

# USPOSTAVLJANJE ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Pregledni naučni rad  
UDK/UDC: 349.444

DOI 10.51558/2712-1178.2021.7.1.166

**Mr. iur. Šejla Handalić**  
JP Elektroprivreda BiH d.d. – Sarajevo  
e-mail: sejla\_handalic@hotmail.com

## SAŽETAK

*Donošenjem novih stvarnopravnih i zemljišnoknjižnih zakona na entitetskom nivou, došlo je do vraćanja načelu pravnog jedinstva nepokretnosti, usljed čega je transformisan i koncept etažnog vlasništva. Neusklađenosti između zakonskih rješenja ovih zakona su brojne, a jedna od problematičnijih je i pitanje djelimičnog etažiranja nekretnine. Naime, dok stvarnopravni zakon predviđa ovu mogućnost, dotle zemljišnoknjižni zakon polazi od pretpostavke potpunog etažiranja. Izuzev toga, sticanje etažnog vlasništva dok izgradnja zgrade traje nije moguća prema domaćem zakonodavstvu, što otvara prostor stvaranju dodatne nesigurnosti u pravnom prometu. Također, vraćanje je načelu superficies solo cedit duboko izmijenilo odnos spram nepokretnosti i u sudskoj praksi, te je evidentno da se sudovi još uvijek najbolje ne snalaze sa novim – starim konceptom, naročito kad se postavljaju pitanja u vezi sa upisima tereta na zemljištu na kojem se kasnije gradi i etažira.*

**Ključne riječi:** etažno vlasništvo, načelo pravnog jedinstva nepokretnosti, zemljišno – knjižni tereti



## UVOD

Transformacija vlasničkih odnosa, reforma stvarnog i zemljišnoknjižnog prava zajedno s konstantnim porastom potrebe stanovništva za stambenim i poslovnim prostorijama, načinila je etažno vlasništvo centrom naučnog i stručnog interesovanja. Vlasništvo na posebnom dijelu zgrade ili jednostavnije etažno vlasništvo, institut je koji je u domaćem stvarnom pravu doživio značajne izmjene tokom godina, te se tako od propisivanja apsolutne zabrane njegovog uspostavljanja došlo do novog koncepta kakav je predviđen novim entitetskim Zakonima o stvarnim pravima, pa i entitetskim Zakonima o zemljišnim knjigama, što je posljedica vraćanja načelu pravnog jedinstva nepokretnosti. Ovakvo je uspostavljanje novog koncepta etažnog vlasništva, dodajući tome i neusklađenost stvarnopravnog i zemljišnoknjižnog zakona u određenim segmentima i proizvelo niz nedoumica u teoriji i praksi.

Naime, institut etažnog vlasništva je specifičan institut čija se uspostava vezuje za postojanje određenog odgovarajućeg suvlasničkog dijela i posebnog dijela nepokretnosti na kojem se zasniva pravo vlasništva u vezi s tim idealnim dijelom. Sticanje je etažnog vlasništva i prema stvarnopravnom i zemljišnoknjižnom zakonu uslovljeno upisom u zemljišnu knjigu, međutim dok Zakon o stvarnim pravima omogućava djelimično etažiranje u korist jednog suvlasnika, dotle Zakon o zemljišnim knjigama polazi od pretpostavke potpunog etažiranja nepokretnosti, zbog čega se postavlja nimalo jednostavno pitanje mogućnosti djelimičnog etažiranja.

Nadalje, entitetski je zakonodavac predvidio mogućnost uspostave etažnog vlasništva vlasničkom izjavom o diobi cjelokupne nepokretnosti ili sporazumno, saglasnošću volja svih suvlasnika na već izgrađenoj zgradi. Ovo potonje može izazvati problem u praksi onda kad jedan od suvlasnika ne želi dati saglasnost na diobu, zbog čega je na ovom mjestu neophodno ukazati na važnost odluke suda kojom se nadomješta izostanak saglasnosti jednog suvlasnika onda kad se etažiranje vrši sporazumno.

Također, prema važećem zakonskom rješenju mogućnost etažiranja u toku izgradnje zgrade ili čak prije početka izgradnje ne postoji. Kao jedina opcija je ostavljena mogućnost da vlasnik nepokretnosti uspostavi uslovno etažno vlasništvo koje će nastati tek onda *kad i ukoliko* zgrada bude izgrađena. Ovo može biti naročito problematično kod investiranja i prodaje

stanova u izgradnji, zbog čega je zakonodavac nastojao ublažiti ovakvo rješenje predviđajući mogućnost postojanja privremenog etažnog vlasništva. Međutim, ovakva situacija proizvodi nesigurnost u pogledu položaja upisanih tereta na nekretnini, odnosno, postavlja se pitanje proteže li se hipoteka upisana na zemljištu i na naknadno izgrađenu zgradu i stanove?

## VRAĆANJE NAČELU PRAVNOG JEDINSTVA NEPOKRETNOSTI

Razvoj etažnog vlasništva se na prostoru Bosne i Hercegovine može posmatrati kroz dugi niz godina, pri čemu su se zakonska rješenja kretala od onih koja zabranjuju dalju uspostavu i upis prava vlasništva u pogledu zasebnih prostorija,<sup>1</sup> preko tretiranja vlasništva na posebnom dijelu kao glavnog, a ostalih prava kao akcesornih,<sup>2</sup> pa sve do konstrukcije kakvu imamo danas i kakva je uspostavljena donošenjem entitetskih Zakona o stvarnim pravima 2008. godine u Republici Srpskoj<sup>3</sup> i 2013. godine Fede-

- 1 Analizom odredbi Zakona o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. godine, „Službene novine Kraljevine Jugoslavije“, br. 146/30, odjeljak A, 1., član 4., stav (3), Prelazna naređenja, član 74., može se doći do zaključka da je etažno vlasništvo do njegovog donošenja bilo prisutno na ovim prostorima. Naime, članom 4. ovog Zakona je određeno da se u pogledu pojedinih prostorija ne može izdejtstvovati upis samostalnog prava vlasništva, ali je odredbom člana 74. predviđen izuzetak u korist pravnih odnosa ove vrste koji su nastali prije njegovog stupanja na snagu. Dalje je u stavu (2) člana 74. propisano da ukoliko bi jedan vlasnik stekao vlasništvo i na posebnim dijelovima zgrade koji su bili u vlasništvu drugih lica, nije više postojala mogućnost diobe ili odvojenog ograničenja. Na ovaj je način došlo do zabrane uspostavljanja novih odnosa etažnog vlasništva, pri čemu je izuzetak u pogledu postojećih pravnih odnosa ovog tipa samo privremenog karaktera, kako ovakvi odnosi bespovratno prestaju čim dođe do sjedinjenja vlasništva u jednom licu.
- 2 Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima iz 1980. godine - ZOVO, „Sl. list SFRJ“, br. 6/80 i 36/90, „Sl. list SRJ“, br. 29/96 i „Sl. glasnik RS“, br. 115/2005 - dr. zakon) u članu 19. propisuje da pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade može postojati na stanu, poslovnoj prostoriji ili garaži, odnosno garažnom mjestu. Prema ovom Zakonu je pravo na posebnom dijelu zgrade tretirano kao glavno pravo, a pravo na zajedničkim dijelovima kao akcesorno., *Vidi šire*, Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 070-0-Rev-07-001662 od 16.12.2008.
- 3 Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske - ZSPRS, „Službeni glasnik RS“, br. 124/2008, 3/2009 - ispr., 58/2009, 95/2011,



raciji Bosne i Hercegovine,<sup>4</sup> te nešto ranije, 2002/2003 godine i entitetskih Zakona o zemljišnim knjigama<sup>5</sup> u kojima su sadržane odredbe koje regulišu upis ovog prava u zemljišnu knjigu.

U sistemu bivše SFRJ svo gradsko zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera je bilo izuzeto iz privatnog vlasništva, što je u odnosu na to zemljište značilo „prećutno ukidanje načela *superficies solo cedit*“.<sup>6</sup> Ovakva je situacija prevaziđena tek donošenjem entitetskih zakona o građevinskom zemljištu,<sup>7</sup> kojim je izvršena denacionalizacija izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, na način da su vlasnici zgrade postajali vlasnicima zemljišta ispod zgrade, kao i zemljišta koje služi njezinoj redovnoj upotrebi. Na taj je način omogućeno spajanje zgrade sa pripadajućim zemljištem, dok je tek novim Zakonima o stvarnom pravu uspostavljeno i načelo *superficies solo cedit*.

