



ETAŽNO VLASNIŠTVO I IZVRŠNI POSTUPAK

Prof. dr. sci. Meliha Povlakić

Pravni Fakultet Univerziteta u Sarajevu

Sarajevo, 19.11.2020.



Sadržaj izlaganja

- I. Etažno vlasništvo i pravno jedinstvo nekretnine: teorijski koncept kao ključ sigurnosti za kupce stanova u izgradnji odnosno etažne vlasnike te povjerioce koji finansiraju kupovinu stanova
- II. Da li je radi sigurnosti kreditora nužan odnosno da li je uopće moguć upis hipoteke na izgrađenom objektu
- III. Kupovina stana u izgradnji: Institut privremenog etažnog vlasništva u praksi
- IV. Kupovina stana u izgradnji i iskustva uporednog prava kao mogući model za BiH
- V. Etažno vlasništvo kao kvalitetan kolateral: rizici kod zasnivanja hipoteke na privremenom etažnom vlasništvu

I. Etažno vlasništvo i pravno jedinstvo nekretnine:
teorijski koncept kao ključ sigurnosti za kupce stanova u
izgradnji odnosno etažne vlasnike te povjerioce koji
finansiraju kupovinu stanova



Novi pravni režim nekretnina ispoljava se kao:

- Novi pojam nekretnine
- Uspostavljanje pravnog jedinstva nekretnine



Sticanje građenjem na tuđem zemljištu

Pravo građenja

Novi pojam etažnog vlasništva

Posljedica u pogledu hipotekarnih kredita i finansiranja
nekretnina u izgradnji

Superficies solo cedit/pravno jedinstvo nekretnine

- Glavna stvar je zemljište
- To je jedina nekretnina, osim prava građenja koje se takođe smatra nekretninom
- U našem pravu načelo napušteno 1958. nacionalizacijom građevinskog zemljišta
- Razdvojena je bila pravna submina zemljišta i zgrade
- ZGZ je dijelom uspostavio pravno jedinstvo (samo za izgrađena građ. zemljišta)
- ZSP dovršava ovaj proces



Načelo *superficies solo cedit* prije reforme stvarnog prava u BiH

- Nakon drugog svjetskog rata upitna primjena ovog pravnog pravila (osim kada su u pitanju bili odnosi na osnovu privatnog vlasništva)
- Ovo je načelo u bivšoj SFRJ bilo ukinuto kada je u pitanju bilo gradsko građevinsko zemljište (od 1958. pa do donošenja entitetskih zakona o građevinskom zemljištu 2003. godine)
- Kod ovih zemljišta je bila napuštena konцепција zemljišno-knjižnog tijela odnosno princip jedno ZKT u jednom zk. ulošku

Upisivana su ZKT AI (zemljište) i ZKT AII (zgrada)





Načelo *superficies solo cedit* prije reforme stvarnog prava u BiH

Zakon o prometu nepokretnosti SRBiH:

- definicija nekretnina nije odgovarala načelu ssc
- zgrada je bila „glavna“ stvar
- Prenosom prava vlasništva na zgradu prenosilo se pravo vlasništva/pravo raspolaganja na zemljištu

Zakon o svojini na posebnim dijelovima zgrade SR BiH

- zgrada i zemljište su bili neodvojivi neovisno o tome da li je zemljište bilo u društvenom ili privatnom vlasništvu
- Vlasniku stana je (obavezno) pripadalo suvlasništvo/pravo trajnog korištenja na zemljištu



Načelo *superficies solo cedit* prije reforme stvarnog prava u BiH

FACIT:

U bivšoj socijalističkoj državi koja nije izričito propisivala ovo načelo, pri čemu je ono prećutno bilo ukinuto na gradskom građevinskom zemljištu, nikada nije bilo sporno da su zemljište i zgrada cjelina u pravnom prometu

Nezamisliv je bio prenos zgrade bez prenosa zemljišta, zalaganje zgrade koje ne bi u izvršnom postupku dovelo i do prenosa prava na (društvenom) zemljištu

Na privatnom zemljištu nije bilo moguće zasnovati jednu vrstu prava na zemljištu a drugu na zgradama i stanovima

PITANJE:

Kako je to moguće danas u BiH nakon reafirmacije ovog načela u novom stvarnom pravu u BiH?

