

Energetska obnova pročelja višestambenih zgrada: problematika vlasničkopравnih odnosa u kontekstu upravljanja višestambenim zgradama

Bodul, Dejan

Source / Izvornik: **Energija i ekonomija u Hrvatskoj i EU-u: nove spoznaje, 2022, 18 - 31**

Book chapter / Poglavlje u knjizi

Publication status / Verzija rada: **Published version / Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:118:957453>

Rights / Prava: [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-08-27**

PRAVI

Pravni fakultet Faculty of Law



Sveučilište u Rijeci
University of Rijeka

Repository / Repozitorij:

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Law](#)
[- Repository University of Rijeka, Faculty of Law](#)

uniri DIGITALNA
KNJIŽNICA


DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

ENERGETSKA OBNOVA PROČELJA VIŠESTAMBENIH ZGRADA: problematika vlasničkopravnih odnosa u kontekstu upravljanja višestambenim zgradama¹

Sažetak

Danas najveći broj članica EU-a ima zadovoljavajuće uređenu problematiku stanovanja. U nekima je pravo na stanovanje ustavna kategorija (*exempli causa*, Belgija, Slovenija, Španjolska, Grčka, Portugal, Švedska) ili je regulirano odgovarajućim zakonima (*exempli causa*, Francuska, Danska, Velika Britanija, Njemačka). Zajedničko svim stambenim politikama je razumijevanje stanovanja ne samo kao „krova nad glavom“, nego kao civilizacijskog standarda. Ipak, pitanje stambene politike za ovaj opseg rada je prekompleksna, vremenski i prostorno političko-ekonomski i institucionalno senzibilna tema koja bi onemogućila davanje konačnih ili određenijih odgovora na postavljena pitanja. Međutim, jedan dio problematike adekvatne stambene politike je i pitanje energetske obnove stambenih zgrada. Sukladno Zakonu o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20, 32/21, 41/21), energetska obnova stambenih zgrada podrazumijeva poboljšanja energetske svojstva zgrade. Za energetske obnovu (pročelja zgrade) donedavno je bilo potrebno da suvlasnici zgrade sklapaju takav posao temeljem natpolovične većine glasova suvlasnika zgrade koja se računa po suvlasničkim dijelovima i po broju suvlasnika nekretnine (čl. 29., st. 1. i čl. 30., st. 2.). Ipak, u povodu prijedloga za ocjenu suglasnosti s Ustavom RH, ukinuti su istoimeni članci Zakona o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20, (32/21)) s odgodom do 15. rujna 2021. g. Budući da je prije isteka odgovornog roka zakonodavac implementirao izmjene predmetnog Zakona (NN 41/21) redefinirajući odnosno precizirajući dostatnu suglasnost za sklapanje predmetnog ugovora, cilj je razmotriti značenje, sadržaj i pravni učinak odluke Ustavnog suda RH te njezin pravni učinak za zakonodavca i suvlasnike.

Ključne riječi: upravljanje stambenim zgradama, stambena zgrada, energetska obnova pročelja zgrada, potrebna suglasnost, geneza rješenja.

Suvlasništvo je izvor svih svađa.
Communio mater rixarum.

¹ Ovaj rad je financiran u okviru projektne linije ZIP UNIRI Sveučilišta u Rijeci za projekt ZIP-UNIRI-130-7-20.

1. OKVIR ZA RASPRAVU

Spuštajući se na praktičnu i empirijsku razinu svjedoci smo da je dugogodišnje neadekvatno reguliranje upravljanja stambenim fondom otvorilo i probleme održavanja stambenog fonda, posebno u dijelu održavanja i korištenja tzv. „zajedničkih dijelova stambenih zgrada“ (i kvalitete pročelja višestambenih zgrada) pa je izražena pojava propadanja stambenog fonda uslijed nedovoljnog ulaganja u održavanje. Štoviše, analizom sudske prakse također možemo izvesti zaključak o postojanju pravnih praznina i prijepornih zakonskih rješenja. Dakle, indikativna metoda utvrđivanja činjenica ukazuje na to da se područje stanovanja, dakle kvalitetnog stanovanja, ne može ostvariti bez odgovarajuće aktivnosti države, odnosno donošenjem novog Zakona koji bi regulirao stanovanje, upravljanje i održavanje stambenih zgrada. Iako je u trenutku pisanja rada u fazi rasprava o Zakonu o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, relevantna literatura ukazuje na to da svakom propisu treba znatno vrijeme da bi zaživio. Temeljni propis koji zasad regulira upravljanje stambenim zgradama² je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.³ On je jedan od kompleksnijih zakona u hrvatskom pravom poretku i njegova je unutarnja struktura, kao i priroda

2 U hrvatskom zakonodavstvu ne postoji jedinstvena definicija stambene zgrade. Tako Zakon o gradnji (*NN* 153/13–125/19) određuje dvije vrste zgrada. Pravilnik o energetske pregledima zgrada i energetske certificiranju (*NN* 48/14, 90/20), kao podzakonski akt, definira stambenu zgradu. Pozivanje na sintagmu „stambena zgrada“ bez konkretne definicije možemo naći i u Zakonu o energetske učinkovitosti (*NN*, 127/14 – 41/21, dalje: ZEU), Zakonu o obnovi (*NN*, 24/96 – 98/19), Zakonu o najmu stanova (*NN*, 91/96 – 105/20), Zakonu o porezu na promet nekretnina (*NN* 115/16 i 106/18), Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (*NN* 125/11 – 112/18), Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (*NN* 91/96, 81/15 – pročišćeni tekst, dalje: ZoV), Zakonu o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije (*NN* 121/20, 10/21), Zakonu o društveno poticajnoj stanogradnji (*NN* 109/01 – 66/19), Zakonu o subvencioniranju stambenih kredita (*NN*, 65/17 – 146/20). Zasad prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada definira stambenu te stambeno-poslovnu zgradu (tekst dostupan kod autora).

