

# ZEMLJIŠNOKNJIŽNO PRAVO

- Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina u okolnostima kada djeljenici nisu zemljišnoknjižni vlasnici, te posebno o pitanju diobe suvlasničke zajednice objekta koji nije legalno sagrađen
- Uspostava etažnog vlasništva, posebno u okolnostima nepostojanja suglasnosti stranaka i značaj sudske odluke (čl. 53. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima)
  - Zabilježbe po Zakonu o zemljišnim knjigama i drugim propisima
  - Zakon o zemljišnim knjigama – pojedinačni ispravni postupak

## Priručnik za polaznike/ice

### Izrada obrazovnog materijala:

Damir Kontrec

Vrhovni sud Republike Hrvatske

dr. sc. Ante Perkušić

Vrhovni sud Republike Hrvatske

Zagreb, svibanj 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](http://www.pak.hr)

# Sadržaj

<b>UVODNE NAPOMENE.....</b>	<b>5</b>
<b>I. SUVLASNIŠTVO I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE.....</b>	<b>6</b>
I.1. Suvlasništvo .....	6
I.1.1. Općenito o suvlasništvu .....	6
I.1.2. Uspostava suvlasništva .....	6
I.1.3. Izvršavanje prava vlasništva glede idealnog dijela stvari, te glede cijele stvari (upravljanje) .....	7
<i>I.1.3.1. Izvršavanje prava vlasništva glede idealnog dijela stvari.....</i>	<i>7</i>
<i>I.1.3.2. Izvršavanje prava vlasništva glede cijele stvari – upravljanje stvarju..</i>	<i>7</i>
I.2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice .....	9
I.2.1. Općenito o razvrgnuću suvlasništva .....	9
<i>I.2.1.1. Dobrovoljno razvrgnuće .....</i>	<i>10</i>
<i>I.2.1.2. Sudsko razvrgnuće .....</i>	<i>10</i>
<i>I.2.1.3. Razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva .....</i>	<i>11</i>
I.2.2. Učinci razvrgnuća .....	16
I.2.3. Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina u okolnostima kada djeljenici nisu zemljišnoknjižni vlasnici, te uspostava etažnog vlasništva glede objekta koji nije legalno sagrađen.....	16
<b>II. USPOSTAVA ETAŽNOG VLASNIŠTVA – POSEBNO O NEPOSTOJANJU SUGLASNOSTI STRANAKA I ZNAČAJU SUDSKE ODLUKE .....</b>	<b>17</b>
II.1. Općenito o vlasništvu posebnog dijela nekretnine (etažnom vlasništvu).....	17
II.2. Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva).....	19
II.2.1. Posebni dio nekretnine i njegovi pripadci.....	19
II.2.2. Odgovarajući suvlasnički dio.....	19
II.2.3. Zahtjev za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine.....	20
<i>II.2.3.1. Više ovlaštenika glede istoga posebnoga dijela.....</i>	<i>21</i>
II.2.4. Način uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine .....	22
II.2.5. Pravni temelj uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine.....	23
<i>II.2.5.1. Izostanak suglasnosti ostalih suvlasnika i značaj sudske odluke.....</i>	<i>23</i>
II.2.6. Opće pretpostavke uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine, te posebne pretpostavke obzirom na okolnosti postavljenog zahtjeva .....	24
<i>II.2.6.1. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju zahtjeva suvlasnika s odgovarajućim suvlasničkim dijelom.....</i>	<i>24</i>
<i>II.2.6.2. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju suglasne odluke svih suvlasnika .....</i>	<i>25</i>

<i>II.2.6.3. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju očitovanja volje vlasnika zemljišta sa zgradom, odnosno prava građenja sa zgradom</i> .....	25
<b>III. ZABILJEŽBE (neka sporna pitanja)</b> .....	<b>26</b>
III.1. Uvodne napomene.....	26
III.2. Općenito o zabilježbi kao knjižnom upisu.....	27
III.3. Posebno o nekim vrstama zabilježbi.....	28
III.3.1. Zabilježba spora.....	28
III.3.2. Zabilježba pokrenutog postupka prema čl. 84. a ZZK.....	29
III.3.3. Zabilježba ovrhe.....	31
III.3.4. Zabilježba predstečajne nagodbe.....	32
III.3.5. Zabilježba stečaja.....	33
III.3.6. Zabilježbe prema odredbama čl. 149. i 174. Zakona o gradnji.....	34
III.3.7. Zabilježba prvenstvenog reda.....	38
<b>IV. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK</b> .....	<b>39</b>
IV.1. Dosadašnje normativno uređenje pojedinačnog ispravnog postupka.....	39
IV.2. Kada postoji opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka.....	39
IV.3. Predmet pojedinačnog ispravnog postupka.....	40
IV.4. Tko je ovlašten pokrenuti pojedinačni ispravni postupak.....	41
IV.5. Sadržaj prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka.....	42
IV.6. Postupanje zemljišnoknjižnog suda.....	43
IV.7. Zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.....	44
IV.8. Dostava rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.....	45
IV.9. Rasprava za ispravak.....	45
IV.10. Privremeni zastupnik nenazočnih osoba na raspravi za ispravak.....	46
IV.11. Odlučivanje zemljišnoknjižnog suda o prijavama i prigovorima i tužba za ispravak.....	46
IV.12. Korištenje pojedinačnog ispravnog postupka od strane državnog odvjetništva.....	47
<b>V. PRIMJERI ZA GRUPNI RAD</b> .....	<b>47</b>
<b>VI. LITERATURA</b> .....	<b>52</b>

