

AKTUALNA PITANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG PRAVA – EDUKACIJA ZA ZEMLJIŠNOKNJIŽNE REFERENTE

Priručnik za polaznike/ice

Izrada obrazovnog materijala:

Damir Kontrec
Vrhovni sud Republike hrvatske

Zinka Bulka
Županijski sud Velika Gorica

Zagreb, rujan 2016.

Copyright 2016.

Pravosudna akademija

Ulica grada Vukovara 49, 10 000 Zagreb, Hrvatska

TEL 00385(0)1 371 4540 FAKS 00385(0)1 371 4549 WEB www.pak.hr

Sadržaj

UVOD	4
1. OVLASTI POSTUPANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH REFERENATA	5
2. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE ZA VALJANOST UPISA TE OCJENA PROVEDIVOSTI UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	6
3. PRESUDA KAO TEMELJ STJECANJA PRAVA VLASNIŠTVA.....	11
4. OVLAŠTENJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG SUDA U OCJENI DOPUŠTENOSTI UPISA	15
5. PRIPREMLJENOST PREDMETA ZA POSTUPAK PRED VIŠIM SUDOM	17
6. UPIS CESTA U ZEMLJIŠNU KNJIGU.....	19
7. ZABILJEŽBE KAO ZEMLJIŠNOKNJIŽNI UPIS.....	25
8. PRIMJERI.....	37

UVOD

Zemljišnoknjižno pravo je grana prava s kojim u dodir dolazi najveći broj građana. Gotovo svaka osoba se u nekom trenutku susretne sa zemljišno knjižnim postupkom odnosno sa zemljišnim knjigama. Zemljišna knjiga je javna knjiga u koju se upisuju nekretnine, prava na nekretninama te pravno relevantne činjenice i osobni odnosi određeni zakonom. Zemljišna knjiga je osnovna i jedina evidencija o pravnom stanju nekretnina mjerodavnom za pravni promet.

Temeljni propis koji čini izvor zemljišno knjižnog prava je Zakon o zemljišnim knjigama¹ koji uređuje materijalnopravne i procesnopravne odredbe o zemljišnim knjigama, a u svezi pravnog stanja nekretnina mjerodavnog za pravni promet.

Kao izvori zemljišnoknjižnog prava još se javljaju mnogi drugi propisi među kojima i Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik)², Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora³, Pravilnik o obrascima u zemljišno knjižnom postupku⁴, Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata⁵, Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine⁶, Pravilnik o ustroju i djelovanju zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra⁷ Pravilnik o mjerilima za rad zemljišno knjižnih službenika⁸

Zemljišnoknjižni referenti, kao zemljišnoknjižni službenici zauzimaju vrlo važno mjesto u provedbi propisa koji predstavljaju izvor zemljišnoknjižnog prava. Stoga je cilj ove radionice ukazati na probleme na koje referenti nailaze u svakodnevnom radu, pokušati pronaći rješenja za probleme, ukazati na razlike u postupanju pojedinih sudova te analizirati praksu tri specijalizirana zemljišnoknjižna drugostupanjska suda, te utvrditi eventualno postojeće razlike u postupanju.

Radionica je podijeljena u nekoliko cjelina i to prava i ovlasti postupanja zemljišnoknjižnih referenata, opće i posebne pretpostavke za provedbu upisa u zemljišne knjige, valjanost isprava kao temelja za upis u zemljišne knjige, upis temeljem sudskih odluka, specifičnosti kod posebnih vrsta upisa, upis cesta u

¹ Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04., 107/07., 152/08., 55/13. i 60/13 – dalje: ZZK)

² Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) –Narodne Novine 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 145/05, 60/10, 55/13 i 60/13.

³ Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (Narodne novine 42/91 i 16/94)

⁴ Pravilnik o obrascima u zemljišno knjižnom postupku (Narodne novine 123/04)

⁵ Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata (Narodne novine br. 136/05)

⁶ Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (Narodne novine 60/10)

⁷ Pravilnik o ustroju i djelovanju zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra (Narodne novine 107/10),

⁸ Pravilnik o mjerilima za rad zemljišno knjižnih službenika (Narodne novine 64/12)

zemljišne knjige, upis pomorskog dobra, upis zabilježbe pokrenutog postupka i spora, upis plombe, upisi u postupcima bespravne gradnje te priprema predmeta za postupak pred drugostupanjskim sudom. Uz svaku cjelinu dani su i primjeri iz prakse koje će polaznici rješavati zajedno te na taj način još bolje svladati navedenu materiju.

1. OVLAŠTI POSTUPANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH REFERENATA

Institut ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata u sudu uveden je po uzoru na slično rješenje u Republici Austriji, a u ZZK uveden je novelom iz 2004. godine. Novelom iz 2013. godine u ZZK su precizirane ovlasti ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata.

Rješenje u zemljišnoknjižnom postupku donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent, sudski savjetnik i zemljišnoknjižni sudac kada je to određeno ovim Zakonom. Rješenje povodom prijedloga za upis, kojim rješenjem će udovoljiti upisu ili ga odbiti, donosi ovlaštenu zemljišnoknjižni referent ili sudski savjetnik.

Ovlaštenu zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik mogu provoditi i sve radnje u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, do donošenja odluke. Ovom odredbom je dana ovlast ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima da samostalno rješavaju sve zemljišnoknjižne predmete dok zemljišnoknjižni suci odlučuju u zakonom određenim sudskim postupcima u kojima se u pravilu vodi raspravno ročište.

Kako ZZK daje ovlaštenje ovlaštenim zemljišnoknjižnim referentima da donose odluke povodom prijedloga za upis⁹ i to tako da prijedlogu udovolji, odnosno da se prijedlog odbije odnosno da se odbaci, to ovlaštenu zemljišnoknjižni referenti nisu ovlaštenu donositi rješenja o ispravku rješenja povodom prijedloga za upis, već je za isto ovlašten isključivo zemljišnoknjižni sudac.¹⁰

Jednako tako, ovlaštenu zemljišnoknjižni referenti nemaju ovlasti za provođenja rasprava za ispravak u ispravnim postupcima. Naime, raspravu za ispravak provode sudac pojedinac ili sudski savjetnici¹¹. Isto pravilo vrijedi i za pojedinačni zemljišnoknjižni postupak¹².

Osim ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata u sudovima radi i određeni broj zemljišnoknjižnih referenata koji nemaju posebne ovlasti, a koji mogu pripremati

⁹ Članak 109. ZZK

¹⁰ Radi se o ispravku rješenja sukladno članka 342. ZPP-a koji se u zemljišnoknjižnom postupku primjenjuje temeljem članka 91. stavak 1. ZZK. Isti stav izražen je u odluci ŽS Varaždin broj Gž-279/08 od 3. ožujka 2008. godine.

¹¹ Članak 191. stavak 3. ZZK

¹² Člankom 200. g. ZZK propisano je da se na raspravu za ispravak, odlučivanje o prijavama i prigovorima, na provedbu upisa u pojedinačnom ispravnom postupku te na tužbu za ispravak na odgovarajući način primjenjuju pravila iz članka 191. do 197. ZZK.

odnosno provoditi nacрте zemljišnoknjižnih rješenja u redovnom postupku, kao i pojedine radnje koje su potrebne u pripremi rasprave u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima iz nadležnosti ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta i sudskog savjetnika, ali pod nadzorom ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta, sudskog savjetnika ili zemljišnoknjižnog suca.

Ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta u skladu s uvjetima i u postupku propisanim ZZK imenuje predsjednik neposredno višeg suda, na prijedlog predsjednika zemljišnoknjižnog suda u kojem službenik radi. Poslove u zemljišnoknjižnom postupku koje će obavljati imenovani ovlašteni zemljišnoknjižni referent povjerava predsjednik zemljišnoknjižnog suda u koji je službenik imenovan.

Službenik se može imenovati za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta ukoliko ima položen poseban stručni ispit za ovlaštenoga zemljišnoknjižnog referenta i ima najmanje naziv stručni prvostupnik ili sveučilišni prvostupnik struke prava ili uprave i najmanje 3 godine radnog iskustva na poslovima zemljišnoknjižnog referenta.

Poseban stručni ispit za ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta polaže se kod Ministarstva pravosuđa a program i način polaganja posebnog stručnog ispita, kao i pobliže postupak imenovanja odredit će se posebnim pravilnikom¹³ koji donosi ministar nadležan za poslove pravosuđa uz prethodno pribavljeno mišljenje županijskih sudova.

2. OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE ZA VALJANOST UPISA TE OCJENA PROVEDIVOSTI UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Pravni učinci upis u zemljišne knjige nastupaju jedino kad su za upis određenog knjižnog prava bile ispunjene sve pretpostavke određene pravilima koja uređuju pretpostavke za stjecanje, promjenu ili prestanak određenog prava na nekretninama te kada su za provedbu bile ispunjene sve pretpostavke određene zemljišnoknjižnim pravom. Dakle, da bi određeni upis u zemljišne knjige bio istinit, valjan i u skladu sa stvarnim stanjem na nekretninama, potrebno je da navedene pretpostavke budu u cijelosti ispunjene.

Razlikujemo materijalne i procesne pretpostavke za upis u zemljišne knjige. Materijalne pretpostavke su knjižni prednik i tabularna isprava, a procesne pretpostavke su podnošenje prijedloga za upis, podnošenje isprava, dozvola suda odnosno donošenje rješenja o knjižnom upisu, provedba samog upisa u zemljišnim knjigama te pravomoćnost rješenja o upisu.

¹³ Pravilnik o polaganju posebnog stručnog ispita i imenovanju ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata (Narodne novine 136/05)

Materijalne pretpostavke za upis u zemljišne knjige

Knjižni prednik

Knjižni prednik je osoba koja je u času podnošenja prijedloga za upis upisana kao zemljišno knjižni vlasnik zemljišta ili kao nositelj prava glede kojeg se upis zahtijeva ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena. Samo protiv zemljišnoknjižnog prednika je dopušten upis u zemljišne knjige.

Za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno je stanje u trenutku kada je prijedlog stigao zemljišno knjižnom sudu. Pri tome valja voditi računa da podaci u zemljišnim knjigama u potpunosti odgovaraju ispravi temeljem koje se zahtijeva upis u zemljišne knjige. Tako će sud odbiti prijedlog za upis ukoliko predlagatelj ne dokaže da je zemljišno knjižni prednik od kojeg je stekao vlasništvo nekretnina udajom promijenio prezime, odnosno da su prodavateljica iz ugovora o kupoprodaji i zemljišno knjižna vlasnica iste osobe.

No, kako naše zemljišne knjige nisu uvijek i u svim područjima ažurirane, postoje izuzetci od pravila da je upis moguć samo u odnosu na osobu koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik.

Prvi izuzetak je mogućnost da je kao vlasnik upisana osoba mrtva već duži niz godina. Svi poslije nje su tzv. izvanknjižni stjecatelji i da bi se posljednji stjecatelj upisao mora dokazati neprekinuti niz izvanknjižnih prijenosa prava. Pri tome se u praksi neprekinuti izvanknjižni niz dokazuje ispravama, kao što je rješenje o nasljeđivanju ali i drugim dokaznim sredstvima (npr. iskazima svjedoka ili privatnim ispravama).¹⁴

Drugi izuzetak je u situaciji ako nasljednik otuđi knjižno pravo koje je s ostavitelja nasljeđivanjem prešlo na njega te će se u tom slučaju dopustiti upis neposredno iza ostavitelja, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od ostavitelja kao knjižnog prednika do sebe.¹⁵

Izvanknjižni stjecatelj vlasništva, kao tužitelj, može s uspjehom usmjeriti svoj tužbeni zahtjev samo protiv osobe koja je u nizu izvanknjižnog stjecanja od upisanog nositelja knjižnog prava, posljednja prenijela na njega vlasništvo na nekretnini, jer subjekt koji je prenio vlasništvo na nekretnini nalazi se u pravnom odnosu s tužiteljem. Procesna legitimacija pripada osobama koje su subjekti spornog građanskopravnog odnosa i ovlaštenici, odnosno obveznici prava istaknutog u tužbenom zahtjevu.

Još jedan od izuzetaka kada se može ishoditi upis u zemljišne knjige a da se upis podnosi protiv osobe koja nije upisan kao zemljišno knjižni vlasnik postoji u situaciji ako zbog smrti knjižnog prednika knjižno pravo prijeđe na njegove nasljednike, nasljednikovi vjerovnici mogu ishoditi osiguranje svoje tražbine prema

14 Članak 41.stavak 1. ZZK

15 Članak 41.stavak 2. ZZK

utvrđenom nasljedniku bez prethodnog upisa nasljednika, s time da će njihove tražbine biti osigurane samo u opsegu u kojem je to njihov dužnik naslijedio.¹⁶

Isprava kao temelj za stjecanje prava vlasništva na nekretninama

Upis u zemljišne knjige dopustit će se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost. Isprava mora biti javna ili javno ovjerovljena.

Javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba su isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku ako sadrže sve što zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava te odluke suda ili drugog nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnim knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis.

Pod javno ovjerovljenom privatnom ispravom smatra se isprava na kojoj je ovjeren potpis. To znači da ukoliko je isprava ugovor o darovanju tada darovatelj mora ovjeriti potpis kod javnog bilježnika. Ovdje je važno istaći, da ukoliko se radi o ugovoru sa određenim teretom, na primjer sa zadržavanjem prava doživotnog uživanja (odnosno neke od osobnih služnosti) darovatelja na darovanoj nekretnini, tada potpis moraju ovjeriti obje ugovorne strane.

Za upis knjižnog prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanka mora za to iz isprave biti vidljiv pravni temelj. Tako ukoliko se radi o ugovoru tada na ispravi mora biti naznačena vrsta ugovora (kupoprodaja) bilo u nazivu ugovora ili u samom tekstu ugovora.

Upis u zemljišne knjige dopustit će se samo na temelju isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. U ispravama moraju osobe protiv kojih i u čiju korist se upis zahtijeva biti navedene tako da ne postoji opasnost da ih se zamijeni drugima a moraju biti navedeni i mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kada su isprave sastavljene.

Isprave moraju imati naznačen datum (dan, mjesec i godina) potpisivanja isprave - ugovora, te označeno mjesto gdje je ugovor zaključen, međutim isprave koje ne sadrže mjesto, dan, mjesec i godina gdje i kada su isprave sastavljene, ali su ovjerene od strane javnog bilježnika smatraju se podobnim za provedbu u zemljišnim knjigama.