3 Problematika stanovanja do 1990-ih bila je uvjetovana stambenom politikom bivše države u kojoj su stambene potrebe tretirane kao društvene potrebe. Prekretnicu je označio Zakon o stambenim odnosima (*NN* 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93) temeljem kojeg se kasnije vršila prodaja društvenih stanova (*NN* 43/92, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 11/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02). Od otkupa su izuzeti stanovi za koje je ustanovljena zakonska zabrana raspolaganja (vidi Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (*NN* 53/90, 60/91, 25/93 i 70/93)) na kojima je postojalo stanarsko pravo. Godine 1991. stupio je na snagu Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo koji je omogućio nositeljima stanarskog prava na društvenim stanovima da otkupom stana i upisom svog prava u zemljišne knjige steknu vlasništvo stana. Godine 1996. stupio je na snagu Zakon o najmu stanova (*NN* 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06). Tada je prestalo postojati stanarsko pravo i dijelom je prestao važiti Zakon o stambenim odnosima (*NN* 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93). Tim Zakonom riješena je (barem u smislu najma) sudbina stanara u privatnim stanovima na kojima je stečeno stanarsko pravo do 26. 12. 1974. g. kada je prestala mogućnost stjecanja stanarskog prava na tim stanovima (danom stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima *NN* 52/74.). To je učinjeno *ex lege* transformacijom statusa nositelja stanarskog prava na tim stanovima u status najmoprimca. Dana 1. siječnja 1997. g. stupio je na snagu Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine kojim je uređeno pitanje oduzetih stanova (*NN* 92/96, 92/99, 80/02, 81/02 i 98/19.). Istoga dana stupio je na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (*NN* 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 – dalje: ZoV.) te je tadašnjim čl. 360. izvršena pretvorba uspostavom prava vlasništva na preostalom (manjem) dijelu stambenog fonda. Stupanjem na snagu ZoV-a u cijelosti je prestao važiti spomenuti Zakon o stambenim odnosima. Dakle, upravljanje zgradama prvenstveno je pravno definirano ZoV-om. Tako i podrobnije, Franić, M., (2009), „Stambeni odnosi u svjetlu reintegracije hrvatskog pravnog poretka u kontinentalno europski pravni krug“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, vol. 46, br. 4, str. 813–828.

predmeta koji uređuje, iznimno osjetljiva. Riječ je o sistemskom zakonu koji se odlikuje izrazitom unutarnjom povezanošću i interakcijom svojih odredaba. Složenost ZoV-a, ali i vlasničkih odnosa u cjelini, zahtijeva da donositelj odluka o zakonodavnim reformama temeljito poznaje strukturu, funkcioniranje i načela ZoV-a, uključujući ne samo materijalnopravne posljedice, već i procesnopravne reperkusije izmjena pojedinih odredbi. Situacija je posebno kompleksna zbog toga što je materija vlasničkih odnosa fragmentirana u velikom broju zakona te podvrgavana konstantnoj žurnoj reformi. Dodatna otežavajuća okolnost zadiranja u normativno tkivo ZoV-a je njegova već spomenuta organska priroda jer je riječ o zakonu koji zadire u ljudska prava.⁴

2. PREGLED DOSADAŠNJE LITERATURE I DOPRINOS RADA

Ogromna je količina literature koja tretira različite aspekte stambene politike, a koja se pojavila tijekom posljednjih desetljeća, što samo po sebi ukazuje na značaj navedenih tema. Nedvojbeno je da rasprava o stambenoj politici uključuje veći broj tema koje nisu manje važne od onih koje su ovdje spomenute. Analiza stambene problematike se empirijski i literarno konceptualizira u radovima velikog broja praktičara i teoretičara (Dika, Belaj, Simonetti, Bodul). Sa stajališta istraživanja, literatura manje-više komunicira, u konsenzualnom smislu, o pozitivnim efektima dosadašnjih reformi ZOZ-a, ali i o problemima i ograničenjima funkcioniranja postojećeg stambenopravnog okvira. Govoreći o stambenoj problematici analizirani autori naznačuju da ona predstavlja kompleksno (i političko) pitanje pa je uvijek aktualna konstatacija o postojanju krize u smislu potrebe za uvođenjem promjena u postojeću praksu. Pritom naznačuju da se nalazimo u vremenu najsnažnijih društvenih preobražaja pa stari problemi sustižu nove i zajedno s njima formiraju izuzetno složene izazove koje država treba pružiti u zaštiti povrijeđenih i ugroženih prava. Problem energetske obnove i potrebne suglasnosti stanara ipak ostaje nerazjašnjen u postojećoj literaturi. Iz navedenog uočavamo da postojeća literatura ne pruža ni odgovor ni korisna objašnjenja ni primjerene pristupe problemu energetske obnove i potrebne suglasnosti stanara. Stoga će ovo istraživanje predstavljati prvu sustavnu i znanstveno utemeljenu analizu predmetne problematike.

3. METODOLOGIJA RADA

Kompleksnost predmeta istraživanja i postavljeni zadaci uvjetovali su izbor metoda pa je u istraživanju korišten metodološki pristup koji obuhvaća proučavanje domaće i strane literature, odgovarajućih zakonskih propisa, kao i analizu domaće sudske prakse.

U radu će se analizirati i praksa Ustavnog suda RH jer polazimo od pretpostavke da saznanja o ovome mogu biti ključna za razumijevanje problematike rada koja je utemeljena na praksi Europskog suda za ljudska prava i europskom pozitivnom pravu.

⁴ Bodul, D., (2019), „Zašto nam treba Zakon o upravljanju i održavanju stambenih zgrada – prijedlozi i mišljenja“, *Informator*, br. 6489, str. 10. te *id.*, (2019), „Trebalo li stambena zgrada dobiti pravnu osobnost *de jure*“, *Informator*, br. 6530, str. 1–4.

Za potrebe analize provedeni su telefonski intervjui s upraviteljima, predstavnicima stanara i stanarima, dakle suvlasnicima. Obavljeni intervjui ciljano odabranih ispitanika služe dodatnoj provjeri vjerodostojnosti rezultata ove analize. Prikupljeni podatci ukazuju na praktične probleme. Perspektiva pojedinih intervjuiranih sugovornika temelji se na znanjima i dugogodišnjem iskustvu stečenima u praksi, što je svakako bitan čimbenik procjene unaprijeđenosti sustava imenovanja, ali i stupnja optimiziranosti postojećega zakonskog okvira. Zbog poštovanja diskrecije sugovornika, njihova imena nisu navođena u tekstu.

Dakle, ova analiza ima teorijsko-metodološki i praktični značaj. Teorijski, konfliktna situacija, dakle ona između suvlasnika, ima posebnu strukturu koju treba identificirati te znanstveno ispitati i objasniti. Praktični cilj je znanstveno, objektivno, ukazati na mjere i postupke koje treba poduzeti da ne bi došlo do konfliktne situacije između suvlasnika.

