

Praktična provedba etažiranja

Zdenko Kordić

Ključne riječi

etažiranje,
višestambene zgrade,
etažni elaborat,
Zakon o vlasništvu i
drugim stvarnim
pravima

Key words

building space definition
process,
multi-family housing units,
building space definition
report,
Law on ownership and
other real rights

Mots clés

procédé de répartition
d'espace dans les
bâtiments,
bâtiments résidentiels,
rapport sur la répartition
d'espace dans les bâtiments,
loi sur les droits de
propriété et sur les autres
droits réels

Ключевые слова

этажирование,
многоквартирные
здания,
проект этажирования,
Закон о собственности
и других
действительных правах

Schlüsselworte

Etagierung,
Mehrwohnungsgebäude,
Etage-Elaborat,
Gesetz über Eigentum
und andere sachliche
Rechte

Z. Kordić

Stručni rad

Praktična provedba etažiranja

Detaljno se razlažu sve novine koje je za višestambene zgrade donio Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na snazi od 1997. Opisane su sve dileme vezane uz pojam etažiranja te način izrade etažnog elaborata sa svim potrebnim priložima. Jedan je dio članka posvećen i kritičkom razmatranju raznovrsnih interpretacija oko toga tko smije izraditi etažni elaborat, uz zaključak da u tom pristupu ima mnogo mistifikacije, unatoč vrlo jasnim stajalištima nadležnog ministarstva.

Z. Kordić

Professional paper

Practical implementation of the building space definition process

All novelties about multi-family housing that are contained in the law on ownership rights and other real rights, in force since 1997, are presented in detail. All dilemmas regarding the notion of the building space definition are described, and the preparation of the building space definition report, with all necessary appendices, is explained. A section of this paper is consecrated to critical analysis of various interpretations as to who is allowed to produce a building space definition report. In conclusion, the authors admit that this field is burdened with many mystifications, despite clear instructions given to this effect by the competent ministry.

Z. Kordić

Ouvrage professionnel

Implémentation pratique du procédé de répartition d'espace dans les bâtiments

Toutes les nouveautés sur les bâtiments résidentiels apportées par la loi sur les droits de propriété et sur les autres droits réels, en force depuis 1997, sont présentées en détail. Tous les dilemmes concernant la notion de répartition d'espace dans les bâtiments sont décrits, et la préparation du rapport sur la répartition d'espace dans les bâtiments - avec tous les appendices nécessaires - est expliquée. Une section de l'ouvrage est consacrée à l'analyse critique des interprétations diverses relatives au sujet qui serait autorisé de produire le rapport sur la répartition d'espace. En conclusion, les auteurs admettent que ce champ d'activité est troublé par un grand nombre de mystifications et cela malgré les instructions claires formulées à cet effet par le ministère compétent.

З. Кордић

Отраслевая работа

Практическое проведение этажирования

В статье детально анализируются все новизны, которые для многоквартирных зданий введены Законом о собственности и других действительных правах, находящийся в силе от 1997 года. Описаны все дилеммы, связанные с понятием этажирования, а также способ выработки проекта со всеми необходимыми приложениями. Одна часть статьи посвящена и критическому рассмотрению разнообразных интерпретаций в отношении вопроса, кто имеет право создать проект этажирования, при заключении, что в этом подходе существует много мистификации, вопреки очень ясным точкам зрения компетентного министерства.

Z. Kordić

Fachbericht

Praktische Durchführung der Etagierung

Detailiert sind alle Neuigkeiten dargelegt die für Mehrwohnungsgebäude das Gesetz über Eigentum und andere sachliche Rechte, gültig seit 1997., erbrachte. Beschrieben sind alle Dilemmas verbunden mit dem Begriff Etagierung, sowie die Art und Weise der Herstellung des Etage-Elaborates mit allen notwendigen Beilagen. Ein Teil des Artikels widmete man auch der kritischen Betrachtung verschiedener Interpretierungen darüber wer das Etage-Elaborat herstellen darf, mit dem Schluss dass in dieser Hinsicht viele Mistifikationen auftreten, trotz sehr klaren Standpunkten des zuständigen Ministeriums.

Autor: Zdenko Kordić, ing. geod., Geopromet d.o.o., Jastrebarsko

1 Uvod

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) stupio je na snagu 1. siječnja 1997., upravo kad i Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96). Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dosad je pet puta mijenjan i dopunjavan (NN 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01), uglavnom u završnim i prijelaznim člancima, a u nepromijenjenom je obliku od 20. prosinca 2001. kada su na snagu stupile posljednje izmjene.

Stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, i Zakona o zemljišnim knjigama koji je s njim usko povezan i koji ga nadopunjuje, uspostavljen je nov sustav stvarnog prava u Republici Hrvatskoj. Zakonodavac se opredijelio za potpuno nov zakon, a to će možda jednom imati za posljedicu i izradu novoga Građanskog zakonika. Uvedeno je mnogo novina. Uređeno je dosad zanemareno pravo stvarnog tereta i pravo građenja, potpunije uređeno stjecanje prava vlasništva, susjedska prava i služnosti, ujedinjene su odredbe o založnom pravu na nekretninama i pokretninama, detaljno su razrađene odredbe o ograničenjima prava vlasništva, unesene su odredbe o stvarima te osnovne odredbe o javnim dobrima u općoj i javnoj uporabi, a donesene su i odredbe o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige, u njihovoj istinitosti i potpunosti.

Najznačajnije i najopsežnije promjene obavljene su u sustavu etažnog vlasništva. Kao uzor poslužio je austrijski Zakon o vlasništvu stana (*Wohnungseigentumsgesetz*) iz 1975. godine. Do novog se zakona etažno vlasništvo tretiralo tako da su stan ili poslovna prostorija bili samostalni objekti prava vlasništva, a suvlasništvo se zemljišta i zajedničkih dijelova zgrade, ili pravo korištenja kada se radilo o društvenom vlasništvu, automatski nadovezivalo na vlasništvo. Sada se to izvodi iz suvlasništva nekretnine koju čini zemljište sa zgradom. Da bi vlasnik nekretnine mogao biti vlasnik nekoga njezina posebnog dijela (npr. stana), mora imati barem toliki suvlasnički dio cijele nekretnine koji vrijednosno odgovara posebnom dijelu. Odredbe Zakona čl. 66.-99. propisuju način uređenja novoga etažnog vlasništva, a odredbe čl. 370.-373. uređuju usklađivanje etažnog vlasništva stečenoga prije njegova stupanja na snagu.

Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim idealnim dijelom nekretnine na kojoj je uspostavljeno. Vlasništvo se posebnog dijela nekretnine odnosi na samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalne suvlasničke ovlasti, poput stana, samostalne poslovne prostorije i samostalnoga poslovnog prostora te samostalne garaže. Vlasništvo se posebnog dijela nekretnine proteže i na sporedne dijelove nekretnine kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanске

prostorije, stubišta, hodnici, kotlovnice, dizala, kućni vrtovi ili mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila. Uglavnom vlasništvo se posebnog dijela uspostavlja na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine (koji se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom) i s njim čini nedjeljivi dio.

Takav se model vlasništva u višestambenim zgradama nadovezuje na praksu u Austriji, Njemačkoj i Švicarskoj. Prijašnji je način bio nešto bliži francuskom modelu, a u Italiji je model mješavina primjenjivanog u Francuskoj i zemljama njemačkoga govornog područja [1], [2].

2 Pojam i definicija etažnog vlasništva

Nije sporno na što se odnosi etažno vlasništvo. Radi se o posebnom dijelu zgrade koji ima određenu samostalnost i ta je samostalnost prikazana kao posebno pravo. Usto vlasniku posebnog dijela zgrade pripada odgovarajući suvlasnički dio zajedničkih dijelova zgrade i zemljišta. Međutim ima dvojbi oko toga je li pojam etažnog vlasništva najsretnije izabran. Podrijetlo riječi *etage* je francusko, a doslovno znači kat. U nas se taj pojam, posebno u graditeljskoj praksi, rabi za jedan dio zgrade, neovisno o tome nalazi li se u podrumu, prizemlju ili na katovima. Time se izbjegava posebno navođenje podruma (osobito kada ih ima više), prizemlja i katova. No takvo tumačenje pojma *etage* nema uporišta u francuskom jeziku, jer npr. *habitation à un etage* znači jednokatnica, a ne prizemnica kako bi se moglo očekivati sa značenjem u nas primjenjivanog pojma.