Isprave ne smiju imati očite nedostatke koji bi dovodili u sumnju njezinu vjerodostojnost, na njoj se ne smije ništa brisati, prekrižiti ili mijenjan korektur lakom. U praksi se zna javiti slučaj da su stranke ovjerile ugovor o kupoprodaji, a zatim primijetile da su navele krivu površinu katastarske čestice ili da nisu napisali točnu oznaku čestice i sl. Tada stranke brišu bilo korektur lakom ili na način da je vidljivo da nešto ispravljaju. Takav ugovor kao isprava za prijenos prava vlasništva nekretnina nije valjan i temeljem njega neće se dopustiti prijenos prava vlasništva

16 Članak 42.stavak 1. ZZK

Ako ugovor ima više listova, oni moraju biti spojeni tako da se ništa ne može naknadno umetati ili da se nešto može izvaditi. U praksi postoje tiskanice ugovora o kupoprodaji koje su napravljene kao arak A3 te presavinate na format A4 papira, tako da nije moguće umetanje ili uklanjanje pojedinih dijelova ugovora

Ugovorne strane u privatnim ispravama – ugovoru (kupac, prodavatelj i sl.), moraju biti točno označene navođenjem imena i prezimena, adrese, tvrtke i sjedišta pravne osobe, te navođenjem OIB-a. U praksi se javlja situacija da je u zemljišnim knjigama naveden vlasnik punim imenom, a u stvarnom životu ga zovu skraćenim imenom ili izvedenicom (na primjer, u zemljišnoj knjizi je naveden Vjekoslav, a zovu ga Slavek). Stranke tada često navode prodavatelja pod imenom pod kojim je poznat (Slavek). U takvim slučajevima nije moguće izvršiti prijenos prava vlasništva jer osoba prodavatelja nije ista s osobom zemljišno knjižnog vlasnika.

Ugovor kao isprava za uknjižbu prava mora sadržavati klauzulu intabulandi – dozvolu zemljišno knjižnog vlasnika da pristaje na uknjižbu.

Oznaka nekretnine

Da bi se dopustio opis u zemljišne knjige potrebno je da u privatnoj ili javnoj ispravi bude točno naznačena nekretnina – zemljište o kojem se odlučuje.

Zemljište je dio zemljišne površine koji je u katastru zemljišta označen posebnim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica). Pojedinačna nekretnina kao objekt pravnih odnosa može se sastojati od više zemljišta, ta su zemljišta pravno sjedinjena u jedno zemljišnoknjižno tijelo i upisana u isti zemljišnoknjižni uložak.¹⁷

Predmet raspolaganja u pravnom prometu mogu biti sve katastarske čestice zajedno, odnosno cijelo zemljišno knjižno tijelo u cjelini (što je u praksi rijetkost) ili neka od katastarskih čestica, dok ostale ne sudjeluju u pravnom prometu i ostaju u istom pravnom statusu. Predmet pravnog prometa može biti idealni dio svih katastarskih čestica- odnosno idealni dio zemljišnoknjižnog tijela ili idealni dio pojedine zemljišno knjižne čestice.

Katastarska čestica se označava brojem, površinom i opisom zemljišta po kulturi. Svaka zemljišno knjižna čestica je upisana u određeni zemljišno knjižni uložak određene katastarske općine i tek tako potpuno označena nekretnina može biti predmet upisa.

Predmet stjecanja zemljišno knjižnih prava može biti cijela nekretnina ili njezin idealni dio. Naime, u pravnom prometu se uzima da je idealni dio samostalna stvar te sve što je za stvari vrijedi i za idealne dijelove, ako što nije posebno propisano.

Sve što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje u pravnom je smislu sastavni dio zemljišta i ako zakonom nije drugačije određeno, dijeli njegovu

17 Članak 9.stavak 1. ZV i članak 19. ZZK

sudbinu.¹⁸ Isto predstavlja načelo jedinstva nekretnine, po kojem načelu nekretnina nije samo zemljišna površina već sastavni dio nekretnine čini i sve ono što je s nekretninom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje. Tako nekretninu čine i njezini plodovi (drveće, masline, plodovi) i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini. Ti plodovi su sastavni dio nekretnine sve dok se od nje ne odvoje, kada postaju samostalni pravni subjekt.

Osim plodova, nekretninu čini i njen prirast, odnosno sve što je na površini zemlje, ispod nje ili iznad nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, sve što je na nekretnini dograđeno, nadograđeno odnosno na neki drugi način s njom trajno spojeno, sve dok se od nje ne odvoji.

Nekretninu čine i njezini pripatci – pertinencije, odnosno pokretne stvari koje je njezin vlasnik namijenio da kao sporedne trajno služe glavnoj stvari i koje se prema pravnom shvaćanju u prometu mogu smatrati pripatkom.

Prema tome, u skladu s navedenim načelom jedinstva nekretnine, objekt pravnog odnosa u pravnom prometu može biti samo zemljište sa svime što je s njime razmjerno trajno povezano, što je na površini zemlje, iznad nje ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, odnosno ono što je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno.

Sudska odluka kao temelj upisa u zemljišne knjige

Da bi sudska odluka bila podobna za upis u zemljišne knjige mora sadržavati određene sastojke. Sadržaj izreke ovisi o tome koji je pravni temelj za stjecanje vlasništva.

Dakle, pravomoćna i ovršna sudska odluka o utvrđenju prava vlasništva je javna isprava na temelju koje se može dopustiti uknjižba ako sadrži točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnose upisi.

Da bi bila provediva u zemljišnim knjigama sudska odluka u izreci treba sadržavati točan opis nekretnine prema stanju zemljišne knjige, a koja nekretnina je sastavni dio tužbenog zahtjeva. To znači da treba sadržavati oznaku katastarske čestice, naziv čestice, površinu, oznaku zemljišno knjižnog uloška u kojem se nekretnina nalazi upisana te oznaku zemljišno knjižne općine. Također mora sadržavati i pravo na koje se odnosi upis.

3. PRESUDA KAO TEMELJ STJECANJA PRAVA VLASNIŠTVA

Pravo vlasništva na temelju sudske odluke stječe se u trenutku njezine pravomoćnosti te za stjecanje prava vlasništva nije potrebna predaje nekretnine niti upis u zemljišne knjige¹⁹ Sudske odluke kao temelj za upis u zemljišne knjige mogu biti deklarativne ili konstitutivne.

Vlasnik nekretnine tužbom na utvrđenje – deklaratornom može postaviti zahtjev za utvrđenje njegovog vlasništva na nekretnini, može tražiti da sud naloži tuženiku da mu izda valjanu tabularnu ispravu radi upisa u zemljišne knjige, koju ispravu će zamijeniti pravomoćna presuda ukoliko tuženik ne izda dobrovoljno valjanu tabularnu ispravu tužitelju ili tužitelj može tražiti od suda da, osim što je utvrdio njegovo pravo vlasništva /suvlasništva na nekretnini, da naloži tuženiku da je dužan trpjeti upis vlasništva u zemljišnu knjigu za korist tužitelja. Obveza izdavanja tabularne isprava pretpostavlja postojanje nekog obvezno pravnog odnosa između tužitelja i tuženik.

Kad se predlaže upis prava vlasništva na temelju deklaratorne sudske odluke tada zemljišnoknjižnom odjelu treba dostaviti sve isprave o izvanknjižnom prijenosu vlasništva na nekretnini od upisanog nositelja knjižnog prava do tužitelja, posljednjeg izvanknjižnog stjecatelja vlasništva, jer sud nije utvrđivao sudskom odlukom stjecanje prava vlasništva tako da odluka suda nije usmjerena na promjenu dotadašnjeg prava vlasništva na nekretnini na novog stjecatelja vlasništva.

Osoba koja je stekla pravo vlasništva na nekretnini na temelju odluke suda, ovlaštena je ishoditi upis stečenog prava u zemljišne knjige, iako stjecatelju vlasništva za stjecanje prava vlasništva nije potreban upis u zemljišne knjige²⁰.

Kondemnatorne odluke suda usmjerene su na promjenu dotadašnjeg prava vlasništva na nekretnini odnosno na promjenu osobe koja je do donošenja sudske odluke bila nositelj prava vlasništva na nekretnini na novog subjekta koji nije bio nositelj prava vlasništva. Takve odluke sadrže utvrđenje da je tužitelj stekao vlasništvo na nekretnini što mu je tuženik dužan priznati u određenom roku i izdati valjanu tabularnu ispravu te ukoliko tuženik ne ispuni obvezu i ne izda tužitelju valjanu tabularnu ispravu, tada pravomoćna sudska odluka zamjenjuje valjanu tabularnu ispravu koju je trebao izdati tuženik.

Ukoliko je temelj za stjecanje prava vlasništva neki pravni posao, na primjer ugovor tada se tužbom traži utvrđenje da je stečeno vlasništvo na temelju pravnog posla, dakle sudskom odlukom se utvrđuje da određeni pravni odnos postoji dok sama sudska odluka nije usmjerena na stvaranje novih pravnih odnosa niti se

¹⁹ Članak 126. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima- ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10 i 143/12 i 152/14 i 81/15, dalje ZV)

²⁰ članak 127. stavak 1. ZV-a

preinačuju postojeći pravni odnosi. U takvim situacijama izreka presude može glasiti i na način da je tužitelj vlasnik nekretnine te obveza izdavanja tabularne isprave.

Ukoliko tužitelj traži od suda da utvrdi njegovo pravo vlasništva /suvlasništva na nekretnini (isto će se javiti u situacijama kada je osnova traženja sudske zaštite dosjeloš) tada će traži od suda da utvrdi da je on vlasnik određene nekretnine. Naime, dosjelošću se vlasništvo na nekretninama stječe po samom zakonu pa je tužitelj stekao vlasništvo u trenutku kada su se ispunili uvjeti za dosjeloš, dok upis u zemljišne knjige nema konstitutivni karakter.

Valja istaknuti da se u presudama koje se donose protiv upisanih nositelja zemljišno knjižnih prava koje su podnijele osobe koje su izvanknjižno stekle pravo vlasništva na nekretnini dosjelošću, samo utvrđuje da je tužitelj stekao pravo vlasništva određene nekretnine. Takva pravomoćna presuda je temeljem za zemljišno knjižni upis. U takvim presudama je pogrešno stavljati obvezu tuženiku da izda tabularnu ispravu, budući da stranke nisu bile ni u kakvom pravnom odnosu. Što se tiče stavljanja u izreku presude obvezu tuženiku da trpi uknjižbu da se izvanknjižni stjecatelj upiše u zemljišnu knjigu, isto nije pogrešno no nije ni neophodno²¹.

Ako je tuženik (prenositelj vlasništva na nekretnini) stekao vlasništvo na nekretnini od osobe koja je izvanknjižni stjecatelj vlasništva, tužitelj tada mora dokazati da je na tuženika vlasništvo nekretnine prenijela osoba koja je bila vlasnik nekretnine. Izvanknjižni prijenosi vlasništva moraju se dokazati od upisanog nositelja knjižnog prava do posljednjeg stjecatelja, tužitelja kao osobe koja zahtjeva od suda da sudskom odlukom utvrdi njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno da je ona kao posljednji stjecatelj vlasništva u uzastopnom izvanknjižnom prijenosu stekla vlasništvo na nekretnini.

U okolnostima konkretne procesne situacije kada se tužbom traži utvrđenje prava (su)vlasništva više osoba kao stjecatelja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini i upis prava vlasništva u zemljišne knjige, pravilno je tužbom traženo istovremeno brisanje prava vlasništva sa imena upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika i njihovih zakonskih nasljednika pa su pravilno u tužbi kao stranke na strani tuženika označeni upisani pokojni zemljišnoknjižni vlasnici i njihovi zakonski nasljednici kao jedinstveni suparničari.

Ako je tuženik osoba koja je prenijela vlasništvo na nekretnini na tužitelja upisana kao nositelj knjižnog prava tada nije potrebno dokazivati da je tuženik vlasnik nekretnine. Sastavni dio sudske odluke je deklaracija da je tužitelj stekao vlasništvo nekretnine te kondemnacija koja se sastoji od naredbe tuženiku da je dužan priznati tužiteljevo vlasništvo.

Često se u praksi događa da sudska odluka koja predstavlja ispravu za zemljišno knjižni prijenos odnosi na osobu koja je različita od zemljišno knjižnog prednika. Naime tužitelj podnosi tužbu protiv osobe koja se prema njoj nalazi u određenoj građanskopravnoj obvezi koju neće dobrovoljno ispuniti ili u odnosu na

21 Isto M.Žuvela, Stjecanje vlasništva nekretnina dosjelošću neki materijalno pravni i postupovni aspekti, Godišnjak XXIII-HDGPZ-Opatija 2008.

koju tvrdi da je u svoju korist ovlašten tražiti da sud utvrdi sadržaj nekog pravnog odnosa ili proizvođenje određene promjene u pravnim odnosima, kako bi sud utvrdio da je tužitelj stekao vlasništvo na temelju pravnog posla, a koja isprava ne udovoljava posebnim pretpostavkama (ne sadrži točan opis nekretnine, isprava ne sadrži dozvolu za uknjižbu ili je potpisnik isprave umro te su nasljednici upisani kao vlasnici) te zbog nedostataka u sadržaju isprave nositelj knjižnog prava ne može ostvariti upis u zemljišnoknjižnom postupku. za kojeg tvrdi da se prema njemu nalazi u određenoj građanskopravnoj obvezi, a koji je u ovom slučaju prodavatelj nekretnine. Sud donosi presudu u odnosu na tuženika bez obzira je li tuženik upisan u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava vlasništva.

Ako pak sud utvrdi da je tužitelj stekao pravo vlasništva dosjelošću tada neovisno o pravilu o knjižnom predniku zemljišnoknjižni sud treba dopustiti upis prava vlasništva u korist tužitelja iako tuženik nije upisan kao nositelj prava vlasništva.

Pravomoćna sudska odluka temelj je stjecanja vlasništva na nekretnini i kada stjecatelj vlasništva na temelju pravomoćne sudske odluke predloži upis u zemljišne knjige. Tada zemljišnoknjižni odjel ne bi trebao uskratiti provedbu u zemljišne knjige jer je tužitelj u sudskom postupku dokazao stjecanje vlasništva na nekretnini ne samo od tuženika, ako tuženik nije upisan u zemljišne knjige kao nositelj prava vlasništva, već je tužitelj, kao posljednji stjecatelj dokazao izvanknjižni prijenos vlasništva na nekretnini od upisanog nositelja knjižnog prava do sebe.

