSTI ODLUKOM SUDA

Jedan od zanimljivijih problema koji se odnose na uređenje odnosa između etažnih vlasnika jest i pitanje bi li sud, u određenim situacijama i uz ispunjenje nekih posebnih, zakonom propisanih pretpostavki, mogao svojom odlukom nadomjestiti suglasnost pojedinih etažnih vlasnika. Naime, koncept nadomještanja suglasnosti pojedinih osoba sudskom odlukom nije stran u zemljama german-skog pravnog kruga, a prihvaćen je i Obiteljskim zakonom iz 2014. i 2015.<sup>42</sup> Sukladno tome, u neslužbenom Prijedlogu nacrtu Zakona o izvanparničnom postupku Radne skupine osnovane već nekoliko puta, od kojih je posljednja bila osnovana 2016.<sup>43</sup>, predlagalo se da u okviru odredbi kojima se uređuje odnos između suvlasnika odrede pitanja o kojima sud može odlučiti. Tako je bilo predviđeno da svaki suvlasnik koji smatra da je povrijeđen u svojim pravima koja

<sup>40</sup> Cf. ibid., str. 39.-40.

<sup>41</sup> O uspostavi etažnog vlasništva i zamjeni suglasnosti etažnih vlasnika sudskom odlukom opširnije vidi Maganić, Aleksandra, Procesnopravno uređenje odnosa etažnih vlasnika, Zbornik Pravnog fakulteta u Rijeci, Vol. 28, br. 1/2007, str. 229-265.

<sup>42</sup> Obiteljski zakon (Narodne novine, br. 103/15), u daljnjem tekstu: ObZ. Tako se u okviru odredbi o posebnim izvanparničnim postupcima uređuje postupak radi nadomještanja pristanka za posvojenje djeteta (čl. 433. t. 9). Međutim, s aspekta tematike kojom se bavimo, značajnije su odredbe o postupku radi zaštite obiteljskog doma u kojem se odlučuje o nadomještanju suglasnosti drugog bračnog druga za otuđenje ili opterećenje obiteljske kuće ili stana koji predstavlja bračnu stečevinu i obiteljski dom sukladno čl. 32. st. 4. Zakona i nadomještanju suglasnosti drugog bračnog druga za otkaz ugovora o najmu stana koji predstavlja obiteljski dom sukladno čl. 32. st. 4. Zakona (čl. 490. t. 1. i 2. ObZ).

<sup>43</sup> Opširnije vidi Maganić, Aleksandra, Novi pravci reforme izvanparničnog prava u Republici Hrvatskoj, Zbornik radova s međunarodnog savjetovanja Aktualnosti građanskog procesnog prava – nacionalna i usporedna pravnoteorijska i praktična dostignuća, Pravni fakultet Sveučilišta u Splitu, 2015., str. 147-172.

se tiču upravljanja zajedničkom stvari i njezina korištenja može radi zaštite tih prava zatražiti od nadležnog suda da u izvanparničnom postupku uredi odnose između suvlasnika, osobito u sljedećim slučajevima: 1. u kojima treba prisiliti suvlasnika da se pokori odluci većine, 2. u kojima, prema odredbama zakona koji uređuje stvarnopravne odnose, sud treba odlučiti o tome ima li mjesta važnim promjenama na zajedničkoj stvari, trebaju li se takve promjene izvršiti bezuvjetno ili uz davanje jamčevine, 3. u kojima treba odlučiti o postavljanju ili smjeni upravitelja zajedničke stvari 4. u kojima su glasovi suvlasnika o pitanjima koja se tiču redovnog upravljanja i korištenja stvari tako podijeljeni da se ne može postići zakonom predviđena većina, a zakonom je propisano da u takvim slučajevima o tim pitanjima odlučuje sud. Kada će doći do donošenja tog zakona i hoće li se taj koncept prihvatiti, ovisit će, naravno, o političkoj volji. Ono što se zasigurno može predložiti kao objektivno i racionalno bilo bi svakako prihvaćanje kriterija u kojem bi sud svojom odlukom mogao nadomjestiti suglasnost pojedinih etažnih vlasnika ili odlučiti o stvarima o kojima je potrebno donijeti odluku kako bi etažna zajednica uopće mogla funkcionirati, odnosno kako bi se moglo provesti nužno održavanje zgrade.