Novi je ZSPFBiH sa sobom donio novu definiciju nepokretnosti, pa je tako nepokretnost sada određena kao čestica zemljišne površine zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno.<sup>8</sup> Iz date definicije nekretnina proizilazi da zgrade, stanovi ili poslovni prostori kao posebni dijelovi zgrade više ne potpadaju pod pojam nekretnine, pri čemu se ne mogu tretirati niti kao pripadci iz razloga što Zakon definiše pripadak kao posebnu pokretnu stvar koju je vlasnik namijenio da trajno služi kao sporedna stvar namjeni glavne stvari, pri čemu je ona u takvom prostornom odnosu prema glavnoj stvari, da čini mogućim ispunjenje te namjene. Stoga bi se one mogle

---

60/2015, 18/2016 - odluka US i 107/2019, čl. 355, stav (1), tačka b)

4 Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine - ZSPFBiH, „Službene novine FBiH“, br. 66/2013, 100/2013 i 32/2019 - odluka US, čl. 371, stav (1), tačka 1)

5 Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine - ZZKFBiH, „Službene novine FBiH“, br. 58/2002, 19/2003 i 54/2004, Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske - ZZKRS, „Službeni glasnik RS“, br. 67 od 15. avgusta 2003; 46/04; 109/2005, 119/08

6 Povlakić, M., *Pravno (ne)jedinствno nekretnine - povodom dvije recentne odluke sudova u Federaciji BiH i Republici Srpskoj*, ZIPS, god. XLI, br. 1430/2020., 38 - 39

7 Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta - ZGZ, „Službeni list FNRJ“, br. 52/58

8 Brezanski, J., *Transitory & final provisions of the law on ownership and other rights in re*, Zbornik Pravnog Fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 18 (1), br. 145/1997., 157

tretirati kao prirast ili kao sastavni dio zemljišta.<sup>9</sup>Definisanjem isključivo zemljišta kao nekretnine, vratilo se načelu *superficies solo cedit* i ponovno je uspostavljeno pravno jedinstvo nekretnine,<sup>10</sup>što podrazumijeva da sve što je sa zemljištem spojeno, slijedi pravnu sudbinu zemljišta.<sup>11</sup>

Premda je ZZKFBiH ostao na tragu ranije definicije, te se otvaraju rasprave oko davanja prednostivom *lex specialis* propisu, mišljenja smo da bi ipak trebalo slijediti rješenja ZSPFBiH, posebice imajući u vidu intenciju zakonodavca da izvrši reformu stvarnog prava, kao i činjenicu da je potonji zakon usvojen deceniju kasnije u odnosu na zemljišnoknjižni.<sup>12</sup>

## TEORIJSKI KONCEPT ETAŽNOG VLASNIŠTVA U DOMAĆEM PRAVU

Ranije su postojala tri različita objekta na kojima su postojala različita ovlaštenja: zemljište, na kojem je postojalo trajno pravo korištenja ili suvlasništvo, odnosno zajedničko vlasništvo od donošenja ZOVO 1998. godine, potom zajednički dijelovi zgrade, na kojima je postojalo zajedničko pravo korištenja ili zajedničko vlasništvo i stan ili drugi posebni dio zgrade u individualnom vlasništvu.<sup>13</sup> Redefinisanjem nepokretnosti i uspostavljanjem njezinog pravnog jedinstva, zakonodavac je neizbježno izvršio

---

9 Ziha, N., *Croatian property law between tradition and transition: a revival of the Roman principle superficies solo cedit*, 16th International Scientific Conference on Economic and Social Development – The Legal Challenges of Modern World – Split, 1 – 2 septembar, Varazdin Development and Entrepreneurship Agency, Split, 2016., 40

10 Babić, I., et. al., (2014), *Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine*, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, Sarajevo, 155 – 156

11 Vidi šire, Ziha, N., *op. cit.* 74 – 75.

12 Na ovom se mjestu može ukazati na činjenicu da je kod definisanja nepokretnosti u članu 14. stav (1) ZSPRS nepokretnost definisana kao sve ono što je na površini zemljišta, iznad ili ispod njega izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nepokretnost ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drugačije s njom trajno spojeno i dio je te nepokretnosti sve dok se od njega ne odvoji. Ova odredba kroz koju je načelo *superficies solo cedit* naročito došlo do izražaja, nije sadržana u ZSPFBiH. Međutim, posmatramo li član 14. ZSPFBiH u sprezi sa članom 6. stav (2) istog Zakona, može se doći do istog zaključka, kako je i u potonjem iskorištena sintagma „zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje“.

13 Babić, I., *op.cit.* 345 – 346.



transformaciju etažnog vlasništva, pa se tako ono određuje ZSPFBiH kao vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine koje proizilazi i neodvojivo je povezano s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojoj je uspostavljeno,<sup>14</sup> što bi dalje značilo da se etažno vlasništvo može ograničavati, opterećivati, otuđivati, prenijeti za slučaj smrti i podvrgnuti izvršenju isključivo zajedno sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine.<sup>15</sup>

Pravno gledano, zgrada je sastavni dio zemljišta, pri čemu binjezino eventualno fizičko premještanje značilo velike izdatke. Premjesti li se zgrada na drugu katastarsku ili građevinsku česticu, drugo zemljišno – knjižno tijelo mijenja svoj pravni identitet. Tako trajna zgrada postavši sastavnim dijelom drugog zemljišnog tijela, postaje sa zemljištem druga nekretnina.<sup>16</sup> Ovo predstavlja direktnu posljedicu vraćanja načelu pravnog jedinstva nekretnine, pri čemu je tako glavnim elementom etažnog vlasništva postalo zemljište, umjesto stana, poslovne prostorije i sličnog.<sup>17</sup>

Specifičnost etažnog vlasništva se ogleda kroz njegov predmet vlasništva, pri čemu je to poseban dio zgrade koji je fizički, realno određen, ali koji istovremeno predstavlja neodvojiv dio zgrade kao jedinstvene stvari. Ovi dijelovi mogu biti objektom posebnog prava vlasništva i drugih stvarnih prava, uz jedino ograničenje potrebom da predstavljaju funkcionalnu cjelinu na način kako je to zakonom predviđenom. Upravo je ovakav karakter fizičke veze zgrade i njezinih posebnih dijelova uslovio priznavanje vlasnicima posebnih dijelova određenih ovlaštenja u pogledu zajedničkih dijelova zgrade. Uz to se postavlja pitanje prava koja imaju vlasnici na njezinim posebnim dijelovima. Iz navedenog se može izvući zaključak da je etažno vlasništvo poseban vid vlasništva sa suženim predmetom (jer to u ovom slučaju mogu biti samo posebni, zakonom određeni dijelovi zgrade), ali je proširen po sadržaju, jer mu pripadaju i dva akcesorna prava čije je postojanje od presudne važnosti

14 ZSPFBiH, član 80.

15 Klarić, P., Vedriš, M., (2009), *Građansko pravo*, Narodne novine d.d. Zagreb, Zagreb, 264 – 265

16 Simonetti, P., *Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol 30., br. 1/2009., 38 – 39

17 Babić, I., *op.cit.* 345 – 347.

za vršenje prava na posebnom dijelu, odnosno pravo na zajedničkim dijelovima zgrade i pravo na zemljištu na kojem je zgrada podignuta.<sup>18</sup>

Dakle, novi koncept etažnog vlasništva počiva na specifičnoj suvlasničkoj zajednici na zemljištu sa zgradom, kod koje je odgovarajući suvlasnički dio povezan sa jednim konkretnim realnim dijelom nekretnine (stan, poslovna ili druga samostalna prostorija). Pritom se radi o suvlasničkoj zajednici posebne naravi u kojem se slučaju način izvršavanja suvlasničkih prava u odnosu na „klasičnu“ suvlasničku zajednicu mijenja, kako su prava i obaveze suvlasnika primarno koncentrisane na određeni realni dio nekretnine kao cjeline, poput primjerice stana, poslovne ili neke druge samostalne prostorije, a ne na ovlaštenja koja imaju na cijeloj nekretnini. Na tom posebnom dijelu, etažni vlasnik je puni vlasnik i ima pravo korištenja i raspolaganja tim posebnim dijelom.<sup>19</sup>Tako se s obzirom na specifičnost instituta etažnog vlasništva odredbe o suvlasništvu primjenjuju supsidijarno, kako u većem broju pravila ovog instituta odstupaju od onih koja su uspostavljena za suvlasništvo.<sup>20</sup>