Ovdje je bitno istaći da sudska odluka ne treba sadržavati nalog za upis jer isti nalog nije predviđen odredbom članka 55. ZZK koji propisuje što su to javne isprave ne temelju kojih se može dopustiti uknjižba.²²

Rješenje o dosudi u ovršnom postupku ²³

Rješenje o dosudi je odluka kojom sud u ovršnom postupku odlučuje tko je stekao pravo vlasništva nekretnine prodane na dražbi u sudskom postupku. Kupac stječe pravo vlasništva nekretnine koja je prodana u ovršnom postupku na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi.²⁴ Pri tome vlasništvo nije stečeno samo pravomoćnošću rješenja o dosudi već i polaganjem kupovnine. U rješenju o dosudi sud će odrediti da se nakon njegove pravomoćnosti i nakon polaganja kupovnine u zemljišnim knjigama upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini. Prema tome, u ovom slučaju upis u zemljišne knjige je samo deklaratornog karaktera.

Zemljišno knjižni sud obaviti će upis u zemljišne knjige na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i pošto kupac položi kupovninu sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

²² Člankom 127. stavak 1. ZV-a je propisano da tko stekne pravo vlasništva na nekretninama odlukom suda ili drugog tijela, ovlašten je ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

²³ Ovršni zakon – dalje OZ (Narodne novine 112/12, 25/13 i 93/14)

²⁴ Članak 108. OZ.

Rješenje o nasljeđivanju ²⁵

Rješenjem o nasljeđivanju sud utvrđuje tko je ostaviteljevom smrću postao njegov nasljednik i koja su prava time stekle i druge osobe. Nasljednik stupa u pravni položaj ostavitelja njegovom smrću, pa je rješenje o nasljeđivanju deklaratornog karaktera.

Unatoč tome, u praksi (prije ostavinski sud) javni bilježnici u rješenju o nasljeđivanju stavljaju nalog zemljišno knjižnom sudu da izvrši uknjižbu prava vlasništva s ostavitelja na nasljednike, iako bi bilo dovoljno samo utvrditi tko su njegovi nasljednici i u kojim omjerima.

Danas rješenja o nasljeđivanju donose javni bilježnici kao povjerenici suda i sada, pored ostalih podataka potrebnih da bi rješenje o nasljeđivanju bilo zakonito te provedivo u zemljišnim knjigama, rješenje o nasljeđivanju mora sadržavati oznaku nekretnine s podacima iz zemljišnih knjiga potrebnih za upis. To su oznake zemljišno knjižnog uloška uz naznaku katastarske općine, te zemljišno knjižnog suda kod kojeg se vode zemljišne knjige, zatim brojčanu oznaku te naziv čestice sa iskazanom površinom te oznaku u kojem idealnom dijelu (u cijelosti ili u nekom dijelu) je ostavitelj bio vlasnik nekretnina.

Rješenje/presuda o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina

Suvlasnici mogu razvrgnuti svoju suvlasničku zajednicu dobrovoljno, sklapanjem sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice i odlukom suda (sudsko razvrgnuće) kako je to propisano odredbom članka 48. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina provodi se u pravilu u izvanparničnom postupku, po prijedlogu jednog ili više suvlasnika sukladno odredbama članka 46. do 56. ZV. Ukoliko utvrdi da je moguća geometrijska podjela, tada će sud u izreci navesti koji će fizički dio pojedine novoformirane čestice pripasti pojedinom suvlasniku, u skladu s parcelacionim elaboratom te će se na temelju tog rješenja izvršiti upis prava vlasništva na pojedine suvlasnike.

Ukoliko u izvanparničnom postupku dođe do spora između suvlasnika (u pravilu je to spor oko veličine suvlasničkih dijelova) u tom slučaju sud obustavlja izvanparnični postupak i kreće u sudsku parničnu diobu. Tada se donosi presuda kojom se razvrgava suvlasnička zajednica nekretnina, po istim odredbama članka 46. do 56. ZV-a.

Suvlasnici mogu suglasno odlučiti da umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograniče tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo) time da se u takvim slučajevima uzima da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća (članak 53. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

²⁵ Zakon o nasljeđivanju – dalje ZN (Narodne novine" br. 48/03, 163/03 i 35/05)

Svaki suvlasnik, bez obzira tko je od suvlasnika podnio zahtjev za razvrgnuće, može zahtijevati izvršenje pravomoćne odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Pravomoćno rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice ili sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice pravni je temelj nastanka stvarnog prava, koje će biti stečeno upisom u zemljišnu knjigu.

Osim navedenih odluka postoji još cijeli niz drugih sudskih odluka koje predstavljaju temelj za zemljišno knjižnu provedbu.

4. OVLAŠTENJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG SUDA U OCJENI DOPUŠTENOSTI UPISA

Zemljišnoknjižni sud će, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu, nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena, a utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i isprave imaju potrebni oblik.

U slučaju kada upis određuje drugo tijelo ili drugi sud, a ne sam zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud može samo ispitivati dvije pretpostavke za upis i to da li je nadležno tijelo odredilo upis te postoje li prepreke za upis s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavki odlučuje sud ili drugo tijelo koje dopušta upis.

U tom slučaju zemljišnoknjižni sud je ovlašten samo ispitivati da li je upis provediv i to s obzirom na knjižnog prednika²⁶, da li je provediv vodeći računa o prvenstvenom redu²⁷ te da li je odluka podobna²⁸ da se dopusti upis.

Pod nadležnim tijelom prvenstveno se podrazumijeva ovlast da drugi sud ili tijelo donosi odluke o zemljišnoknjižnom upisu i to u skladu s posebnim propisima koji im daju ovlast za takvo postupanje. Pri tome, zemljišnoknjižni sud u primjeni ove odredbe ne bi trebao ocjenjivati je li odluku o upisu donio stvarno ili mjesno nadležni sud (npr. trgovački ili općinski sud), jer se tada radi o ocjenjivanju zakonitosti odluke o upisu u materijalnopravnom smislu o čemu ne odlučuje zemljišnoknjižni sud, već u povodu žalbe protiv takve odluke odlučuje nadležni županijski sud.

Ispitivanje drugih pretpostavki za upis odnosi se na primjenu načela knjižnog prednika, prvenstvenom redu upisa, te vrstama javnih isprava na temelju kojih se može dopustiti uknjižba i njihovim bitnim svojstvima.

²⁶ Članak 40. i 41. ZZK

²⁷ Članci 45. do 51 ZZK

²⁸ Članak 55. stavak 1. točka b. ZZK

Vezano uz knjižnog prednika zemljišno knjižni sud će voditi računa da su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u času podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava glede kojeg se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježe

Prvenstveni red se utvrđuje prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis, odnosno odluka drugoga suda ili tijela kojom se određuje upis. Upisi provedeni povodom podnesaka koji su istodobno stigli u istom su prvenstvenom redu, ako nije zakonom što drugo određeno.

Javne isprave na temelju kojih se može odrediti upis su isprave koje su o pravnim poslovima sastavili za to nadležno tijelo ili javni bilježnik u granicama svoje ovlasti i u propisanom obliku, ako sadrže sve što se zahtijeva i za uknjižbu na temelju privatnih isprava, odluke sudova ili drugih nadležnih tijela odnosno pred njima sklopljenih nagodbi koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koji se odnosi upis.

Odluke sudova i druge javne isprave o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o katastarskom broju i površini katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi²⁹.

Ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi.

U praksi se javljaju primjerim da se odbijaju upisi ako u ispravi, pa tako i sudskoj odluci nije naveden opis čestice ili površina nekretnine. Opis čestice³⁰ nije nužno potrebno naznačiti u odlukama sudova, pa stoga nije pretpostavka za valjanost isprave o upisu.

Što se tiče površine valja imati na umu da se sastav zemljišnoknjižnog tijela ne mijenja upisom promjene oblika, površine ili izgrađenosti zemljišta, pa će upis takve promjene zemljišno knjižni sud provesti na temelju prijavnog lista katastra o promjeni u katastru zemljišta, a ako bi promjena utjecala na knjižna prava, tada i na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se upisani nositelji prava na tom zemljištu slažu s tom promjenom³¹. Prema tome, kada bi se radilo o tome da odluke sudova ne sadrže točnu oznaku površine nekretnine onako kako je upisana u zemljišnim knjigama tada ne bi bila moguća provedivost takve odluke bez prethodno provedenog upravnog postupka i ishođenja parcelacijskog elaborata koji će sadržavati takvu oznaku u površini kako proizlazi iz sudske odluke.

²⁹ Članak 10. stavak 2. ZZK

³⁰ Članak 10. stavak 1. ZZK nije propisao da je opis čestice nužan sastavni dio oznake katastarske čestice

³¹ Članak 145. stavak 4. ZZK

No, ako se razlika u površini iz sudske odluke i zemljišne knjige može pripisati grešci u pisanju suda koji donosi odluku tada je moguće tu grešku ispraviti primjenom procesnih pravila parničnog postupka.³²

Kada u sudskoj odluci nije navedena površina nekretnine sudska praksa je u rješenju tog problema pošla od toga da je dovoljno označiti broj katastarske čestice, katastarsku općinu i zemljišnoknjižni uložak i time je nekretnina dovoljno identificirana.

5. PRIPREMLJENOST PREDMETA ZA POSTUPAK PRED VIŠIM SUDOM

Pravni lijek je procesna (parnična) radnja stranke ili druge osobe koja je sa strankom izjednačena u postupku, kojima se traži preispitivanje donesenih odluka zbog njihove nezakovitosti ili nepravilnosti te njihovo ukidanje ili preinačenje.

Pravni lijekovi u zemljišno knjižnom postupku su prigovor i žalba³³. Isti pravni lijekovi dopušteni su protiv rješenja u zemljišno knjižnom postupku.

Prigovor ili žalbu u zemljišno knjižnom postupku su ovlaštene podnijeti stranke u postupku. Stranke u postupku su osobe koje stječu, gube ili im se mijenjaju knjižna prava. Stranke su ovlaštene staviti prijedlog za upis koji bi imao značenje uknjižbe ili predbilježbe.

Osobe kojima se rješenje dostavlja samo radi obavijesti ne smatraju se strankama u postupku te nisu ovlaštene podnositi pravne lijekove. Stoga, ukoliko zemljišno knjižni sud dostavi svoje rješenje uredu za katastra radi obavijesti, isti nije stranka u postupku i nije ovlašten na podnošenje pravnog lijeka.

Rok za izjavljivanje prigovora ili žalbe iznosi 15 dana od dana dostave odluke. Izjavljeni pravni lijekovi (prigovor ili žalba) ne odgađaju provedbu upisa, što znači da su pravni lijekovi u zemljišno knjižnom postupku nesuspendivni³⁴.

Prigovor ili žalba dostavit će se protivnoj strani na odgovor. Ista odredba upućuje na to da su pravni lijekovi u zemljišno knjižnom postupku dvostrani.³⁵

³²Vidi članak 342. stavak 1. Zakona o parničnom postupku

³³ Pravni lijekovi u zemljišno knjižnom postupku propisani su u članku 123. ZZK

³⁴ Nesuspendivni pravni lijekovi su oni pravni lijekovi čijim se ulaganjem ne sprječava izvršenje odnosno nastavak postupka. Suspendivni pravni lijek je onaj koji sprječava izvršenje odluke, odnosno koji sprječava daljnje radnje u postupku sve dok se ne donese odluka o pravilnosti odluke koja se napada žalbom.

³⁵ Dvostrani pravni lijek je onaj kod kojeg je sud je dužan omogućiti drugoj stranci u postupku očitovati se na navode pravnoga lijeka. Jednostrani pravni lijek je onaj o kojem sud donosi odluku isključivo na temelju podataka koje sadrži taj pravni lijek, dakle na temelju informacija i argumenata samo one stranke koja je podnijela pravni lijek ne tražeći da se o tom očituje druga suprotstavljena stranka u postupku.

Što se tiče razloga iz kojih se mogu podnijeti pravni lijekovi u zemljišno knjižnom postupku, navedeno je samo da se u prigovoru i žalbi ne mogu iznositi nove činjenice niti prilagati nove isprave.

S obzirom na promjene vezane uz pravne lijekove u zemljišno knjižnom postupku potrebno je ukazati na neke probleme koji su uočeni u praksi. Naime, niti ZZK a ni zemljišno knjižni poslovnik ne uređuju pitanja na koji način se odluke koje su predmet žalbe dostavljaju višem sudu valja primijeniti odredbe ZPP-a odnosno Sudskog poslovnika³⁶.

Naime, zemljišno knjižni postupak je vrsta sudskog postupka pa se i na njega, u dijelu koji uređen odredbama Zemljišno knjižnog poslovnika primjenjuju odredbe Sudskog poslovnika.

Prije dostave spisa potrebno je provjeriti da li se u spisu nalaze sva pismena navedena u popisu pismena, da li su u spis uloženi svi podnesci s mogućim odgovorima na pravni lijek, da li su priložene dostavnice, da li su priložene punomoći uredne.³⁷

Spis se na žalbeni postupak dostavlja uz popratno izvješće. U popratnom izvješću potrebno je naznačiti vrstu upisa, točno navesti broj odluke i datum donošenja odluke koja se pobija pravim lijekom, datum kada je ta odluka dostavljena strankama, datum tko je od stranaka podnio žalbu te kada je podnesena žalba, da li je podnesen odgovor na žalbu.

Uz popratno izvješće potrebno je priložiti pobijanu odluku i žalbu, a uz to priložiti prvostupanjski predmet iz kojeg će biti vidljiv cjelokupni postupak te odluka o kojoj je, temeljem prigovora odlučio zemljišno knjižni sudac.

Kako se odluka u zemljišno knjižnom postupku donosi na temelju stanja kakvo je bilo u trenutku stizanja prijedloga za upis potrebno je priložiti izvadak iz zemljišne knjige sa stanjem kakvo je bilo u trenutku zaprimanja prijedloga, kao i izvadak iz zemljišne knjige sa stanjem nakon provedenog upisa.

Ovdje valja ukazati na jednu pogrešku koja je uočena u praksi a to je da sud prvog stupnja, nakon ulaganja pravnog lijeka mijenja pravnu poziciju stranaka, tretirajući žalbu na rješenje zemljišno knjižnog suca kao novi predmet (budući da dobiva novi poslovni broj) u kojem kao predlagatelja navodi stranku koja se žali a protustranku suprotnu stranku, koja nije uložila žalbu. Naime, radi se o istom predmetu (neovisno o tome što takav predmet dobije i po nekoliko Z- brojeva) te ulaganjem pravnog lijeka ne mijenja se procesna pozicija stranaka.