4. PRVOTNI MODEL OBNOVE PROČELJA FASADA STAMBENIH ZGRADA SUKLADNO ODREDBAMA ZO-V-a

ZoV utvrđuje međusobne odnose suvlasnika zgrade odnosno bilo koje druge vrste nekretnina.⁵ *Summa summarum*, odredbe ZoV-a određuju da je upravljanje zgradom u nadležnosti upravitelja zgrade koji je pravna ili fizička osoba registrirana za poslove upravljanja koja u ime suvlasnika upravlja zgradom na osnovi ugovora o upravljanju i ZoV-a.

Upravitelja zgradom imenuju suvlasnici zgrada u kojima postoje tri ili više stanova ili drugih prostora različitih vlasnika, npr. poslovni prostori, drvarnice, garaže, *et seq.* Za kvalitetan rad upravitelja suvlasnici trebaju pripremiti potrebne uvjete i financijska sredstva. Upravitelj izvršava naloge i poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade na osnovu zahtjeva suvlasnika, a sukladno ugovoru o upravljanju i Zakonu. Ovlaštenog predstavnika (fizičku osobu) biraju suvlasnici zgrade natpolovičnom većinom. Natpolovična većina se određuje prema veličinama prostora suvlasnika. Suvlasnici ovlaštenom predstavniku dodjeljuju ovlasti međuvlasničkim ugovorom. Ovlašteni predstavnik suvlasnika zgrade predstavlja iste kod upravitelja zgrade te prema ostalim pravnim i fizičkim osobama (na primjer, prema izvođačima radova).

Ovlašteni predstavnik suvlasnika predstavlja ostale suvlasnike zgrade sukladno ovlastima i obvezama koje su mu dodijeljene međuvlasničkim ugovorom i odlukama koje donose suvlasnici glasovanjem. Ovlašteni predstavnik suvlasnika je odgovoran za vlastite samoinicijativne odluke i sklapanje poslova sa štetnim posljedicama mimo dodijeljenih ovlasti i odluka suvlasnika. Ako se radi o većem stambenom objektu, ovlašteni predstavnik suvlasnika zgrade može imati i zamjenika. Zamjenika ovlaštenog predstavnika suvlasnika biraju suvlasnici zgrade na isti način kao i ovlaštenog predstavnika. Ovlasti i obveze zamjenika određuju se na isti način kao i za ovlaštenog predstavnika.

⁵ Pitanja namjene sredstava zajedničke pričuve radi održavanja zgrada u suvlasništvu, vrste i način poduzimanja hitnih i nužnih popravaka na zgradama i pitanja u vezi s dostavom podataka o stanovima bila su regulirana i Uredbom o održavanju zgrada (NN 64/97).

Suvlasnik zgrade je fizička ili pravna osoba koja u zgradi ima vlasništvo nad stanom ili nekim drugim prostorom. Svi suvlasnici zgrade su glavni nositelji prava i obveza iz ZoV-a. Osnovna prava i obveze suvlasnika zgrade po tom Zakonu su: izabrati ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade, izabrati upravitelja zgrade, izabrati izvršitelje redovnih i izvanrednih poslova održavanja zgrade, odlučivati o provođenju redovnih i izvanrednih poslova održavanja zgrade, sudjelovati u poslovima održavanja zgrade, provoditi i poštivati sva zakonska rješenja državne i lokalne uprave i samouprave koja se odnose na zgrade.

Zajednički su svi dijelovi zgrade i infrastrukture (vodovodne instalacije, elektroinstalacije, plinske i druge instalacije, dizala...) koji ne pripadaju stanovima i drugim prostorima u vlasništvu pojedinih fizičkih i/ili pravnih osoba. Takvi zajednički dijelovi zgrade se održavaju sredstvima zajedničke pričuve. Što se sve smatra zajedničkim dijelom zgrade i pod kojim uvjetima to pitanje može biti drugačije uređeno definira **Uredba o održavanju zgrada**.⁶

Zajedničku pričuvu svi suvlasnici zgrade uplaćuju na poseban transakcijski račun zgrade koji u tu svrhu otvaraju svi zajedno ili ovlašteni predstavnik suvlasnika zgrade ako mu je takva ovlast dodijeljena međuvlasničkim ugovorom. Sredstva transakcijskog računa zajedničke pričuve zgrade koriste se prema godišnjem planu za pokriće sljedećih troškova: redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva, zamjene i/ili ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, otplate zajma za financiranje troškova održavanja zgrade, troškove poslovanja upravitelja zgrade, troškove honorara ovlaštenog predstavnika suvlasnika zgrade. Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj zgrade sukladno ugovoru o održavanju zgrade koji upravitelj sklapa sa suvlasnicima zgrade. Suvlasnici su dužni plaćati pričuvu prema udjelu u vlasništvu dok se iznos pričuve određuje prema površini stana ili drugog prostora u vlasništvu pojedinog suvlasnika zgrade.⁷

6 NN 64/97.

7 Podrobnije u: Belaj, V. (2000), „Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu)“, *Zbornik Pravnog fakulteta Rijeka*, vol. 21, br. 1, str. 191–219. Bitno je spomenuti da analiza sudske prakse ukazuje na postojanje pravnih praznina i prijepornih zakonskih rješenja. *Exempli causa*, „... Naime, suprotno stajalištu nižestupajskih sudova, upravitelj zgrade, neovisno o tome je li on imenovan ugovorom ili se pak radi o prinudnom upravitelju, ovlašten je *ex lege* pokretati sudske postupke, u ime i za račun suvlasnika zgrade, radi naplate zajedničke pričuve od suvlasnika koji tu pričuvu ne plaćaju, osim ako međuvlasničkim ugovorom nije što drugo određeno.“ Nadalje, „... U postupku radi naplate zajedničke pričuve dovoljno je da tužbu podnese samo jedan od suvlasnika zgrade...“. „... Predstavnik suvlasnika nije ovlašten zastupati suvlasnike pred sudom u postupku radi isplate zajedničke pričuve...“. „Suvlasnici su dužni uplaćivati sredstva zajedničke pričuve na račun koji je otvoren u tu svrhu, a ne upravitelju stambene zgrade...“. „Suvlasnici su ovlašteni tužbom zahtijevati uplatu zajedničke pričuve od drugog suvlasnika samo na poseban račun na koji se zajednička pričuva uplaćuje...“. „Ako je upravitelj nekretnine *ex lege* pokrenuo sudski postupak radi naplate zajedničke pričuve u ime i za račun suvlasnika nekretnine protiv pravne osobe koja je suvlasnik nekretnine, tada činjenica što su tužitelj i tuženik pravne osobe ne daje tražbini koja je predmet spora značaj tražbine iz trgovačkog ugovora...“. „Ukoliko je tuženik vlasnik apartmana koji se nalazi u jednoj od ukupno četiri kućice koje su povezane zidovima i krovom, a svaka od tih kućica ima poseban ulaz i posebna brojila za struju i vodu te pripadajući dio vrta koji je ograndom fizički odvojen od ostalih apartmana, time da je tuženikov apartman etažiran, sud je prilikom odlučivanja o tužbenom zahtjevu radi isplate neplaćenih iznosa s osnove obveze plaćanja zajedničke pričuve dužan imati posebice u vidu da je apartman tuženika etažiran te slijedom navedenog identificirati zajedničke dijelove i uređaje predmetne nekretnine, primjenjujući pri tome odredbe čl. 89. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima...“. „Predstavnik suvlasnika nije ovlašten zastupati suvlasnike stambene zgrade u postupku