Vlasništvo uspostavljeno na posebnom dijelu nekretnine suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno ovlašćuje da izvršava sve vlasničke dužnosti, upravljajući tim posebnim dijelom umjesto svih suvlasnika, pri čemu se posebni dio tretira kao isključivo njegovo vlasništvo, te tim dijelom i koristima koje iz njega proizilaze može svojevoljno raspolagati bez ograničenja, izuzev ukoliko je nešto drugačije određeno. Drugačije rečeno, radi se o određenom vidu ograničavanja suvlasničkih ovlaštenja, kako za suvlasnika s čijim je dijelom povezano etažno vlasništvo, tako i za ostale suvlasnike na nepokretnosti. Ovo iz razloga što ostali suvlasnici usljed ograničenja na tom posebnom dijelu ne mogu ostvarivati svoja suvlasnička ovlaštenja, premda su i dalje suvlasnici na nepokretnosti.<sup>21</sup>

---

18 Cvetić, R. M., *Pravo etažnih vlasnika na zajedničkim delovima zgrade*, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Novom Sadu, vol. 51., br. 4/2017., 1343 – 1344

19 Babić, I., *op.cit.* 345 – 346.

20 Perkušić, A., *Uspostavljanje etažnog vlasništva – otvorena pitanja tumačenja i primjene*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 40, br. 1/2019., 321 – 322

21 *Ibid.*



## OBJEKT ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Etažno vlasništvo može biti uspostavljeno u pogledu dijela suvlasničke nepokretnosti koja čini samostalnu upotrebnu cjelinu, te koja omogućava samostalno izvršavanje ovlaštenja etažnog vlasnika, kao što je stan, poslovni prostor ili druga samostalna prostorija (samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila).<sup>22</sup> Drugim riječima, riječ je o takvim upotrebim cjelinama u kojima vlasnik može samostalno izvršavati svoja ovlaštenja, na način da njihovim vršenjem ne ograničava ostale suvlasnike u izvršavanju ovlasti koje postoje na nekom drugom posebnom dijelu iste nekretnine u njihovu korist.<sup>23</sup>

Evidentno je da se ovdje polazi od stava da nije nužno da cjelina bude građevinska, tj. da nije nužno da postoji fizička veza između dijelova, nego ona može biti samo pravna, što omogućava da se pojedini dijelovi zgrade koji su fizički od nje odvojeni, smatraju jednim predmetom vlasništva, kao što je to naprimjer slučaj sa garažama koje ne moraju biti fizički pripojene stanu ili poslovnoj prostoriji. Ako je s druge strane riječ o garažama koje su samostalne i u građevinskom i u pravnom smislu, tada ne postoje smetnje da se ovakve cjeline smatraju posebnim dijelovima zgrade, niti da se na njima zasnuje etažno vlasništvo.<sup>24</sup>

Može se pritom etažno vlasništvo protezati i na sporedne dijelove,<sup>25</sup> međutim da bi do ovoga došlo, neophodno je da je sporedni dio jasno razgraničen od ostalih dijelova nepokretnosti, te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onog stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi to sporedni dio bio.<sup>26</sup> Razumije se, etažno se vlasništvo može *samoprotegnuti* na sporedne dijelove, ne može se uspostaviti samostalno na njima, neovisno o vlasništvu stana ili druge samostalne

---

22 ZSPFBiH, čl. 81., stav (1)

23 Perkušić, A., *Uspostavljanje etažnog vlasništva – otvorena pitanja tumačenja i primjene*, 325.

24 Stefanovski, Z., *Etažna svojina kao deo kodifikacije građanskog prava u: Stefanovski, Z., et.al., Aktualna pitanja građanske kodifikacije*, Pravni fakultet u Nišu, 2008., 142

25 Npr. otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanaске prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.

26 ZSPFBiH, čl. 81., stav (2), (3), (4)



prostorije. Ovi sporedni dijelovi po svojoj prirodi pripadaju stanu ili samostalnoj prostoriji, zbog čega se na njih i primjenjuju pravila stvarnog prava koja važe za pripadke stvari.<sup>27</sup>

Neophodno je također istaknuti da oni dijelovi nekretnine koji služe kao zajednički ili se njihova isključiva upotreba protivi njihovoj namjeni u korist određenog dijela nepokretnosti, ne mogu biti objektom etažnog vlasništva.<sup>28</sup> Pritom, uslov etiketiranja dijela zgrade kao zajedničkog<sup>29</sup> je da se ne radi o dijelu koji je sastavni dio samostalnog ili posebnog dijela, odnosno, da ne služi isključivo nekom određenom posebnom dijelu.<sup>30</sup>

## NAČIN USPOSTAVE ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Kako je ranije istaknuto, jednom uspostavljeno, etažno vlasništvo za vlasnika stvara ovlaštenje na neograničeno raspolaganje posebnim dijelom na kojem je uspostavljeno.<sup>31</sup> Dotle, suvlasnik je ovlašten da raspoláže idealnim dijelom stvari, na šta se primjenjuju opšta pravila o raspolaganju idealnim dijelom nepokretnosti.

Uspostava etažnog vlasništva je uslovljena ispunjenjem zakonom određenih pretpostavki, pri čemu se ono može uspostaviti na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom.<sup>32</sup> Drugim riječima, etažno se vlasništvo kao pravo povezano sa određenim suvlasničkim dijelom te

27 Klarić, P., *op.cit.* 265 – 266.

28 Domaći zakonodavac nabraja *exempli causa* kao zajedničke dijelove: temelje, glavne zidove, tavan, stepenice, hodnici, liftovi, električna, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža i slično. U slučaju nedoumice služi li neki dio kao zajednički, odnosno protivi li mu se namjena isključivoj upotrebi u korist određenog posebnog dijela, uzima se da taj dio ima karakter zajedničkog dijela.

29 To mogu biti primjerice i zajedničke prostorije koje suvlasnici odrede ugovorom o diobi da služe kao takve (prostorija za okupljanje etažnih vlasnika, čuvanje sredstava za čišćenje, alata za održavanje i slično), zatim zajednički građevinski elementi, zajedničke instalacije, oprema, uređaji i drugo.

30 Cvetić, R., *op.cit.* 1351.

31 Pichler, D., *Problematika uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine*, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 36, br. 1/2015., 215

32 ZSPFBiH, član 80. stav (3)



nepokretnosti,<sup>33</sup> uspostavlja na posebnom dijelu nepokretnosti koji se smatra samostalnom upotrebnom cjelinom, pri čemu je pravni posao samo osnov sticanja, dok *jemodus acquirendi* etažnog vlasništva upis u javne knjige nekretnina, što proizilazi iz konstitutivnog dejstva upisa prava vlasništva i drugih prava na nekretninama.<sup>34</sup> Steknu li etažno vlasništvo zajedničari ili suvlasnici, sva prava i dužnosti vlasnika izvršavaju solidarno, te se tretiraju kao jedna osoba u odnosu spram trećih lica i ostalih suvlasnika na nepokretnosti.<sup>35</sup> U konačnici to znači da sva potraživanja koja proizilaze u vezi s etažnim vlasništvom, povjerioci mogu usmjeriti prema bilo kojem od suvlasnika, odnosno zajedničara na posebnom dijelu, kako se radi o solidarnim dužnicima koji, analogno, u obrnutim situacijama nastupaju kao solidarni povjerioci.<sup>36</sup>

Prema ZSPFBiH, etažno se vlasništvo uspostavlja bilo odlukom vlasnika nekretnine (izjava o diobi) kao jednostranom pravnom poslu, bilo sporazumom suvlasnika nekretnine (ugovor o diobi). Pritom zakon propisuje *ad solemnitatem* formu u oba slučaja, odnosno, neophodno je da izjava ili ugovor budu sačinjeni u formi notarski obrađene isprave,<sup>37</sup> u kojoj će izričito biti data nedvosmislena izjava vlasnika ili suvlasnika nepokretnosti da se vrši dioba nepokretnosti na način da se sa određenim suvlasničkim dijelovima povezuje posebno vlasništvo na stanu ili drugoj posebnoj prostoriji, pri čemu se obavezno navodi i sa kojim je to dijelom suvlasnički dio povezan, odnosno kome on, ukoliko je to poznato, pripada.<sup>38</sup>

Uspostavljanje etažnog vlasništva odlukom suvlasnika

Suvlasnici mogu izvršiti etažiranje na način da svaki od suvlasnika svoje vlasništvo na posebnom dijelu (stan, poslovni prostor ili samostalna prostorija), poveže sa suvlasničkim udjelom u nekretnini,<sup>39</sup> pri čemu se radi o „specifičnom sporazumnom razvrgnuću suvlasničke

33 *Ibid.* član 82. (3).