Etažno bi se vlasništvo dakle ponajprije odnosilo na vlasništvo jednog kata ili visinskog dijela zgrade, a potječe iz vremena kada su zgrade s više katova bile prava rijetkost. No sada je, iako uvriježen, taj pojam pomalo neprikladan. Jedan stan ili poslovna prostorija mogu zauzimati cijeli kat (prizemlje, podrum), ali je mnogo češći slučaj da na jednom katu, odnosno etaži ima mnogo stanova i drugih samostalnih cjelina. No postoje stanovi i poslovni prostori koji se protežu preko dijela ili cjeline više katova. Sukladno tome ne bi bilo neobično da postoji dvoetažno odnosno troetažno vlasništvo, a to u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima djeluje kao prava besmislica.

Etažno je vlasništvo definirano kao vlasništvo određenoga posebnog dijela zgrade, dijela koji je samostalna uporabna cjelina. Taj posebni dio može, ali ne mora, biti stan. U etažno su vlasništvo uključene i druge sporedne zajedničke prostorije, ali samo tako da u odgovarajućem suvlasničkom odnosu pripadaju samostalnim uporabnim cjelinama.

Bilo je prijedloga da se umjesto etažnog upotrijebi pojam "stambeno vlasništvo", za što ima primjera u nekim stranim zakonodavstvima. No to bi isključivalo već spo-

minjane poslovne prostore, garaže i sl. Predlagao se i pojam "vlasništvo fizičkih dijelova zgrade", ali ni to se nije pokazalo dobrim budući da se svaki dio zgrade ne može obuhvatiti tim pojmom. Predlagali su se i pojmovi poput "realnog suvlasništva", "horizontalnog suvlasništva" i sl. No hrvatski se zakonodavac opredijelio za etažno vlasništvo zbog jednostavnosti, dugotrajne uporabe i široke primjene u teoriji i praksi, uključujući u to i domaće i strane zakone [3].

Prema jednoj raširenoj definiciji, etažno je vlasništvo vlasništvo posebnog dijela nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom. Bit je u pravu vlasništva specifičnog objekta koji je samostalan dio nekretnine što ju čini zemljište i zgrada ili zemljište s pravom građenja. Uz to valja istaknuti i nešto što je sadržajno bitni dio sadašnjeg poimanja etažnog vlasništva. Ono je neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelom nekretnine, što ujedno znači i jasnu vremensku odrednicu: najprije nastaje suvlasništvo, a potom etažno vlasništvo. Moguće je zamisliti i istodobnost, ali nikako obratni redoslijed. A upravo je to bio slučaj s etažnim vlasništvom koje je postojalo do osamostaljenja Hrvatske. Postojalo je etažno vlasništvo (kada je postojao stvarni vlasnik, za razliku od stanarskog prava u kojem je postojao korisnik), gdje je najprije postojalo vlasništvo stana, a iz tog su vlasništva izvedena sva ostala prava pa i pravo na zemljište.

Čini se da je upravo činjenica da postoji nekadašnje i sadašnje "etažno vlasništvo" uzrok najvećim nedoumicama, posebno kod laika.

Valja dodati da raščišćavanju određene zbrke u pojmovima nikako ne pridonosi to što poneki stručnjaci koji provode etažiranje odnosno izrađuju etažne elaborate, kolokvijalno i radi brzine umjesto pojma "etažnog vlasništva" ili "etažne cjeline" rabe pojam "etaža" [4].

3 Provedba etažiranja

Sukladno odredbama Zakona, osnovna je svrha etažiranja ishođenje vlasničkog lista za poseban dio nekretnine (stan, poslovni prostor, garažu i sl.) u kojem će biti jasno označeno o kojem se posebnom dijelu radi.

Valja ovdje radi boljeg razumijevanja raščistiti nekoliko osnovnih pojmova. Katastar je službeni popis zemljišta koji služi u porezne, tehničke, gospodarstvene i statističke svrhe. Osnovna je jedinica katastarska čestica, a skup više povezanih geografskih i gospodarskih čestica tvori katastarske općine na koje je podijeljen cijeli prostor. Za katastarske se općine izrađuje katastarski operat na temelju geodetske izmjere zemljišta. Sastavni su dio katastra i katastarski planovi krupnijega mjerila (1:2500 i 1:2880) s definiranim i razgraničenim katastarskim česticama u prostoru (slika 1).