³⁶ Sudski poslovnik Narodne novine 37/14, 49/14., 8/15, 35/15 i 125/15

³⁷ Članak 149. stavak 1. i 2. Sudskog poslovnika

6. UPIS CESTA U ZEMLJIŠNU KNJIGU

U čl. 3. st. 1. Zakona o cestama³⁸ određuje se da su javne ceste javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske. Iste se ne mogu otuđiti iz vlasništva Republike Hrvatske, niti se na njima mogu stjecati stvarna prava, osim u slučajevima propisanim zakonom (st. 2.). U st. 3. istog članka propisano je da se na javnim cestama može osnovati pravo služnosti i pravo građenja radi izgradnje komunalnih, vodnih, energetskih građevina i građevina elektroničkih komunikacija, na način propisan ovim Zakonom. Javna cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole, odnosno izdavanjem drugog akta kojim je dopuštena uporaba građevine po posebnom propisu (st. 5.). Regulirano je i pitanje upisa javne ceste u zemljišnu knjigu (st. 6.). Tako je određeno da se javna cesta upisuje u zemljišne knjige na temelju pravomoćne uporabne dozvole kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske, uz upis Hrvatskih autocesta d.o.o. kao pravne osobe ovlaštene upravljati autocestama, Hrvatskih cesta d.o.o. kao pravne osobe ovlaštene upravljati državnim i županijskim cestama, te županijske uprave za ceste kao pravne osobe ovlaštene upravljati županijskim i lokalnim cestama. Određeno je i da se pravo služnosti i pravo građenja na javnoj cesti te pravo koncesije na javnoj cesti upisuje u zemljišne knjige u skladu s propisima koji uređuju zemljišne knjige (st. 7.), a da se korištenje cestovnog zemljišta može upisati u zemljišnu knjigu po pravilima o upisu zakupa, također sukladno propisima koji uređuju zemljišne knjige (st. 8.).³⁹

Preciznije je određeno što sve čini javnu cestu. Čl. 4. ZC-a određeno je da javnu cestu čini cestovna građevina (donji stroj, kolnička konstrukcija, most, vijadukt, podvožnjak, nadvožnjak, propust, tunel, galerija, potpuni i obložni zid, nasip, pothodnik i nathodnik), građevine za odvodnju ceste i pročišćavanje otpadnih voda sakupljenih na cestovnoj građevini, kanali oborinske odvodnje izgrađeni na cestovnom zemljištu koji služe isključivo zaštitu javne ceste, zemljišni pojas s obje strane ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste, a najmanje jedan metar računajući od crte koja spaja krajnje točke poprečnog presjeka ceste, cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj prema projektu treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine potrebne za održavanje ceste i pružanje usluga vozačima i putnicima te naplatu cestarine predviđeni projektom ceste (objekti za održavanje ceste, upravljanje i nadzor prometa, naplatu cestarine, benzinske postaje, servisi, parkirališta, odmorišta i drugi), građevine na cestovnom zemljištu, za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima te naplatu cestarine, predviđene projektom ceste, stabilni mjerni objekti i uređaji za nadzor vozila, priključci na javnu cestu izgrađeni na cestovnom zemljištu, prometni znakovi i uređaji za nadzor i sigurno vođenje prometa i oprema ceste, građevine i oprema za zaštitu ceste, prometa i okoliša.

³⁸ Narodne novine br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, dalje ZC.

³⁹ Vidi opširnije – Kontrec Damir, Pravni status prometnica i upis u zemljišne knjige, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991.), v. 32, broj 1/2011.

I nadalje je ostala podjela javnih cesta na autoceste, državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (čl. 6. ZC). Mjerila za razvrstavanje određuje Vlada Republike Hrvatske, dok sam akt (odluku) o razvrstavanju donosi nadležni ministar mora, prometa i infrastrukture i ta se odluka objavljuje u službenom glasilu (čl. 7. ZC).

ZC je po prvi puta detaljno određuje što se smatra nerazvrstanom cestom, te tko je vlasnik iste. U čl. 98. st. 1. ZC-a je tako određeno da su nerazvrstane ceste površine koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim ovim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovog Zakona i to posebice:

ceste na području gradova s više do 35 000 stanovnika, te gradova koji su sjedišta županija, a koje su Odlukom o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste („Narodne novine“ br. 54/08, 122/08, 137/09, 104/09, 17/10) bile razvrstane u javne ceste, a odlukom o razvrstavanju javnih cesta iz čl. 7. st. 2. ovoga Zakona neće biti razvrstane u javne ceste (u daljnjem tekstu gradske ceste), ceste koje povezuju naselja, ceste koje povezuju područja unutar gradova i naselja, terminali i okretišta vozila javnog prijevoza, pristupne ceste do stambenih, poslovnih, gospodarskih i drugih građevina i druge ceste na područja naselja i gradova.

O tomu koje su ceste gradske ceste odlukom određuje nadležni ministar i ta se odluka objavljuje u „Narodnim novinama“ (čl. 98. st. 2. i 3. ZC).

Detaljno je propisano što sve čini nerazvrstanu cestu (čl. 99. ZC). Tako istu čini cestovna građevina (donji stroj, kolnička konstrukcija, sustav za odvodnju atmosferskih voda s nerazvrstane ceste, drenaže, most, vijadukt, podvožnjak, nadvožnjak, propust, tunel, galerija, potporni i obložni zid, pothodnik, nathodnik i slično), nogostup, biciklističke staze te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu (ugibališta, parkirališta i slično), cestovno zemljište u površini koju čine površina zemljišta na kojoj se prema projektu treba izgraditi ili je izgrađena cestovna građevina, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima su prema projektu ceste izgrađene ili se trebaju izgraditi građevine potrebne za održavanje ceste i pružanje usluga vozačima i putnicima (objekti za održavanje cesta, upravljanje i nadzor prometa, benzinske postaje, servisi i drugi), zemljišni pojas s obje strane ceste potreban za nesmetano održavanje ceste širine prema projektu ceste, prometna signalizacija i oprema za upravljanje i nadzor prometa, javna rasvjeta i oprema ceste, nogostup, biciklističke staze, zelene površine te sve prometne i druge površine na pripadajućem zemljištu (okretišta, ugibališta, stajališta javnog prijevoza, parkirališta i slično).

ZC u čl. 100. st. 1. definira pravni status nerazvrstane ceste i to kao javnoga dobra u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. St. 2. propisana je zabrana otuđenja, odnosno stjecanja stvarnih prava na nerazvrstanim cestama, osim prava služnosti i prava građenja radi izgradnje građevine sukladno odluci predstavničkog tijela lokalne i područne samouprave, pod uvjetom da ne ometaju odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste. I dio takve ceste može se dati u zakup (st. 3.) u skladu s propisima komunalnoga gospodarstva.

Propisan je način upisa nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu. Tako je u čl. 101. st. 1. ZC-a propisano da nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi pravomoćnošću uporabne dozvole, odnosno izdavanjem drugog akta temeljem kojega je dopuštena uporaba građevine po posebnom propisu. Upis se vrši kao javno dobro u općoj uporabi kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave.

Čl. 123. do 130. ZC bio je propisan postupak upisa javnih cesta u zemljišne knjige. Naime, za javne ceste izgrađene do stupanja na snagu ZC-a, za koje je izrađena snimka izvedenog stanja i koje su evidentirane u katastru, takve javne ceste upisuju se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske, uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, time da se taj upis provodi od strane zemljišnoknjižnog suda po službenoj dužnosti, na temelju odluke iz čl. 7. st. 2. ZC-a i prijavnog lista sa snimkom izvedenog stanja, koje zemljišnoknjižnog sudu dostavlja tijelo nadležno za katastar (čl. 123. ZC).

Za one javne ceste koje su izgrađene do stupanja na snagu ZC, a koje nisu bile evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odluke iz čl. 7. st. 2. ZC i geodetskog elaborata kojim je snimljeno izvedeno stanje, a koji pribavlja i tijelu nadležnom za katastar dostavlja pravna osoba koja upravlja cestom. Sam upis u zemljišnu knjigu je identičan kao i u slučaju javnih cesta koje su bile ranije evidentirane u katastru (čl. 124. ZC).

U čl. 125. ZC izrijekom je bilo propisano da se na evidentiranje u katastru i upis u zemljišne knjige javnih cesta ne primjenjuju odredbe zakona kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja, a kojima je propisana parcelacija građevinskog zemljišta i evidentiranje građevina u katastru, niti odredbe zakona kojima se uređuje katastar nekretnina i drugih propisa koje su protivne odredbama čl. 123. do 130. ZC.

Što se pak tiče javnih cesta koje će biti izgrađene nakon stupanja na snagu ZC-a, uknjižba isti u zemljišnu knjigu se provodi sukladno općim propisima kojima se uređuje uknjižba prava vlasništva, time da prijedlog za uknjižbu podnosi nadležno državno odvjetništvo (čl. 127. ZC-a).

O samom upisu nadležni zemljišnoknjižni sud donosi rješenje sukladno pravilima zemljišnoknjižnog prava (čl. 128. ZC), time da se odredbe o uknjižbi javnih cesta u zemljišnu knjigu ne odnose na uknjižbu ostalih građevina izgrađenih na javnoj cesti, na što se primjenjuju opći propisi kojima se uređuje uknjižba prava vlasništva (čl. 129. ZC).

Također je bilo određeno da će se postojeći upisi javnih cesta kao općeg dobra u zemljišnim knjigama zamijeniti po službenoj dužnosti upisom javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske.

Glede pak nerazvrstanih cesta ZC iz 2011. godine propisao je njihov upis u čl. 131. do 133. Tako je u čl. 131. ZC-a bilo određeno da ceste koje se na dan stupanja na snagu ZC-a koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste, postaju nerazvrstane

ceste. Dakle, kriteriji je da neka cesta nije javna cesta, a koristi se za promet vozila i dostupna je većem broju korisnika, svaka takva cesta se smatra nerazvrstanom cestom.

I kod nerazvrstanih cesta⁴⁰ razlikovale su sve dvije situacije. Naime, ukoliko je u zemljišnim knjigama nerazvrstana cesta bila upisana kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave, taj će se upis zamijeniti po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste kao javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave.

Nerazvrstane ceste koje nisu upisane u zemljišnim knjigama ili glede kojih u zemljišnim knjigama nije upisano njihovo stvarno stanje, upisuju se u zemljišne knjige po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista koji nakon evidentiranja nerazvrstane ceste odnosno njezina stvarnog stanja u katastru, zemljišnoknjižnom sudu dostavlja po službenoj dužnosti tijelo nadležno za katastar. Ako pak iste nisu evidentirane niti u katastru, tada se prvo nerazvrstana cesta evidentira u katastru, a tek potom u zemljišnoj knjizi i to na temelju odgovarajućeg geodetskog elaborata kojim je snimljeno izvedeno stanje, kojeg pribavlja i tijelu nadležnom za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom.

U čl. 131. st. 6. ZC određen je vlasnički status tih cesta, pa je tako određeno da nekretnine koje su prema odredbama ZC nerazvrstane ceste i koje su bile u uporabi kao nerazvrstane ili javne ceste prije 1. siječnja 1997. godine, da su iste javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

U preostalom dijelu u čl. 132. i 133. ZC propisana su identična pravila koja vrijede za upis javnih cesta u zemljišnim knjigama, ovisno o tome je li upis cesta već bio u zemljišnoj knjizi izvršen, odnosno je li nerazvrstana cesta bila upisana u katastru ili ne.

Navedene odredbe izazvale su podosta problema u praksi, kako u katastru, tako i u zemljišnoj knjizi, pa je Državna geodetska uprava izdala i upute na koji način se provodi snimak izvedenog stanja javnih cesta i što sve mora sadržavati elaborat izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta.⁴¹

I sa stajališta zemljišne knjige navedene odredbe su izazvale podosta problema, pogotovo radi toga jer su se upisi cesta (javnih i nerazvrstanih) u zemljišnu knjigu mogli provesti neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe. Čak se što više ukazuje na protuustavnost takvog rješenja, no činjenica

⁴⁰ Vidi opširnije – Končić Ana-Marija, O upisu nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu, Informator br. 6088-6089 od 14. srpnja 2012., Novi informator, Zagreb.

⁴¹ www.dgu.hr – Objašnjenje – Snimka izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta i geodetski elaborat izvedenog stanja javnih i nerazvrstanih cesta od 24. listopada 2012.

je da do sada Ustavni sud Republike Hrvatske navedene odredbe nije ukinuo, niti je glede toga pokrenut postupak ocjene ustavnosti.⁴²

Zbog problema u praksi i to kako u postupku pred nadležnim katastarskim uredom, tako i u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom, zakonodavac je odlučio promijeniti neke odredbe koje se tiču upisa cesta u zemljišnu knjigu i katastar.

U obrazloženju Konačnog prijedloga ZID ZC iz 2014. godine između ostalog se navodi:

„U praksi se pokazala potreba da se odredba čl. 124. Zakona o cestama redefinira kako bi se osiguralo efikasnije postupanje katastarskih ureda i zemljišnoknjižnih sudova u postupcima kada javne i nerazvrstane ceste koje su izgrađene prije stupanja na snagu Zakona o cestama („Narodne novine“, broj 84/2011) nisu bile evidentirane u katastru.

Važećim odredbama članka 124. stavak 1. i 2. Zakona određuje u odnosu na članak 123. Zakona drugačiji redoslijed postupanja nadležnih tijela kod upisa javnih cesta koje nisu evidentirane u katastru, a što je dovelo do različitosti sudske prakse u zemljišnoknjižnim sudovima, te različitog postupanja katastarskih ureda, a postupak učinilo formalno složenijim i duljim u odnosu na odredbe članka 123. Zakona.

*....
Predloženim promjenama Zakona o cestama očekuje se uklanjanje naznačenih poteškoća kod evidentiranja javnih i nerazvrstanih cesta u katastru te njihovog upisa u zemljišnu knjigu.“⁴³*

Obzirom na odredbe ZID ZC iz 2014. može zaključiti da se ništa ne mijenja glede javnih cesta koje su izgrađene do stupanja na snagu ZC iz 2011., za koje je izrađena snimka izvedenog stanja i koje su evidentirane u katastru. Te javne ceste upisat će se u zemljišnoj knjizi kao javno dobro u općoj uporabi, u neotuđivom vlasništvu Republike Hrvatske, uz upis pravne osobe koja upravlja takvom javnom cestom, neovisno o postojećim upisima u zemljišnu knjigu. Upis bi trebao prema odredbi čl. 123. st. 2. ZC provesti zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti i to na temelju odluke iz čl. 7. st. 2. ZC (odluka nadležnom ministru o razvrstavanju javnih cesta) i prijavnog lista katastra sa snimkom izvedenog stanja.

Iz navedenog je vidljivo da ZC i nadalje odstupa od pravila knjižnog prednika, odnosno neovisno o postojećim upisima vlasništva u zemljišnu knjigu.