U Hrvatskoj su kriteriji za provedbu poslova redovite i izvanredne uprave određeni odredbama Glave druge o suvlasništvu (čl. 36. – 56. ZV-a) i Glave četvrte o vlasništvu posebnih dijelova nekretnine (čl. 66. – 99. ZV-a). Prije svega potrebno je napomenuti da je odnos suvlasništva nad cijelom nekretninom i vlasništva nad posebnim dijelom određen čl. 66. st. 4. ZV-a prema kojem, kad je uspostavljeno vlasništvo nad posebnim dijelom nekretnine na nekom njezinom suvlasničkom dijelu, pravne odnose glede te nekretnine uređuju posebna pravila iz Glave 4., a podredno opća pravila o suvlasništvu. U skladu s tim, u okviru odredbi kojima se uređuje suvlasništvo, propisano je da o poslovima redovite uprave suvlasnici odlučuju većinom glasova, koja se računa prema suvlasničkim dijelovima (čl. 44. st. 2. ZV-a). Ako se ne može postići potrebna većina, a poduzimanje nekog posla redovite uprave nužno je za održavanje stvari, na zahtjev bilo kojeg od suvlasnika o tome će odlučiti sud u izvanparničnom postupku, ako nema spora o tome tko su suvlasnici ni o veličini njihovih suvlasničkih dijelova (čl. 40. st. 3. i 5. ZV-a). Ono što se predviđa kao posebna mjera kojom bi se trebali zaštititi suvlasnici koji su se protivili odluci većine ili suda jest da imaju pravo zahtijevati osiguranje za buduću štetu (čl. 40. st. 4. ZV-a).

Stoga, da bi sud donio odluku o poslu redovite uprave u izvanparničnom postupku, potrebno je sljedeće: 1. da zahtjev za donošenje odluke podnese bilo koji od suvlasnika, 2. da je riječ o poslu čije je poduzimanje nužno za održavanje stvari, 3. da nema spora o tome tko su suvlasnici ni o veličini njihovih suvlasničkih

dijelova. *Argumentum a contrario* sud u izvanparničnom postupku neće donijeti odluku o poslu redovite uprave ako ne postoji zahtjev jednog od suvlasnika da se takva odluka donese, ako nije riječ o poslu čije je poduzimanje nužno za održavanje stvari i ako postoji spor o tome tko su suvlasnici i o veličini suvlasničkih dijelova. Ako nije ispunjen samo jedan od navedenih kriterija, odluka o poslu redovite uprave neće se donijeti.

Kada se radi o poslovima koji premašuju okvir redovitog upravljanja, potrebna je suglasnost svih suvlasnika.<sup>44</sup> Ako se suvlasnici ne mogu suglasiti, onaj suvlasnik koji je predložio posao koji je predvidivo koristan za sve može zahtijevati razvrgnuće suvlasništva, pa makar to inače u tom času ne bi mogao (čl. 41. st. 3. ZV-a). Iz navedenog proizlazi da – u slučaju da ne postoji suglasnost svih suvlasnika o obavljanju izvanrednih poslova – suvlasnik može (samo za posao koji je predvidivo koristan za sve) tražiti razvrgnuće suvlasništva. Sud dakle nema ovlast svojom odlukom nadomjestiti suglasnost suvlasnika za obavljanje izvanrednih poslova.

U okviru odredbi koje se odnose na vlasništvo nad posebnim dijelovima nekretnine treba razlikovati izvršavanje ovlasti glede posebnoga dijela (odjeljak 3.) i izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine (odjeljak 4.). Suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo nad posebnim dijelom nekretnine upravlja tim posebnim dijelom umjesto svih suvlasnika, pri čemu je ovlašten da sve vlasničke ovlasti i dužnosti izvršava kao da je taj posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom što ga je volja te svakoga drugog iz toga isključi (čl. 79. st. 1. ZV-a). Ipak, ako bi suvlasnik na suvlasničkom dijelu na kojem je uspostavljeno vlasništvo nad određenim posebnim dijelom nekretnine htio izvršiti prepravke u stanu, uključujući i promjenu namjene, može to učiniti ako su ispunjene određene zakonom propisane pretpostavke (čl. 82. st. 1. ZV-a).<sup>45</sup> Ako bi za promjenu namjene bila potrebna dozvola vlasti, drugi suvlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban te odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojom uskratom (čl. 82. st. 2. ZV-a). Sukladno tome, ne postoji nadomještanje suglasnosti suvlasnika za promjene stanja sudskom odlukom već će suvlasnik koji bi se usprotivio pro-

<sup>44</sup> ZV primjerice navodi da bi poslovi koji premašuju okvir redovitog upravljanja osobito obuhvaćali promjene namjene stvari, veće popravke, dogradnju, nadogradnju, preuređenje, otuđenje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnoga tereta ili prava građenja na cijeloj stvari. U sumnji se smatra da posao premašuje okvir redovitog upravljanja (čl. 41. st. 1. i 2.).

<sup>45</sup> Primjerice, promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih suvlasnika koji zaslužuju zaštitu; osobito ne smije prouzročiti povredu vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari. Usporedi s § 16. st. 2. t. 1 i 2 öWEG.

mjeni namjene dozvole vlasti, ako uskrati suglasnost, odgovarati za štetu koju je prouzrokovao suvlasniku koji je promjenu namjene zatražio.<sup>46</sup>