Slika 1. Primjer izvoda iz katastarskog plana

Zemljišne se knjige ili gruntovnice se izrađuju na temelju katastarskih izmjera, a vode se u općinskim sudovima u posebnim zemljišnoknjižnim sudovima. Zemljišna se knjiga vodi za područje jedne katastarske općine, a sastoji se od dva dijela – glavne knjige i zbirke isprava. Glavna se knjiga (slika 2.) sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka od tri dijela: lista A (posjedovnice ili popisnog lista), lista B (vlastovnice ili vlasničkog lista) i lista C (teretovnice ili teretnog lista). Kao što samo ime govori, u posjedovnicu se upisuju podaci o nekretnini s brojem,

Broj		Opis zemljišta	Površina		Prinosi
Red.	Katet.		ukupna	u kvadr.	
A POPISNI LIST					
Katastarska općina: Trapče Zemljišnoknjižni sudobit: 2639					
I.					
1.	1400/2	Kuća Ljubljanska br.36 i dvorište	-	70	-
B VLASNIČKI LIST					
Redni broj	U P I S I				Prinosi
	Prilježeno 26. travnja 1998.g. 7346/98 Temeljem sporazuma radi osiguranja tražbine prijenosom vlasništva kao javnobilježnički akt od 5. travnja 1998.g. uknjiženo je pravo vlasništva na nekretnine u AI za korist:				
1.	Zagrebačke banke d.d. Parominska br.2				
2.	sabilježeno je da je prijenos prava vlasništva izvršen radi potraživanja i smislu čl.274 stav 5 Ovršnog zakona				
C TERETNI LIST					
Redni broj	U P I S I			Teret	Prinosi
	Tereta nema				

Slika 2. Zemljišnoknjižni uložci iz glavne knjige

nazivom i ploštinom¹ katastarske čestice te stanjem kuća, zgrada, dvorište, oranica, livada i sl. U vlastovnici se nalaze podaci o vlasništvu određene katastarske čestice s podacima u suvlasništvu koji su posebno važni za etažiranje. U teretovnicu se uvode svi tereti kao što su hipoteke, predbilježbe, zabilježbe, doživotna uzdržavanja, nužnosti prolaza i druga ograničenja. No taj dio za izradu etažnog elaborata nije odlučujući. U zbirci isprava nalazi se registar čestica, abecedni imenik vlasnika, zbirka katastarskih planova i knjiga položenih ugovora te druge isprave.

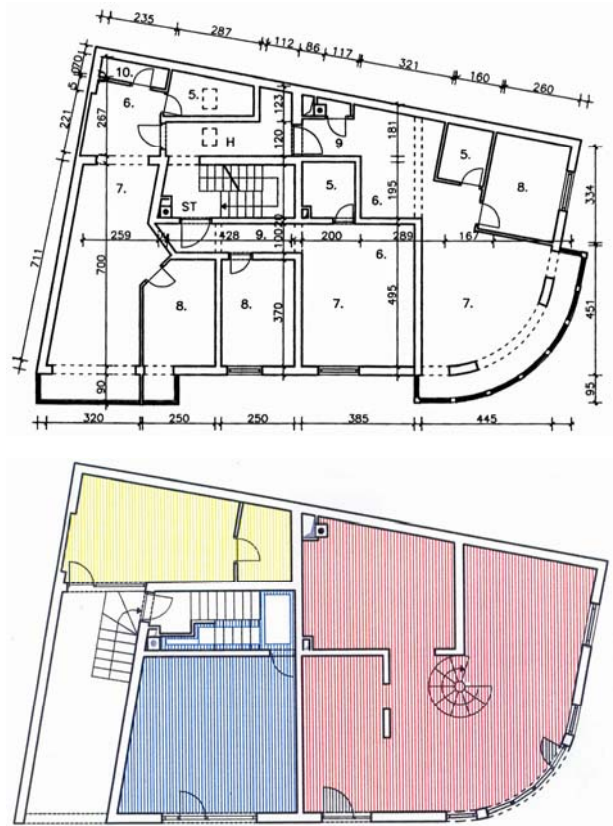
O etažnom je vlasništvu već bilo govora, a etažiranje bi bilo dioba nekretnine na posebne dijelove koji su samostalne uporabne cjeline s odgovarajućim suvlasničkim udjelom.

