



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 35 Gž Zk-764/2021-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Županijski sud u Varaždinu, po sutkinji Tanji Novak-Premec kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagateljice E. R., OIB:... iz G. S., koju zastupa punomoćnik mr.sc. D. L., odvjetnik u Z., protiv protustranke N. B., OIB:... iz Z., povodom žalbe predlagateljice podnesene protiv rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: Z-8813/2021-5 od 11. svibnja 2021., dana 28. rujna 2021.

r i j e š i o j e

I. Odbija se kao neosnovana žalba predlagateljice i potvrđuje rješenje Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: Z-8813/2021-5 od 11. svibnja 2021.

II. Nalaže se brisanje zabilježbe žalbe upisane pod brojem Z-16496/2021 u zk.ul. 109626 k.o. K.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem prvostupanjski sud je prihvatio prigovor zainteresirane osobe F. B. i preinačio rješenje zemljišnoknjižnog referenta broj: Z-6600/2021 od 16. ožujka 2021. i riješio da se odbija prijedlog za upis služnosti prava stanovanja od 12. ožujka 2021. (toč. I), da se u zk.ul. 109626 E-36 k.o. K. uspostavlja zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe rješenja broj: Z-6600/2021 (toč. II), da se u istom zemljišnoknjižnom ulošku zabilježuje odbijeni prijedlog E. R. za uknjižbu prava stanovanja (toč. III) te da se nalaže provedba upisa u zemljišnoj knjizi (toč. IV).

2. Pravodobno podnesenom žalbom navedeno rješenje pobija predlagateljica zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže "preinačiti žalbom pobijano rješenje tako što će ukinuti žalbom pobijano rješenje i odbaciti prigovor "zainteresiranih osoba" kao nedopušten".

3. Na žalbu nije odgovoreno.

4. Žalba je neosnovana.

5. Rješenjem zemljišnoknjižnog referenta dopuštena je uknjižba prava osobne služnosti stanovanja na nekretnini N. B. E.-36 koja se sastoji od ½ dijela od neodređenog omjera dijela nekretnina u AI: kčbr. 936/8 stambena zgrada R. i 322 m², povezano s vlasništvom stana br.3. na V.(petom) katu ravno koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 46,20 čm, R., kao poseban dio kčbr. 936/8 koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, sve na temelju Ugovora o uspostavi prava stanovanja od 1. ožujka 2021.

5.1. U povodu prigovora zainteresirane osobe F. B., kao suvlasnice daljnje ½ dijela iste nekretnine, zemljišnoknjižni sudac je pobijanim rješenjem preinačio navedeno rješenje referenta pozivom na odredbu čl. 219. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s obzirom da se nekretnina nalazi u suvlasništvu N. B. kao ugovorne strane iz Ugovora o uspostavi prava stanovanja od 1. ožujka 2021. i F. B. koja nije sklopila taj ugovor, dok prvostupanjski sud smatra da su suvlasnici nekretninu mogli samo suglasno opteretiti služnošću prava stanovanja.

6. Predlagateljica u žalbi prigovara materijalnopravnom stavu zemljišnoknjižnog suca navodeći da se odredbe čl. 219. st. 5. i čl. 41. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima primjenjuju samo kada suvlasnik opterećuje cijelu nekretninu, a ne svoj suvlasnički dio služnošću. Dodaje da je osnovno pravilo da vlasnik može raspolagati svojim vlasništvom pa da, primjerice, bez odobrenja ostalih suvlasnik može prodati svoj suvlasnički dio, zbog čega zaključuje da "ako može više može i manje".

7. Odredbom čl. 219. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj: 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 – nastavno: ZV) propisano je da, kad je nekretnina u vlasništvu nekolicine suvlasnika ili zajedničkih vlasnika, samo svi oni suglasno mogu odrediti da se ona optereti služnošću, a odredbom čl. 41. st. 1. ZV da je za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitoga upravljanja (među ostalim i za osnivanje stvarnih i osobnih služnosti) potrebna suglasnost svih suvlasnika.

7.1. Citirana odredba čl. 219. st. 5. ZV nalazi se u Glavi 4. dijela četvrtog ZV (koji dio regulira služnosti), koja nosi naslov „Stjecanje“, i to u Odjeljku 1. koji regulira „Osnivanje prava služnosti“ i pododjeljku a/ pod naslovom „Osnivanje na temelju pravnog posla“. Radi se, stoga, o specijalnoj odredbi koja regulira osnivanje prava služnosti na temelju pravnog posla.