U izvršavanju ovlasti glede cijele nekretnine suvlasnici upravljaju prema općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari. Suvlasnici donose u pisanom obliku odluke o poduzimanju poslova redovite uprave i izvanrednih poslova, s tim da međusobne odnose mogu odrediti pisanim sporazumom (međuvlasnički ugovor) (čl. 85. st. 1. i st. 4. ZV-a). Poslovi redovite uprave cijelom nekretninom egzemplifikativno su navedeni u čl. 86. ZV-a i obuhvaćaju primjerice redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, uključujući i građevne promjene nužne radi održavanja, stvaranje primjerene zajedničke pričuve za predvidive buduće troškove, imenovanje i opoziv zajedničkog upravitelja određivanje i promjenu kućnog reda itd. ZV za izvanredne poslove koji se odnose na izvršavanje ovlasti glede cijele nekretnine, osim poslova koji se inače smatraju izvanrednim poslovima (poslovi iz čl. 41. st. 1. ZV-a), obuhvaća i donošenje odluke o poduzimanju poboljšice zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine. Zajedničko obilježje tih poslova jest da je za donošenje odluke potrebna suglasnost svih suvlasnika nekretnine. Ipak, predviđena su i određena odstupanja od tog općeprihvaćenog kriterija. Tako nije potreban pristanak svih, ako suvlasnici koji čine većinu suvlasničkih dijelova odluče da se poboljšica učini, a da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz pričuve ne ugrožavajući time mogućnost da se iz pričuve podmire potrebe redovitog održavanja te ako te poboljšice neće ići suviše na štetu nadglasanih suvlasnika. Pristanak svih suvlasnika nije potreban ni za poboljšicu kojom se na zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjene pokretljivosti (čl. 87. ZV-a).

U kojoj je mjeri pristanak suvlasnika važan za kvalitetu življenja ostalih suvlasnika, svjedoči i primjer iz prakse koji *Žuvela* opisuje u kontekstu čl. 87. ZV-a.<sup>47</sup> Naime, šesterokatna je zgrada, protivno propisima, izgrađena bez dizala i prije 40 godina useljena. Ima 40 stanova. Suvlasnici žele ugraditi dizalo – za to postoje tehnički uvjeti; protivi se suvlasnica stana na IV. katu, iako su suvlasnici pronašli rješenje da investicija ne tereti suvlasnike ni kroz pričuvu, jer će je snositi treći kojom bi se ustupio na korištenje dio zajedničke prostorije, a on bi preuzeo brigu

<sup>46</sup> Dvoji se o ispravnosti stajališta Odluke Upravnog suda RH, Us-2719/03 od 17. 12. 2003., IO VSRH 2005, 1, 117, str. 121, prema kojoj, kada se izdaje građevna dozvola za rekonstrukciju koja se izvodi unutar posebnog dijela nekretnine u vlasništvu investitora, za zadiranje u nosivi dio zgrade koji se nalazi u stanu – vlasništvu investitora nije potrebno pribaviti suglasnost svih suvlasnika, jer nije riječ o zajedničkom dijelu zgrade. Naime prema mišljenju nekih autora u tom slučaju nije samo riječ o posebnom dijelu nekretnine već i zajedničkom dijelu jer je riječ o nosivom zidu zgrade. *Žuvela*, Mladen, *Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama – prateći propisi, pravna pravila, sudska praksa, napomene, prilozi, kazala, Organizator, Zagreb, 2014.*, str. 142. i 241.

<sup>47</sup> Cf. *ibid.*, str. 251.

i da trajno održava krov zgrade (ravna terasa). Takva pak pozicija traje već deset godina. S obzirom na to da ne postoji mogućnost da o tome odluči sud, svi se suvlasnici nalaze u poziciji za koju nema pravnog rješenja. Zbog toga i sam autor apelira da se u nekoj budućoj reviziji Zakona pronađu adekvatna rješenja.<sup>48</sup>

U Hrvatskoj su čak 16.804 zgrade s četiri i više katova bez dizala. U tim su zgradama ukupno 156.202 stana, u kojima živi više od 700.000 ljudi.<sup>49</sup> Neki od tih stanara starije su dobi, invalidi, mala djeca i sl., tako da je izgradnja dizala za te građane poboljšica nužna za normalno življenje. Prema pravilima ZV-a (iako to nije izrijeком navedeno), ugradnja dizala izvanredni je posao za koji je potrebna suglasnost svih suvlasnika. Međutim, ako je riječ o poboljšici kojom se zajedničkim dijelovima i uređajima nekretnine osigurava nesmetan pristup, kretanje i rad osobama smanjenje pokretljivosti, pristanak svih suvlasnika nije potreban (čl. 87. st. 3. ZV-a). S obzirom na to na koji je način ta odredba sročena, može se pretpostaviti da bi za ugradnju dizala bila potrebna većina glasova suvlasnika prema veličini suvlasničkih dijelova. Što se tiče načina financiranja, ako ne postoji suglasnost svih suvlasnika, troškove snose oni suvlasnici koji su bili suglasni s ugradnjom dizala (čl. 82. st. 1.). Međutim, ako je za ugradnju dizala dobivena potrebna suglasnost (primjerice postoji osoba smanjene pokretljivosti), pa postoji suglasnost suvlasnika koji prema veličini suvlasničkih dijelova predstavljaju većinu, pitanje je bi li se sredstva pričuve, koja su inače namijenjena za pokriće troškova održavanja i poboljšavanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova (čl. 90. st. 1. ZV-a) mogla koristiti za ugradnju dizala. Je li ugradnja dizala poboljšica nekretnine? Jer, ako su troškovi ugradnje dizala troškovi poboljšanja nekretnine i postoji potrebna suglasnost suvlasnika, tko snosi troškove? S druge strane, ako bi troškove ugradnje dizala snosili samo oni suvlasnici koji su na to pristali, kako isključiti ostale suvlasnike koji u tome nisu sudjelovali? Zaključavanjem ili na neki drugi način? Očigledno je da postoje brojna pitanja na koja bi trebalo dati odgovor, možda ipak odgovarajućim normama.