Čl. 2. ZID ZC iz 2014. godine promijenjen je čl. 124. ZC. Naime, sada je propisano da glede javnih cesta koje su izgrađene do dana stupanja na snagu ZC-a iz 2011. godine, a koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odluke iz čl. 7. st. 2. ZC-a,

⁴² Perkušić Ante, Najšira ograničenja vlasnikove pravne vlasti nad nekretninom prema posebnim stvarnopravnim uređenjima i jamstva prava vlasništva, Godišnjak 20, Zbornik radova sa XXVIII. savjetovanja Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Organizator, Zagreb, 2013.

⁴³ www.sabor.hr – Konačni prijedlog ZID ZC

geodetskog elaborata izvedenog stanja javne ceste i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista.

Iz toga slijedi da će se prijavni list katastra – geodetski elaborat morati najprije provesti u zemljišnoj knjizi (prethodna provedba), a tek nakon što se prijavni list provede u zemljišnoj knjizi, tek nakon toga bi se promjena provela i u katastru.

Prema odredbi čl. 124. st. 2. ZC javne ceste se upisuju u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo Republike Hrvatske, također neovisno od postojećih upisa u zemljišnoj knjizi. Prijavni list za prethodnu provedbu nadležnom zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja nadležni ured za katastar na temelju pregledanog i potvrđenog geodetskog elaborata izvedenog stanja javne ceste, snimljenog prema pravilima propisanim posebnim zakonom, a koji pribavlja i tijelu nadležnom za katastar dostavlja pravna osoba koja upravlja javnim cestama. Iako nepotrebno, izričito je propisano da se rješenje o upisu javne ceste u zemljišnu knjigu dostavlja od strane zemljišnoknjižnog suda nadležnom uredu za katastar, jer bi povodom prijavnog lista zemljišnoknjižni sud u svakom slučaju dostavio takvo rješenje nadležnom katastarskom uredu.

Jednako tako došlo je do izmjene i odredbe čl. 131. st. 4. i 5. ZC, a koje se odnose na nerazvrstane ceste. Tako i nerazvrstane ceste koje su izgrađene do dana stupanja na snagu ZC iz 2011. godine, a koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, koji pribavlja i tijelo nadležnom za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima iz čl. 107. ZC i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista. Prijavni list za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi zemljišnoknjižnom sudu dostavlja nadležni ured za katastar na temelju pregledanog i potvrđenog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste. U čl. 131. ZC dodan je i novi st. 6. prema kojem se nerazvrstana cesta iz st. 1. tog članka u zemljišnu knjigu upisuje kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.

Izmijenjeni su i st. 3. i 4. čl. 132. ZC. Prema izmijenjenim odredbama ceste iz čl. 98. st. 1. ZC-a koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju odluke iz čl. 98. st. 2. ZC, geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista. I kod upisa tih cesta u zemljišnu knjigu, zemljišnoknjižni sud neće voditi računa o postojećim upisima u zemljišnoj knjizi.

U čl. 5. ZID ZC iz 2014. propisano je se na rješavanje podnesaka kojima se traži provedba odgovarajućeg geodetskog elaborata u zemljišnim knjigama, a koji su predani zemljišnoknjižnom sudu do dana stupanja na snagu ZID ZC primjenjuje se odredbe čl. 2. i 3. ovoga Zakona.

Obzirom na izmjene propisa vidljivo je da u slučaju kada javna ili nerazvrstana cesta nije evidentirana u katastru do dana stupanja na snagu ZC-a iz 2011. godine, treba prvo izraditi snimku izvedenog stanja, geodetski elaborat treba pregledati i potvrditi nadležni ured za katastar, nakon toga se prijavni list dostavlja nadležnom zemljišnoknjižnom sudu zajedno s odlukom o razvrstanju javne ceste, odnosno odlukom da neka cesta je nerazvrstana cesta, zemljišnoknjižni sud potom provodi promjenu u zemljišnoj knjizi ne vodeći računa o postojećim upisima, zemljišnoknjižni sud dostavlja rješenje o provedbi prijavnog list nadležnom katastarskom uredu, te na kraju nadležni katastarski ured provodi promjenu u katastru.

Prigovori koji su se iznosili glede pitanja ustavnosti rješenja da se prilikom provedbe prijavnog lista ne vodi računa o upisima u zemljišnoj knjizi, te da se provedbom prijavnog lista ujedno mijenja i vlasničko stanje nekretnine i nadalje ostaju.

Naravno da to vrijedi samo za ceste koje su izgrađene do stupanja na snagu ZC iz 2011. godine. Za ceste koje su građene nakon toga gore navedena pravila ne vrijede.

7. ZABILJEŽBE KAO ZEMLJIŠNOKNJIŽNI UPIS

U zemljišnoknjižnom sustavu Republike Hrvatske poznajemo četiri vrste knjižnih upisa, od čega se su tri upisa tradicionalna – uknjižba, predbilježba i zabilježba, dok je upis činjenja vidljivim prema pravnoj teoriji četvrta vrsta zemljišnoknjižnog upisa, iako se tim upisom ne stječu, mijenjaju ili prestaju knjižna prava niti upisuju u zemljišnu knjigu pravne činjenice i odnosi relevantni za pravni promet nekretnina. Kada se govori o upisu činjenja vidljivim, tada se primjerice kod provedbe prijavnog lista katastra u posjedovnici zemljišnoknjižnog uložka čini vidljivim promjena koja proizlazi iz prijavnog lista, te se tom prilikom ne radi o uknjižbi, predbilježbi ili zabilježbi. Treba napomenuti da se u čl. 30. st. 1. ZZK upis činjenja vidljivim ne definira kao poseban zemljišnoknjižni upis.

Za razliku od uknjižbe i predbilježbe kojima se knjižna prava stječu, mijenjaju ili prestaju bez ili uz potrebu naknadnog opravdanja, zabilježbom se ne upisuju knjižna prava. Kod toga kada se govori o knjižnim pravima, tada se misli na pravo vlasništva i sva ostala stvarna prava, kao i na obvezna prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu – zakup, najam, nazadkup, prvokup, koncesija (uz preduvjet da je predmet obveznih prava nekretnina odnosno da se radi o obveznim pravima koja su vezana uz nekretninu).

Općenito o zabilježbi kao knjižnom upisu

U čl. 30. st. 4. ZZK zabilježba je definirana kao upis kojim se čine vidljivim mjerodavne okolnosti za koje je zakonom određeno da ih se može zabilježiti u zemljišnim knjigama, a isto tako zabilježbom se mogu osnivati određeni pravni učinci kad je to predviđeno zakonom.

Iz navedene odredbe jasno proizlazi da se zabilježba može odrediti u slučaju kada je u zemljišnu knjigu potrebno upisati: određenu važnu pravno relevantnu činjenicu, određeni važni osobni odnos.

Navedeno proizlazi i iz odredbe čl. 39. ZZK koja govori o predmetu zabilježbe. Tako je određeno da se zemljišnoknjižne zabilježbe mogu učiniti u svrhu: da se učine vidljivim osobni odnosi, naročito ograničenja glede upravljanja imovinom (npr. maloljetnost, skrbništvo, produženje roditeljskoga prava, otvaranje stečaja i dr.), kao i drugi odnosi i činjenice određene zakonom, s učinkom da se nitko ne može pozivati na to da za njih nije znao niti morao znati, da se osnuju pravni učinci koje zabilježba proizvodi po odredbama ZZK ili nekog drugog zakona (zabilježba prvenstvenog reda, otpisa zemljišta, zajedničke hipoteke, otkaza hipotekarnih tražbina, spora, prisilne dražbe, zabrane otuđenja ili opterećenja, obveza zahtijevanja brisanja hipoteke, pridržaja prvenstvenoga reda, zabilježbe određene po pravilima o ovrsci i osiguranju i dr.).

Jedno od važnih pitanja je kada se zabilježba može odrediti. Naime, neki smatraju da je zabilježbu moguće odrediti u svako doba, ako je to korisno za pravni promet nekretnina i ako takva zabilježba daje sudionicima u pravnom prometu relevantnu informaciju o nekretnini i njezinom pravnom stanju. Tako se u praksi može naići na upisane zabilježbe da je određeni nositelj knjižnog prava u braku, iako takva zabilježba postojanja braka nije propisana niti ZZK, niti nekim drugim zakonom. Pitanje je isto tako je li takva zabilježba osobnog odnosa braka relevantna za pravni promet, jer primjerice nekretnina može biti posebna imovina drugog bračnog druga.

U čl. 70. st. 1. ZZK izrijekom je određeno da se zabilježbe mogu odrediti kada je to predviđeno ZZK-om ili nekim drugim zakonom. *Argumentum a contratio* ako neka vrsta zabilježbe nije propisana ZZK-om ili nekim drugim zakonom, tada se takva zabilježbe ne bi mogla upisati u zemljišnu knjigu.

Tražiti upis zabilježbe imaju osobe kojih se zabilježba tiče, sud ili drugo nadležno tijelo (čl. 70. st. 2.). Moguća je situacija da neku od zabilježbi odredbi drugi sud (različiti u odnosu na zemljišnoknjižni sud) ili drugo nadležno tijelo (primjerice nadležno upravno tijelo), u kom slučaju dolazi do situacije iz čl. 108. st. 2. ZZK. Naime, ako je zemljišnoknjižni upis odredio drugi sud ili drugo tijelo u granicama svoje nadležnosti, tada će zemljišnoknjižni sud prilikom određivanja upisa svoje postupanje (i ispitivanje) ograničiti na to je li upis odredio za to nadležan sud ili tijelo i je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige (je li udovoljeno načelu knjižnog prednika). O svim ostalim pretpostavkama za upis odlučuje onaj sud ili tijelo koje upis dopušta odnosno određuje. Primjerice u slučaju kada ovršni sud određuje zabilježbu ovrhe, zemljišnoknjižni sud nije žalbeni sud i nema ovlasti ispitivati je li to rješenje ovršnog suda zakonito ili ne, već će zemljišnoknjižni sud ocijeniti je li ovršni sud imao ovlasti odrediti tu zabilježbu i je li upis provediv obzirom na materijalnopravnu pretpostavku upisa – postojanje knjižnog prednika ili ne i samo o tome ovisi odluka zemljišnoknjižnog suda.

Glede pak zabilježbi osobnih odnosa, prema odredbi čl. 71. ZZK, zabilježbu tih odnosa, kao i brisanje takvih zabilježbi, provode se na prijedlog sudionika, njihovih

zakonskih zastupnika ili za to nadležnih sudova ili drugih nadležnih tijela, a na temelju isprava kojima se dokazuje postojanje osobnog odnosa čija se zabilježba, odnosno prestanak zahtijeva.

Čini nam se potrebnim još jedanput naglasiti da se zabilježbe, kao zemljišnoknjižni upis, mogu odrediti samo kada je to predviđenom ZZK-om ili nekim drugim zakonom.

Posebno o nekim vrstama zabilježbi

Zabilježba spora

Zabilježba spora je prema odredbi čl. 81. st. 1. ZZK upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnog prava (dakle prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava ili glede obveznih prava koja se upisuju u zemljišnu knjigu) vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Iz ovakve definicije zabilježbe spora jasno se da se spor ne može zabilježiti ako je u pitanju osobni odnos ili pravna činjenica koju bi trebalo upisati u zemljišnu knjigu, već samo ako je u pitanju spor oko knjižnog prava.

Učinak zabilježbe spora je da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora već stigao zemljišnoknjižnom sudu, pa u slučaju ako tužitelj uspije u tom sporu, isti ima pravo tražiti svoj upis u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora i ima pravo tražiti brisanje svih upisa koji su izvršeni u zemljišnoj knjizi nakon toga, ako su suprotni s tim novim upisom. Iz toga slijedi da zabilježba spora ne sprečava niti jedan zemljišnoknjižni upis koji bi došao iza nje, ako su za te upise ispunjene pretpostavke za upis.

Aktivnu legitimaciju tražiti zabilježbu spora ima svaka stranka u postupku iz čl. 81. st. 1. ZZK, kao i svaka druga osoba koja je sudionik postupka, odnosno koja ima za to pravni interes, pod uvjetom da dokaže da se pred sudom ili drugim nadležnim tijelom vodi spor koji može utjecati na upisana knjižna prava. Samu zabilježbu spora može dopustiti direktno zemljišnoknjižni sud, ali može ju odrediti i sud ili drugo tijelo pred kojim se postupak vodi (primjerice parnični sud).

Ako bi nakon provedene zabilježbe tužitelj odustao od tužbe ili bi njegov zahtjev bio odbijen ili postupak obustavljen (postupak mora biti pravomoćno okončan), tada nositelj knjižnog prava (upisani vlasnik ili nositelj drugog stvarnog ili obveznog prava) ima pravo tražiti brisanje zabilježbe spora, a isto vrijedi i u slučaju ako postupak nije pokrenut u određenom (propisanom) roku.

Zemljišnoknjižni sud je dužan po službenoj dužnosti brisati zabilježbu spora nakon proteka roka od 10 godina od dana kada je zabilježba spora bila dopuštena. Ako kojim slučajem spor nije dovršen u tom roku, tada osoba koja je tražila zabilježbu spora mora prije isteka roka od 10 godina zatražiti obnovu zabilježbe spora, ako želi imati zabilježbu spora s istim (ranijim) prvenstvenim redom, te se ta obnova zabilježbe spora ponovno daje na rok od 10 godina. Ako kojim slučajem stranka ne traži zabilježbu prije isteka prvog 10-godišnjeg roka, tada se može dopustiti nova zabilježba spora, ali s novim prvenstvenim redom.

U novijoj praksi Vrhovnog suda Republike Hrvatske vezanu za zabilježbu spora treba ukazati na niz odluka u kojima je zauzeto shvaćanje da spor predstavlja i postupak radi određivanja granica pomorskog dobra (odluka Vrhovnog suda br. Rev-1040/09-2 i dr.).

Kod nekih zemljišnoknjižnih sudova se postavlja pitanje može li se nakon zabilježbe spora izvršiti upis zabilježbe ovrhe. Ne vidimo razloga da se to ne bi dopustilo, pri čemu bi sudbina ovršnog postupka također ovisila o tome hoće li tužitelj uspjeti u sporu radi kojeg je zabilježba dopuštena.

Zabilježba pokrenutog postupka prema čl. 84. a ZZK

Odmah iza zabilježbe spora, pa čak i u istoj odjeljku ZZK, propisana je nova zabilježba pokrenutog postupka, normirana u ZZK Novelom iz 2013. godine. Navedena zabilježba se razlikuje u odnosu na zabilježbu spora prije svega u tom što je tu zabilježbu moguće odrediti u slučajevima u kojima se ne može odrediti zabilježba spora. U čl. 84. a st. 1. ZZK je određeno da kad stranka koja je pred sudom ili upravnim tijelom pokrenula postupak u kojem bi se mogao odrediti upis za koji se ne može upisati zabilježba spora, na temelju podneska s potvrdom da je predan sudu ili upravnom tijelu na rješavanje, zemljišnoknjižni sud će dopustiti zabilježbu pokretanja tog postupka.

