REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
PRIMLJENO
01 -04- 2019

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u
Slavonskom Brodu
08 -04- 2019
PRIMLJENO

Poslovni broj: 9 Pž-1518/2019-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Nevenke Marković, predsjednice vijeća, Dubravke Zubović, sutkinje izvjestiteljice i Lidije Tomljenović, članice vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice STANE RATKOVIĆ, OIB 38910227059, Slavonski Brod, Naselje Čaplja IV/24, koju zastupaju punomoćnici Leopoldina Špicer, Damir Hećimović i Ana Čulo, odvjetnici iz Slavonskog Broda, Ante Starčevića 40, protiv tuženika MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 25029020073, Slavonski Brod, M. Gupca 22, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Alma Opačak i punomoćnik Ivan Opačak, odvjetnik iz Slavonskog Broda, A. Cesarca 12, radi utvrđenja prava vlasništva i etažiranja, odlučujući o tuženikovoj žalbi protiv presude i rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj P-35/2018-19 od 18. siječnja 2019., u sjednici vijeća održanoj 19. ožujka 2019.

r i j e š i o j e

I. Ukida se presuda Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj P-35/2018-19 od 18. siječnja 2019. i predmet vraća tom sudu na ponovno suđenje.

II. Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj P-35/2018-19 od 18. siječnja 2019. u točki II. izreke i predmet vraća istom sudu u tom dijelu na ponovan postupak.

Obrazloženje

Pobijanom presudom Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj P-35/2018-19 od 18. siječnja 2019. presuđeno je:

„I. Utvrđuje se da je tužiteljica Stana Ratković, Naselje Čaplja IV/24, Slavonski Brod, OIB 38910227059 stekla pravo vlasništva na temelju Predugovora za kupnju nekretnine od 01. svibnja 2012. godine na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, u zk. ul. br. 6558 k.o. Slavonski Brod, koja u naravi predstavlja stan u stambenoj poslovnoj zgradi u Slavonskom Brodu, u Ulici A. Štampara 10, izgrađenoj na kč. br. 4350/4 koji se nalazi na 5. katu i sastoji se od predsoblja, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, sanitarnog čvora, dječje sobe, spavaće sobe, ostave, lođe i terase, ukupne površine 89,00 m2 koji je nedjeljivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine

uključujući odgovarajući dio zemljišta zajedničkih dijelova i uređaja zgrade što joj je tuženik MRKI GRADNJA d.o.o. „u stečaju“, Slavonski Brod, M. Gupca 22, OIB 25029020073 dužan priznati i izdati joj tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva tužiteljice u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu koju će tabularnu ispravu u slučaju njezina neizdavanja zamijeniti ova presuda po pravomoćnosti, a u roku od osam dana.

II. Nalaže se tuženiku MRKI GRADNJA d.o.o. „u stečaju“, Slavonski Brod, M. Gupca 22, OIB 25029020073, izvršiti etažiranje stambeno-poslovne građevine u Slavonskom Brodu, u Ulici A. Štampara 10, izgrađenoj na kč. br. 4350/4 koja kč. br. je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, u zk. ul. br. 6558 k.o. Slavonski Brod u roku od 30 dana.“

Rješenjem istoga suda i istoga broja i nadnevka naloženo je tuženiku naknaditi tužiteljici parnični trošak odmjeren u iznosu od 12.876,25 kn (točka II. izreke).

Protiv te presude i rješenja u točki II. izreke tuženik je podnio žalbu zbog svih žalbenih razloga označenih u članku 353. stavku 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 148/11-pročišćeni tekst i 25/13; dalje: ZPP) te zbog odluke o troškovima parničnog postupka. Predlaže drugostupanjskom sudu preinačiti presudu i odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti, odnosno podredno predlaže ukinuti pobijanu presudu i predmet vratiti istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Žalba je osnovana.