U usporednom pravu, u okviru kojeg razmatramo neka slovenska i austrijska rješenja, uobičajeno je nadomještanje suglasnosti etažnih vlasnika odlukom suda, iako je omeđeno poštivanjem kriterija koje je prethodno potrebno ispuniti. Tako slovenski Stambeni zakon<sup>50</sup> određuje da – ako etažni vlasnici, zbog nedostatne većine, ne mogu donijeti odluku o poslovima redovite uprave, a posao je nuždan za održavanje stvari – bilo koji etažni vlasnik može predložiti da o obavljanju tog

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> <https://www.vecernji.hr/vijesti/ugradite-dizala-u-16-804-zgrade-koje-ih-nemaju-1199671>, stanje od 29. svibnja 2018.

<sup>50</sup> Stanovanjski zakonik (Uradni list RS, br. 69703, 18/04, 47/06, 45/08, 57/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17), u daljnjem tekstu: SZ-1.



posla odluči sud u izvanparničnom postupku. Ako u roku od trideset dana od nedonošenja odluke nijedan etažni vlasnik ne predloži da o izvedbi posla odluči sud, to mora učiniti upravitelj najkasnije u roku od petnaest dana. Sudska odluka nadomješta odluku etažnih vlasnika. Ako etažni vlasnik uspije sa svojim prijedlogom u izvanparničnom postupku, teret troškova postupka snose oni etažni vlasnici koji su glasovali protiv zahvata (čl. 28. SZ-1).

Međutim, kada se radi o poslovima koji prelaze okvir redovitog upravljanja, neovisno o odredbi čl. 67. SZP-a, etažni vlasnici odluku donose tročtvrtinskom većinom s obzirom na veličinu njihovih suvlasničkih dijelova. Ipak, suglasnost svih etažnih vlasnika potrebna je za izmjene u odnosima zajedničkih i samostalnih suvlasničkih dijelova, za posebna ograničenja u korištenju posebnih i zajedničkih dijelova, za promjene u upotrebi zajedničkih dijelova, za izmjene odredbi sporazuma o određivanju vlasničkih dijelova, za sve građevinske radove i poboljšanja za koje je potrebno pribaviti građevinsku dozvolu te za korištenje stanova u druge svrhe. Etažni vlasnici koji imaju više od tri četvrtine suvlasničkih dijelova mogu provesti poboljšice za koje nije potrebna građevinska dozvola. Takva poboljšanja uključuju posebice poslove koji nisu potrebni za održavanje, ali podrazumijevaju ugrađivanje novih naprava, opreme ili instalacija ili njihovu zamjenu prije isteka očekivanog vijeka trajanja, pod uvjetom da poboljšica nije zapreka za izvršavanje vlasničkih prava etažnih vlasnika i da zbog nje nije ugrožena sigurnost od požara. Ako pri donošenju odluka o poslovima iz drugog stavka (poslova za koje je potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika) nije postignuta potrebna suglasnost, etažni vlasnici koji imaju više od polovice suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima, mogu predložiti da o tom poslu odluči sud u izvanparničnom postupku. Sud pri donošenju odluke uzima u obzir posebno vrstu posla kao i raspodjelu tereta i posljedica za etažne vlasnike koji su se poslu usprotivili. Etažni vlasnik koji se ne slaže s odlukom o poslovima iz trećeg stavka (poslova za koje je potrebna suglasnost više od tri četvrtine vlasničkih udjela) može predložiti da o tome odluči sud u izvanparničnom postupku (čl. 29. SZ-1).

Slično tome, i u austrijskom stambenom pravu sud u izvanparničnom postupku ima brojne ovlasti. Tako prema § 52. st. 1. öWEG-a nadležni kantonalni sud na čijem je području sjedište nekretnine u izvanparničnom postupku odlučuje o sljedećem:

1. o utvrđivanju korisne vrijednosti objekta etažnog vlasništva (§ 9. st. 2.) i ponovnom utvrđivanju korisne vrijednosti (§ 9. st. 3.);
2. o trpljenju izmjena na stanu i poslova potrebnih za održavanje, uključujući i naknadu štete etažnom vlasniku koji je tim zahvatima pretrpio štetu (§ 16. st. 2. i 3.);