Učinak te zabilježbe je da odluka donesena pred drugim sudom ili tijelom povodom pokrenutog postupka djeluje i protiv osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu pokretanja tog postupka stigao zemljišnoknjižnom sudu. Odluka koja bi bila donesena u tom drugom sudskom ili upravnom postupku ima red prvenstva upisa na mjestu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokretanja postupka.

Ranije je u čl. 57. st. 7. Zemljišnoknjižnog poslovnika bila određena mogućnost stavljanja plombe na pokrenuti postupak, no to je Novelom ZZK iz 2013. godine brisano i propisana zabilježba je zapravo zamijenila tu odredbu.

Na brisanje zabilježbe pokrenutog postupka primjenjuju se odredbe čl. 83. i 84. ZZK koje govore o brisanju zabilježbe spora. To bi značilo da u slučaju ako je predlagatelj zabilježbe pokrenutog postupka u tom drugom postupku pravomoćno odbijen, ili ako je pravomoćno obustavljen postupak, da tada nositelj prava ima mogućnost tražiti brisanje takve zabilježbe. Ako je pak isti uspio u tom drugom postupku, tada upis određen u tom drugom postupku ima red prvenstva osiguran zabilježbom pokrenutog postupka, a istodobno se brišu svi daljnji upis koji su izvršeni nakon toga, ako bi bili u suprotnosti s novim upisom. Isto tako primjenjuje se i odredba o roku trajanja takve zabilježbe od 10 godina, uz mogućnost da se prije isteka tog roka obnovi zabilježba, ako taj postupak ne bi bio dovršen.

Ovu zabilježbu je moguće koristiti u slučaju pokretanja ovrhe na nekretnini. Naime, od momenta kada se preda ovršni prijedlog sudu, do momenta kada se donese rješenje o ovrsi i odredi zabilježba ovrhe, može proći dosta vremena, pa se u praksi nerijetko zna dogoditi da se u tom razdoblju promijeni vlasništvo. U takvim slučajevima ovršni sud donosi rješenje o ovrsi na nekretnini, a zemljišnoknjižni sud

odbija provesti upis zabilježbe ovrhe (ili primjerice prisilnog zasnivanja založnog prava) jer se u međuvremenu promijenio vlasnik, pa nije više udovoljeno načelu knjižnog prednika. Čini nam se da bi se ova zabilježba trebala koristiti upravo u tim slučajevima, pri čemu se na taj način sprečava produciranje novih parnica (primjerice radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji).

U praksi zemljišnoknjižnih sudova zamijećeno je različito postupanje u sljedećim slučajevima.

Na prijedlog stranke zemljišnoknjižni sud dopusti zabilježbu pokretanja postupka na temelju odredbe čl. 84. a ZZK (primjerice ovršni postupak – ovrha na nekretnini), budući je predlagatelj dostavio zemljišnoknjižnom sudu podnesak iz kojeg je vidljivo da je isti pokrenuo ovrhu na toj nekretnini. Nakon nekog vremena ovršni sud donosi rješenje o ovrsi na nekretnini i dostavlja se rješenje o ovrsi kao provođenja zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi, s prvenstvenim redom od trenutka kada je zabilježeno pokretanje tog postupka. Neki sudovi stavljaju novu zabilježbu ovrhe s prvenstvenim redom od trenutka kada je zabilježba pokretanja postupka stavljena u zemljišnu knjigu, ali istovremeno ostavljaju i nadalje upisanu zabilježbu pokretanja postupka. To zapravo znači da istovremeno ostaju upisana i zabilježba pokretanja postupka po čl. 84. a ZZK i zabilježba ovrhe prema čl. 84 OZ. Čini nam se da takva praksa nije pravilna i da bi prilikom provođenja zabilježbe ovrhe, zapravo trebalo brisati zabilježbu pokretanja postupka.

Određene nedoumice nastaju i u sljedećem slučaju. Provedena je zabilježba pokretanja postupka po čl. 84. a ZZK (ovršni postupak), time da ta zabilježba ne sprečava daljnje upise. U praksi se događa da nakon te zabilježbe vlasnik proda nekretninu i dolazi do uknjižbe prava vlasništva u korist treće osobe. Nakon toga u zemljišnoknjižni sud dolazi rješenje o ovrsi na nekretnini radi provedbe zabilježbe ovrhe s prvenstvenim redom od kada je provedena zabilježba provedbe ovrhe. Ako se sada gleda zemljišna knjiga vidljivo je da je zabilježba ovrhe upisana s prvenstvenim redom prije nego što je izvršena promjena vlasništva, pa se postavlja pitanja da li u takvom slučaju treba brisati i upis prava vlasništva u korist treće osobe koji je proveden nakon zabilježbe pokretanja postupka. S druge strane se postavlja i pitanja provedbe rješenja o ovrsi u zk., jer u trenutku kada se provodi zabilježba ovrhe nije udovoljeno načelu knjižnog prednika. Da je kojim slučajem bila provedena zabilježba ovrhe odmah, u vrijeme kada je stavljena zabilježba pokretanja postupka, tada se promjena vlasnika na toj nekretnini ne bi mogla provesti, jer zabilježba ovrhe sprečava daljnji promet utemeljen na dobrovoljnoj raspoložbi ovršenika.

Na postavljenu dilemu moguća su dva odgovora. U prvom slučaju nakon provedene zabilježbe pokretanja postupka, došlo je promjene vlasnika, te je nakon toga došlo do upisa zabilježbe ovrhe. U tom slučaju ovršni sud bi trebao donijeti rješenje o nastavku ovrhe protiv novog upisanog vlasnika (na prijedlog ovrhovoditelja), a što bi bilo u skladu s odredbom čl. 84. st. 2. i 5. OZ-a. Druga mogućnost je da se nakon upisa zabilježbe ovrhe s prvenstvenim redom od dana kada je provedena zabilježba pokretanja postupka, odredi brisanje svih upisa koji su izvršeni nakon zabilježbe pokretanja postupka. Koliko je poznato autoru u sudskoj praksi o tom pitanju za sada nije zauzeto shvaćanje. Osobno se priklanjamo prvoj varijanti.

sto tako se postavilo pitanje je li ovršni sud ovlašten sam, po službenoj dužnosti ili na zahtjev stranke, dostaviti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu, podnesak koji je pokrenut postupak, a kako bi se stavila predmetna zabilježba. Nama se čini da to ovršni sud ne bi smio raditi, jer je prva ovršna radnja u postupku ovrhe na nekretnini zabilježba ovrhe, a ne zabilježba pokretanja postupka. Dakle, o samoj stranci ovisi hoće li se ovom mogućnošću koristiti ili ne.

Zabilježba ovrhe

Vjerojatno najčešća zabilježba u zemljišnoj knjizi je zabilježba ovrhe, pri čemu su vrlo česti slučajevi da su takvim predmetima izjavljuje žalba prije u zemljišnoknjižnom postupku, nego u ovršnom postupku. U čl. 84. st. 1. OZ je tako određeno da je obveza ovršnog suda da čim donese rješenje o ovrsi da po službenoj dužnosti zatraži u zemljišnoj knjizi da se upiše zabilježba ovrhe na nekretnini. Tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (vrijednosti nekretnine koja se prodaje u ovršnom postupku) i u slučaju ako bi treća osoba stekla kasnije vlasništvo te nekretnine. Prilikom upisa zabilježbe zemljišnoknjižni sud postupa prema odredbi čl. 108. st. 2. ZZK, što znači da ispituje jedino je li ovlašten sud odredio zabilježbu ovrhe i jesu li ispunjeni uvjeti da se ta zabilježba može upisati u zemljišnoj knjizi, obzirom na stanje zemljišne knjige (je li ovršenik ujedno i upisani ili barem predbilježeni zemljišnoknjižni vlasnik).

Bitno je naglasiti da nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugoga stvarnog prava utemeljenog na dobrovoljnoj raspoložbi ovršenika, neovisno o tome kada je ta raspoložba poduzeta (prije upisa zabilježbe ovrhe ili nakon toga).

Isto tako promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novog vlasnika kao ovršenika, pri čemu o tome treba voditi računa u ovršnom postupku. Isto tako sve radnje poduzete prije toga ostaju na snazi i novi vlasnik ne može u postupku poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzeti raniji vlasnik da do promjene vlasništva nije došlo.

U ovršnom postupku će, u slučaju ako je došlo do promjene vlasnika, sud na prijedlog ovrhovoditelja donijeti rješenje o nastavljanju ovršnog postupka protiv novog vlasnika kao ovršenika, pri čemu taj novi vlasnik nema pravo žalbe na takvo rješenje.

Ovrhovoditelj koji je predložio ovrhu, stječe ujedno i založno pravo, ako ga nije stekao ranije, te zabilježbom ovrhe stječe pravo da se iz nekretnine namiri prije osobe koja je na toj nekretnini kasnije stekla založno pravo ili pravo na namirenje.

Treba istaći da glede zabilježbe ovrhe nema u praksi nekih većih problema. Često se u praksi događa da treće osobe budu upućen u ovrsi na parnicu radi utvrđenja da ovrha na nekretnini nije dopuštena. Odluke u takvim slučajevima su raznolike, ovisne prije svega o činjeničnim utvrđenjima, pri čemu uspjeh u parnici ovisi prije svega o poštenju (savjesnosti) te treće osobe.

Zabilježba predstečajne nagodbe

Od 1. rujna 2015. godine na snazi je novi Stečajni zakon (Narodne novine br. 71/15, dalje SZ), koji regulira sada i pitanje predstečajne nagodbe. U čl. 34. st. 3. SZ propisano je da će sud rješenjem o otvaranju predstečajnog postupka odrediti da se otvaranje predstečajnog postupka upiše u registar u kojem je dužnik upisan i javne knjige, registre, očevidnike u kojima je dužnik upisan kao nositelj nekoga prava. To bi zapravo značilo da u slučaju ako je predstečajni dužnik vlasnik nekretnina da se tada činjenica otvaranja predstečajnog postupka mora upisati u javne knjige – zemljišne knjige i to zabilježbom otvaranja predstečajnog postupka.

Pravne posljedice otvaranja predstečajnog postupka nastupaju u trenutku kad je rješenje o otvaranju predstečajnog postupka objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 65. st. 1. SZ). Ako rješenje o otvaranju predstečajnog postupka u povodu žalbe bude ukinuto, a u ponovnom postupku predstečajni postupak bude opet otvoren, smatrat će se da su pravne posljedice otvaranja predstečajnog postupka nastupile u trenutku objave prvog rješenja o otvaranju predstečajnog postupka (st. 2.). Pravne posljedice otvaranja predstečajnog postupka nastaju za sve tražbine vjerovnika prema dužniku nastale do otvaranja postupka, ako ovim Zakonom nije što drugo određeno.

Prema odredbi čl. 68. st. 1. SZ od dana otvaranja predstečajnog postupka do njegova završetka nije dopušteno pokretanje parničnih, ovršnih, upravnih i postupaka osiguranja protiv dužnika. To bi značilo da bi se protiv dužnika mogli voditi zemljišnoknjižni postupci, jer ti postupci ne spadaju. Isto tako postupci koji se vode protiv predstečajnog dužnika danom otvaranja predstečajnog postupka se prekidaju (st. 2.), a nastaviti će se nakon sklopljenog predstečajnog sporazuma u odnosu na tražbine ili dio tražbina koje su u predstečajnom postupku osporene, odnosno nakon pravomoćnosti rješenja o obustavi predstečajnoga postupka.

U samom SZ nigdje nije propisano do kada zabilježba predstečajnog postupka traje, odnosno kada će se ta zabilježba moći brisati. U svakom slučaju kako je rješenje o otvaranju predstečajnog postupka donio nadležni trgovački sud, isti bi jedini mogao naložiti brisanje zabilježbe ovog postupka.

Bitnim nam se čini naglasiti i sljedeće. U svakom rješenju o otvaranju predstečajnog postupka sud bi trebao naložiti zemljišnoknjižnim sudovima da na točno određenim nekretninama stave zabilježbu da je otvoren predstečajni postupak. U praksi se nažalost još uvijek često puta događa da se to ne navodi, a nakon toga se prepušta zemljišnoknjižnom sudu da sam utvrdi na koje će sve nekretnine biti stavljena zabilježba. Takvo postupanje protivno pravilima zk. prava, pri čemu i u ovom slučaju rješenje o zemljišnoknjižnom upisu donosi nadležni trgovački sud, pa u tom slučaju rješenje treba sadržavati sve što je potrebno, prema pravilima zk. prava, da bi se isto moglo upisati u zemljišnu knjigu. Isto vrijedi i za brisanje ove zabilježbe, pri čemu bi u rješenju kojim se određuje brisanje zabilježbe predstečajne nagodbe trebalo izriekom navesti i nekretnine na koje se to brisanje odnosi.

Zabilježba stečaja

SZ propisuje i drugu važnu zabilježbu zabilježbu otvaranja stečajnog postupka. Prema odredbi čl. 129. st. 1. SZ rješenje o otvaranju stečajnog postupka osobito mora sadržavati:

- podatke za identifikaciju dužnika,
- podatke za identifikaciju stečajnoga upravitelja,
- dan, sat i minutu otvaranja stečajnog postupka,
- poziv vjerovnicima da stečajnom upravitelju u roku od 60 dana od dana objave toga rješenja u skladu s pravilima SZ o prijavi tražbine prijave tražbine,
- poziv razlučnim i izlučnim vjerovnicima da stečajnoga upravitelja u roku od 60 dana od objave toga rješenja podneskom obavijeste o svojim pravima, u skladu s odredbama čl. 258. SZ,
- poziv dužnikovim dužnicima da svoje obveze bez odgode ispunjavaju stečajnom upravitelju za stečajnog dužnika.
- poziv na ispitno ročište i izvještajno ročište.

Odredbom čl. 129. st. 2. propisano je da će rješenjem o otvaranju stečajnoga postupka sud odrediti da se otvaranje stečajnog postupka upiše u registre, javne knjige, upisnike i očevidnike iz čl. 34. st. 3. SZ (radi se istim registrima, javnim knjigama, upisnicima i očevidnicima u koje se upisuje i činjenica otvaranja predstečajnog postupka, a ujedno s isto objavljuje i na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istoga dana kad je doneseno. Propisana je obveza da se rješenje o otvaranju stečajnog postupka, između ostalog, dostavi i tijelima koja vode registre, javne knjige, upisnike i očevidnike iz čl. 34. st. 3. SZ. Potpuno je nejasno pozivanje na čl. 34. st. 3. SZ, jer se u tom članku pobliže ne navodi o kojim se registrima, javnim knjigama, upisnicima i očevidnicima radi. Stoga je u najmanju ruku čudno pozivanje na odredbu čl. 34. st. 3. SZ.