Svi ostali zakoni utvrđuju što, kako i kada suvlasnici moraju činiti u okviru upravljanja i održavanja vlastite zgrade, odnosno nekretnine; primjerice, spomenuti Zakon o obnovi. U okviru ZoV-a svi poslovi koje suvlasnici poduzimaju na zgradi imaju karakter redovne i izvanredne uprave. O redovnoj upravi suvlasnici odlučuju većinom glasova (čl. 86. ZoV-a), dok je za izvanrednu upravu potrebna suglasnost svih suvlasnika. Izvanrednom upravom koja premašuje okvir redovne uprave smatraju se, *exempli gratia*, promjene namjene, dogradnja, nadogradnja, poslovi preuređenja, davanje u zakup ili najam na dulje vrijeme, osnivanje hipoteke na zgradi odnosno davanje u zalog, davanje prava građenja, otuđenje. Dakle, energetska obnova stambenih zgrada potpadala je pod poslove izvanredne uprave za koje se zahtijevala suglasnost svih suvlasnika (čl. 87. ZoV-a).

pred sudom...“ „Vlasnik stana ne oslobađa se obveze plaćanja zajedničke pričuve ako to prenese na zakupca...“ „Ukoliko jedan od vlasnika posebnog dijela nekretnine smatra da su ispunjene pretpostavke za drugačiji način raspodjele troškova za održavanje i poboljšavanje nekretnine, tada je ovlašten zahtijevati od suda utvrđenje drugačijeg ključa za raspodjelu troškova zajedničke pričuve, time da tako dugo dok ne postoji odluka svih suvlasnika o drugačijem načinu raspodjele troškova zajedničke pričuve u odnosu na određene suvlasnike ili dok ne postoji takva odluka suda, isti je dužan troškove zajedničke pričuve snositi razmjerno svom suvlasničkom dijelu, kako je to utvrđeno međuvlasničkim ugovorom...“ „Investicija ugradnje novog dizala za koju je uzet investicijski zajam i radi kojeg je promijenjen doprinos zajedničkoj pričuvi predstavlja izvanredno upravljanje stambenom zgradom...“ „Bez obzira na činjenicu da pojedini suvlasnici zgrade ne plaćaju zajedničku pričuvu odnosno da na zgradi nije izvršen popravak od strane osoba koje bi upravitelj trebao angažirati, suvlasnik zgrade je u obvezi plaćati pričuvu...“ „Ako je tuženica u posjedu bespravno sagrađenog dijela stambene zgrade i nije potpisala međuvlasnički ugovor kojim je određeno da su i takvi posjednici obvezni sudjelovati u troškovima upravljanja, tada ona nije u obvezi plaćati zajedničku pričuvu.“ „Zajedničku pričuvu dužni su plaćati suvlasnici nekretnine na kojoj je uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine i kad postoje samo dva suvlasnika...“ „Neispunjenje ugovora u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrade od strane upravitelja zgrade ne oslobađa suvlasnika obveze plaćanja zajedničke pričuve...“ „Suvlasnik stambene zgrade dužan je plaćati zajedničku pričuvu iako nije potpisao međuvlasnički ugovor...“ „Ukoliko je postupak radi plaćanja zajedničke pričuve pokrenut po zakonskom zastupniku (upravitelju zgrade) u ime suvlasnika, time da su suvlasnici označeni kao parnične stranke, tada su suvlasnici dužni dokazati aktivnu legitimaciju zemljišnoknjižnim izvatom ili prilaganjem ugovora o kupnji posebnih dijelova nekretnina...“ „Zajednička pričuva je zajednička imovina strogo određene namjene svih suvlasnika zgrade te odvojena od ostale njihove imovine, pa stoga kod njenog utuženja suvlasnici zgrade nisu ovlašteni njeno plaćanje zahtijevati njima osobno već samo na poseban i u tu svrhu otvoren račun, osim ako su neplaćenu pričuvu umjesto tuženog suvlasnika već sami podmirili iz svojih novčanih sredstava.“ „Ako su u sporu radi naplate zajedničke pričuve na strani tužitelja naznačeni svi suvlasnici stambene zgrade, tada je svaki pojedini tužitelj dužan dokazati svoju aktivnu legitimaciju.“ „Obveza plaćanja zajedničke pričuve vezana je uz vlasništvo nekretnine stečeno na jedan od zakonom predviđenih načina, a ne uz moguće neutemeljeno svojatanje tog prava u nekom ranijem vremenskom razdoblju, ili vezano s tim uz činjenicu izvršavanja nekih ovlasti (posjedovanje, korištenje, davanje u zakup, plaćanje komunalnih usluga i pričuve) koje inače pripadaju vlasniku nekretnine, pa je stoga njenu naplatu moguće s uspjehom utužiti samo od one osobe koja je stvarni vlasnik – prema kojoj djeluje predmnijeva (upis u zemljišnoj knjizi) vlasništva koja nije oborena ili u odnosu na koju je dokazano postojanje valjane pravne osnove za stjecanje tog prava.“ „Ukoliko se radi o šteti koja je nastala tužitelju na njegovom posebnom dijelu, a koja šteta potječe ili ima uzrok u zajedničkim dijelovima zgrade, pasivno legitimirani za naknadu štete mogu biti samo ostali suvlasnici, a ne upravitelj stambene zgrade, s time da su sredstva zajedničke pričuve namijenjena upravo za popravke koji bi se vršili na zajedničkim dijelovima pojedine stambene zgrade, odnosno za plaćanje štete koja nastane iz zajedničkih dijelova na posebnim dijelovima nekretnine“. Dakle, **analiza judikature u području pravila o stanovanju upućuje na to da se kvalitetno stanovanje ne može ostvariti bez odgovarajuće aktivnosti države, odnosno donošenjem novog Zakona koji bi regulirao stanovanje i održavanje stambenih zgrada.**