3. o manjinskim pravima pojedinih etažnih vlasnika (§ 30. st. 1. i 2.) uključujući i druge odnose etažnih vlasnika nekretnine, o kojima se prema 16. odsječku 2. dijela Općega građanskog zakonika<sup>51</sup> odlučuje u izvanparničnom postupku, primjerice pravilima o upotrebi zajedničkih dijelova zgrade – kućnom redu (§ 17.);
4. o pravilnosti i zakonitosti odluka zajednice vlasnika (§ 24. st. 6.);
5. o ukidanju odluke zajednice vlasnika donesene u povodu izvanrednih poslova kojim je provedena izmjena na zajedničkim dijelovima nekretnina (§ 29.);
6. o provedbi obveza upravitelja u upravljanju zajednicom vlasnika, izuzev sniženja naknade upravitelju (§§ 20. st. 1. – 7., 30. st. 3.);
7. o utvrđivanju obračunskog perioda za troškove i izdatke nekretnine koji odstupaju od uobičajenih kriterija određivanja (§ 34. st. 2.);
8. o imenovanju prethodnog upravitelja zajednice vlasnika (§ 23.); o pravovaljanosti otkaza ili sudskog raskida ugovora o upravljanju (§ 21.);
9. o davanju dopuštenja za ugovoreni ili utvrđivanju odstupajućeg ključa diobe ili odstupajućeg načina obračunavanja troškova ili suglasnosti unutar zajednice etažnih vlasnika (§ 32. st. 2. , 5., i 6. ); o načinu raspodjele troškova ovisno o potrošnji (§ 32. st. 3.); o načinu naplate troškova energije zajedničkih dijelova ovisno o upotrebi (§ 32. st. 4.);
10. o davanju suglasnosti stjecatelja stana za prihvaćanje dodatnih zajmova za nastavak izgradnje organizatora etažnog vlasništva, ako su organizator etažnog vlasništva i stjecatelj etažnog vlasništva zaključili pisani sporazum, kojim su ugovorili da će u slučaju povećanja troškova izgradnje, organizator etažnog vlasništva biti ovlašten obračunati povećanje troškova (§ 41.);
11. o nastavku izvođenja građevinskih radova u slučaju stečaja nad imovinom organizatora etažnog vlasništva (§ 44.).

S obzirom na to da sud u izvanparničnom postupku odlučuje o nadomještanju potrebne suglasnosti za izmjene na posebnom ili zajedničkim dijelovima zgrade u stambenom pravu Austrije, u sudskoj praksi izraženo je stajalište da promjena namjene stana na temelju suglasnosti svih etažnih vlasnika ili pribavljena u (izvanparničnom) postupku prema § 52. st. 1. t. 2. öWEG-a u smislu § 16. st. 2. öWEG-a nadomješta suglasnost etažnih vlasnika koji su se protivili donošenju

<sup>51</sup> Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch v 1. 6. 1811. (JGS 946), u daljnjem tekstu: ABGB.

te odluke, predstavlja, iako u zakonu nije izrijekom navedena, priznati razlog za ponovno utvrđivanje korisne vrijednosti.<sup>52</sup>

Odredba §16. st. 2. WEG-a o promjenama koje vlasnik posebnog dijela na svom dijelu smije poduzeti polazi od toga da etažni vlasnik, provodeći određene promjene, može utjecati na prava drugih etažnih vlasnika. Zanimljivo je da odredba §16. öWEG-a propisuje isključivo pod kojim je pretpostavkama promjena koju želi provesti jedan od etažnih vlasnika dopuštena (*genehmigungsfähig*), s tim da ne propisuje u kojim se slučajevima za promjenu mora tražiti dopuštenje svih etažnih vlasnika (*genehmigungspflichtig*). U doktrini je iznesen stav da se zaboravlja, da se iz pretpostavljenog dopuštenja ne može izvesti zaključak, da nije riječ o izmjeni za koju se mora pribaviti dopuštenje svih drugih etažnih vlasnika. Sam zakon ne propisuje koje su to izmjene za koje se mora tražiti dopuštenje drugih etažnih vlasnika, tako da se o tome može zaključiti jedino na temelju sudske prakse.<sup>53</sup> Sukladno zakonskim odredbama, izmjene na posebnom dijelu zgrade ne smiju dovesti do oštećenja zgrade ni negativno utjecati na zaštićene interese ostalih etažnih vlasnika, osobito ne smiju izazvati nikakvo oštećenje vanjskog izgleda zgrade niti imati za posljedicu opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari (§16. st. 2. t. 1 öWEG-a). Ako se izmjene odnose na zajedničke dijelove zgrade, promjena mora omogućiti da se oni koriste na odgovarajući način ili treba služiti važnim interesima etažnih vlasnika (§16. st. 2. t. 2. reč. 1. öWEG-a). Zbog toga se smatra da se u svim slučajevima u kojima bi moglo doći do oštećenja zaštićenih interesa ostalih etažnih vlasnika radi o izmjeni koja nužno zahtijeva dopuštenje ostalih. Već sama mogućnost da bi mogli biti oštećeni zaštićeni interesi ostalih etažnih vlasnika stvara obvezu za etažnog vlasnika koji provodi izmjenу da pribavi suglasnost svih ostalih etažnih vlasnika za provođenje izmjene ili da nadomjesti njihovu suglasnost odlukom suda donesenom u izvanparničnom postupku.<sup>54</sup>