34 ZZKFBiH, član 5.

35 ZSPFBiH, član 90.

36 *Vidi šire*, Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev – 600/12 od 20. aprila 2016.

37 ZSPFBiH, član 82., član 84. stav (2)

38 Babić, I., *op.cit.* 355.

39 ZSPFBiH, član 82., član 84. stav (2), član 86.

zajednice“.<sup>40</sup>Poništenje ugovora o diobi jedino bi se moglo zahtijevati u slučaju da postoji neki od razloga ništavosti ili rušljivosti pravnog posla.

Evidentno je da se vlasništvo na posebnom dijelu može uspostaviti samo na odgovarajućem suvlasničkom dijelu koji je od krucijalnog značaja pri uređivanju međusobnih odnosa etažnih vlasnika. Riječ je o onom dijelu koji odgovara odnosu korisne površine tog samostalnog dijela prema korisnoj površini svih stanova i ostalih prostorija cijele nepokretnosti.<sup>41</sup> Naime, mjeru svih ovlaštenja, kao i obaveza uspostavljenih u odnosu na cjelinu (izuzev stana, poslovnih ili drugih samostalnih prostorija), određuje upravo visina suvlasničkog dijela u cijeloj nepokretnosti. U pravilu bi veličina suvlasničkog dijela i veličina posebnog dijela trebale biti proporcionalne.<sup>42</sup>

Dakle, odgovarajući suvlasnički dio izražava omjer korisne površine stana, odnosno poslovne ili druge samostalne prostorije naspram korisne površine svih stanova i ostalih prostorija cijele nepokretnosti. To znači da samo ukoliko je omjer suvlasničkog udjela prema vlasništvu cijele nepokretnosti jednak ili veći od odnosa korisne površine posebnog dijela prema korisnoj površini svih stanova i ostalih prostorija cijele nepokretnosti, radit će se o odgovarajućem suvlasničkom dijelu u pogledu kojeg se može uspostaviti etažno vlasništvo.<sup>43</sup>Ukoliko pak dođe do spora o tome da li je neki dio odgovarajući, može se pokrenuti parnični postupak u kojem će konačnu odluku donijeti sud. Sud će pristupiti utvrđivanju korisnih površina, što čemu biti i osnovna smjernica pri donošenju odluke.<sup>44</sup>

Suvlasnicima je ostavljena mogućnost i da ograniče svoja suvlasnička prava tako što će sa određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela, iako taj dio nije odgovarajući. U tom će se slučaju smatrati da se radi o odgovarajućem dijelu iz kojeg može proizaći i na kojem može

---

40 Babić, I., *op.cit.* 359 – 360.

41 ZSPFBiH, član 85., stav (1)

Korisna površina je ukupna podna površina stana ili druge samostalne prostorije, umanjena za širinu zidova koji je prekidaju. Nju određuje u pravilu vlasnik nekretnine izjavom o diobi, odnosno u ovom slučaju to čine suvlasnici zaključivanjem ugovora o diobi, u nedostatku čije saglasnosti o korisnoj površini, odluku donosi sud u vanparničnom postupku.

42 Babić, I., *op.cit.* 362, 364

43 *Ibid.* 362.

44 ZSPFBiH, član 84., stav (3), (4)



biti uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela, neovisno o tome koliki je taj suvlasnički dio.<sup>45</sup> Ovo iz razloga što je sporazum suvlasnika po svojoj prirodi ugovor, koji kao takav zamjenjuje pravosnažnu odluku suda kojom se utvrđuju korisne vrijednosti, zbog čega se suvlasnicima ostavlja na volju da drugačije odrede veličinu pripadajućeg posebnog dijela nepokretnosti koja ne mora nužno odgovarati veličini suvlasničkog dijela. Učine li to, smatrat će se da je odnos između veličine suvlasničkog i posebnog dijela nekretnine s kojim se suvlasnički dio povezuje, srazmjeran.

Urede li ovo pitanje ugovorno, suvlasnici više neće biti u mogućnosti zahtijevati od suda da ponovo odlučuje o istom pitanju, izuzev ukoliko se ove korisne vrijednosti naknadno ne promijene. U svakom slučaju, ugovor bi trebao sadržavati zakonom određene elemente temeljem kojih bi bio omogućen upis etažnog vlasništva, poput podataka o svim posebnim dijelovima nepokretnosti i sporednim dijelovima na koje se proteže, te uz to naznaku etažnog vlasnika tog dijela,<sup>46</sup> a njegovo bi se poništenje moglo zahtijevati jedino u slučaju da postoji neki od razloga ništavosti ili rušljivosti pravnog posla.

Za razliku od zakonskog rješenja prema kojem je izričito povjereno sudu odlučivanje u slučaju spora oko veličine odgovarajućeg dijela, zakonodavac je propustio urediti pitanje nadomještanja saglasnosti u slučaju kad jedan od suvlasnika ne daje saglasnost. Naime, ZSPFBiH propisuje da se pri pretvaranju suvlasništva u etažno vlasništvo zahtijeva saglasnost svih suvlasnika, zbog čega se postavlja pitanje da li je sud ovlašten razvrgnuti suvlasničku zajednicu etažiranjem u postupku sudske diobe bez saglasnosti nekog od suvlasnika?

Ovo je pitanje neophodno promatrati imajući u vidu mogućnost parcijalnog etažiranja u korist samo jednog suvlasnika,<sup>47</sup> u kojem je slučaju zakonom određeno da sud može u vanparničnom postupku nadomjestiti saglasnost nekog od suvlasnika koji je uskraćuje, pod uslovom da su ispunjeni zakonski uslovi za etažiranje, što bi se analogijom moglo primijeniti i na nadomještanje saglasnosti jednog suvlasnika onda kad se etažiranje

45 ZSPFBiH, čl. 85.

46 Belaj, V., *Legal Nature of Partial Ownership on the Basis of Foreign Legal Systems*, Pravni Vjesnik, vol. 9., no 1-4/1993., 144 - 145

47 *Vidi infra*, Uspostavljanje etažnog vlasništva na zahtjev jednog od suvlasnika

vrši razvrgnućem suvlasničke zajednice. Ovo naročito ima li se u vidu da u suprotnom slučaju suvlasnici ne bi uopće imali mogućnost etažiranja nepokretnosti u cjelini, čak i onda kad su ispunjene sve zakonske pretpostavke, te postoji saglasnost skoro svih suvlasnika (izuzev jednog).

Prema pravnom shvatanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske upravo je i smisao odredaba o sudskom razvrgnućusuvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako neki od suvlasnikabez valjanog razloga onemogućava provedbu etažiranja.<sup>48</sup> Naravno, poželjno bi bilo zakonom predvidjeti mogućnost pokretanja tužbe za diobu kakvo je rješenje usvojeno u austrijskom zakonu,<sup>49</sup> međutim, u nedostatku takve mogućnosti za suvlasnike, domaćim sudovima ostaje kao jedina mogućnost da analogijom primijene odredbe propisane za nadomještanje saglasnosti u korist jednog suvlasnika kad se parcijalno etažiranje vrši u njegovu korist.