5. DONOŠENJE *LEX SPECIALIS* ZAKONA O ENERGETSKOJ UČINKOVITOSTI 2014. I HVATANJE KORAKA S EUROPSKOM KULTUROM STANOVANJA

ZEU-om je u zakonodavstvo RH prenijeta pravna stečevina EU-a iz područja energetske učinkovitosti. Uređenjem instituta energetske usluge za suvlasnike u višestambenim zgradama regulirala se situacija koja ZoV-om i drugim propisima nije obuhvaćena te su se isto tako detaljno razrađivali obvezni dijelovi predmetnog ugovora određujući da zajamčena ušteda energije mora biti jednaka ili veća od naknade po ugovoru o energetske učinku, čime se postiže sigurnost suvlasnika da ne plaćaju uštedu koja nije ostvarena. Bez uređivanja ovoga odnosa, suvlasnici u višestambenim zgradama nisu imali mogućnost ostvariti ulaganja u smanjenje potrošnje energije bez suglasnosti svih suvlasnika, što ih je ograničavalo u raspolaganju vlastitom imovinom na energetske učinkovit način, predstavljajući paralelno i značajnu prepreku razvoju poslovanja za pružanje energetske usluge. Stoga je uređeno da odluku o sklapanju ugovora o energetske obnovi donose suvlasnici zgrade temeljem natpolovične većine glasova suvlasnika zgrade koja se računa po suvlasničkim dijelovima i po broju suvlasnika. Anegdotski dokazi ukazuju na to da je takvo rješenje bilo relativno dobro prihvaćeno i u konačnici je rezultiralo energetske obnovom proćelja više stotina stambenih zgrada.⁸

6. ODLUKA USTAVNOG SUDA RH BR.: U-I-663/2020 OD 23. OŽUJKA 2021.

Pitanjem u kojoj se mjeri i kojem opsegu u postupcima energetske obnove proćelja zgrada štite prava i interesi suvlasnika bavio se i Ustavni sud RH (dalje: USUD). Naravno, autor polazi od dvije pretpostavke. Prva je činjenica nesporne vezanosti pravnim shvaćanjima USUD-a izraženima u obrazloženju njegovih odluka.⁹ Druga je da USUD odlučuje *in abstracto* bez obzira na subjektivne zahtjeve u bilo kojem konkretnom slučaju. U tom smislu, u ustavnom sporu u kojemu se na apstraktni način ispituje i ocjenjuje ustavnost zakona, on nastoji utvrditi ono što odgovara objektivnom pravu, a ne mogućem interesu jednog ili drugog sudionika u sporu.

6.1. Očitovanje predlagateljice

Predlagateljica je pokrenula postupak za ocjenu suglasnosti čl. 29. st. 1. i čl. 30. st. 2. Zakona o energetske učinkovitosti (NN 127/14, 116/18, 25/20) s Ustavom RH paralelno

8 Nacionalni fond postojećih zgrada RH u 2020. g. obuhvaća ukupnu korisnu površinu od 237.315.397 m², od toga 178.592.460 m² stambenih zgrada i 58.722.937 m² nestambenih zgrada. Ova površina obuhvaća sve postojeće zgrade, stalno nastanjene, privremeno nenastanjene i napuštene zgrade. Stopa energetske obnove zgrada za razdoblje od 2014. do 2020. iznosi 0,7 % površine, odnosno 1,35 milijuna m² godišnje, a ciljana je stopa 1 % 2021. i 2022. g., 1,5 % 2023. i 2024. godine, 2,0 % 2025. i 2026. g., 2,5 % 2027. i 2028. g. te 3 % 2029. i 2030. g., zatim od 2031. do 2040. godine 3,5 % te % od 2041. do 2050. Izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, *Dugoročna strategija obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050.*, Zagreb, prosinac, 2020. Dostupno na mrežnim stranicama: https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/hr_ltrs_2020.pdf (10. 6.2021.).

9 Čl. 5. st. 2. Ustava RH, NN 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 5/14.

predlažući obustavu izvršenja pojedinačnih akata ili radnji koje se poduzimaju na osnovi istoimenih članaka ZEU-a do donošenja konačne odluke USUD-a. Pri tomu navodi sljedeće:

Pravo vlasništva je jedno od temeljnih ljudskih prava te se stoga razrađuje (isključivo) organskim zakonom.

U konkretnom slučaju, ne radi se samo o razradnji temeljnoga ljudskog prava – prava vlasništva, nego i o dokidanju odnosno ograničavanju određenih prava (su)vlasnika, već utvrđenih i razrađenih organskim zakonom – Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jest organski zakon, prema pravnoj snazi ispod Ustava, ali iznad ostalih (ordiniranih) zakona što je posljedica kvalificirane većine koja se traži za njihovo donošenje.

Zakon o energetskej učinkovitosti je obični – ordinirani zakon.

Zakon o energetskej učinkovitosti (NN 127/14, NN 116/18) u čl. 29. st. 1. i čl. 30. st. 2. na bitno drugačiji način uređuje prava suvlasnika u odnosu na odlučivanje suvlasnika u poslovima redovite uprave odnosno izvanrednih poslova, nego što to čini organski Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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) u čl. 40. i čl. 41.

Postoji proturječnost između navedenih pravnih normi u istome pravnom sustavu do koje je došlo uzurpacijom prava uređivanja određenih pravnih odnosa, tako da su običnim – ordiniranim zakonom – (pre)uređeni pravni odnosi za koje Ustav Republike Hrvatske propisuje uređivanje isključivo organskim zakonima.

Posebno se skreće pozornost na nedosljednost i dvosmislenost predviđenog načina donošenja odluka suvlasnika u odnosu na pravni posao n. b. izvanredne uprave, kako ga propisuje Zakon o energetskej učinkovitosti (NN 127/14, 116/18) u čl. 29. st. 1. i čl. 30. st. 2., prema kojemu odluke... ‘donose suvlasnici zgrade temeljem natpolovične većine glasova suvlasnika zgrade koja se računa po suvlasničkim dijelovima i po broju suvlasnika nekretnine.’

Čit. odredba je nerazumljiva, neprovediva i suprotna ne samo odredbama organskog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl. 40. i čl. 41.), nego i sama sebi.