U svakom slučaju zemljišna knjiga predstavlja javnu knjigu i zemljišnoj knjizi se mora dostaviti rješenje o otvaranju stečajnog postupka.

Pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nastupaju kad se rješenje otvaranju stečajnog postupka objavi na e-Oglasnoj ploči sudova (čl. 158. st. 1. SZ), te o tog trenutka tijela stečajnog dužnika pravne osobe prestaju i prelaze na stečajnog upravitelja (čl. 159. st. 1. SZ). Ako se pak radi o stečaju pojedinca tada prava dužnika na upravljanje i raspolaganje imovinom koja ulazi u stečajnu masu također prelaze na stečajnog upravitelja. Iz navedenog je vidljiva razlika u odnosu na raniju zabilježbu otvaranja predstečajnog postupka, budući da otvaranjem stečajnog postupka tijela stečajnog dužnika više nemaju nikakvu funkciju i sve prelazi na stečajnog upravitelja.

Glede pak brisanja zabilježbe otvaranja stečaja valja istaći da vrijede sve napomene koje smo iznijeli i kod zabilježbe otvaranja predstečajnog postupka, pri čemu stečajni sud koji vodi postupka mora voditi računa i o brisanju zabilježbe ako se postupak stečaja obustavi, odnosno kada dođe do unovčenja stečajne mase.

Zabilježbe prema odredbama čl. 149. i 174. Zakona o gradnji

Određene zabilježbe propisuju i propisi o gradnji. Tako prema odredbi čl. 148. st. 1. Zakona o gradnji (Narodne novine 153/13, dalje ZG) katastarski ured građevinu evidentira u katastru ako je za tu građevinu izdana uporabna dozvola. Pravne posljedice uporabne dozvole detaljno su uređene odredbom čl. 136. ZG. U st. 1. je propisano da se izgrađena građevina, odnosno rekonstruirana građevina može početi koristiti, odnosno staviti u pogon te se može donijeti rješenje za obavljanje djelatnosti u toj građevini prema posebnom zakonom, nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola. Kod toga se ta odredba ne odnosi na građevine i radove na postojećoj građevini koje su određene pravilnikom iz čl. 128. st. 1. ZG (misli se na Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima). Prema st. 3. čl. 136. ZG građevina se rabi samo sukladno njezinoj namjeni.

Prema tome prvi uvjet da se neku građevinu, na koju se ne odnosi citirani Pravilnik iz čl. 128. ZG, moglo evidentirati u katastru, a posljedično tome i u zemljišnoj knjizi je da je izdana za tu građevinu uporabna dozvola, time da stranka u postupku izdavanja uporabne dozvole je investitor, odnosno vlasnik građevine na čije je zahtjev pokrenut postupak izdavanja te dozvole (čl. 138. ZG).

Sam postupak evidentiranja u katastru detaljno je propisan u čl. 148. st. 2. ZG. Građevina za koju je izdana uporabna dozvola katastar evidentira po službenoj dužnosti na temelju geodetskog projekta koji je sastavni dio idejnog projekta koji je sastavni dio lokacijske dozvole, odnosno koji je sastavni dio glavnog projekta koji je sastavni dio građevinske dozvole i izdaje ovlaštenog inženjera geodezije da je građevina izgrađena u skladu s tim projektom, odnosno na temelju geodetskog elaborata za evidentiranje građevine u katastru ili promjenu podataka o zgradama i drugim građevinama, ako se radi o građevini za koju se ne izrađuje geodetski projekt, bez izrade snimka i elaborata te izdavanja potvrda propisanih posebnim propisima koji uređuju državnu izmjeru i katastar.

Tijelo graditeljstvo kod toga po službenoj dužnosti dostavlja katastarskom uredu izvršnu uporabnu dozvolu i geodetski projekt, odnosno geodetski elaborat ako ga katastar nema.

U čl. 148. st. 4. ZG propisana je obveza katastarskog ureda da po službenoj dužnosti dostavi nadležnom sudu obavijest da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola te navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo te njezinu klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja. Osim te obavijesti nadležni katastarski ured zemljišnoknjižnom sudu mora dostaviti i druge dokumente propisane posebnim propisima za upis građevine u zemljišnu knjigu.

U čl. 10. st. 4. ZZK propisana je komunikacija između zemljišnoknjižnog suda i katastra, a glede promjena u posjedovnici zemljišnoknjižnog uloška. Tako je određeno da se promjena katastarskog broja, oblika, površine i izgrađenosti u zemljišnoj knjizi provodi na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda koji isto donosi po službenoj dužnosti pošto mu tijelo nadležno za katastar dostavi prijavni list o toj promjeni u katastru zemljišta. Osim toga, potrebno je da se dostavi

zemljišnoknjižnom sudu i rješenje donijeto u katastru o izvršenoj promjeni u katastru zemljišta, a koja je nastala obzirom na izgradnju građevine.

Čl. 149. ZG propisane su obveze zemljišnoknjižnog suda. Tako je u st. 1. propisano da nadležni sud prilikom upisa građevine u zemljišnu knjigu po službenoj dužnosti u posjedovnici stavlja zabilježbu da je za evidentiranje građevine u katastru priložena uporabna dozvola, te se navodi tijelo graditeljstva koje je dozvolu izdalo, njezinu klasu, urudžbeni broj i datum izdavanja. Ako je prije toga u zemljišnoj knjizi, prema ranijim propisima, postojala zabilježba da građevinska i/ili uporabna dozvola nisu priložene, tada je obveza zemljišnoknjižnog suda da po službenoj dužnosti briše takvu zabilježbu. U st. 3. je relativizirana vrijednost izdana uporabne dozvole, budući je propisano da je upis zabilježbe da je priložena uporabna dozvola znači samo dokaz da je evidentirana isprava, a ista ne predstavlja dokaz zakonitosti i uporabljivosti građevine.

Iz navedenog se može zaključiti da novoizgrađena građevina ili građevina koja je adaptirana i kojoj je promijenjen oblik mora prvo evidentirati u katastru, katastar mora potvrditi da je građevina sagrađena u skladu s izdanim dozvolama, te tek nakon toga dolazi na red zemljišnoknjižni sud koji vrši promjenu u posjedovnici na temelju prijavnog lista katastra, time da je zemljišnoknjižni sud dobio posebnu zadaću da stavi zabilježbu da je priložena uporabna dozvola za određenu građevinu.

Kada se pitanje zabilježbe da je priložena uporabna dozvola promatra s gledišta sigurnosti pravnog prometa, tada bez obzira na činjenicu da je takva dozvola izdana, kupac nekretnine ne bi mogao biti siguran da je građevina izgrađena zakonito, pa se postavlja pitanje koja je onda svrha takve zabilježbe. Kupac ako bi želio biti siguran morao biti istraživati izdane dozvole i uvjeriti se je li sama građevina zakonito izgrađena, neovisno o upisanoj zabilježbi da je priložena uporabna dozvola.

ZG u prijelaznim i završnim odredbama posebno propisuje što je s postupcima koji su započeti prije stupanja na snagu ovog Zakona. U čl. 173. st. 1. ZG je tako propisano da postupci započeti po odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12) do stupanja na snagu ZG koji se odnose na gradnju i donošenje rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, na evidentiranje građevine u katastru i zemljišnim knjigama te na stavljanje zabilježbi u zemljišnoj knjizi dovršiti će se prema odredbama ranijih propisa. Iznimno, postupci pokrenuti prema čl. 330. st. 3. i čl. 333. st. 1. ZPUG/07 dovršite će se kao postupci iz čl. 184. i 185., odnosno čl. 182. i 183. ZG, ako se to ne protivi podnositelj zahtjeva.

Za zemljišnu knjigu važna je odredba čl. 174. ZG. U st. 1. je određeno da za građevine upisane u zemljišnu knjigu do dana stupanja na snagu ZG i za građevine za koje je katastarski ured nadležnom sudu do tog dana poslao dokumente propisane posebnim propisima za upis građevine u zemljišnu knjigu nadležni sud, na zahtjev vlasnika građevine, u posjedovnici zemljišne knjige stavlja zabilježbu da je priložen akt za uporabu građevine koja je upisana u zemljišnoj knjizi, odnosno koja se u istu upisuje, uz navođenje naziva i oznake tog akta, odnosno uz navođenje oznake potvrde nadležnoga upravnog tijela da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu. Vlasnik građevine prema st. 2. istog članka, uz zahtjev prilaže

odgovarajući akt za uporabu građevine, odnosno potvrdu nadležnoga upravnog tijela da se takav akt ne izdaje. I u ovom slučaju ako bi zemljišnoknjižni sud ocijenio da je zahtjev vlasnika osnovan, istodobno će brisati po službenoj dužnosti zabilježbu da građevinska i/ili uporabna dozvola nije priložena, ako takva zabilježba postoji.

Kod toga zemljišnoknjižni sudovi ne bi trebali imati dileme što se vlasnik može priložiti uz zahtjev iz čl. 174. ZG. U čl. 175. ZG izrijekom je određeno da akt za uporabu građevine, u smislu ovog Zakona, je svaki akt za uporabu građevine, akt kojim je građevina ozakonjena, te akt, odnosno dokumenti kojima se nezakonito izgrađena građevina izjednačava sa zakonito izgrađenom građevinom. Akti za uporabu građevine su uporabna dozvola, potvrda upravnog tijela da mu je dostavljeno završno izvješće nadzornog inženjera, uvjerenje za uporabu, pravomoćna građevinska dozvola, odnosno drugi odgovarajući akt izdan do 19. lipnja 1991. s potvrdom građevinske inspekcije da nije u tijeku postupak građevinske inspekcije i dozvola za uporabu. Akti za ozakonjenje su rješenje o izvedenom stanju i potvrda izvedenog stanja, a akti kojima se nezakonito izgrađena građevina izjednačava sa zakonito izgrađenom građevinom su uvjerenje katastarskog ureda, odnosno Središnjeg ureda Državne geodetske uprave da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968. i uvjerenje upravnog tijela da je zgrada izgrađena do 15. veljače 1968.

Iz gore navedenog vidljivo je da ZG direktno utječe na stanje upisa u zemljišnoj knjizi i to posjedovnici zemljišnoknjižnog uloška, jer se samo građevina za koju je izdana uporabna dozvola može upisati u zemljišnoj knjizi. Zemljišnoknjižni sud je dobio novu ovlast da izvrši upis zabilježbe da je priložena uporabna dozvola, odnosno da briše ranije upisane zabilježbe da građevinska i/ili uporabna dozvola nisu priložene.

Sa stajališta zemljišnoknjižnog suda bitno je da više zemljišnoknjižni službenik ili sudac neće morati tumačiti izdane dozvole i je li neka zgrada izgrađena u skladu s dozvolama ili ne, već je sada ta odgovornost prije svega na ovlaštenom inženjeru geodezije, odnosno katastru.

U situaciji kada za određenu građevinu nisu izdane potrebne dozvole, to bi značilo da se takve građevine ne bi mogle evidentirati niti u katastru, a posljedično tome niti u zemljišnoj knjizi, a što bi u zemljišnoj knjizi trebalo biti prepoznato time što je navedeno da se radi o „izgrađenom zemljištu“.

I kod ovog propisa se javlja pitanje tumačenja pojedinih odredbi, odnosno kako se pojedine odredbe tumače u praksi. Tako je Državna geodetska uprava 27. siječnja 2015. izdala objašnjenje u svezi postupanja katastarskih ureda i ovlaštenih tvrtki vezano za čl. 136. i 148. ZG.

Zabilježba prvenstvenog reda

Prema odredbi čl. 72. st. 1. ZZK vlasnik je ovlašten zahtijevati zabilježbu da namjerava svoje zemljište otuđiti ili osnovati založno pravo, kako bi njome osnovao prvenstveni red za ona prava koja će se upisati na temelju tih poslova. Učinak takve zabilježbe je da se stvara prvenstveni red od trenutka kada je zemljišnoknjižni sud primio prijedlog za upis. Specifičnost ove zabilježbe je da ona može tražiti samo ako

bi u trenutku njezina traženja prema stanju zemljišne knjige bila dopuštena uknjižba odnosno brisanje prava i ako je na prijedlog za zabilježbu istinitost potpisa propisno ovjerovljena (kod javnog bilježnika).

Nadalje isprava na temelju koje bi trebalo upisati prava koja proizlaze iz otuđenja ili osnivanja založnoga prava može biti sastavljena prije ili poslije podnošenja prijedlog za zabilježbu prvenstvenog reda. Odluka pak kojom se udovoljava prijedlogu za zabilježbu prvenstvenog reda upisa izdaje se samo u jednom otpravku na kojem se potvrđuje da je zabilježba izvršena.

U čl. 74. ZZK propisano je vremensko važenje takve zabilježbe, pa je tako određeno da zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu, time da u odluci kojom se udovoljava prijedlogu se naznačuje dan s kojim rok završava. Upravo zadnji dio rečenice izaziva probleme u praksi, jer u odluci kojom se udovoljava prijedlogu nije moguće odrediti točan rok, jer se ne zna kada će biti dostavljeno rješenje o upisu. Čini nam se da bi ovdje trebalo intervenirati u propis i odrediti da ta zabilježba vrijedi godinu dana od dana izvršenog upisa, u kojem slučaju nema nikakve dileme kada ova zabilježba gubi učinak.

Prijedlog za upis ili brisanje prava za koje je prvenstveni red zabilježen mora se, zajedno s otpravkom odluke kojom je zabilježba bila dopuštena, podnijeti u roku propisanom u čl. 74. ZZK, pa ako se u tom roku dopusti predbilježba ili uknjižba, taj će upis imati prvenstveni red koji je zabilježen (čl. 75. ZZK). Sama zabilježba prvenstvenog reda ne sprečava daljnje upise, pa ako je nakon te zabilježbe došlo do daljnjih upisa a dopuštena je uknjižba otuđenja zemljišta, hipoteke ili brisanja tražbine, tada će zemljišnoknjižni sud na prijedlog stranke u čiju je korist dopuštena uknjižba narediti brisanje svih tih upisa koji su bili dopušteni nakon upisa zabilježbe prvenstvenog reda. Pri tome se prijedlog za brisanje upisa mora podnijeti u roku od 15 dana od dana kad je postala pravomoćna uknjižba dopuštena sa zabilježenim prvenstvenim redom (čl. 77. ZZK).