Izrada etažnog elaborata odnosno plana posebnih dijelova (ili projekta etažiranja kako ga neki nazivaju) započinje na zahtjev suvlasnika nekretnine, a temelji se na katastarskim podacima o čestici, izvatku iz zemljišne knjige, izmjeri korisnih ploština građevine odnosno izračunanoj korisnoj vrijednosti, podacima o ugovorima o kupoprodaji, građevnoj i uporabnoj dozvoli. Svi bitni podaci o nekretnini opisuju se u tehničkom opisu koji ima svoje grafičke priloge (slika 3.) prema pojedinim etažama s jasno označenim posebnim dijelovima i njezinim pripadajućim dijelovima odnosno pripadacima.

Plan posebnih dijelova određene građevine izrađuje se na osnovi utvrđenih podataka za pojedinu nekretninu. Bitno je utvrditi je li nekretnina upisana u zemljišnu knjigu i ucrtana u katastarski operat, posjeduje li građevnu ili uporabnu dozvolu ili je izgrađena prije 15. 2. 1968., a što se dokazuje ishodenjem uvjerenja iz podataka katastarskog operata. Ako je nekretnina ucrtana na katastarskoj čestici, a nije upisana u zemljišnu knjigu, tada je to potrebno prethodno provesti. Ako nekretnina nije upisana i ucrtana u katastarski operat, potrebno je provesti postupak upisa putem ovlaštenog geodeta.

U praksi je vrlo često više zgrada izgrađeno na jednoj katastarskoj čestici ili se građevinska čestica sastoji od više katastarskih čestica pa su dijelovi zgrade upisani na jednoj, drugoj, a dio na trećoj čestici. Tada je nužno građevinsku parcelu pretvoriti i jednu katastarsku česticu jer se inače ne može provesti postupak etažiranja. Nigdje zakonski to nije izrijekom navedeno, ali se to može posredno uočiti iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl. 73., st. 3.) gdje se govori o "određenoj zemljišnoj čestici". Tome pridonosi i načelo nedjeljivosti

nekretnine i način operativne provedbe u zemljišnoj knjizi.



Slika 3. Grafički priloge

Posebni se dijelovi nekretnine izračunavaju na temelju korisne ploštine ili korisne vrijednosti, a to su korisne ploštine umanjene ili uvećane za određene iznose, a što utvrđuje sud u izvanparničnom postupku. Korisna je ploština zakonom definirana kao ukupna podna ploština stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju. Pri izračunavanju korisne ploštine ne uzimaju se u obzir podrumске i tavanске prostorije koje po svojoj opremi nisu prikladne za stambene ili poslovne svrhe te stubišta, otvoreni balkoni i terase.

Dio etažnog elaborata predstavlja prijedlog upisa posebnih dijelova građevine kojim se opisuje poseban dio nekretnine izražen postotnim udjelima prema idealnom dijelu stambene građevine. Taj postotni dio služi za izračun suvlasničkih udjela nad zajedničkim dijelovima zgrade. Osim naznake ploštine pojedinoga samostalnog dijela navode se podaci o smještaju u zgradi, ukupnoj ploštini te pripadajućim dodacima (poput balkona, podrumskog spremišta i sl.), a pridodaju se i podaci o vlasništvu [4], [5].

Potrebno je da se svi suvlasnici nekretnine očituju o uspostavi vlasništva određenoga posebnog dijela nekretnine, a eventualni se sporovi rješavaju u izvanparničnom postupku. Zakonom je utvrđeno da se vlasništvo poseb-

¹ Napomena uredništva: Zakon upotrebljava riječ površina što nije ispravno pa je ona u ovom radu zamijenjena pravilnom riječju ploština

nog dijela ne može uspostaviti sve dok se precizno ne ustanovi da je određena prostorija samostalna uporabna cjelina. U međuvremenu je određeno je da su za utvrđivanje zaduženi županijski uredi za graditeljstvo odnosno odgovarajući ured u gradu Zagrebu [6].

Svi navedeni podaci predstavljaju sadržaj tehničkog opisa nekretnine u planu posebnih dijelova.

Način grafičke obrade građevine u planu posebnih dijelova građevine vrlo je različit, od shematskog prikaza građevine do korektnih tehničkih tlocrtnih dispozicija građevine. Naime, ako građevina ima glavni projekt dovoljno je koristiti se podlogama iz tog projekta, a ako ga nema tada je bitna odluka o načinu prikazivanja radi cjelovitosti, preglednosti i čitanja svih korisnika grafičkog prikaza posebnih i zajedničkih dijelova građevine.