6.2. Očitovanje Ministarstva zaštite okoliša i energetike Republike Hrvatske

Ministarstvo navodi da je: “*vidljivo da podnositeljica paušalno ocjenjuje pojedine odredbe spornog Zakona dovodeći u pitanje njihovu ustavnost i samim time pada u kontradikciju svojih tvrdnji. Isto tako, smatramo da podnositeljica Prijedloga nije uzela u obzir čl. 48. Ustava RH kojim je određeno se jamči pravo vlasništva, ali i da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkog prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru. Nadalje, iako ZoV u odredbama čl. 40. i 41. propisuje poslove redovite uprave, kao i izvanredne poslove te određuje način odlučivanja u potonjim slučajevima, smatramo da Zakon o energetskej učinkovitosti, kao posebni zakon (lex specialis) ni na koji način ne narušava nepovredivost*

vlasništva određenog kao jedne od najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske i temelj za tumačenje Ustava, te iz njega ne proizlazi nikakvo određenje kojim bi se osporavalo pravo vlasništvo, odnosno suvlasništvo...“

6.3. Pravorijek USUD-a

Polazeći od čl. 48. st. 2. Ustava, a uvažavajući proklamirane ciljeve energetske učinkovitosti i činjenicu da se navedena usluga plaća, a ušteta jamči (v. čl. 29. st. 3. ZoEU-a), što ima izravan učinak na pravo vlasništva svakog od suvlasnika višestambene zgrade, na zakonodavcu je bila zadaća osporene odredbe formulirati na razumljiv način da bi bile provedive u praksi. U tom smislu Ustavni sud smatra potrebnim ponoviti svoja stajališta o kvaliteti pravnih normi u svjetlu vladavine prava, izražena primjerice u odluci i rješenju br.: U-I-722/2009 od 6. travnja 2011. (NN 44/11.)

5... zahtjevi pravne sigurnosti i vladavine prava iz članka 3. Ustava traže da pravna norma bude dostupna adresatima i za njih predvidljiva, tj. takva da oni mogu stvarno i konkretno znati svoja prava i obaveze kako bi se prema njima mogli ponašati. (...)

U konkretnom slučaju, osporenim odredbama propisano je da odluku o sklapanju ugovora o energetskom učinku višestambene zgrade i o sklapanju ugovora o izvođenju radova na energetskoj obnovi za višestambenu zgradu donose suvlasnici zgrade natpolovičnom većinom glasova koja se računa po suvlasničkim dijelovima i po broju suvlasnika nekretnine.

Dakle, zakonodavac je predvidio dva kriterija za donošenje odluke o sklapanju takvog ugovora, pri čemu ta dva kriterija mogu biti u međusobnoj suprotnosti...

Navedeno pravilo odlučivanja natpolovičnom većinom glasova suvlasnika koja se računa prema kumulativnom modelu gdje se uzima u obzir i broj suvlasnika i suvlasnički dijelovi nekretnine nije jasno. Naime, nije jasno kako će se postići natpolovična većina glasova računanjem po dva kriterija te ima li i koji od ta dva kriterija prednost. Takva norma podložna je, dakle, različitim tumačenjima, što može dovesti do problema u njezinoj praktičnoj primjeni...

Ustavni sud primjećuje da se Ministarstvo nije očitovalo na navode predlagateljice o nepreciznosti osporenih normi...

Budući da bi učinci ukidanja čl. 29. st. 1. i 30. st. 2. ZoEU-a s danom objave ove odluke u »Narodnim novinama« doveli do ustavnopravno neprihvatljive pravne praznine, Ustavni sud je na temelju ovlaštenja iz članka 55. stavka 2. Ustavnog zakona odgodio prestanak važenja ukinutih odredbi.

Radi se zapravo o situaciji kada je USUD zbog neustavnosti, odnosno nezakonitosti ukinuo pravni akt koji je ocjenjivao, ali ga je istodobno odgodnim rokom (koji sâm određuje) održao na snazi dajući mogućnost zakonodavcu (ili drugom donositelju pravnog akta) da on u okviru svoje nadležnosti u dodatnom roku otkloni razloge njegove neustavnosti, odnosno nezakonitosti. Takvo svoje postupanje USUD koristi da bi otklonio ili ublažio politički utjecaj svojih odluka, odnosno zadiranja u prerogative zakonodavca. Naime, odluke USUD-a

kojima se ukida pravni akt s odgovnim rokom po pravilu sadrže vrlo jasna tumačenja i obrazloženja te izravne i neizravne upute zakonodavcu, odnosno drugom donositelju pravnog akta, kako da kroz svoje postupanje otkloni uočene neustavnosti, odnosno nezakonitosti koje su bile razlog njegovog ukidanja. Ipak, iako USUD ima određeni stupanj aktivizma u ustavnoj interpretaciji pri ispitivanju ustavnosti zakona, iz Odluke nije jasno koji bi to bili objektivni kriteriji potrebite suglasnosti koji isključuju mogućnost proizvoljne primjene prava, a koji bi paralelno stvorili standard predvidljivosti i kontrole.

