



## Zgrade izgrađene prije 1997. teško su se mogle upisati u zemljišne knjige

NOVA ULOGA UPRAVITELJA NEKRETNINA

# VEĆA SIGURNOST ZA ISTI TROŠAK

Zemljišnoknjižni suci katkad nisu sigurni kako utvrditi zemljište koje pripada građevini jer su u vrijeme društvenog vlasništva izdavane dozvole za veće građevne komplekse različitih namjena na jednoj katastarskoj čestici

Drago Živković  
zivkovic@privredni.hr

Skrb o vlastitoj nekretnini ne obuhvaća samo održavanje zgrade nego i upis u zemljišne knjige jer tek on daje vlasnicima potpunu pravnu sigurnost. Za zgrade izgrađene prije 1997. godine, kada je stupio na snagu Zakon o vlasništvu, upis je bio vrlo teško izvediv jer je uz mnoštvo pravnih nejasnoća uključivao i troškove etažiranja zgrade uz suglasnost svih stanara, pa su ti stanovi najčešće ostajali upisani u privremenoj knjizi položenih ugovora. Problem je punih 13 godina kasnije riješen tek donošenjem Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Ipak, i nakon njegova stupanja na snagu u svibnju ove godine ostalo je nejasnoća, ponajviše proceduralnih, koje su u zajedničkom stručnom radu pokušali razjasniti Damir Kontrec, sudac Županijskog suda u Varaždinu, i Ana-Marija Končić, voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskoga suda u Sesvetama.

### Nova dužnost

Nekretnine na koje se primjenjuje Pravilnik o povezivanju većinom nisu evidentirane u zemljišnim knjigama, a neke ni u katastru. Često su još uvijek upisane kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina s pravom kori-



štenja. Čestice za zemljišnu knjigu nisu formirane, a tamo gdje čestice postoje, nema upisanih zgrada. Zbog toga se za neupisane posebne dijelove (stanove i poslovne prostore) prema sadašnjem zakonodavnom okviru postupak upisa činio nemogućom misijom.

Izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu s

Nekretnine na koje se primjenjuje Pravilnik često su upisane kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina

kraja prošle godine upraviteljima zgrada dana je nova dužnost i ovlast pokretanja svih postupaka u svrhu upisa zgrade i njenih posebnih dijelova u zemljišne knjige. Postupke je upravitelj dužan pokrenuti u roku od tri go-

dine, dakle do kraja 2012. Uz upravitelje, prijedlog za postupak povezivanja može podnijeti i bilo koji od suvlasnika nekretnina, a u takvom slučaju upravitelj je dužan sudjelovati u postupku. Prilikom podnošenja prijedloga kao dokaz mogu se priložiti građevinska dozvola, rješenje o utvrđivanju građevne čestice ili odluka o utvrđenju zemljišta potrebnog za redovitu uporabu zgrade.

### Zgradne čestice

Tu se pojavljuje najveća nejasnoća jer zemljišnoknjižni suci nisu sigurni kako utvrditi zemljište koje pripada građevini. Prema mišljenju Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, građevna dozvola trebala bi biti dovoljan dokaz da je čestica formirana u skladu s dokumentima prostornog uređenja. Međutim, iz prakse je poznato da su u vrijeme društvenog vlasništva izdavane dozvole za veće građevne

komplekse različitih namjena na jednoj katastarskoj čestici. U tom slučaju, kako bi se izbjegao upis više zgrada na istoj čestici, podnositelj prijedloga, smatraju Končić i Kontrec, morat će ishoditi potvrdu tijela nadležnog za prostorno uređenje. Praksa poznaje i tzv. zgradne čestice koje nemaju zemljište oko zgrade, a u tom slučaju u zemljišne knjige bit će upisana čestica prema stanju katastarskog operata. Ako bi se podatak katastra razlikovao od stanja u zemljišnoj knjizi, bio bi potreban i odgovarajući geodetski elaborat.

Broj, vrstu, položaj i površine stanova i poslovnih prostora sud će utvrđivati uvidom u međuvlasnički ugovor. Ako ugovora nema, zamijenit će ga isprava s istim podacima, koju na temelju stanja u knjizi položenih ugovora mora sastaviti upravitelj zgrade ili suvlasnik nekretnine. Za upis vlasništva posebnog dije-

la nekretnine koji nije bio upisan u knjigu položenih ugovora nije potrebna pisana suglasnost svih suvlasnika ni potvrda da je posebni dio samostalna uporabna cjelina.

### Svima jednako

Neupisani posebni dijelovi upisivat će se prema podatku iz međuvlasničkog ugovora, odnosno druge odgovarajuće isprave. Suvlasnički omjer upisat će se na temelju podataka iz međuvlasničkog ugovora ili izračuna koji će izraditi vještak, a ako nijedno ni drugo nije moguće, tada će se upisati jednaki suvlasnički dijelovi. Sve eventualne hipoteke bit će prenesene u teretovnicu zemljišne knjige. Troškove u postupku povezivanja snosi predlagatelj, što zapravo znači svi vlasnici posebnih dijelova. Upravitelji su već iskazali bojazan da se postupak neće moći financirati iz zajedničke pričuve te da će biti potrebno ishoditi poseb-

nu suglasnost suvlasnika zgrade budući da nije riječ o poslovima redovite uprave. Ipak, kako je nova obveza i dužnost upravitelju nametnuta Zakonom o vlasništvu, Kontrec i Končić pretpostavljaju da će barem dio troškova biti plaćen iz zajedničke pričuve. To ipak ne bi trebalo povećati ukupne troškove jer više nema troška izrade etažnog elaborata i ovjere potpisa svih vlasnika. ■

### Ubrzani postupak

Postupanje prema Pravilniku donekle je različito od redovnog zemljišnoknjižnog postupka jer je sudu dan širi prostor za utvrđenje stvarnog stanja nekretnine. O svakom prijedlogu odlučivat će se na raspravi na koju sud može pozvati i stručnjake poput geodeta ili građevinskih vještaka, a moguće je i očevid na samoj nekretnini. Sud će nakon zaključenja rasprave odmah donijeti odluku. U toj odluci sud može i odbiti upis posebnih dijelova koji su izgrađeni bez dozvole ili protivno propisima o gradnji, poput bespravnih proširenja ili nadogradnji. Takve nadogradnje mogle bi biti upisane tek nakon pribavljanja potrebnih dozvola. Iznimka su manji zahvati koje su izveli već upisani vlasnici, poput ostakljivanja loda.