Važan je dio cijelog etažnog elaborata i spomenuta potvrda na temelju koje se zajedno s izrađenim prijedlogom za upis, stječe pravo upisa suvlasničkih odnosa u zemljišnu knjigu, u list B – vlastovnicu.

4 Teškoće u etažiranju

U proteklom su vremenu uočeni mnogi problemi vezani uz postupak etažiranja. Jedni smatraju da su mnogi problemi uzrokovani uopćenim i nepreciznim člancima te nedovoljno jasnim rješenjima u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Vrlo često nije do kraja točno navedeno i propisano tko je za što zadužen i na što se pojedini članak ili stavak odnosi. Vjerojatno je zakonodavac nastojao da se zakon ne mijenja svaki put kada se mijenja vlast i kada se mijenjaju nazivi i nadležnosti pojedinih ministarstava i tijela uprave.

Tako je, između ostalog, propisano da svi moraju pristati na etažiranje ako je na to pristala većina suvlasnika, koji su to potvrdili svojim potpisom ovjerenim kod javnog bilježnika. U slučaju da jedan ili više njih s time nisu suglasni, umjesto njih odlučuje sud u izvanparničnom postupku.

No u izuzetno se mnogo slučajeva događa da katastarska i zemljišna dokumentacija nisu iste. Pritom je mnogo bolja situacija u katastru zemljišta negoli u zemljišnim knjigama, a na području Hrvatske bolje je stanje na sjevernom i istočnom dijelu negoli na području Primorja i Dalmacije. Nerijetko u katastarskoj evidenciji stoji na čestici ucrтана zgrada, a u gruntovnici na istoj čestici piše – oranica. Tada se radi geodetski elaborat radi međusobnog usklađivanja tih evidencija.

Nerijetko se utvrdi da zgrada nema ni građevnu ni uporabnu dozvolu. Štoviše to se događa i sa zgradama u vlasništvu gradova i općina. U takvim su slučajevima oni koji obavljaju etažiranje prisiljeni tragati po prašnjavim arhivima u potrazi za zagubljenim dokumentima.

Tek ako su sretne ruke i uspiju pronaći potrebnu ali zagubljenu dokumentaciju, mogu započeti s poslom. U protivnom se cijeli postupak mora iznova obaviti.

Mnoge višestambene zgrade i danas stoje na zemljištu koje je u inače nepostojećem društvenom vlasništvu, unatoč tome što su svi stanovi otkupljeni. Prepreka je etažiranju u tome što ti stanovi nemaju pripadajuće zemljište.

Tehnički se dio elaborata obavlja u zgradama premjeravanjem svake prostorije i svake jedinice, nerijetko od podruma do tavana. Naime utvrđeno je da u najvećem broju slučajeva stvarna situacija s prostorijama i položajem zidova znatno odstupa od one koja je prikazana u pronađenoj dokumentaciji. To su najčešće rezultati onih adaptacija za koje nije potrebna posebna građevna dozvola.

No ovdje bismo rekli nekoliko riječi rekli o samom postupku etažiranja i o brojnim mistifikacijama koje to prate. Sadržaj i opseg etažnog elaborata nisu propisani i o pojedinom izrađivaču ovisi na koji će ga način izraditi. Propisani su samo neki njegovi sastavni dijelovi, a u sadržaju je najvažnije da bude tako izrađen "da iz njega bude jasno razvidno koji su dijelovi zgrade posebni dijelovi i s čijim se suvlasničkim dijelovima spajaju te koji su zajednički dijelovi zgrade, s tim da ti posebni dijelovi međusobno, kao i u odnosu na zajedničke dijelove, moraju biti jasno razgraničeni" [7]. Stoga nije potrebno priložiti nacрте pročelja kako su to zahtijevali neki županijski uredi za graditeljstvo, tvrdi se u citiranom odgovoru Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja od 8. veljače 2002.