Nadalje, bitan pravni moment je i stajalište USUD-a da *nije nadležan ocjenjivati međusobnu usklađenost zakona, odnosno propisa iste pravne snage* pa nije donosio mišljenje o odnosu ZoV-a i ZEU-a, odnosno odnosu organskih i ordiniranih zakona. Uvažavajući rečeno, mišljenja smo kako u određenim pravnim situacijama može doći i dolazi do konkurencije (kolizije) pravnih normi. U teoriji i praksi najčešće se spominju i koriste tri kriterija za rješavanje proturječnosti između pravnih načela ili pravnih normi općenito: kriterij vremena (*lex posterior derogat legi priori*), kriterij hijerarhije (*lex superior derogat legi inferiori*) i kriterij specijalnosti (*lex specialis derogat legi generali*). Pri koliziji pravnih normi u pravilu će se primijeniti kriterij specijalnosti da bi se primijenila jedna od suprotstavljenih pravnih normi. Dakle, koji se zakon, čijim se odredbama razrađuju Ustavom utvrđena ljudska prava i temeljne slobode, ima smatrati organskim zakonom? Polazeći od sadržaja odredbi oba popisa (ZOV-a i ZEU-a) vidljivo je da u zakonodavnoj praksi gotovo i nema zakona koji u određenom broju svojih odredaba barem dijelom ne razrađuje neko od ljudskih prava ili temeljnih sloboda. Sukladno tomu, svaki ili gotovo svaki zakon izglasan u predstavničkom tijelu mogao bi se svrstati među organske zakone. Takva široka interpretacija, međutim, u cijelosti bi izbrisala razliku između "običnog" (ordinarnog) zakona i organskog zakona, što očito nije bio cilj ustavotvorca. Zbog toga, u odgovoru na pitanje koji se od zakona, čijim se odredbama u većoj ili manjoj mjeri razrađuju pojedina Ustavom utvrđena ljudska prava i temeljne slobode, ima smatrati organskim zakonom, treba se ograničiti na područje temeljnih ustavnih vrednota propisanih u čl. 3. Ustava. Naime, iako Ustav RH najviše vrednote ustavnopravnog poretka nije *expressis verbis* odredio kao načela, one to funkcionalno jesu. Njihov je sadržaj, za razliku od, *exempli gratia*, kulturnih prava, određen samim Ustavom i individualiziran zajamčenom pravnom zaštitom na nacionalnoj i međunarodnoj razini. Prema ovoj interpretaciji, za razmatranje pravne naravi i ocjenu ustavnosti osporenih odredbi ZEU-a bitne su odredbe sadržane u čl. 3 Ustava RH. Prema odluci USUD-a ZoV-om se razrađuju navedene ustavne odredbe. Njime se posebno razrađuje pravo nepovredivosti vlasništva kao temeljna ustavna vrednota u njezinom osjetljivijem dijelu, a to je njezino ograničenje. Dakle, nesporno je da ZoV predstavlja propis organskog karaktera. Ipak, koliko god da je točno da će u najvećem broju slučajeva biti lako i već *prima facie* odrediti koja je pravna norma opća ili generalna, a koja posebna ili specijalna, to nije uvijek tako. Naime, koliko god da je jasno da (načelno) ZoV ima položaj općeg zakona prema ZEU-u kao specijalnom, nije baš moguće isključiti slučajeve kada će upravo na primjeru tih dvaju zakona zaključak možda biti obrnut ili barem bitno različit jer ZEU svojim normama štiti i *očuvanje prirode i čovjekova okoliša* (također čl. 3. Ustava RH). Dakle, stajalište USUD-a je opravdano jer se, s jedne strane, uvažava potreba stalnog unaprjeđenja prava koja je uvjetovana

europizacijom, internalizacijom i globalizacijom suvremenog društva te pravnog poretka, a s druge strane, radi se opsežnoj, složenoj i osjetljivoj materiji imovinskopravnih odnosa gdje je i sâm normativni okvir još uvijek *in statu nascendi*.

7. ZADNJA NOVELA ZAKONA O ENERGETSKOJ UČINKOVITOSTI, NN br. 41/21

Iako je primarni cilj Novele ZEU-a bio implementacija europske pravne regulative,¹⁰ zakonodavac je, izvršavajući odluku USUD-a po kojoj prijašnje rješenje nije zadovoljavalo određene standarde u pogledu preciznosti i jasnoće, revidirao normu o potrebitoj suglasnosti određujući natpolovičnu većinu glasova suvlasnika zgrade koja se računa po suvlasničkim dijelovima dostatnom za sklapanje ugovora o izvođenju radova na energetskej obnovi više-stambene zgrade. Donoseći takvo, rezultatski orijentirano zakonsko rješenje, koje, s jedne strane, počiva na određenim, preciznim i predvidljivim pravilima postupanja, a s druge strane, po kojem su relevantne činjenice i okolnosti bitno izmijenjene, zakonodavac je postupio po odluci USUD-a. Vjerujemo da će posljedično i praksa primjene predmetnog rješenja rezultirati predvidljivim odnosima i situacijama tako da se, s obzirom na zadiranje u vlasnička prava u području stanovanja, neće pojaviti neka nova pitanja na koja neće biti odgovora, odnosno bit će odgovora koji su u skladu sa suvremenim poimanjem prava vlasništva i prava na mirno uživanje imovine. Naime, ovo tvrdimo jer je nesporna životna činjenica, ali i iskustvo, da su vlasnički odnosi u zgradama u većini slučajeva iznimno složeni (posebno problematične za obnovu su zgrade mješovitog vlasništva), da je informiranost, educiranost i sudjelovanje suvlasnika u donošenju važnih odluka o obnovi zgrada nerijetko na niskoj razini, da bilo koji model stanovanja, kako bi bio dugoročno održiv, mora počiti od činjenice da netko mora platiti cijenu stanovanja, da je nesređeno vlasničko stanje (dakle, zemljišna knjiga), što sve u konačnici rezultira činjenicom da će i ovakvo rješenje o potrebnim suglasnostima učiniti energetskej obnovu samo manje problematičnom. Štoviše, predmetno rješenje je i na tragu nekih ustaljenih europskih pravnih rješenja; *exempli causa*, slovenski Zakon o stanovanju određuje: *...bez obzira na odredbu čl. 67. Zakona o vlasništvu (Sl. gl. RS br. 87/02 i 18/07), etažni vlasnici odlučuju o transakcijama koje nadilaze redovno upravljanje višestambenim stanovima zgrada uz suglasnost više od tri četvrtine etažnih vlasnika u odnosu na njihove suvlasničke udjele*.¹¹

10 Direktiva 2012/27/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 25. listopada 2012. o energetskej učinkovitosti, izmjeni direktiva 2009/125/EZ i 2010/30/EU i stavljanju izvan snage direktiva 2004/8/EZ i 2006/32/EZ (SL L 315, 14. studenoga 2012.) kako je posljednji put izmijenjena Direktivom (EU) 2019/944 Europskog parlamenta i Vijeća od 5. lipnja 2019. o zajedničkim pravilima za unutarnje tržište električne energije i izmjeni Direktive 2012/27/EU (SL L 158, 14. lipnja 2019.).