Sukladno sudskoj praksi, izmjene koje ne zahtijevaju dopuštenje svih drugih etažnih vlasnika izmjene su nenosivih unutrašnjih pregradnih zidova ako se na njima ne nalaze uređaji za zajedničku opskrbu, ili ukucavanje čavala u zid, ili bušenje zida bušilicom, priključak peći na već postojeći kamin,<sup>55</sup> popločavanje betonske terase pločicama i vješanje rublja. Zajednički je kriterij za te izmjene da se radi o izmjenama za koje nijedan kritični čovjek ne bi smatrao da je potrebno upitati za mišljenje druge etažne vlasnike.<sup>56</sup>

<sup>52</sup> OGH GZ 5 Ob 148/11t od 14. 2. 2012., [https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_20120214\\_OGH0002\\_0050OB00148\\_11T0000\\_000](https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20120214_OGH0002_0050OB00148_11T0000_000), stanje od 27. svibnja 2018.

<sup>53</sup> Dirnbacher, op. cit. (bilj. 38), str. 131.

<sup>54</sup> Cf. *ibid.*, str. 132.

<sup>55</sup> Cf. *ibid.*, str. 133.

<sup>56</sup> <https://www.rechtambau.at/anderung-von-wohnungseigentumsobjekten-was-darf-ein-wohnungseigentumer/>, stanje od 27. svibnja 2018.

Sve ostale izmjene zahtijevale bi dopuštenje ostalih etažnih vlasnika. To se prije svega odnosi na izmjene za koje je potrebna građevinska dozvola, dakle radilo bi se o bitnoj izmjeni.<sup>57</sup> U sudskoj praksi takvom izmjenom smatra se postavljanje satelitske antene na krov ili fasadu, montaža fasadne peći ili klime, postavljanje banke na zajedničkom ulazu, izmjena postojećih staklenih ulaznih vrata u francuski prozor s predviđenim rešetkama, obnova terase, promjena jednokrlnog prozora u dvokrlni, postavljanje terase spajanje dva stana, izgradnja bazena, postavljanje kućice u vrtu, upotreba stana za liječničku praksu, ostakljivanje balkona.<sup>58</sup>

U skladu s tim, u slučajevima u kojima etažni vlasnik nema potrebnu suglasnost ostalih etažnih vlasnika, nadležni sud u izvanparničnom postupku može donijeti odluku kojom će naložiti trpljenje izmjena na stanu i poslova potrebnih za održavanje, uključujući i naknadu štete etažnom vlasniku koji je tim zahvatima pretrpio štetu (§ 16. st. 2. i 3.)

#### 4. ZAKLJUČNO

Na temelju provedene analize domaćeg i nekih stvarnopravnih komparativnih sustava izvjesno je da u hrvatskoj sudskoj praksi i pravnoj teoriji postoji dvojba o tome može li se u postupku uspostave etažnog vlasništva uskrate suglasnosti suvlasnika nadomjestiti sudskom odlukom<sup>59</sup> kao i da je u pravno bliskim sustavima Slovenije i Austrije to moguće. Objektivni pristup toj problematici iziskivao bi da se, vodeći računa o cilju koji se namjerava postići uspostavom etažnog vlasništva, taj problem, kao problem ne samo suvlasnika zgrade već i sudionika u pravnom prometu međusobno s drugim suvlasnicima ili trećim osobama, riješi na odgovarajući način, određenim normativnim zahvatima u ZV-u ili samostalnim pravnim aktom kojim bi se materijalnoopravno i procesnopravno uredila ta materija. Kako etažiranje ne služi samo potrebama suvlasnika neke zgrade već treba pridonijeti i pravnoj sigurnosti, konačno i ostvarenju načela povjerenja u javne knjige, cilj koji bi se njegovim nesmetanim provođenjem osigurao cilj je za koji je zainteresirana ne samo skupina suvlasnika već i šira društvena zajednica. Čini se da nije potrebno naglašavati važnost te tematike jer se o nesuglasju koje o tom pitanju postoji višestruko i na različite načine izjašnjavala pravna teorija i sudska praksa. Treba inzistirati na određenim zakonskim promjenama, jer ni stajališta Vrhovnog suda RH o tom pitanju nisu posve ujednačena,<sup>60</sup> pa još uvijek

<sup>57</sup> Dirnbacher, op. cit. (bilj. 38), str. 133.

<sup>58</sup> Vidi bilj. 52.

<sup>59</sup> Ad. 2.

<sup>60</sup> VSRH br. Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014., te Rev – 200/09 od 3. svibnja 2009. i VSRH br. Revx – 916/10 od 8. travnja 2015.

omogućavaju različite odluke sudova. Konačno, sudovi sude na temelju zakona, a norma mora biti jasna i precizna.