## USPOSTAVLJANJE ETAŽNOG VLASNIŠTVA NA ZAHTJEV JEDNOG OD SUVLASNIKA

Prijedlog za uspostavljanje etažnog vlasništva može doći i od strane samo jednog suvlasnika, koji je ovlašten da traži povezivanje sa vlasništvom na stanu, poslovnoj prostoriji ili drugoj samostalnoj prostoriji njegovog suvlasničkog dijela.<sup>50</sup> U ovom je slučaju riječ o uspostavi etažnog vlasništva u korist jednog suvlasnika koji daje prijedlog, pri čemu se etažiranje nepokretnosti u cjelini ne vrši. Drugim riječima, data je mogućnost tzv. parcijalnog uspostavljanja etažnog vlasništva, koji se zaključak naročito nameće imaju li se u vidu zakonska rješenja kod propisivanja uknjižbe etažnog vlasništva koja propisuju obaveznu dokumentaciju koja se dostavlja u slučaju uknjižbe posebnih dijelova zgrade.<sup>51</sup>

48 Perkušić, A., *Uspostavljanje vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) – posebno o zahtjevima postavljenim na stjecanje prava vlasništva na fizički određenom dijelu zgrade*, Zbornik radova Građansko pravo – sporna pitanja i aktualna sudska praksa – 2018., Tuheljske Toplice, 22. – 23. novembar, 2018., 157

49 Conf., Pivac, D., *Može li se sudskom odlukom nadomjestiti suglasnost suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva? De lege lata i de lege ferenda*, Zagrebačka pravna revija, god. 8, br. 2/2019., 157 – 159

50 ZSPFBiH, član 84.

51 *Vidi infra*, Zemljišnoknjižni upisi etažnog vlasništva



U prethodnom je odjeljku već bilo nekoliko riječi o nadomještanju saglasnosti svih suvlasnika u slučaju parcijalnog etažiranja. Naime, ZSPFBiH polazi od zahtjeva da postoji pisana saglasnost svih suvlasnika, no istovremeno normira da suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na etažiranje drugom suvlasniku onda kad je njegov suvlasnički dio odgovarajući, osim ukoliko bi se takvom uspostavom ograničila ili ukinula prava koja mu pripadaju na osnovu njegovog ranije uspostavljenog etažnog vlasništva. Kako je ranije spomenuto, u slučaju uskraćivanja odobrenja ostaje kao mogućnost pokretanje vanparničnog postupka čime bi se odluka o tome prenijela na sud. Tako se sudskom odlukom prema stajalištu Vrhovnog suda Republike Hrvatske<sup>52</sup> nadomješta saglasnost suvlasnika onda kad su ispunjeni svi ostali uslovi za etažiranje u korist predlagatelja.<sup>53</sup> Premda se na prvu navedena zakonska odredba čini suvišnom imajući u vidu da zakonodavac propisuje da se saglasnost ne može uskratiti izuzev izuzetno, ipak bi u nedostatku ove odredbe o svakom budućem zahtjevu za parcijalnim etažiranjem odluku morao donositi sud.

O postojanju odgovarajućeg suvlasničkog dijela već je bilo riječi, te vrijedi ono što je ranije izloženo, a kad je riječ o davanju saglasnosti ukoliko je dio neodgovarajući, nema smetnje da i u ovom slučaju suvlasnici daju saglasnost. Na ovaj način se osigurava poštivanje načela autonomije volje s jedne strane i s druge strane poštivanje prava vlasništva, pri čemu je titular ovlašten da slobodno raspolaže svojim pravom.<sup>54</sup> Suvlasnici tako u ovom slučaju dobrovoljno trpe ograničenje svojih suvlasničkih prava, sa ili bez naknade.<sup>55</sup>

Premda je ostavio mogućnost parcijalnog etažiranja, domaći zakonodavac nije predvidio mogućnost da parcijalno etažiranje vrši nekoliko suvlasnika zajedno. Usporedbe radi, hrvatski je zakonodavac ovo omogućio pod uslovom da suvlasnički dijelovi tih suvlasnika ukupno iznose barem koliko je odgovarajući suvlasnički dio, pri čemu ih u odnosu na ostale

52 Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Rev – 1553/13 od 8. januara 2014., Rev – 200/09 od 3. maja 2009. i Rev – 680/10 od 9. septembra 2010.

53 Vidi šire, Prančić, V., *Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio – neka otvorena pitanja*, Pravni Vjesnik, god. 32., br. 3 – 4/2016

54 ZSPFBiH, član 17.

55 Babić, I., *op.cit.* 364.

suvlasnike tretira kao jednog suvlasnika po provedenom etažiranju.<sup>56</sup> U našem domaćem zakonodavstvu, više suvlasnika može izvršiti parcijalno etažiranje samo ukoliko svaki od njih zasebno podnese inicijativu za etažiranje. U tom slučaju svaki od suvlasnika je zasebna jedinka, te se ne tretiraju kao jedna strana u odnosu na suvlasnike koji nisu željeli etažiranje.

## USPOSTAVA ODLUKOM VLASNIKA NEKRETNINE

Svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove može podijeliti i vlasnik nepokretnosti i za svaki od tih dijelova vezati pravo vlasništva na posebnom dijelu nepokretnosti. Ovakvom izjavom o diobi on se može odlučiti bilo na uspostavljanje prava etažnog vlasništva na zgradi koja je već izgrađena ili na uslovno uspostavljanje etažnog vlasništva na zgradi koja je u izgradnji, a koje će nastati isključivo ukoliko zgrada bude i izgrađena.<sup>57</sup> Za etažiranje po ovom osnovu je neophodno očitovanje volje vlasnika nepokretnosti u pisanoj formi, kao i potvrda nadležnog organa uprave da je objekt etažnog vlasništva samostalna upotrebna cjelina, pri čemu se radi samo o zakonitom osnovu sticanja prava, dok se etažno vlasništvo stiče tek upisom u zemljišnu knjigu.<sup>58</sup>

Dakle, entitetski zakonodavci nisu ostavili mogućnost sticanja etažnog vlasništva sve dok zgrada ne bude u potpunosti završena, te dok ne bude na osnovu rješenja nadležnog općinskog organa upisana u katastar. Međutim ovakva zakonska konstrukcija može biti problematična u slučaju izgradnje stanova za tržište i finansiranje kupovine stanova. Ovo iz razloga što to praktično znači da vlasnik zemljišta koji na njemu gradi stanove u slučaju prodaje stanova u izgradnji, on ne prodaje objekte definisane prije završetka izgradnje, što predstavlja sigurnosni rizik kako za kupca stana, tako i za banku finansijera. Omogućavanje etažiranja na zgradi u izgradnji ili čak prije početka izgradnje bi značilo da graditelj u toku izgradnje može prodavati buduće stanove koje će finansirati kupac, kojem bi se u ovom

56 Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Republike Hrvatske -ZVSPRH, „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, čl. 70., čl. 71.

57 Belaj, *op.cit.*, 146

58 Klarić, P., *op.cit.* 268.



slučaju moralo osigurati sticanje etažnog vlasništva. Na taj način bi banka kao finansijer bila zaštićena, jer bi kupci ustvari otplaćivali kreditno dugovanje investitora, a s druge bi strane i kupci bili zaštićeni od eventualnih sticanja od strane trećih savjesnih lica, jer bi oni uz ispunjenje zakonskih pretpostavki, postajali vlasnici.

Uprkos tome, u praksi se ipak može očekivati da će investitori prodavati stanove, a kupci iste uprkos rizicima kupovati, vođeni najčešće nižom prodajnom cijenom stanova i/ili poslovnih prostorija prije izgradnje, zbog čega je entitetski zakonodavac nastojao pružiti zaštitu u vidu mogućnosti sticanja privremenog etažnog vlasništva. Naime, ZSPFBiH predviđa da vlasnik nepokretnosti može u toku izgradnje raspolagati posebnim dijelovima zgrade, pri čemu se sticalac takvog posebnog dijela smatra privremenim etažnim vlasnikom.<sup>59</sup> U tom se slučaju vrši predbilježba sticanja etažnog vlasništva, koja će se ukoliko bude zgrada dovršena, na koncu pretvoriti i u uknjižbu, o čemu će više riječi biti u nastavku rada.<sup>60</sup>

## ZEMLJIŠNOKNJIŽNI UPISI ETAŽNOG VLASNIŠTVA

Kako je ranije istaknuto, uspostavljanje etažnog vlasništva je moguće po nekoliko različitih osnova, ali se samo pravo stiće tek upisom u zemljišne knjige, za koji postupak ZZKFBiH propisuje posebnu proceduru. U tom smislu od posebne važnosti predbilježba<sup>61</sup> i uknjižba, naročito sa aspekta budućih titulara etažnog vlasništva koji su prije provedbe ovih zemljišnoknjižnih upisa u pravnom prometu nezaštićeni.

Kako je već naglašeno, domaći zakonodavac nije predvidio mogućnost uspostave etažnog vlasništva prije početka izgradnje ili dok izgradnja

59 ZSPFBiH, član 86., stav (4)

60 *Vidi infra*, Zemljišnoknjižni upisi etažnog vlasništva

61 Zakonom o zemljišnim knjigama predbilježba je određena kao uslovni, prijevremeni upis prava na nekretninama kojim se sticanje, prijenos, ograničenje ili prestanaka prava postiže naknadnim opravdanjem.