Nadalje se postavlja pitanje što se događa s ovom zabilježbom ako se prijedlog za upis ne bi podnio u roku iz čl. 74. ZZK ili ako do kraja tog roka ne bude iscrpljen iznos glede kojega je bila provedena zabilježba. Prema odredbi čl. 77. st. 1. ZZK u tom slučaju provedena zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak i biti će izbrisan po službenoj dužnosti, što znači da bi zemljišnoknjižni sud takvu zabilježbu morao izbrisati sam, bez ičijeg prijedloga. Moguće je izvršiti brisanje zabilježbe i prije isteka roka, ali samo ako se podnese otpravak odluke kojom je dopuštena zabilježba prvenstvenog reda, u kojem slučaju će se na tom otpravku zabilježiti i brisanje.

8. PRIMJERI

Primjer 1.

U zemljišnim knjigama su upisani kao vlasnici Marko Marić iz Pušće Bistre 23, Miljenko Potok iz Sesveta bb.b i Marica Petek iz Zagreba, Draškovićeve 23. Upis je izvršen 1936 godine i od tada nije bilo upisa. U zk. Ulošku broj 23 k.o. Klokočovec upisane su kčbr. 255 oranica od 362 čhv, kčbr 25 livada u selu od 267 čhv i kčbr. 202 pašnjak od 100 čhv. Tužitelji tužbom traže da se utvrdi da su dosjelošću stekli pravo vlasništva na navedenim nekretninama. Navode da su nasljednici iza zemljišno knjižnih vlasnika te prilažu odgovarajuće dokaze.

Pravomoćnom presudom je suđeno.

„Utvrđuje se da su tužitelji Zdenka Rekić iz Zeline, Lug 23 OIB 2398726354 i Bobo Rekić Zeline, Lug 23 OIB 3542398726, dosjelošću stekli vlasništvo na jednake dijelove, na nekretninama upisanim u zk. Ul 23 k.o. Klokočovec i to kčbr. 255 oranica od 362 čhv, kčbr 25 livada u selu od 267 čhv što su tuženici Stjepan Rošin, Marica Selec i Vesna Zrinščak kao nasljednici pokojnih zemljišno knjižnih vlasnika Marka Marića, Miljenka Potoka i Marice Petek dužni priznati i izdati im tabularnu ispravu za prijenos njihovog vlasništva koju će u protivnom zamijeniti ova presuda. „

Pitanja:

- 1. Da li će sud dopustiti upis u zemljišne knjige?**
 - 2. Ako da zašto, odnosno ako ne zašto?**
-

Primjer 2.

U zemljišnim knjigama je upisan kao vlasnik Petar Perić i to k.č.br. 542/5, livada Jalša, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište površine 344m², upisanom u z.k.ul. 1599 k.o. Banjol. Tužitelj Marko Marić je nakon provedenog postupka ishodio pravomoćnu presudu o stjecanju prava vlasništva sa slijedećom izrekom:

“Utvrđuje se da je tužitelj stekao pravo vlasništva na dijelu k.č.br. 542/5, livada Jalša, neizgrađeno građevinsko zemljište upisanom u z.k.ul. 1599 k.o. Banjol u površini od 198 m², omeđenom točkama A-B-C-D u skici izmjere vještaka, označena plavom bojom u navedenom elaboratu, koja je sastavni dio odluke pa je tuženik dužan to priznati i izdati mu valjanu tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu, koju će u suprotnom zamijeniti ova presuda“.

Uz presudu je dostavio nalaz i mišljenje vještaka i zatražio uknjižbu u zemljišne knjige.

Pitanja:

- 1. Da li će sud dopustiti uknjižbu temeljem navedene presude**
 - 2. Ukoliko hoće zašto odnosno ukoliko neće zašto?**
 - 3. Što tužitelj treba učiniti da bi se mogao uknjižiti u zemljišne knjige?**
-

Primjer 3.

U zemljišnim knjigama je upisan tuženik Zlatko Kunić iz Velike Gorice, Zagrebačka 23 i Maria Jurić iz Velike Gorice , Sesvetska 25 kao suvlasnici na jednake dijelove nekretnina i to upisanih u zk.ul.br. 363 kč.br. 593/2 k.o. Kupljenovo, površine 600 m². Tužitelj Josip Letec je ishodio pravomoćnu presudu čija izreka glasi:

„Utvrđuje se da je tužitelj vlasnik Mario Jurić, na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 363 kč., br. 593/2 k.o. Kupljenovo, površine cca 600 m² koja se u naravi sastoji od veće površine od 839 m², a umanjuje za 600 m² tj. broj katastarske čestice 593/3.“

Pitanja:

- 1. Da li će zk. sud dopustiti uknjižbu temeljem navedene presude u zemljišnim knjigama**
 - 2. Zašto?**
 - 3. Da li bi u ovom slučaju presuda mogla poslužiti za parcelaciju navedene čestice te nakon toga uknjižiti u zemljišne knjige?**
-

Primjer 4.

U zemljišnim knjigama postoji k.o. Rakitje su u **zk.ul. 1294 upisane kč.br. 70**, dvorište Vrbina od 290 m² i oranica Vrbina od 43 čhv, u vlasništvu Željka Dodića iz Čučerja. Tužitelj Ljubomir Dragović je tužio Velja Marića, kao nasljednika pokojnog Željka Dodića, na priznanje prava vlasništva, temeljeći svoj zahtjev na kupoprodajnom ugovoru od 1.3.1999. godine , u kojem je navedeno da je predmet kupoprodaje **čk.br. 1928/3** oranica Jusula u Srbečkom od 333 čhv upisanoj u zk.ul. 3316, k.o. Strmec Stari, te okolnosti da istu nekretninu samostalno posjeduje od kupoprodaje, te je pridonio potvrdu o identitetu kčbr 70. sa kčbr. 1928/3. Ishodio je pravomoćnu presudu slijedeće izreke:

I.Ljubomir Dragović iz Zagreba vlasnik je nekretnine označene kao kč.br. 70, dvorište Vrbina od 290 m² i oranica Vrbina od 43 čhv upisanoj u zk.ul.br. 1294 k.o. Rakitje, prije označena kao čk.br. 1928/3 oranica Jusula u Srbečkom od 333 čhv upisanoj u zk.ul. 3316, k.o. Strmec Stari.

II. Nalaže se zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Samoboru provedba ove presude u zemljišnim knjigama.”

Pitanja:

- 1.Da li će sud dopustiti uknjižbu temeljem navedene presude, a imajući u vidu odredbe o knjižnom predniku.**
 - 2. Ukoliko da zašto odnosno ukoliko odbije prijedlog za uknjižbu zašto?**
-

Primjer 5.

U zemljišnim knjigama je u zk.ul.br. 3788/E-118 k.o Velika Gorica , upisana kč.br. 9/1 Stambeno-poslovna zgrada broj 122-128 u Zagrebačkoj ulici površine 2245 m² i dvorište u Zagrebačkoj ulici površine 9 m² u 4300/866006 dijela – povezano uz poseban dio – jednosobni stan broj 11. na 1. katu, ulaz Zagrebačka 128, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija, površine 43,00 m², uknjiženog u korist

Grada Velike Gorice. Tužitelj je zatražio upis temeljem pravomoćne presude slijedeće izreke :

„Tužitelj je vlasnik 4300/866006 dijela nekretnina upisanih u zk.ul.br. 3788, poduložak: 118 k.o. Velika Gorica zk.č.br. 9/1 stambeno-poslovna zgrada broj 122-128 u Zagrebačkoj ulici i dvorište, povezano s vlasništvom posebnog dijela – jednosobni stan broj 11, na 1. katu, ulaz Zagrebačka 128, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija, površine 43m².“

Zemljišno knjižni odjel je odbio prijedlog uz obrazloženje da izreka presude ne odgovara stanju u zemljišnim knjigama.

Pitanja:

- 1. Da li je pravilna odluka zemljišno knjižnog suda?**
 - 2. Zašto?**
-

Primjer 6.

U zemljišnim knjigama, u h u zk.ul.25 k.o. Ivanić Grad, kčbr 6 - oranica u selu od 300 m², je upisana kao vlasnik Zinka Selec iz Ivanić Grada, Savska 6, te je naveden njen OIB 2505958304365. Tužiteljica Branka Letec je zatražila upis u zemljišne knjige temeljem presude u kojoj je utvrđeno da je ona vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul.25 k.o. Ivanić Grad, kčbr 6 - oranica u selu koji je stekla temeljem kupoprodajnog ugovora sa Zinkom Bulka iz Križa, Z.Tomičeka 11, OIB 2505958304365, ali kako na ugovoru nije bio ovjeren potpis, a Zinka Bulka je nepoznatog boravišta, to je ustala tužbom i ishodila pravomoćnu presudu, kojom se nalaže izdavanje tabularne izjave.. Zemljišno knjižni sud je odbio uknjižbu uz obrazloženje da se ne radi o istoj osobi koja je u upisana u zemljišne knjige, te da nekretnina nije dovoljno određena jer nije naznačena površina čestice.

Pitanja:

- 1. Da li je zemljišno knjižni sud postupio pravilno?**
 - 2. Zašto?**
-

Primjer 7.

Predlagatelja C d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju, iz Osijeka, za korist stečajne mase zastupan po stečajnom upravitelju Z. N. iz Osijeka, podnio je prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu C d.o.o. za trgovinu i usluge- u stečaju, upisanim u **zk.ul.2505 k.o. Virovitica** i to kčbr 25 oranica u mjestu sa 170 čhv, kčbr. 26/1 kuća i dvor u Strossmajerovoj ulici sa 80 čhv i kčbr. /6 dvorište u mjestu sa 40 čhv i kčbr. 25/2 mjestni prostor sa 15 čhv. za korist Ane-Marije K. iz Virovitice . Uz prijedlog je dostavio kupoprodajni ugovor zaključen između C d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju kao prodavatelja i Ane-Marije K. iz Virovitice kao kupca za kupnju navedenih nekretnina, zaključak Trgovačkog suda u Osijeku kojim je naložio uknjižbu prava vlasništva u korist kupca Ane-Marije K. te brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka.

Zemljišnoknjižni sud u Osijeku odbija prijedlog za uknjižbu prava vlasništva uz obrazloženje da kupoprodajni ugovor sklopljen između Cd.o.o. u stečaju kao prodavatelja i Ane Marije K. kao kupca, te zaključak Trgovačkog suda u Osijeku nisu valjane isprave podobne za provedbu uknjižbe prava vlasništva odnosno za brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka, već da je trebalo dostaviti rješenje o dosudi jer da se prodaja nekretnina u stečajnom postupku vrši po pravilima Ovršnog zakona.

Pitanja:

- 1. Da li je zemljišno knjižni sud donio pravilnu odluku?**
 - 2. Zašto?**
-

Primjer 8.

Predlagatelj M.M. d.o.o. iz Zagreba, je tražio uknjižbu prijenosa hipoteke na 317/10000 dijela kčbr. 4712 kuća i dvorište Odranska 2,9,7, površine 10515 m² upisana u zk.ul. 25814 k.o. Trnje. Pozivajući se na ugovor o ustupanju sa tvrtkom C.net d.o.o.

U trenutku zaprimanja prijedloga u zk.ul. 25814 k.o. Trnje nije bila upisana nikakva hipoteka, odnosno nije bilo uknjiženo založno pravo u korist C.net d.o.o. koje je preneseno ugovorom o ustupanju na predlagatelja M.M. d.o.o. iz Zagreba. Osim toga, u zk. ul. zk.ul. 25814 više ne postoji kčbr. 4712 kuća i dvorište Odranska 297 površine 10515 m², već su upisane 3 nove kčbr. i to kčbr. 4712/7 u površini od 621 m², kčbr 4712/1 u površini od 127 m² i kčbr. 4713 u površini od 251 m² (ukupno 9.999 m²). Predlagatelj ne pridonosi nikakvu drugu ispravu, osim ugovora o ustupanju.

Pitanja:

- 1. Kakvu odluku treba donijeti zemljišno knjižni sud?**
 - 2. Zašto?**
-

Primjer 9.

Zemljišno knjižni odjel OS u Z. zaprimio je pravomoćno rješenje o dosudi općinskog suda u Z. broj Ovr-25/08 od 21. siječnja 2009. godine kojim je nekretnina upisana u zk.ul. 3102. k.o. Z, i to kčbr. 10/10 oranica od 10200 m², dosuđena kupcu Nenadu Prši za iznos od 1.000.000,00 kn. U rješenju je navedeno da će se upis prava vlasništva naložiti kada kupac položi kupovninu u cijelosti. Uz rješenje OS u Z. dostavio je i zaključak da je kupovninu plaćena u cijelosti, naložen je upis prava vlasništva sa ovršenika na kupca te brisanje zabilježbe pokretanja ovršnog postupka i zabilježbe ovrhe.

Pitanja:

- 1. Kakvu odluku prijedlogu treba donijeti zemljišno knjižni sud?**
 - 2. Zašto?**
 - 3. Da li bi se mogla dopustiti uknjižba bez da je dostavljen zaključak ovršnog suda o plaćanju kupovnine?**
-

Primjer 10.

Javni bilježnik kao povjerenik suda je nakon provedenog ostavinskog postupka utvrdio da ostavinsku imovinu iza pokojnog N.N. iz C. Obala pomoraca 25 čine nekretnine upisane u zk.ul. 2532 k.o. C. u cijelosti i rasporedio je ostavinu nasljednicima M.M. iz S. u ½ dijela i N.N. iz C. u ½ dijela. U rješenju je naložio Općinskom sud u C. da izvrši upis prava vlasništva na navedenim nekretninama u ime i u suvlasništvo nasljednika.

U trenutku zaprimanja rješenja o nasljeđivanju je u zk.ul. 2532 k.o. C. upisan kao suvlasnik od ½ dijela N.N. iz C. Obala pomoraca 25 dok je u drugoj polovini upisana N.N. iz C. Podbrđe 25.

Zemljišno knjižni sud u C. odbio je prijedlog za provedbu rješenja o nasljeđivanju pozivajući se na odredbu članka 40. ZZK na vodeći da su upisi u zemljišne knjige dopušteni samo protiv osoba koje u trenutku podnošenja prijedloga za upis su u toj zemljišnoj knjizi upisani kao vlasnici zemljišta ili nositelji prava glede kojih se upis zahtijeva (knjižni prednik). Budući da se sa sigurnošću ne može utvrditi da su N.N. iz C. Obala pomoraca 25 i N.N. iz C. Podbrđe 25 iste osobe nije moguće izvršiti uknjižbu prava vlasništva.

Pitanja:

- 1. Da li je odluka zemljišno knjižnog suda pravilna?**
- 2. Zašto?**