Komparativni uzori koje u ovom radu pratimo – slovenska i austrijska rješenja – polaze od ideje da uređenju odnosa između više osoba koje ne mogu postići suglasnost o potrebi provedbe određenih poslova treba pristupiti na način da je riječ o zajednici koja kao takva mora funkcionirati te da zbog toga sud treba imati nešto šire ovlasti kako bi u slučaju izostale suglasnosti pravovremeno reagirao. Naime, ako se izostala suglasnost pojedinih suvlasnika ne može zamijeniti sudskom odlukom, suvlasnička zajednica prepuštena je samovolji pojedinih suvlasnika koji bi – zbog toga što su u zajednici – ipak morali trpjeti određena ograničenja svojih (su)vlasničkih prava. Nikako se ne smije dopustiti da suvlasnici svoja prava izvršavaju na štetu drugih suvlasnika ili suvlasničke zajednice kao takve.

Sukladno tome, u Sloveniji su, osim osnovnog stvarnopravnog izvora (SPZ), doneseni posebni zakonski akti (ZVEtL i ZVEtL-1) čiji je cilj bio urediti brz i djelotvoran postupak uspostave etažnog vlasništva. Podsjetimo, prema SPZ-u, svaki suvlasnik nekretnine ovlašten je zahtijevati da sud u izvanparničnom postupku podijeli suvlasništvo na nekretnini u etažno vlasništvo ako je takva podjela moguća (čl. 110. SPZ-a). Osim toga, prema ZVEtL-u, sud u izvanparničnom postupku donosi odluku o uspostavi etažnog vlasništva ako su ispunjene zakonom propisane pretpostavke (da je zajednički dio zgrade samo pripadajuće zemljište, da su posebni dijelovi zgrade oni dijelovi koji su upisani u katastru zgrade i da je suvlasnički dio svakog vlasnika na skupnom dijelu jednak odnosu između površine njegova posebnog dijela zgrade i ukupne površine svih posebnih dijelova prema podacima iz katastra zgrada). Sudionici koji nisu suglasni s pretpostavkama iz čl. 9. ZEVtL-a svoje zahtjeve mogu ostvarivati u parničnom ili nekom drugom postupku (čl. 25. ZEVtL-a). Uspostava etažnog vlasništva i u Austriji moguća je na temelju sudske odluke o razvrgnuću suvlasništva (§ 3. st. 1. t. 3. öWEG-a).

Drugi problem odnosi se na nadomještanje izostale suglasnosti etažnog vlasnika sudskom odlukom, u slučaju da se poduzima posao redovite uprave ili izvanredni posao ili da se provode određene izmjene na nekretnini. U Hrvatskoj je i u tim poslovima etažnih vlasnika aktivnost sudova manja, no što je to u izabranim komparativnim modelima. Stoga, ako nema potrebne većine za donošenje odluke o poslu redovite uprave, ključno je da će sud donijeti odluku o tom poslu, samo ako su ispunjene sljedeće pretpostavke: 1. da je zahtjev za donošenje odluke podnio bilo koji od suvlasnika, 2. da je riječ o poslu čije je poduzimanje nužno za održavanje stvari, 3. da nema spora o tome tko su suvlasnici ni o veličini njihovih suvlasničkih dijelova (čl. 40. st. 3 i 5. ZV-a). Ipak, svaki suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao poduzme ili je to učinio sud ima pravo zahtije-

vati osiguranje za buduću štetu (čl. 40. st. 4. ZV-a). Kada je riječ o izvanrednim poslovima, u hrvatskom pravnom sustavu sud ne može nadomjestiti potrebnu suglasnost, a suvlasnik koji je predložio posao predvidivo koristan za sve može tražiti razvrgnuće suvlasništva (čl. 41. st. 3. ZV-a). Razvrgnuće suvlasništva moglo bi se tražiti i uspostavom etažnog vlasništva (čl. 53. ZV-a), ali bi, prema zakonskoj formulaciji, sud takvu odluku mogao donijeti samo „ako suvlasnici suglasno odluče...“ Ipak, Vrhovni sud RH zauzeo je pravno shvaćanje prema kojem nepostojanje sporazuma svih suvlasnika u smislu odredbe čl. 53. ZV-a ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva.<sup>61</sup> Kada je riječ o izvršavanju ovlasti glede cijele nekretnine, za pojedine izvanredne poslove neće biti potrebna suglasnost svih suvlasnika (čl. 87. st. 2. i 3. ZV-a). Međutim, nije predviđena mogućnost da sud nedostatnu suglasnost pojedinih suvlasnika nadomjesti svojom odlukom.