Pobijana presuda i rješenje u točki II. izreke ispitani su na temelju odredbe članka 365. stavaka 1. i 2. i članka 381. ZPP-a u granicama razloga navedenih u žalbi te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. tog Zakona i s obzirom na pravilnu primjenu materijalnog prava. Ovaj sud je utvrdio da je pobijana presuda nepravilna i nezakonita budući da u obrazloženju presude nisu navedeni razlozi o svim odlučnim činjenicama, pa nije moguće ispitati pobijanu presudu i odgovoriti na navode žalitelja.

Predmet spora je tužbeni zahtjev na utvrđenje da je tužiteljica Stana Ratković stekla pravo vlasništva na temelju Predugovora za kupnju nekretnine od 1. svibnja 2012. na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, zk. ul. br. 6558 k.o. Slavonski Brod, koja u naravi predstavlja stan u stambeno-poslovnoj zgradi u Slavonskom Brodu, u ulici A. Štampara 10, izgrađenoj na kč. br. 4350/4 koji se nalazi na petom katu, ukupne površine 89,00 m^2, a koji je nedjeljivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine uključujući odgovarajući dio zemljišta zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, što joj je tuženik dužan priznati i izdati joj tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva tužiteljice u zemljišne knjige, a koju će tabularnu ispravu u slučaju neizdavanja zamijeniti ova presuda; te da se naloži tuženiku izvršiti etažiranje stambeno-poslovne građevine izgrađene u Slavonskom Brodu u ulici A. Štampara 10, izgrađene na kč. br. 4350/4 koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu u zk. ul. 6558 k.o. Slavonski Brod.

Prema obrazloženju pobijane presude proizlazi da je u međuvremenu, dakle nakon utuženja, izvršen upis predmetne zgrade u zemljišne knjige u zk. ul. 6558 k.o. Slavonski Brod na kč. br. 4350/4, međutim nije izvršeno etažiranje zgrade. Ocjenom i analizom Predugovora za kupnju nekretnine od 1. svibnja 2012., te ocjenom iskaza saslušanog svjedoka Marka Blaževića, tužiteljice Stane Ratković te zakonskog zastupnika prednika tuženika Željka Štefančića – sud zaključuje da je tužiteljica ispunila obvezu isplate kupoprodajne cijene. Okolnost da tužiteljica nije izvršila uplatu kupoprodajne cijene na račun prednika tuženika već da je izvršila gotovinsko plaćanje na način da je gotov novac predala članu uprave prednika tuženika – nije od utjecaja na ovu obvezu tužiteljice, jer je član uprave prednika tuženika ovaj iznos primio u ime i za račun prednika tuženika. Isto tako, činjenica da novac nije položen na račun prednika tuženika ne znači da tužiteljica nije ispunila svoju obvezu plaćanja kupoprodajne cijene, već ta činjenica povlači eventualnu prekršajnu odgovornost tuženika i njegovog člana uprave, a sve sukladno odredbi članka 47. Zakona o platnom prometu u zemlji („Narodne novine“ broj: 117/01, 132/06, 133/09 i 91/10), budući da se radi o prekršaju. Istovremeno se sud poziva i na pravno shvaćanje izraženo u odluci ovoga suda poslovni broj Pž-8630/2014. Sud prvoga stupnja zaključuje da je tužiteljica isplatila kupoprodajnu cijenu, da je u posjedu spornog stana, čime je stekla i pravo vlasništva na spornom stanu, a sve sukladno odredbi članka 115. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17; dalje: ZV). Budući da je tužiteljica pravo vlasništva stekla na temelju pravnog posla, tuženik je u obvezi izdati tužiteljici tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva sukladno odredbi članka 120. ZV-a. U odnosu na tužiteljičin zahtjev da se naloži tuženiku etažiranje predmetne zgrade, sud se samo općenito pozvao na odredbe članka 66., članka 71. i članka 72. ZV-a.