Predbilježba predstavlja zaštitni mehanizam za slučaj raspolaganja suprotno upisanom pravu predbilježbe, odnosno ona omogućava primjenu načela povjerenja u zemljišnu knjigu i onemogućava na taj način savjesno sticanje u korist trećeg lica., *Vidi šire*, Velić, L., *Značaj predbilježbe*, Domaća i strana sudska praksa, br. 71/2017., 35 – 40



traje. Kao jedina mogućnost postoji uslovna uspostava etažnog vlasništva na zgradi u izgradnji čije se sticanje vezuje za momenat izgradnje zgrade, pri čemu se od strane vlasnika nepokretnosti (odnosno prava građenja) vrši dioba na suvlasničke dijelove, paralelno s kojim procesom on povezuje suvlasničke dijelove i vlasništvo na posebnim dijelovima nepokretnosti, no i u ovom se slučaju odgađa sticanje etažnog vlasništva do završetka izgradnje zgrade. Ovakav propust može biti problematičan za izgradnju i finansiranje stanova i poslovnih prostora za tržište, s obzirom na to da je na taj način otežana prodaja prije izgradnje.<sup>62</sup>

Nastojeći prevazići ovakav problem i pružiti zaštitu kupcima kao budućim etažnim vlasnicima, entitetski je zakonodavac propisao da će se u cilju osiguranja zahtjeva privremenih etažnih vlasnika za upis vlasništva u zemljišnu knjigu u teretnom listu nepokretnosti na kojoj se gradi upisati predbilježba sticanja vlasništva na određenom stanu, poslovnoj ili samostalnoj prostoriji.<sup>63</sup>

U ugovoru o prodaji, investitor se obavezuje da će dati sve zemljišno – knjižne izjave, te da će preduzeti sve neophodne radnje pred nadležnim organima, kako bi se provela uknjižba u korist kupca kad se za to ispune uslovi. Izostane li pak ispunjenje ove obaveze, kupac ima pravo na tužbu za davanje ovakvih izjava, pri čemu mu zakon omogućava da izvrši zabilježbu spora, za šta mu saglasnost nije potrebna. Po okončanju izgradnje zgrade i po provedenoj diobi u zemljišnoj knjizi, privremeni etažni vlasnik postaje etažni vlasnik, a po službenoj se dužnosti brišu upisi koji su osiguravali njegovo sticanje.<sup>64</sup>

Tako je u kontekstu privremenog etažnog vlasništva značaj predbilježbe naročito naglašen, posebice ima li se u vidu da sticalac etažnog vlasništva nije dužan, odnosno prodavac nije ovlašten zahtijevati od njega bilo kakvu isplatu na ime kupoprodajne cijene prije nego što je izvršena predbilježba.<sup>65</sup> Ovdje je riječ o normi imperativnog karaktera od koje nije moguće odstupanje čak ni voljom ugovarača. Osnovni smisao predbilježbe je u ovom slučaju zaštita etažnog vlasnika u slučaju višestruke prodaje

---

62 Babić, I., *op.cit.* 366 – 367.

63 ZSPFBiH, član 86., stav (5)

64 Babić, I., *op.cit.* 368.

65 ZSPFBiH, član 86., stav (6)



istog posebnog dijela od strane vlasnika nepokretnosti. Upisom predbi-lježbe onemogućava se da treće savjesno lice stekne bilo kakvo pravo na tom posebnom budućem stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji.

Kad je riječ o uknjižbi, članom 30. ZZKFBiH je određeno da se za svako vlasništvo na stanu uspostavlja poseban zemljišnoknjižni uložak, u koji se upisuje posebno vlasništvo koje pripada suvlasničkom dijelu, te ograniče-nje suvlasništva priznavanjem prava posebnog vlasništva koja pripadaju drugim suvlasničkim dijelovima. Zakon propisuje da se zemljišno – knjižni uložak zemljišta zatvara po službenoj dužnosti, što upućuje na zaključak da je zakonodavac pri regulaciji upisa etažnog vlasništva krenuo od pretpo-stavke u ZZKFBiH da se etažiranje nekretnine vrši u potpunosti. Obzirom na konstrukciju ovog člana, zakonodavac je očigledno nastojao onemo-gućiti parcijalno etažiranje, s obzirom na to da bi etažiranje samo jednog stana značilo nemogućnost zatvaranja zemljišno – knjižnog uloška, što je zakonska obaveza za službeno lice koje postupa.

S druge je strane, kako je već prethodno izloženo, u ZSPFBiH ekspli-citno normirana mogućnost djelimičnog etažiranja.<sup>66</sup> Kako se radi o *lex posterior* zakonu, te intenciji zakonodavca da vrši reformu stvarnog prava, to bi se trebalo slijediti rješenje iz ZSPFBiH, zbog čega je nužno pristupiti izmjeni ZZKFBiH i njegovom usaglašavanju sa ZSPFBiH.

Kad je dalje riječ o upisu etažnog vlasništva, bliži opis suvlasničkog dijela i vlasništva na stanu se vrši u odjeljku A, čime je predviđeno odstupanje u odnosu na uobičajeni sadržaj zemljišno – knjižnog uloška u pogledu lista A. To je posljedica specifičnosti konstrukcije etažnog vlasništva. Iz opisa nepokretnosti sadržanom u listu A, vidljiv je koncept etažnog vla-sništva, prema kojem postoje dva prava – vlasništvo na posebnom dijelu i suvlasništvo na zemljištu, koje se usljed djelovanja načela pravnog jedin-stva nepokretnosti tretira kao glavno pravo, a vlasništvo na posebnom dijelu zgrade kao sporedno, što je dijametralno suprotno rješenje onome koje je predviđao Zakon o svojini na dijelovima zgrada.<sup>67</sup>

U kontekstu etažnog vlasništva, desi li se da nepokretnost nije upi-sana u zemljišnu knjigu, pravo vlasništva na posebnom dijelu se stiče

66 *Vidi supra*, Uspostavljanje etažnog vlasništva na zahtjev jednog suvlasnika

67 Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, „Službeni list SR BiH“ br. 35/77, 38/78 i 22/84

polaganjem ugovora u zemljišnu knjigu kod suda na čijem se području stan nalazi. Prelaznim i završnim odredbama ZZKFBiH je tako određeno da ova knjiga položenih ugovora ostaje na snazi sve do ispunjenja pretpostavki za upis vlasništva na posebnim dijelovima u skladu sa ZZKFBiH. Suština je knjige položenih ugovora da se omogući sticanje prava vlasništva na posebnim dijelovima u onim slučajevima kad nisu ispunjene zakonske pretpostavke za upis u zemljišnu knjigu.<sup>68</sup>

Očito je da sam zakonodavac smatra da pretpostavke za upis prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade nisu ispunjene u skladu sa ZZKFBiH. Ono što se ovdje javlja kao problematično jeste da upis zajedničkog vlasništva u listu A nije moguć iz razloga što je suprotan odredbi člana 30. ZZKFBiH, koja polazi od suvlasničkog udjela u nepokretnosti, dok upis suvlasništva na cijeloj nepokretnosti nije moguć, jer ne postoje propisi za utvrđivanje suvlasničkog dijela.

ZSPFBiH dalje propisuje da je za uknjižbu etažnog vlasništva neophodno sudu dostaviti izjavu o diobi ili ugovor o diobi, te plan posebnih dijelova zgrade koji se žele uknjižiti, pri čemu plan posebnih dijelova zgrade mora sadržavati zemljišnoknjižnu oznaku zemljišta na kojem je zgrada podignuta, oznaku zgrade po ulici i kućnom broju, skicu iz koje se vidi položaj, veličina i oznaka posebnog dijela zgrade na kojem se uknjižba traži, kao i položaj i oznake dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo određenim posebnim dijelovima zgrade. Uz to, nadležna općinska služba potvrđuje da je određeni stan, poslovni prostor ili samostalna prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna cjelina (uvjerenje o cjelovitosti),<sup>69</sup> koje propisuje i ZZKFBiH.<sup>70</sup>

ZSPFBiH propisuje da plan posebnih dijelova zgrade mora biti izrađen od strane ovlaštenog projektanta ili ovlaštenog geodete, stalnog sudskog vještaka arhitektonske ili građevinske struke i ovjeren od strane općinske službe nadležne za građenje.<sup>71</sup> Riječ je ovdje naravno o planu posebnog dijela nepokretnosti, kako vrijedi prema načelu *superficies solo cedit*, jer zgrada

68 Vidi šire o knjizi položenih ugovora, Huremović, M.H., Mutapčić, Đ., *Razlika između zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i njihovo usklađivanje*, ZIPS, god. XXXVII, br. 1342/2016., 30 – 33

69 ZSPFBiH, član 83.

70 ZZKFBiH, član 30, stav (4), tačka 2)

71 ZSPFBiH, član 83., stav (3)



više nije samostalnim objektom prava vlasništva, nego je sada sastavni dio zemljišta, te je ovakva terminologija vjerovatno preuzeta iz ranijeg zakona.