Komparativno promatrano, u Sloveniji, kada je riječ o poslu redovite uprave nužnom za održavanje stvari, svaki suvlasnik može zatražiti da sud u izvanparničnom postupku donese odluku o tome. Ali, za razliku do hrvatskog sustava, slovenski SZ-1 u tom je smislu otišao korak dalje, pa ako bilo koji od etažnih vlasnika ne pokrene postupak radi donošenja odluke o obavljanju posla redovite uprave, posao neće ostati neizvršen već će ga pokrenuti upravitelj (čl. 28.). Dakle, proširenjem aktivne legitimacije i na upravitelja, koji je dužan takav postupak pokrenuti, osigurava se bitna svrha obavljanja toga posla, odnosno nužno održavanje te stvari. Osim toga, SZ-1 omogućava nadomještanje suglasnosti odlukom suda ako je riječ o izvanrednom poslu (čl. 29.). Prema austrijskom modelu, sud u izvanparničnom postupku ovlašten je donijeti odluke u kojima je izostala potrebna suglasnost suvlasnika za provedbu promjena na nekretnini. Tako je sud primjerice ovlašten naložiti trpljenje izmjena na stanu i poslova potrebnih za održavanje, uključujući i naknadu štete etažnom vlasniku koji je tim zahvatima pretrpio štetu (§ 52. st. 2. u svezi s § 16. st. 2. i 3. öWEG-a). Osim toga, sud u izvanparničnom postupku ima i druge brojne ovlasti.

Na temelju kratkog rezimea osnovnih pravaca postupanja sudova u postupku uspostave etažnog vlasništva i nadomještanja izostale suglasnosti suvlasnika prilikom obavljanja poslova redovite uprave, izvanrednih poslova i promjena na nekretninama u suvlasništvu, analizom hrvatskog, slovenskog i austrijskog modela treba zaključiti sljedeće:

<sup>61</sup> VSRH br. Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014., te Rev – 200/09 od 3. svibnja 2009, Kontrec/Perkušić, op. cit. (bilj. 21), str. 15.

1. Postupak uspostave etažnog vlasništva postupak je koji se provodi s ciljem usklađivanja stvarnog stanja i stanja u zemljišnim knjigama te je, radi uređenja zemljišnih knjiga, nužno da stvarno stanje bude u skladu sa zemljišnoknjižnim stanjem. Na tome bi trebalo inzistirati i radi ostvarenja načela povjerenja u javne knjige. S obzirom na cilj koji se tim postupkom želi ostvariti nužno je u odredbama ZV- a omogućiti da se on provodi i bez suglasnosti svih suvlasnika, odlukom suda u izvanparničnom postupku. Čak i da se ne radi o cilju koji je općedruštveno opravdan, trebalo bi zaštititi interese suvlasnika, jer oni, zbog opstruiranja drugih suvlasnika u njihovim suvlasničkim zajednicama, ne smiju biti onemogućeni u izvršavanju svojih bitnih vlasničkih prava.

2. Za navedeni stav uporište nalazimo u hrvatskim vrlo različitim stavovima izraženim u pravnoj teoriji i sudskoj praksi, čime se utječe na pravnu nesigurnost i onemogućuje jedinstvena primjena prava. Pravna norma mora biti jasna i precizna i ne smije izazivati različite dvojbe o rješenju pojedinih problema u praksi.

3. Na temelju ranije iskazanog, polazeći od komparativnih sustava koji su u procesu uspostave etažnog vlasništva ostvarili bolje rezultate, predlaže se odgovarajuća zakonska izmjena, kojom će se omogućiti sudovima da odluče o uspostavi etažnog vlasništva u izvanparničnom postupku bez suglasnosti svih suvlasnika.

4. Eventualna ograničenja koja bi ostali suvlasnici zbog toga trpjeli nisu protivna smislu postojanja suvlasničke zajednice jer suvlasnik nije samovlasnik i u okviru suvlasničke zajednice ima određena prava i dužnosti. Ona nisu ni protuustavna, jer nitko ne može svoja prava izvršavati na štetu drugih, ali ni na štetu šire društvene zajednice.

5. U provedenoj komparativnoj analizi razvidno je da ZV propisuje nešto manje ovlasti sudova da zadiru u uređenje odnosa suvlasnika od sličnih komparativnih rješenja. Zbog toga je suvlasnicima na raspolaganju nešto slabiji instrumentarij za postizanje njihovih ciljeva. Primjerice, unatoč tome, što je i u Hrvatskoj sud ovlašten nadomjestiti izostalu suglasnost potrebnu za obavljanje posla redovite uprave ako je on nuždan za održavanje stvari, aktivna legitimacija prema slovenskom je rješenju dana i upravitelju, koji nije samo ovlašten već je dužan pokrenuti takav postupak, čime se ostvaruje viši stupanj pravne zaštite suvlasnika. Osim toga, u Sloveniji je propisano da bi u obavljanju izvanrednih poslova ovlaštena većina mogla tražiti donošenje odluke kojom bi se nadomjestila potrebna suglasnost, odnosno odlučilo o tim poslovima. Suvlasniku u Hrvatskoj na raspolaganju je da zatraži razvrgnuće suvlasništva (npr. uspostavom etažnog vlasništva), za koje je opet potrebna suglasnost suvlasnika. Konačno, nije predviđena ni mogućnost nadomještanja suglasnosti kada je riječ o promjenama stanja.

6. Konačno, primjerenim se čini i postojanje posebnog zakona kao što je SPZ-1 ili öWEG, gdje su na jednome mjestu riješena brojna pitanja koja se tiču stanovanja i odnosa etažnih vlasnika. U Hrvatskoj je zamjetna iznimna podnormiranost tog pravnog područja.