Ponovna uspostava ovog načela u pravu BiH /Izmijenjeni pojam nekretnine

- Načelo *superficies solo cedit* je uspostavljen početkom primjene zakona o stvarnim pravima u entitetima i Brčko Distriktu BiH
- Entitetski zakoni o građevinskom zemljištu su donijeli rješenja koja će omogućiti uvođenje ssc (član 4, 39)
- Zakoni o građevinskom zemljištu su dijelom uspostavili pravno jedinstvo (samo za izgrađena građevinska zemljišta – član 39)
- Član 346. ZSP FBiH ponavlja odredbu člana 39. ZGZ FBiH
 - Koji zakon primijeniti?
 - Mogu li se/trebaju li se sudovi pozivati na obje odredbe?



Ponovna uspostava ovog načela u pravu BiH /Izmijenjeni pojam nekretnine

- Samo je zemljište nekretnina
- Osim zemljišta je jedina nekretnina pravo građenja



Zgrade/stanovi kao poseban objekt prava vlasništva više ne postoje

Nakon završetka objekta je nužno izvršiti snimanje, upis u katastar („uplanjenje“), dostava PL (ex offo?), promjene u listu A

Svi upisi izvršeni u listu B i C se odnose na nekretnine upisane u listu A (standardna formulacija, u praksi se napušta)

Ovo slijedi iz člana 16. i definicije ZK. tijela

Novi pojam etažnog vlasništva (primaran je suvlasnički udio u zemljištu a ne stan)

II. Da li je radi sigurnosti kreditora nužan odnosno da li je uopće moguć upis hipoteke na izgrađenom objektu?



Primjeri iz sudske prakse (1)

- Okružni privredni sud u BL je 2015. g. na prijedlog tražioca izvršenja (hipotekarni povjerioc) odredio izvršenje na nekretnini koju su činili zemljište sa izgrađenom zgradom u etažnom vlasništvu (43 stana)
- Kupci stanova su podnijeli tužbu Osnovnom суду u BL sa zahtjevom da se oglasi nedopuštenim izvršenje u dijelu koji se odnosi na stanove
- Zahtjevali su istovremeno i sudska mjeru obezbjeđenja kojom se odlaže izvršenje
- TZ: objekt u većinskom vlasništvu tužilaca, oni su stekli pravo vlasništva na predmetnim stanovima na osnovu kupoprodajnog ugovora sa investitorom
- Tražilac izvršenja: ne osporava sticanje vlasništva nad stanovima ali tvrdi da su stečeni opterećeni hipotekom i da je izvršenje moguće bez obzira ko je vlasnik



Primjeri iz sudske prakse (Okružni sud BL)

Osnovni sud:

- tužiocu su stekli na osnovu ugovora o kupoprodaji valjan pravni osnov za sticanje vlasništva i stekli pravo vlasništva (?!)

Okružni sud:

- Nije osnovan navod da su stanovi stečeni opterećeni hipotekom i da je izvršenje moguće bez obzira ko je vlasnik
- Hipoteka je zasnovana na zemljišnim parcelama (dok na njima nije bilo zgrade)
- Hipoteka ugovorena na pojedinačno određenom zemljištu a ne na zgradili ili stanovima koji tada nisu ni bili izgrađeni
- Nije bilo ugovorenog ni zasnivanje hipoteke na budućoj zgradi

-



Primjeri iz sudske prakse (2)

- Povjerilac i dužnik su zaključili sporazum pred sudom o zasnivanju založnog prava 2006
- Rješenje suda – izvršna isprava
- Založno pravo je upisano na k.č 200, a u naravi opisano kao poslovni stambeni objekt (I faza – podrum, prizemlje i prvi sprat), ekonomsko dvorište 587 m²
- Izvršni postupak pokrenut 2015 (rješenje o izvršenju, zabilježba izvršenja, prodaja nekretnine tražiocu izvršenja, rješenje o dosudi
- ZK. ured odbija provesti rješenje o dosudi



Primjeri iz sudske prakse (2)