## UPIS TERETA

Od posebnog je značaja kod etažnog vlasništva pitanje upisa hipotekarnih potraživanja na nepokretnostima na kojima je kasnije izgrađena zgrada i izvršeno etažiranje stanova. Drugačije rečeno, postavlja se pitanje da li se hipoteka zasnovana na zemljištu proteže i na naknadno izgrađenu zgradu, odnosno stiču li budući etažni vlasnici stanove sa ili bez opterećenja?

U tom smislu, kupci stanova kao treća lica zahtijevali su od Okružnog suda u Banja Luci sprječavanje provođenja postupka izvršenja na stanovima koji je pokrenula banka kao povjerilac, tvrdeći da su oni postali vlasnicima stanova po osnovu kupoprodajnih ugovora sa investitorom, pri čemu nije izvršen upis predbilježbe ili uknjižbe. Osnovni i Okružni sud su pogrešno zaključili da su kupci zaista stekli vlasništvo na stanovima i to neopterećenim hipotekom, uzevši za polaznicu činjenicu da je hipoteka zasnovana na zemljištu u vrijeme kad zgrada, odnosno stanovi još nisu bili izgrađeni.<sup>72</sup>

Najprije, u pravu Bosne i Hercegovine je kupoprodajni ugovor samo osnov sticanja, dok se vlasništvo, kako je već istaknuto stiče upisom u zemljišnu knjigu, zbog čega se da zaključiti da kupci stanova u konkretnom slučaju nisu bili i vlasnici. Nadalje, a po pitanju neprotezanja hipotekarnog potraživanja na stanove iz razloga što su oni izgrađeni nakon njezinog upisa, neophodno se vratiti načelu *superficies solo cedit*, kao i imati u vidu načelo ekstenzivnosti i nedjeljivosti hipoteke, koje podrazumijeva da nepokretnost u potpunosti osigurava naplatu duga u potpunosti. U konkretnom slučaju nije bilo izvršeno etažiranje, što je jedan od vidova zemljišno – knjižne diobe koja za posljedicu ima prenos opterećenja koja su postojala na prvobitnom objektu i na zemljišno – knjižna tijela koja su nastala diobom. Potonje znači da sve i da je došlo do etažiranja, hipoteka koja osigurava potraživanje banke prema investitoru bi bila prenesena na svaki novi uložak u kojem su stanovi upisani shodno članu 58.ZZKFBiH. S druge strane i samo načelo pravnog jedinstva nepokretnosti implicira

72 Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj: 71 0 P 255024 19 Mož od 24.09.2019. godine

da je u konkretnom slučaju izvršenje moguće na cijeloj nepokretnosti, iz razloga što se zgrada sada tretira kao prirast,<sup>73</sup> a shodno članu 139. stav (6) ZSPFBiH, zalogom su opterećene i sve pripadnosti nepokretnosti.

Očigledno nerazumijevanje načela pravnog jedinstva nepokretnosti evidentno je i u praksi sudova u Federaciji Bosne i Hercegovine. Naime, u jednom je slučaju povjerilac finansirao vlasnika nepokretnosti da nastavi izgradnju objekta, pri čemu je u momentu zasnivanja hipoteke nepokretnost bila označena u listu A kao parcela na kojoj je izgrađen stambeno – poslovni objekt i to I faza objekta. Prijedlog za izvršenje je uslijedio po prestanku otplate kredita, te je po donošenju rješenja o izvršenju upisana zabilježba izvršenja, izvršena prodaja tražiocu izvršenja, te doneseno rješenje o dosudi. U navedenim je aktima nepokretnost označavana na prethodno opisan način, pa je problem nastao kada je zemljišno – knjižni ured odbio provesti rješenje o dosudi, pravdajući svoju odluku navodima da je nužno utvrditi identitet nepokretnosti te da isprave na osnovu kojih se upis traži, moraju biti identične sa stanjem u zemljišnoj knjizi. Sud je naime u rješenju utvrdio da se radi o nekretnini u listu A označenoj kao zgrada sa jednim spratom, dok je nakon preuzimanja novog premjera 2013. godine nekretnina označena drugačije. Nije se mijenjao broj katastarske čestice, niti površina, ali je predmetni objekat upisan kao objekat koji se sastoji od dva sprata, zbog čega je zemljišno – knjižni sud smatrao da se ne radi o identičnoj nekretnini, te da se hipoteka odnosi samo na dio objekta – I faza. Postavlja se ovdje pitanje postoji li identitet nekretnine ukoliko je u ugovoru o zasnivanju založnog prava isto zasnovano na nekretnini koja je označena kao stambeno – poslovni objekt (podrum, prizemlje, sprat – I faza), na šta se odnosi i rješenje o izvršenju, kao i zabilježba, dok se rješenje o dosudi trebalo provesti kod stanja upisa stambeno – poslovni objekt, podrum, prizemlje, sprat – I faza, drugi i treći sprat – II faza? Sud donosi negativnu odluku kao odgovor na ovo pitanje. Ističemo ovdje da su dvije bitne oznake identiteta zemljišta, broj katastarske čestice i katastarska općina, što se u konkretnom slučaju nije mijenjalo. U predmetnom se slučaju radilo o hipoteci na zemljištu, a posegnemo li za načelom *superficies solo cedit*, to će značiti i svemu onome što je na zemljištu izgrađeno, zbog

---

73 Vidi šire, Powlakić, *op.cit.* 45 – 47.



čega se nameće zaključak da je u konkretnom slučaju hipoteka obuhvatila i kasnije, naknadno nadograđene objekte.<sup>74</sup>

Jedina mogućnost u ovom slučaju izbjegavanja problema ovog tipa bi bilo unošenje u ugovor o hipoteci odredbe kojom bi bila izričito određena ekstenzivnost hipoteke, premda bi se radilo o suvišnoj odredbi, jer je zakonodavac po ovom pitanju jasan, te se radi o zakonskoj pretpostavki. Ipak, sudska praksa pokazuje potrebu da se hipotekarni povjerilac zaštiti, a ovakvi problemi izbjegnu.<sup>75</sup>

## ZAKLJUČAK

Duboke izmjene vlasničkih odnosa u pravu Bosne i Hercegovine uz donošenje novih entitetskih stvarnopravnih i zemljišnoknjižnih zakona su doveli do povratka starog rimskog načela pravnog jedinstva nepokretnosti, što je za etažno vlasništvo značilo i izmjenu njegovog koncepta. Naime, stanovi, poslovne zgrade i slično prema novim pozitivnopravnim rješenjima nisu nepokretnosti, nego se pod ovim pojmom podrazumijeva isključivo čestica zemljišne površine.

Uspostavljanje etažnog vlasništva se vezuje za postojanje određenog odgovarajućeg suvlasničkog dijela i posebnog dijela nepokretnosti na kojem se zasniva pravo vlasništva u vezi s tim idealnim dijelom, dok je samo sticanje uslovljeno upisom u zemljišnu knjigu, oko čega nema mimoilaženja u rješenjima stvarnopravnih i zemljišnoknjižnih zakona. Međutim, problematično je što za razliku od ZZKFBiH koji polazi od pretpostavke potpunog etažiranja, ZSPFBiH ostavlja mogućnost da se etažiranje vrši djelimično. Imajući u vidu intenciju zakonodavca da izvrši reformu stvarnog i zemljišnoknjižnog prava, kao i potrebu da se ostavi veća sloboda učesnicima u pravnom prometu, poželjno bi bilo dati prednost stvarnopravnom u odnosu na zemljišnoknjižni zakon.

Etažno vlasništvo mogu uspostavljati ugovorom suvlasnici, zatim se može etažirati parcijalno u korist samo jednog suvlasnika na njegov zahtjev, te se na etažiranje može odlučiti vlasnik nepokretnosti izjavom volje, pri čemu je u prva dva slučaja neophodna saglasnost svih suvlasnika.

---

74 *Ibid.* 47 – 50.

75 *Ibid.* 51.