Provođenje etažiranja velik je posao i stoga nije iznenađujuće što se raznim "tumačenjima" i "interpretacijama" nekima pokušava osporiti pravo na rad. Svojedobno je ured grada Zagreba zadužen za poslove graditeljstva pri izdavanju potvrde iz čl. 73. st. 3. (potvrda da je određeni stan ili druga prostorija samostalna uporabna cjelina) uvjetovao da planove posebnih dijelova zgrada (etažne elaborate) moraju izrađivati ovlaštene arhitekti ili građevinari. To je uklonjeno odgovarajućim tumačenjem nadležnog ministarstva [8], a i otprije uređeno i Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99). Tamo je bilo propisano da se katastarskom izmjerom prikupljaju i obrađuju podaci o položaju u zgradi, ploštinama te nositeljima prava na dijelovima zgrada (stanova, poslovnih i drugih prostora) i drugih građevina. Tako je zakonodavac, osim arhitektima i građevinarima, izriječno dao pravo izrade etažnih elaborata i geodetskoj struci.

Zanimljivo je da unatoč nedvosmislenom tumačenju Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja od 2. studenoga 2001. [8] ipak još ima i drugačijih stajališta, a nejasno je jesu li ona iznesena zbog površnosti ili nekih drugih razloga.

Tako u ovdje često spominjanom radu [4] Franjo Peti na stranici 14. svoga izvornoga znanstvenog rada tvrdi da u sudskim postupcima projekt etažiranja (kako ga on naziva) prema tumačenju Ministarstva "izrađuju sudski vještaci građevinske ili arhitektonske struke", te da ga u svim drugim slučajevima "mogu izraditi diplomirani inženjeri arhitektonske, građevinske ili druge srodne struke". Na stranu to što još tvrdi da oni mogu izraditi samo grafički prilog-nacrt koji je dio tzv. projekta etažiranja (vjerojatno se radi o greški jer Ministarstvo tvrdi da je za izradu takvog nacrtu potrebno određeno predznanje iz graditeljske struke), no oba su stajališta potpuno netočna i nisu u skladu s tumačenjem Ministarstva.

Nadležno Ministarstvo međutim izrijekom kaže nešto sasvim drugo [8]. Tvrdi da u valjanim propisima nema nikakve zapreke da suvlasnici "osim 'ovlaštenih arhitekata' angažiraju i 'ovlaštene inženjere' drugih struka, diplomirane inženjere arhitekture, građevinarstva i geodezije, sudske vještace, druge osobe s potrebnim stručnim znanjima ili pravne osobe u kojima su zaposlene osobe s takvim znanjima". Takvo mišljenje znači da u izradi plana posebnih dijelova građevine mogu sudjelovati svi ovlaštteni arhitekti i inženjeri i to ne samo građevinske već i geodetske, strojarske i elektrotehničke struke, svi sudski vještaci za arhitekturu, graditeljstvo i geodeziju, ali i svi diplomirani inženjeri arhitekture, građevinarstva i geodezije te svi inženjeri arhitekture (ako ih ima), građevinarstva i geodezije i svi građevinski i geodetski tehničari, jer tako valja tumačiti ono "druge osobe s potrebnim stručnim znanjima".

Ujedno nigdje nije rečeno da po sudskom nalogu etažni elaborat moraju izrađivati sudski vještaci. Oni po izvanparničnoj sudskoj odluci trebaju obaviti samo ono što sud naredi (najčešće se radi o izračunu korisne vrijednosti), ali to ne znači da moraju raditi i elaborat o etažiranju. Sasvim je razumljivo da im se to može povjeriti kad su se u problem već toliko udubili, ali posve je nejasno zašto bi npr. suvlasnici u Zagrebu, kojima Gradsko stambeno i komunalno gospodarstvo (i druge pravne osobe) osigurava plaćanje izrade etažnih elaborata iz pričuve, plaćali dodatne i nepotrebne troškove samo zato što je u njihovoj zgradi određeni sudski vještak morao nešto obaviti.

Spomenuti se autor zalaže, i u tome nije usamljen, da se plan posebnih dijelova zgrade ili elaborat o etažiranju nazove – projekt etažiranja (često ga piše i velikim slovom). Za to također nema nikakvih temelja u Zakonu o vlasničkim odnosima i drugim stvarnim pravima, a sam navodi da se plan posebnih dijelova zgrade prvi put spominje u čl. 39. t. 10. st. 3. Zakona o gradnji (NN 52/99) kao mogući dio glavnog projekta, a da ga u novom Zakonu o gradnji (NN 175/03) više nema. U mišljenjima se Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja (bi-

lo ih je 5) gotovo uvijek spominje plan posebnih dijelova zgrade ili elaborat o etažiranju. Dakako da je sasvim svejedno kako će se nešto nazvati, ali kada takvi "projekti" sve više oblikom počnu nalikovati idejnim ili glavnim građevinskim projektima, i kada su opremljeni svim mogućim suglasnostima, postaje jasno zašto se ističe da ih mogu izrađivati samo diplomirani inženjeri arhitekture ili građevinarstva. Zaista se nepotrebno mistificira jedan jednostavan, ali često vrlo mukotrpan posao. A projekti postaju nepotrebno glomazni te vjerojatno i znatno skuplji.