- ZK. SUD: u zemljišno-knjižnom postupku je nužno utvrditi identitet nekretnine (da su isprave na osnovu kojih se traži upis identične sa stanjem u z.k.)
- U rješenju o dosudi je nekretnina u listu A označena kao zgrada sa jednim spratom, u z.k. nakon preuzimanja novog premjera 2013. je nekretnina označena kao:
„k.č. 200, poslovno-stambeni objekat po kulturi zgradište, stambeno – poslovni objekat površine 371 m² i ekonomso dvorište površine 216 m² (ukupna površina 587 m²)
- ZK. sud je stajališta da:
- ne postoji identitet nekretnine jer su različiti naziv i kultura nekretnine
- Da nije moguće izvršenje na dijelu nekretnine (I faza) jer objekt nije etažiran



Primjeri iz sudske prakse (2)

- KS je žalbu odbio kao neosnovanu i potvrdio rješenje Općinskog suda - zk. ureda:
- „.... rješenjem o dosudi, žalitelju je dosuđena parcela k.č. 200 na kojoj je u vrijeme upisa založnog prava i zabilježbe izvršenja, bio upisan stambeno-poslovni objekt, ali samo prva faza koja se sastojala od podruma, prizemljma i prvog sprata površine 371 m² i ekonomsko dvorište površine 216 m².“
- „.... U vrijeme podnošenja zahtjeva izvršnog suda za provedbu rješenja o dosudi Na parceli k.č. 200 je bila upisana nekretnina u naravi poslovno-stambeni objekt (I faza – podrum, prizemlje i prvi sprat i druga faza koja se sastoji još od dvije etaže....“
- Zk. referent je bio ovlašten da po službenoj dužnosti provjeri slaganje isprava sa stanjem u ZK
- Potrebno je izvršiti etažiranje i tražilac izvršenja se može upisati na onome što je bilo založeno i što je bilo predmet izvršenja



Kako načelo *superficies solo cedit* utiče na hipoteku?

- U pitanju je nekretnina - zemljište sa neuknjiženim objektom.
- Na zemljištu je upisano državno vlasništvo i u C teretnom listu pravo korištenja u korist dužnika.
- Prilikom sklapanja ugovora o kreditu između banke i dužnika, sklopljen je ugovor o založnom pravu hipoteći prema kojem se trenutak zasnivanja hipoteke odgađa do trenutka izgradnje i uknjiženja zgrade na zemljištu
- Upisana zabilježba prvenstvenog upisa hipoteke
- Nekretnina nije do kraja izgrađena, nema upotrebnu dozvolu i nije uknjižena
- Da li možemo govoriti da je nastala hipoteka (s obzirom na pretvorbu prava vlasništva) i da li se ista prostire na cjelokupnu nekretninu?



FINANSIRANJE OBJEKTA U IZGRADNJI prije ZSP

Upis hipoteke

Upis vlasništva
na zemljišu
(čl. 53. ZGZ)

Završetak izgradnje
Upis vlasništa
na zgradi

Pravo korištenja
u
svrhu izgradnje

Dodjela
zemljišta

Vlasništvo investitora

Zabilježba
prvenstvenog reda
hipoteke

Otežano
finansiranje

Nema objekta
osiguranja



FINANSIRANJE OBJEKTA U IZGRADNJI UZ DEJSTVO NAČELA SSC

Zgrada:
Korekcija A lista

Nije nužan novi
upis hipoteke

Ekstenzivnost
hipoteke

Upis hipoteke
na zemljištu

Prodaja
zemljišta

Vlasništvo investitora

Zemljište je objekt
osiguranja

III Kupovina stana u izgradnji: Institut privremenog etažnog vlasništva u praksi



Jedan recentni slučaj

- Investitor je gradio zgradu sa stanovima za tržište
- Sa jednim od izvođača zanatskih radova zaključio je predugovor o kupovini stana u izgradnji (notarski obrađena isprava)
- Na temelju predugovora je dogovoren plaćanje (kompenzacija), stan je predat posjed
- Nezadovoljan izvedenim radovima Investitor odbija zaključiti glavni ugovor te se kupac ne može uknjižiti
- Kupac prodaje dalje stan (pismeni ugovor), stan predaje u posjed kupcu 2
- Kupac 2 se obraća advokatu – sudski spor



Opće obaveze notara kod transakcije nekretnina

- Utvrđivanje zemljišno-knjižnog stanja
- Pribavljanje potrebnih odobrenja
- Pribavljanje izjave titulara prava preče kupovine
- Nadgledanje realizacije ugovora, naročito u pogledu plaćanja cijene i davanja zamljišnoknjižnih izjava
- Za sigurnost i prodavca i kupca presudno kako se odrede uvjeti za dospjelost cijene
- Kod notarske obrade ugovora o kupovini stana u izgradnji presudno je da notar upozori na sve rizike



Rizik: notarska obrada sama za sebe nije dovoljna da otkloni ovaj rizik

- Investitor/organizator gradnje i kupac se u kontaktu mnogo prije nego se uključi notar
- Plaćanje cijene i prije notarske obrade ugovora o prodaji
- Predugovor?