Iz podataka u spisu proizlazi da je Predugovor za kupnju nekretnine od 1. svibnja 2012. (list 5. do 7. spisa) zaključen između tuženika kao prodavatelja i tužiteljice kao kupca, a ovjeren je kod javnog bilježnika Miroslava Bračuna iz Slavonskog Broda pod poslovnim brojem Ov-19080/12 od 31. prosinca 2012. Člankom 1. je opisan stan broj S17 koji se nalazi na petoj etaži ukupne površine 89,00 m^2; te je pored navedenog uz stan kupac kupio i jedno parkirno mjesto označeno kao P17, a sve izgrađeno u Slavonskom Brodu na nekretnini koja je upisana u k.o. Slavonski Brod, kč. br. 4350/4. Člankom 4. ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 99.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate (članak 7.), a u članku 5. ugovorne strane suglasno utvrđuju i potpisom Predugovora neopozivo potvrđuju da je kupac već isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti. Prema članku 8. prodavatelj se obvezuje izdati kupcu valjanu tabularnu ispravu kako bi isti mogao izvršiti uknjižbu vlasničkog prava na spornom stanu.

Iz izvatka iz zemljišnih knjiga proizlazi da je u listu A (Posjedovnica) navedeno gradilište u ulici A. Štampara (površina 804,00 m^2), kuća broj 12 i dvorište u ulici A. Štampara (površina 189,00 m^2) i ulica Dr. Andrije Štampara dvorište, zgrada mješovite uporabe, Slavonski Brod, ulica Dr. Andrije Štampara 12 (površina 804,00 m^2) i restoran u ulici A. Štampara (površina 180,00 m^2). Pod rednim brojem 3.1. napisana je zabilježba da je na temelju članka 149. stavka 1. Zakona o gradnji u katastarskom operatu za evidentiranje zgrade mješovite uporabe na k.č. br. 4350/4 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, grad Slavonski Brod, Klasa: UP/I-361-03/12-04/704, Ur. broj: 2178/01-10-14-15 od 28. svibnja 2014. i Rješenje o ispravljanju pogreške, Upravni odjel za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, grad Slavonski

Brod, Klasa: UP/I-361-04/16-01/10, Ur. broj: 2178/01-10-16-4 od 30. kolovoza 2016. U listu B (Vlastovnica) upisan je vlasnički dio 1/1 Mrki gradnja d.o.o., Slavonski Brod, M. Gupca 22, te je pod rednim brojem 1.1. na temelju ugovora o prodaji nekretnine od 12. prosinca 2016. broj Ov-9640/06 i preslike osobne iskaznice uknjiženo pravo vlasništva na nekretnine upisane u A. Pod rednim brojem 2.10. upisana je zabilježba spora na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu poslovni broj P-707/2016-2 od 23. siječnja 2017., tužiteljice Ratković Stane iz Slavonskog Broda. Pod rednim brojem 2.12. upisana je zabilježba odbijenog prijedloga od 24. ožujka 2017. predlagatelja Mrki gradnja d.o.o. u stečaju radi uspostave etažnog vlasništva na kč. br. 4350/4 upisanoj u A.

Iz podataka i kronologije spisa nesporno je da je nakon utuženja izvršen upis stambeno-poslovne građevine (u kojoj se nalazi predmetni stan tužiteljice) u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu, a sve kako to proizlazi iz zemljišno knjižnog izvatka broj zk. ul. 6558 kč. br. 4350/4. Međutim, a kako to proizlazi iz spisa, odnosno navoda tuženika u žalbi, da je zahtjev za etažiranje odbijen od strane zemljišno knjižnog odjela zbog nemogućnosti slobodne raspoložbe tuženika kao ovršenika u više ovršnih postupaka da nakon pokretanja ovršnih postupaka etažiranjem poveže svoje pravo vlasništva s određenim posebnim dijelom nekretnine. Kako je izneseno ovi navodi tuženika u žalbi proizlaze iz provedenog dokaznog postupka, a osobito iz izvatka iz zemljišnih knjiga (list 8. do 10. spisa i list 41. do 44. spisa). Isto tako tuženik navodi u žalbi kako je izradio etažni elaborat zgrade i ishodio Potvrdu grada Slavonskog Broda kojom se potvrđuje da su svi stanovi u zgradi samostalne uporabne cjeline. Tuženik ističe u žalbi da je zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Slavonskom Brodu odbio provesti elaborat o etažiranju predmetne zgrade jer su u međuvremenu vjerovnici tuženika pokrenuli niz ovršnih postupaka protiv tuženika zbog čega, prema mišljenju zemljišno knjižnog suca, etažiranje nije moguće jer se radi o slobodnoj raspoložbi tuženika. Isto tako, žalitelj navodi da je tužbeni zahtjev upravljen samo na jedan stan u zgradi, stoga nalaganje tuženiku etažiranja cijele stambeno-poslovne zgrade, a da tužbeni zahtjev nije upravljen na cijelu zgradu nije osnovan, te se radi o nemogućoj činidbi jer etažiranje nije moguće izvršiti zbog odredaba Ovršnog zakona.