11 Povijesna pripadnost istoj državi, s obzirom na zajedničku tradiciju i standarde u ovoj grani prava, logičan je razlog uzimanja za uzor hrvatskoga i slovenskoga zakonodavstva. Tako vidi: Stanovanjski zakon, *Ur. list RS*, št. 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 57/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17, 59/19 in 189/20, čl. 29., st. 1. *Ne glede na določbo 67. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 18/07) odločajo etažni lastniki o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja večstanovanjske stavbe, s soglasjem več kakor treh četrtin etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.*

8. UMJESTO ZAKLJUČKA

U vladajućoj doktrini¹² nedvojbeno je izraženo stajalište da svaka društvena zajednica počiva na nekom njoj imanentnom sustavu vrijednosti koje su temelj njezinog postojanja jer su polazišna osnova za uspostavu pravila ponašanja i djelovanja svih fizičkih i pravnih osoba u društvenoj i državnoj zajednici. Svakako među najznačajnije ulazi i ideja nepovredivosti vlasništva.¹³ Štoviše, izvorna ustavna ovlast za evolutivno tumačenje i aktivističko postupanje USUD-a, koja proizlazi iz čl. 3. Ustava RH, određuje: ... *socijalnu pravdu, poštivanje prava čovjeka, nepovredivost vlasništva, očuvanje prirode i čovjekova okoliša, (...) kao najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske i temelj za tumačenje Ustava* (tekst istaknuo autor). Međutim, kada u društvu dođe do promjena koje su po svom opsegu i sadržaju radikalne i reformske (u ovom slučaju ulazak u EU), jer se jedan društveno-ekonomski i političko-pravni sustav zamjenjuje novim, onda je nedvojbeno da se i sustav društvenih vrijednosti na kojima on počiva u određenoj, pa i većoj mjeri, mijenja. Naime, na poslove energetske obnove je utjecala kako promjena društvenog uređenja tako i pristupanje europskim integracijama uz neminovnu činjenicu da se ubrzano mijenja i priroda oko nas, kao i svijest o njezinom očuvanju. Sve su to razlozi zbog kojih se mora prilagođavati i ovo „živo“ pravno područje. Stoga USUD, u predmetnom postupku ocjene ustavnosti, prihvaćajući dinamičku ili evolutivnu interpretaciju, razumije modernu državu i razvijeno demokratsko društvo, s jedne strane, te realitet spoznaje i mogućnost njihova realiziranja u danim društvenim realnostima, s druge strane, pa ne inzistira na prevaziđenom prijašnjem rješenju po kojemu je za energetske obnovu pročelja zgrade potrebna suglasnost svih suvlasnika.

LITERATURA

1. Direktiva 2012/27/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 25. listopada 2012. o energetske učinkovitosti, izmjeni direktiva 2009/125/EZ i 2010/30/EU i stavljanju izvan snage direktiva 2004/8/EZ i 2006/32/EZ (SL L 315, 14. studenoga 2012.) kako je posljednji put izmijenjena Direktivom (EU) 2019/944 Europskog parlamenta i Vijeća od 5. lipnja 2019. o zajedničkim pravilima za unutarnje tržište električne energije i izmjeni Direktive 2012/27/EU (SL L 158, 14. lipnja 2019.).
2. Pravilnik o energetske pregledima zgrada i energetske certificiranju (NN br. 48/14, 90/20).
3. Stanovanjski zakon (*Ur. list RS*, št. 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 57/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17, 59/19 in 189/20).
4. Uredba o održavanju zgrada, (NN br. 64/97.)

12 *Exempli gratia*, Bačić, A. (2001), *Hrvatska i izazovi konstitucionalizma*, Književni krug, Split; Bačić, P. (2010), *Konstitucionalizam i sudski aktivizam*, Književni krug, Split; Smerdel, B., Sokol, S. (2008), *Ustavno pravo*, Pravni fakultet, Zagreb, 2008.; Rodin, S. (1997), *Europska integracija i ustavno pravo*, IMO, Zagreb, te Arlović, M. (2015), *Ustavno-pravni okvir ustavnosudskog aktivizma u Republici Hrvatskoj, Ustavni sud između negativnoga zakonodavca i pozitivnoga aktivizma*, Ustavni sud Bosne i Hercegovine, Sarajevo.

13 Ustaljeno je stajalište USRH-a da se vlasništvo u smislu čl. 48. st. 1. Ustava mora vrlo široko tumačiti jer obuhvaća načelno sva imovinska prava (primjerice, odluke US br.: U-III-72/95 od 11. travnja 2000.).

5. Ustav RH (NN br. 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 5/14.)
6. Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji (NN br. 109/01–66/19).
7. Zakon o gradnji (NN br. 153/13–125/19).
8. Zakon o najmu stanova (NN br. 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06).
9. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, kojim je uređeno pitanje oduzetih stanova (NN br. 92/96, 92/99, 80/02, 81/02 i 98/19).
10. Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije (NN br. 121/20, 10/21).
11. Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN br. 43/92, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 11/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02).
12. Zakon o stambenim odnosima (NN br. 51/85, 42/86, 22/92 i 70/93).
13. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 81/15).
14. Zakon o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba (NN br. 53/90, 60/91, 25/93 i 70/93).
15. Zakon o stambenim odnosima (NN br. 52/74).
16. Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (NN br. 65/17–146/20).
17. Zakon o energetske učinkovitosti (NN br. 127/14–41/21).
18. Zakon o najmu stanova (NN br. 91/96–105/20).
19. Zakon o obnovi (NN br. 24/96–98/19).
20. Zakon o porezu na promet nekretnina (NN br. 115/16 i 106/18).
21. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11–112/18).
22. Arlović, M. (2015), *Ustavnopravni okvir ustavnosudskog aktivizma u Republici Hrvatskoj, Ustavni sud između negativnoga zakonodavca i pozitivnoga aktivizma*, Ustavni sud Bosne i Hercegovine, Sarajevo.
23. Bačić, A. (2001), *Hrvatska i izazovi konstitucionalizma*, Književni krug, Split.
24. Bačić, P. (2010), *Konstitucionalizam i sudski aktivizam*, Književni krug, Split.
25. Belaj, V. (2000), „Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu)“, *Zbornik Pravnog fakulteta Rijeka*, vol. 21, br. 1, str. 191–219.
26. Bodul, D. (2018), „Trebaju li stambena zgrada dobiti pravnu osobnost *de jure*“, *Informator*, br. 6530, str. 1–4.
27. Bodul, D. (2018), „Zašto nam treba Zakon o upravljanju i održavanju stambenih zgrada – prijedlozi i mišljenja“, *Informatora* br. 6489, str. 10.

28. Franić, M. (2009), „Stambeni odnosi u svjetlu reintegracije hrvatskog pravnog poretka u kontinentalno europski pravni krug“, *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu*, vol. 46, br. 4, str. 813–828.
29. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine – *Dugoročna strategija obnove nacionalnog fonda zgrada do 2050.*, Zagreb, prosinac, 2020. Dostupno na mrežnim stranicama: https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/hr_ltrs_2020.pdf (10. 6. 2021.).
30. Rodin, S. (1997), *Europska integracija i ustavno pravo*, IMO, Zagreb.
31. Smerdel, B., Sokol, S. (2008), *Ustavno pravo*, Pravni fakultet, Zagreb.
32. Odluka Ustavnog suda RH, br.: U-III-72/95 od 11. travnja 2000.