Zaključenje predugovora o kupovini stana u izgradnji

- Jedina svrha predugovora je zaključenje glavnog ugovora u određenom roku
- Obaveze koje iz ovog ugovora proizilaze jesu obaveze davanja odgovarajućih izjava volje, a ne obaveza plaćanja ili predaje u posjed
- Kod neispunjena obaveze iz predugovora tužbeni zahtjev glasi na davanje odgovarajuće izjave volje
- Predugovor ne može substituirati glavni ugovor i obaveza plaćanja cijene ili prenosa posjeda može biti konstituirana samo ugovorom o prodaji

Privremeno etažno vlasništvo

- Institut koji štiti kupca stana, poslovnog prostora u izgradnji
- Zaštita je samo djelimična
 - Pokriven rizik: višestrukog otuđenja
- Potpuna zaštita postoji u slučaju mogućnosti etažiranja u toku izgradnje
 - Kupac postaje vlasnik (objekta koji pravno postoji)
- Privremeno etažno vlasništvo
 - na osnovu planova i projekata je moguće preliminarno odrediti suvlasničke dijelove,
 - a nakon izgradnje će u nekim slučajevima biti potrebna korekcija.
- Ako inicijalno postoji suvlasništvo tada nema potrebe za privremenim etažnim vlasništvom



Privremeno etažno vlasništvo

- vidljivo da određeni stan stječe određeno lice
- obaveze plaćanja prema investitoru dospijevaju tek nakon upisa predbilježbe
- obaveza investitora na davanje svih potrebnih zemljišnoknjižnih izjava
- mogućnost utuženja i upisa zabilježbe spora



Privremeno etažno vlasništvo

- Odredba člana 86/6 ZSP FBiH je imperativnog karaktera
- Prije upisa privremenog etažnog vlasništva nisu dozvoljena plaćanja!
- Stranke ne mogu ovo pitanje drugačije regulirati
- Notar ne smije obradjavati klauzule koje su protivne zakonu



U BiH nedostaje zakonsko reguliranje djelatnosti izgradnje stanova za tržište, finansiranja i kupovine stanja u izgradnji koje bi štitilo kupca

- U BiH nedostaje zakonsko reguliranje djelatnosti izgradnje stanova za tržište, finansiranja i kupovine stanja u izgradnji koje bi štitilo kupca
- Čest slučaj da prodavac zahtjeva veći dio cijene unaprijed (bez riješenog z.k. stanja, bez garancija za kupca)
- Kako se sa ovim rizikom nosi drugi pravni poretci?

IV Kupovina stana u izgradnji i iskustva uporednog prava kao mogući model za BiH



Zakon o poticanju prodaje stanova Republike Hrvatske (N.n. 38/2010)

Republika Hrvatska financira kupovinu stanova ako su (između ostalog) ispunjeni slijedeći uvjeti:

1. Stanovi imaju upotrebnu dozvolu
2. Nad investitorom nije otvoren stečaj niti je otvoren prethodni postupak
3. Investitor uredno plaća poreze, prikeze, doprinose

U navedenim uvjetima su pobrojani posredno neki od rizika financiranja i kupovine etažnih jedinica

Posebno indikativno: samo stanovi koji imaju upotrebnu dozvolu

1. Objekt je izgrađen
2. Na osnovu upotrebe dozvole moguće je etažiranje





Vodič grada Beograda za kupovinu stana u izgradnji

- Kupcima se preporučuje "oprez, i opet oprez"
- Pobrojano je dvadesetak tačaka o kojima bi kupac morao voditi računa i koje mora provjeriti
- Pojedinac nema ni vremena, znanja, snage ni novca za to
Neminovno poskupljenje transakcije
- Preporuka kupcima stana u izgradnji da se sami zaštite, jer nema ko to da učini??!!