Budući da u obrazloženju pobijane presude sud prvoga stupnja uopće ne obrazlaže zbog čega je u točki II. izreke pobijane presude naložio tuženiku etažiranje predmetne stambeno-poslovne zgrade, a imajući u vidu tuženikove navode u žalbi, ocjena je ovoga suda da nije moguće odgovoriti na navode žalbe i ispitati pobijanu presudu čime je ostvaren žalbeni razlog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a.

Međutim, u dijelu točke I. izreke kojim je prihvaćen zahtjev tužiteljice „…koji je nedjeljivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine uključujući odgovarajući dio zemljišta zajedničkih dijelova i uređaja zgrade…“ te u točki II. izreke kojom je naloženo tuženiku izvršiti etažiranje stambeno-poslovne zgrade – ostvarena je bitna povreda odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a. Naime, kod podnošenja tužbe na utvrđenje prava vlasništva/suvlasništva na nekretninama (stanu) tužiteljica može zahtijevati da sud naloži tuženiku izdavanje tabularne isprave, radi upisa u zemljišne knjige, koju ispravu će zamijeniti pravomoćna presuda ukoliko tuženik ne izda dobrovoljno tabularnu ispravu tužiteljici ili tužiteljica može zahtijevati od suda da, osim što je utvrdio njezino vlasništvo/suvlasništvo na nekretnini (stanu), naloži tuženiku da je dužan trpjeti upis vlasništva u zemljišnu knjigu za korist tužiteljice. Stoga, odluka suda kada nalaže

tuženiku „izvršiti etažiranje“ je nejasna i nerazumljiva, odnosno nema razloga o odlučnim činjenicama, tim više što se radi o izvanparničnom postupku, pa je osnovom odredbe članka 369. stavka 1. ZPP-a valjalo ukinuti pobijanu presudu.

Zbog toga je valjalo na temelju članka 369. stavka 1. ZPP-a ukinuti pobijanu presudu i pobijano rješenje o troškovima parničnog postupka i riješiti kao u izreci ovog drugostupanjskog rješenja.

U ponovnom postupku sud prvoga stupnja imati će u vidu iznesene primjedbe u ovom ukidnom rješenju te nakon toga donijeti novu na zakonu osnovanu odluku. Imati će u vidu da je predmet spora tužiteljičin zahtjev na utvrđenje da je tužiteljica stekla pravo vlasništva na temelju Predugovora od 1. svibnja 2012. na stanu broj S-17 na nekretnini upisanoj u zk. ul. br. 6558 k.o. Slavonski Brod, izgrađenoj na kč. br. 4350/04; te zahtjev da se naloži tuženiku izvršiti etažiranje stambeno-poslovne građevine. Prema tome, tužiteljica tužbeni zahtjev temelji na tvrdnji da je vlasništvo stekla na temelju Predugovora za kupnju nekretnine od 1. svibnja 2012. Iz navedenog slijedi da tužiteljica u prethodnom postupku zahtijeva utvrđenje prava vlasništva stečenog na temelju pravnog posla, a sve u smislu članka 114. ZV-a. Člankom 114. ZV-a regulirani su „Pravni temelji stjecanja“. Prema stavku 1. članka 114. ZV vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona; a prema stavku 2. toga članka, na temelju stavka 1. ovoga članka stečeno je pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom. Prema tome, temeljna pretpostavka stjecanja prava vlasništva je valjani pravni temelj za to stjecanje (valjani pravni naslov stjecanja, pravna osnova), u smislu postojanja mogućnosti da se stekne pravo vlasništva. Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla je derivativno stjecanje prava vlasništva, i to njegovo prelaženje (translacija) s dotadašnjeg vlasnika stjecatelja, do koje dolazi na zakonu određeni način, a na temelju očitovanja volje (pravnog posla) dotadašnjeg vlasnika (članak 115. stavak 1. ZV-a).