7.2. Ta odredba stoga, kao *lex specialis*, dovodi do toga da je za osnivanje prava služnosti (ovdje osobne služnosti stanovanja) na nekretnini u suvlasništvu potrebna

suglasnost svih suvlasnika, i to bez obzira na odredbu čl. 200. ZV kojom je propisano da osobne služnosti mogu postojati na cijeloj poslužnoj stvari, a i na idealnom dijelu ako je to moguće s obzirom na sadržaj služnosti i narav predmeta (st. 1.), odnosno da, kad je uspostavljeno vlasništvo posebnoga dijela nekretnine na nekom njezinu idealnom dijelu, osobna služnost može imati za predmet taj posebni dio samo zajedno s idealnim dijelom na kojem je uspostavljeno vlasništvo toga posebnoga dijela (st. 1.).

7.3. Ako se ima u vidu da na temelju odredbe čl. 37. st. 5. ZV suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava, te da, prema odredbi čl. 66. st. 2. ZV, vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakoga drugoga iz toga isključuje, proizlazi zaključak da bi u konkretnom slučaju u kojem je uspostavljeno etažno vlasništvo nositeljica prava stanovanja bila ovlaštena, na temelju raspoložbe samo jednog suvlasnika, kao ovlaštenica prava osobne služnosti stanovanja koristiti i suvlasnički dio druge suvlasnice.

7.4. Time bi se, stoga, zadiralo u tuđa prava, konkretno u pravo suvlasnice F. B. (čl. 37. st. 5. ZV) pa u tom smislu valja reći i da nije adekvatna usporedba žalbene tvrdnje o pravu na prodaju suvlasničkog dijela s ovom situacijom jer u slučaju prodaje ne dolazi da zadiranja u pravo drugog suvlasnika, već novi vlasnik dolazi u poziciju dotadašnjeg.

7.5. Kada se sve navedeno dovede u vezu i s ranije citiranom odredbom čl. 41. st. 1. ZV, predmet koje je reguliranje izvanrednih poslova među koje je taksativno ubrojeno i osnivanje osobnih služnosti, slijedi da je pobijano odbijajuće rješenje pravilno i zakonito jer je predmetni upis zatražen na temelju Ugovora o uspostavi prava stanovanja od 1. ožujka 2021. sklopljenog sa samo jednim suvlasnikom nekretnine. U tom smislu valja ukazati da je takvo stajalište izraženo i u presudi Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Rev-98/2021-2 od 2. ožujka 2021. u kojoj je na postavljena pitanja odgovoreno da je za osnivanje prava plodouživanja temeljem pravnog posla, na posebnom dijelu nekretnine u suvlasništvu, odnosno na suvlasničkom dijelu jednog od suvlasnika posebnog dijela nekretnine, potrebna suglasnost svih suvlasnika, odnosno i preostalih suvlasnika iste nekretnine, koji taj teret na nekretnini nisu dužni trpjeti, a odredba čl. 219. st. 5. ZV da je *lex specialis* u odnosu na odredbu čl. 203. st. 6. ZV, kada se radi o osnivanju prava plodouživanja, pravnim poslom, na posebnom dijelu nekretnine, koja je u suvlasništvu. Pritom ovaj sud ističe da je, premda se u tom slučaju radilo o plodouživanju, uslijed činjenice da se također radi o osobnoj služnosti kao i kod predmetnog stanovanja te da se odredba čl. 219. st. 5. ZV odnosi na stjecanje svih služnosti, pravno shvaćanje Vrhovnog suda primjenjivo i u ovom slučaju.

8. Slijedom navedenog te s obzirom da nije ostvaren niti koji od žalbenih razloga na koje pazi po službenoj dužnosti, ovaj sud je u konačnici, primjenom čl. 149. st. 3.

Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj: 63/19 - nastavno: ZZK), odbio žalbu predlagateljice kao neosnovanu, potvrdio pobijano rješenje i naložio brisanje zabilježbe žalbe upisane pod brojem Z-16496/2021 u zk.ul. 109626 k.o. K.

U Varaždinu 28. rujna 2021.

Sutkinja
Tanja Novak-Premec v.r.