U pravilu prema ZSPFBiH izuzev izuzetno, suvlasnik ne može uskratiti saglasnost drugom suvlasniku koji traži etažiranje. Uskraćuje li se saglasnost, ostavljena je mogućnost pokretanja vanparničnog postupka radi njezinog nadomještanja. Isto bi trebalo biti primjenjivo i na situaciju kad jedan od suvlasnika ne daje saglasnost u slučaju kad se etažiranje vrši ugovorom svih suvlasnika (izuzev jednog), naročito imajući u vidu da u suprotnom, suvlasnici ne bi uopće imali mogućnost etažiranja nepokretnosti u cjelini, čak i ukoliko su ostale zakonske pretpostavke ispunjene.

Premda domaći zakonodavac nije predvidio mogućnost uspostave etažnog vlasništva prije nego što je dovršena izgradnja zgrade, ipak je ostavljena kao opcija uspostava privremenog etažnog vlasništva, što podrazumijeva upisivanje predbilježbe sticanja, no i u ovom slučaju vlasništvo na posebnom dijelu nastaje tek ukoliko zgrada bude zaista i dovršena. Značaj predbilježbe je višestruk za buduće etažne vlasnike, posebice ima li se u vidu da ona onemogućava savjesno sticanje trećih lica u slučaju da se investitor odlučio na višestruko otuđenje objekta etažnog vlasništva.

Etažno vlasništvo kakvo poznaje naše zakonodavstvo danas se značajno razlikuje od konstrukcije koja je postojala ranije, međutim, i dalje je neophoda harmonizacija mnoštva odredbi koje su u neskladu, posebice kad je riječ o odnosu ZSPFBiH i ZZKFBiH, te izmjene u smislu predviđanja tužbe za diobu po uzoru na austrijsko zakonodavstvo. Nadalje bi bilo poželjno da zakonodavac izvrši izmjene u pogledu zaštite budućih etažnih vlasnik tako da im najprije omogući sticanje etažnog vlasništva i prije izgradnje zgrade. Ovakvo bi rješenje odgovaralo savremenim potrebama i samog stanovništva, i s druge strane investitora, te banaka koje se javljaju kao glavni finansijeri.

Ovo naročito ima li se u vidu da objekti etažnog vlasništva u najvećem broju slučajeva bivaju isplaćeni mnogo ranije nego što zgrada biva dovršena, što predstavlja ogroman rizik na strani etažnog vlasnika, za kojeg se postavlja pitanje da li će steći etažno vlasništvo i ako ga stekne, hoće li ga steći u paketu sa teretima poput hipoteke? Predbilježba se međutim kod privremenog etažnog vlasništva javlja samo kao djelimična zaštita, primjerice zaštita od višestrukog otuđivanja nepokretnosti, dok bi potpuna zaštita podrazumijevala omogućavanje etažiranja u toku izgradnje zgrade. Ono što je bitno jeste da je dospijeće obaveze plaćanja investitoru odgođeno nakon upisa predbilježbe, što također predstavlja vid zaštite



kupca, te je norma kogentne naravi i kao takva se ne može mijenjati voljom ugovornih strana.

Kad se radi o pitanju upisa hipoteke, kao jedini prijedlog ovdje ostaje edukacija sudija, s obzirom na to da je po ovom pitanju zakonodavac kristalno jasan, dok postupanje sudova govori o nerazumijevanju načela pravnog jedinstva nepokretnosti.

## LITERATURA

### Knjige, članci

1. Babić, I., et. al., (2014), Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, Privredna štampa d.o.o. Sarajevo, Sarajevo
2. Belaj, V., Legal Nature of Partial Ownership on the Basis of Foreign Legal Systems, Pravni Vjesnik, vol. 9., no 1-4/1993.
3. Brezanski, J. ., Transitory & final provisions of the law on ownership and other rights in rem, Zbornik Pravnog Fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 18 (1), br. 145/1997.
4. Huremović, M.H., Mutapčić, Đ., Razlika između zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i njihovo usklađivanje, ZIPS, god. XXXVII, br. 1342/2016.,
5. Klarić, P., Vedriš, M., (2009), Građansko pravo, Narodne novine d.d. Zagreb, Zagreb
6. Povlakić, M., Pravno (ne)jedinствno nekretnine – povodom dvije recentne odluke sudova u Federaciji BiH i Republici Srpskoj, ZIPS, god. XLI, br. 1430/2020.
7. Perkušić, A., Uspostavljanje etažnog vlasništva – otvorena pitanja tumačenja i primjene, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 40, br. 1/2019.
8. Perkušić, A., Uspostavljanje vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) – posebno o zahtjevima postavljenim na stjecanje prava vlasništva na fizički određenom dijelu zgrade, Zbornik radova Građansko pravo – sporna pitanja i aktualna sudska praksa – 2018., Tuheljske Toplice, 22. – 23. novembar, 2018., 157



9. Pivac, D., Može li se sudskom odlukom nadomjestiti suglasnost suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva? De lege lata i de lege ferenda, Zagrebačka pravna revija, god. 8, br. 2/2019.
10. Pichler, D., Problematika uspostave etažnog vlasništva temeljem odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 36, br. 1/2015.
11. Prančić, V., Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine na zahtjev suvlasnika koji ima odgovarajući suvlasnički dio – neka otvorena pitanja, Pravni Vjesnik, god. 32., br. 3 – 4/2016
12. Simonetti, P., Nekretnine kao objekti prava vlasništva i prava građenja, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol 30., br. 1/2009.
13. Stefanovski, Z., Etažna svojina kao deo kodifikacije građanskog prava u: Stefanovski, Z., et.al., Aktualna pitanja građanske kodifikacije, Pravni fakultet u Nišu, 2008.
14. Velić, L., Značaj predbilježbe, Domaća i strana sudska praksa, br. 71/2017., 35 – 40
15. Ziha, N., Croatian property law between tradition and transition: a revival of the Roman principle superficies solo cedit, 16th International Scientific Conference on Economic and Social Development – The Legal Challenges of Modern World – Split, 1 – 2 septembar, Varazdin Development and Entrepreneurship Agency, Split, 2016.

## Pravni akti

1. Zakon o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, „Službene novine FBiH“, br. 66/2013, 100/2013 i 32/2019 - odluka US
2. Zakon o stvarnim pravima Republike Srpske, „Službeni glasnik RS“, br. 124/2008, 3/2009 - ispr., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 - odluka US i 107/2019
3. Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, „Službene novine FBiH“, br. 58/2002, 19/2003 i 54/2004



4. Zakon o zemljišnim knjigama Republike Srpske, „Službeni glasnik RS“, br. 67 od 15. avgusta 2003; 46/04; 109/2005, 119/08
5. Zakon o unutrašnjem uređenju, osnivanju i ispravljanju zemljišnih knjiga iz 1930. godine, „Službene novine Kraljevine Jugoslavije“, br. 146/30
6. Zakon o osnovnim vlasničkopravnim odnosima iz 1980. godine, „Sl. list SFRJ“, br. 6/80 i 36/90, „Sl. list SRJ“, br. 29/96 i „Sl. glasnik RS“, br. 115/2005 - dr. zakon
7. Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Službeni list FNRJ“, br. 52/58)
8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima RH („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)
9. Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada, „Službeni list SR BiH“ br. 35/77, 38/78 i 22/84

## Sudska praksa

1. Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj: 71 0 P 255024 19 Mož od 24.09.2019. godine
2. Presuda Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine, broj: 070-0-Rev-07-001662 od 16.12.2008.
3. Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev – 600/12 od 20. aprila 2016.
4. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev – 1553/13 od 8. januara 2014.
5. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev – 200/09 od 3. maja 2009.
6. Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev –680/10 od 9. septembra 2010.

## ESTABLISHMENT OF CONDOMINIUM

Šejla Handalić, MA

PE Elektroprivreda BiH d.d. – Sarajevo

e-mail: sejla\_handalic@hotmail.com

### ABSTRACT

*Passing new property and land registry laws on the entity-level, brought back the principle of legal unity of real estate, which caused a transformation of the condominium ownership concept. Disharmonies between legal solutions in these laws are numerous, but one of the most problematic is the question of partial condominiums of real estate. Namely, while new property law allows this possibility, insomuch land registry law starts from the assumption of the complete condominium. Except for that, acquisition of condominium ownership while the building is still in construction is not possible according to domestic law, which opens some space for additional uncertainties in legal transactions. Additionally, returning to the principle superficies solo credit profoundly changed relationship to the estate even in the case-law, where evidently, courts still do not manage with the old-new concept, especially when there is a question of cargo registration on land on which the object is going to be built.*

**Key words:** *condominium ownership, the principle of legal unity of real estate, land registry encumbrances*