Prema tome, za stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla pored općih pretpostavki (sposobnost stvari biti predmetom prava vlasništva, sposobnost subjekta biti nositeljem prava vlasništva i pravni temelj) potrebno je da se kumulativno ispune i posebne pretpostavke: vlasništvo prednika, valjan pravni posao i odgovarajući način stjecanja. Budući da je u konkretnom slučaju riječ o stjecanju prava vlasništva stana, za valjanost pravnog posla potrebno je da bude sklopljen u pisanom obliku, a način stjecanja je upisom u zemljišnu knjigu (članak 115. i članak 119. ZV-a). Prema članku 119. kojim je reguliran „Upis vlasništva u zemljišnu knjigu“, vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije. Stoga, da bi se na temelju pravnog posla moglo prenijeti pravo vlasništva na stjecatelja potreban je upis stjecateljevog vlasništva u zemljišnu knjigu, a za to je potrebno da isprava u koju je oblikovan pravni posao ima onakav sadržaj i oblik kakav se po pravilima zemljišno knjižnog prava traži da bi sud na temelju nje mogao dopustiti provođenje upisa (arg. iz članka 120. stavka 2. ZV-a). Takva se isprava naziva tabularna ili zemljišno knjižna isprava. Da bi isprava u koju je oblikovan otuđivateljev pravni posao usmjeren na raspolaganje nekretninom bila tabularna isprava, ona treba zadovoljavati barem opće pretpostavke upisa, a te su: a) da bude iz nje vidljiv pravni temelj stjecanja (članak 43. stavak 2. Zakona o zemljišnim knjigama, „Narodne novine“ broj: 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13, 60/13 i 108/18; dalje: ZZK), b) da su u njoj navedene osobe protiv kojih se i u

čiju bi se korist proveo upis i to tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni s drugima, mjesto gdje je isprava sastavljena i datum kada je isprava sastavljena (članak 44. stavak 2. ZZK-a) i da nema očitih nedostataka koji bi dovodili u sumnju njezinu vjerodostojnost (članak 44. stavak 1. ZZK-a). Pored tih općih pretpostavki za upis u zemljišnu knjigu, bilo bi korisno da tabularna isprava zadovoljava još posebne pretpostavke za uknjižbu, a te su da je ovjerena istinitost potpisa čije se pravo prenosi (članak 52. do 53. ZZK-a) točna oznaka zemljišta (članak 54. stavak 1. točka a. ZZK-a) i bezuvjetna klauzula intabulandi, naime izričita, pisana i bezuvjetna izjava onoga čije se pravo prenosi da pristaje na uknjižbu (članak 54. stavak 1. točka b. ZZK-a).

Valja zaključiti da vlasništvo nekretnine može na temelju pravnog posla prijeći na stjecatelja samo ako je otuđivatelj vlasnik nekretnine i to samo u granicama njegove ovlasti da raspolaže tom nekretninom. Nadalje, prijenos prava vlasništva se treba zbiti upisom stjecateljevog prava u zemljišnu knjigu, a po pravilima zemljišno knjižnog prava se taj upis može izvršiti samo protiv knjižnog prednika, naime, osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis upisana kao vlasnik nekretnine (članak 40. ZZK-a). Imajući u vidu iznesene odredbe materijalnog prava na koje je ukazano s obzirom na odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbe zemljišno knjižnog prava iz Zakona o zemljišnim knjigama, te imajući u vidu činjenično stanje ovog predmeta, potrebno je da sud prvoga stupnja detaljno analizira odredbe Predugovora za kupnju nekretnine od 1. svibnja 2012., time da se ukazuje sudu da je prihvaćena ocjena suda o činjenici da je isplaćena kupoprodajna cijena u cijelosti.