Iako spomenuti autor tvrdi nešto sasvim drugo, etažni elaborat ništa ne predlaže niti daje bilo kakav plan, zamisao ili nacrt, što je semantičko značenje riječi projekt. To je jednostavno samo ono što riječ elaborat i znači – izradak, djelo i rad (*elaborare* – izraditi) i prikaz zatečenog stanja s razumljivim i svima shvatljivim grafičkim tlocrtima pojedinih dijelova zgrade (etaža).

5 Zaključak

Etažiranje je uspostava sredeznoga zemljišno-knjiškog stanja, nužnog za normalni promet nekretninama. Etažiranje nije obvezatno, ali je svakom suvlasniku vrlo korisno. Bez etažiranja nije moguć upis zgrade u zemljišne knjige, a u pravnom smislu to je uspostava jedinstva nekretnine, dakle zemljišta koje je vrlo često bilo u društvenom vlasništvu te zgrade, garaža i sličnih građevina koje su na tom zemljištu izgrađene. S etažiranjem se uspostavlja vlasništvo posebnoga dijela nekretnina (stan, poslovni prostor, garaža i sl.) i to se izražava razlomkom u idealnom dijelu suvlasništva. Utvrđivanje ispravnog omjera svakog suvlasnika u vlasništvu nekretnine, te time i suvlasničkog udjela u zajedničkim dijelovima, omogućuje i uspostavljanje pravednog odnosa u sufinanciranju održavanja nekretnine (pričuva i dr.).

Kod svake je zgrade potrebno:

- odrediti oblik i veličinu zemljišne čestice koja služi redovitoj upotrebi jedne zgrade, a što se inače utvrđuje lokacijskom dozvolom
- odrediti veličinu posebnih vlasničkih dijelova (stana, poslovnog prostora i sl.) u odnosu na veličinu (ploštinu) cijele zgrade i to izraziti omjerom posebnog dijela prema cjelini
- tehnički obraditi podatke o posebnim dijelovima sa crtežima posebnih i zajedničkih dijelova s potrebnim oznakama i ploštinama
- izraditi prijedlog uknjižbe, najbolje sporazumom svih suvlasnika.

Pravno sređena nekretnina može pratiti gospodarske tokove te biti poticatelj gospodarskog razvoja. Samo nekretnina upisana u zemljišne knjige može biti predmetom

založnog prava (hipotekarnog zajma), kupnje odnosno prodaje, ostavinske diobe te utvrđivanja udjela pojedini-

nog suvlasnika u troškovima upravljanja i održavanja zgrade.

LITERATURA

- [1] Žuvela, M.: *Zakon o vlasničkim i drugim stvarnim pravima (autorski pročišćeni tekst zakona)*, Novi informator, Zagreb, 2003.
- [2] Žuvela, M.: *Vlasničkopravni odnosi – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama*, drugo neizmijenjeno izdanje, Organizator, Zagreb, 2005.
- [3] Kačer, H.: *Uspostava etažnog vlasništva i isključenje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Godišnjak 5. – Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, zbornik savjetovanja u Opatiji 4.-6. XI. 1998., Organizator, Zagreb, 1998., 89.-130.
- [4] Peti, F.: *Etažno vlasništvo – izrada projekta etažiranja*, Vještak 1/24, 2004.
- [5] Krtalić, V.: *Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine – odgovarajući dio i korisne vrijednosti*, Vještak 24, 2000., 1, 3.-86.
- [6] MZOiPU *Primjena odredbe čl. 73. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, Pravo i porezi 3, 2001., 12, 92.
- [7] MZOiPU *Sadržaj plana posebnih dijelova zgrade*, Pravo i porezi 4, 2002., 3, 96.
- [8] MZOiPU *Udruzi poslodavaca geodetske struke, ovlaštenje za izradu elaborata o etažiranju*, Pravo i porezi 3 (2001) 12, 90