Zemlje regiona nemaju posebnu regulativu o organizaciji gradnje i prodaji stanova

- Belgija: Zakon od 9. jula 1971 koji uređuje izgradnju stanova i prodaju stanova koji će se graditi ili su u procesu građenja
- Španija: Zakon o reguliranju građenja (38/1999)
- Francuska: Zakon o izgradnji i stanovanju
- Njemačka: Uredba o posredovanju i organiziranju gradnje (Makler -und Bauträgerverordnung)
- Austrija: Zakon o ugovoru o organiziranju gradnje (1975)
- Poljska: Zakon o zaštiti prava stjecatelja stana ili porodične kuće od 16. septembra 2011.

V Etažno vlasništvo kao kvalitetan kolateral: rizici kod zasnivanja hipoteke na privremenom etažnom vlasništvu



Primjeri iz sudske prakse (2)

- KS je žalbu odbio kao neosnovanu i potvrdio rješenje Općinskog suda - zk. ureda:
- „.... rješenjem o dosudi, žalitelju je dosuđena parcela k.č. 200 na kojoj je u vrijeme upisa založnog prava i zabilježbe izvršenja, bio upisan stambeno-poslovni objekt, ali samo prva faza koja se sastojala od podruma, prizemljma i prvog sprata površine 371 m² i ekonomsko dvorište površine 216 m².“
- „.... U vrijeme podnošenja zahtjeva izvršnog suda za provedbu rješenja o dosudi Na parceli k.č. 200 je bila upisana nekretnina u naravi poslovno-stambeni objekt (I faza – podrum, prizemlje i prvi sprat i druga faza koja se sastoji još od dvije etaže....“
- Zk. referent je bio ovlašten da po službenoj dužnosti provjeri slaganje ispava sa stanjem u ZK

Izvršenje na etažnom vlasništvu - mogućnost izvršenja samo na zemljištu?

- Etažiranje je vrsta zemljišno-knjižne diobe
- Nakon etažiranja zatvara se zk. uložak zemljišta (član 30. ZZK)!
- Zemljišta kao objekta više nema, a zamijenili su ga novi objekti:
Suvlasnički udio u nekretnini povezan sa određenim stanom/poslovnim prostorom
- Ako je pravilno primijenjen član 30. ZZK FBiH ne može ni doći do toga da se posebno zalažu i prodaju u izvršnom postupku zemljište i zgrada/stanovi



Zemljište založeno prije izgradnje objekta?

- To je bio slučaj u obje navedene presude
- Okružni sud u BL je proglašio izvršenje u dijelu koji se odnosi na stanove nedopuštenim
 - Zemljište može biti prodato u izvršnom postupku
 - Vlasnik zemljišta i stanova bi bile različite osobe
- Kantonalni sud je odbio provesti rješenje o dosudi zbog nepostojanja identiteta nekretnine (kultura, naziv!!)

Otvaranje puta zloupotrebama

Investitor bi novom gradnjom mogao osujetiti izvršenje

Šta ako se nova gradnja upravo i finansira iz kredita osiguranog hipotekom?

Povjerioci se nepotrebno prisiljavaju da zasnivaju posebno i hipoteku nakon

EKLATANTNA SUPROTNOST SA NAČELOM

SUPERFICIES SOLO CREDIT



Zaključak

Spostava pravnog jedinstva nekretnine i načelo ekstenzivnosti hipoteke daje globalnom finacijeru kvalitetan kolateral

- Zaštita kupca posredno je zaštita banke koja financira kupovinu stana, naročito ako je kolateral upravo etažna jedinica koja se kupuje
- Nužnost notarske obrade ugovora, a posebno u slučaju da je kupac potrošač
- Ne sačinjavati predugovore već ugovore u kupovini stana; potrebna preciziranja povjeriti notaru ili odmah izdati punomoć u korist određenog lica
- Ugovor o organiziranju gradnje bi morao biti reguliran imperativnim propisima
- Nužna je posebna regulativa, pri čemu je nužno uključiti i aspekte stečaja i izvršnog postupka

Hvala na pažnji!

m.povlakic@pfsa.unsa.ba