Međutim, u odnosu na tužiteljičin tužbeni zahtjev da se naloži tuženiku etažiranje stambeno-poslovne zgrade ukazuje se sudu prvoga stupnja da u obrazloženju nisu navedeni nikakvi razlozi o odlučnim činjenicama, osim što je sud samo općenito citirao odredbe članka 66., članka 71. i članka 72. ZV-a, a bez navođenja sadržaja tih odredaba Zakona ukazuje se da se postupak etažiranja provodi u izvanparničnom postupku, te se ukazuje na odredbe članka 43., članka 53. i članka 66. do 99. ZV-a. Naime, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) uređeno je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine ili etažno vlasništvo je iz suvlasničkoga dijela proizašlo i s njim trajno povezano preinačenje načina izvršavanja suvlasničkih ovlasti glede nekretnine tako da su – s učinkom i prema trećima – ovlasti i obveze osobe kojoj pripada određeni suvlasnički dio nekretnine (odgovarajući dio) usredotočene u prvom redu na neki uporabno samostalni fizički dio te nekretnine (stan ili drugu samostalnu prostoriju) – kao da je taj dio u isključivom vlasništvu toga suvlasnika. O uspostavi, odnosno odluci o uspostavi etažnoga vlasništva Zakon postavlja određena pravila već u okviru poglavlja o suvlasništvu. Sastoji li se nekretnina od zemljišta sa zgradom, suvlasnik čiji je suvlasnički dio te nekretnine dovoljno velik za to ovlašten je uz suglasnost ostalih suvlasnika i pod daljnjim pretpostavkama iz glave IV. trećega dijela Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uspostaviti i sa svojim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela te nekretnine (etažno vlasništvo), a sve u smislu članka 43. stavaka 1., 2. i 6. ZV-a. Uspostava etažnoga vlasništva može se obaviti na tri načina: 1. na temelju odgovarajućega suvlasničkog dijela a sve u smislu članka 68. stavka 1. ZV-a; 2. na temelju suglasne odluke svih suvlasnika nekretnine u smislu članka 68. stavka 3. ZV-a i 3. na temelju očitovanja volje vlasnika zemljišta sa zgradom, odnosno nositelja prava građenja sa zgradom a sve u smislu članka 75. stavka 1. ZV-a. U prvom slučaju je potrebna odluka suda, u drugom suglasna odluka svih suvlasnika u pisanom obliku, a u trećem pisano očitovanje volje vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava

građenja. Glede načina uspostave (modus adquirendi) vlasništva posebnoga dijela nekretnine treba naglasiti da je on u potpunosti valjan tek kada se izvrši upis u zemljišnu knjigu. I ovdje se ukazuje na odredbu članka 72. ZV-a kojim je člankom reguliran „Način uspostave“. Preciznije odredbe o načinu na koji se to čini sadržane su međutim u Zakonu o zemljišnim knjigama. Tako u članku 24. stavku 2. toga Zakona stoji: „Za suvlasnički dio koji je povezan s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine otvorit će se poduložak po odredbama ovoga Zakona“. I na kraju, jesu li ispunjene sve pretpostavke za upis u zemljišnu knjigu, a samim time i uspostavu etažnoga vlasništva, procjenjuje zemljišno knjižni sud.

Imajući u vidu izneseno, sud prvoga stupnja donijeti će novu na zakonu osnovanu odluku imajući u vidu odredbe materijalnog prava na koje je ukazano ovim ukidnim rješenjem te donijeti novu na zakonu osnovanu odluku imajući u vidu odredbu članka 338. ZPP-a.

Zagreb, 19. ožujka 2019.

Predsjednica vijeća
Nevenka Marković, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA 5 ZAGREB VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik
Brankica Curman