## UVODNE NAPOMENE

Iako su Zakon 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, 143/12 i 152/14 - u daljnjem tekstu: ZV) i Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13 - u daljnjem tekstu: ZZK) već dulje vrijeme u primjeni (od 1. siječnja 1997.), sudska praksa nije odgovorila na sve dvojbe koje proizlaze iz primjene ovih Zakona. Posebno su izostali odgovori na pitanja koja proizlaze s obzirom na mogućnosti sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice nad nekretninom, kada odredbe o razvrgnuću valja sagledavati u skladu s načelima na kojima je uspostavljen naš sustav stvarnog prava i brojnim odredbama posebne stvarnopravne normative, te pitanja uspostave etažnog vlasništva, jer odredbe navedenih Zakona o ovom institutu predstavljaju najopsežniju značajna promjenu u odnosu na prijašnju regulativu. S druge strane, novele ZZK-a koje se odnose na zabilježbu i pojedinačni ispravni postupak otvorile su nove dvojbe u primjeni ovih instituta.

Navedene dvojbe mogu se otkloniti upravo stručnom raspravom i razmjenom praktičnih iskustava kroz ovaj seminar. Tako je cilj ovog seminara kroz općeniti teorijski okvir, pozitivnu zakonsku regulativu, te zauzeta shvaćanja sudske prakse, prikazati navedene institute u našem pravu.

Da bi se ostvario cilj ovog seminara, obrazovni materijal sadrži prikaz ovog instituta kroz cjeline (- suvlasništvo i razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnina, - uspostava etažnog vlasništva – posebno o nepostojanju suglasnosti stranaka i značaju sudske odluke, - zabilježbe po Zakonu o zemljišnim knjigama i – pojedinačni ispravni postupak) kojim se olakšava sustavna obrada, te izlaganje gradiva. Materijal sadrži i praktične primjere s uputama za predavače, te na kraju popis korištene literature.

# **I. SUVLASNIŠTVO I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

## **I.1. Suvlasništvo**

### **I.1.1. Općenito o suvlasništvu**

Ako više osoba ima neku stvar u svome vlasništvu tako da svakoj pripada po dio toga prava vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari, sve su one suvlasnici te stvari, a dijelovi prava vlasništva koji im pripadaju su suvlasnički dijelovi (čl. 36. st. 1. ZV-a). Dakle, suvlasnički dio je onaj dio prava vlasništva koji pripada određenom suvlasniku. Suvlasnički dijelovi mogu, ali i ne moraju biti jednako veliki. No, zbroj suvlasničkih dijelova na jednoj stvari odgovara cijelom pravu vlasništva te stvari, a, u sumnji, se uzima da su ti suvlasnički dijelovi jednaki (čl. 36. st. 2. ZV-a).

Kada postoji suvlasništvo neke stvari, uzima (fingira) se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake idealne dijelove kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova (tko tvrdi da je neki suvlasnički dio veći ili manji, to treba dokazati). Shodno odredbi čl. 37. ZV-a, idealni dio stvari neodvojiv je od suvlasničkog dijela koji ga određuje, radi čega se u pravnom prometu uzima da je samostalna stvar (netjelesni entitet), a svaki je suvlasnik vlasnik onoga idealnoga dijela stvari koji odgovara njegovu suvlasničkom dijelu pa, glede njega, ima sve ovlasti kakve pripadaju vlasniku ako ih može izvršavati, obzirom na narav idealnoga dijela. Ne postoji suvlasništvo bez diobe stvari na idealne dijelove. Tako ne postoje suvlasnički dijelovi bez idealnih dijelova, niti idealni dijelovi bez suvlasničkih dijelova.

### **I.1.2. Uspostava suvlasništva**

Prema odredbi čl. 6. st. 3. ZV-a, bila stvar fizički djeljiva ili ne, nju se može pravno razdijeliti na sadržajno jednake dijelove kojima je veličina računski određena njihovim razmjerom prema cijeloj stvari (idealni dijelovi), ako nije što drugo određeno. Svaki idealni dio stvari njezin je odvojeni dio. Takvom diobom stvari na idealne dijelove, ujedno se uspostavlja suvlasništvo. Ako je vlasnik svoju stvar razdijelio na idealne dijelove, on može sam ostati vlasnikom svakog pojedinog od tih dijelova, a može neke od tih dijelova prenijeti na treće osobe, koji na taj način postaju suvlasnici stvari.

Suvlasništvo se uspostavlja i u svim okolnostima kada neku stvar istodobno stječu u vlasništvo dvije ili više osoba (konkurencijom njihova prava vlasništva), a zakon u tim okolnostima ne predviđa zajedničko vlasništvo.

### **I.1.3. Izvršavanje prava vlasništva glede idealnog dijela stvari, te glede cijele stvari (upravljanje).**

#### **I.1.3.1. Izvršavanje prava vlasništva glede idealnog dijela stvari**

Kako je već navedeno, svaki je suvlasnik potpuni vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu. Tako suvlasnik ima punu pravnu vlast glede svog idealnog dijela stvari ako je može izvršavati s obzirom na narav idealnoga dijela. Ako time ne dira u tuđa prava, suvlasnik samostalno raspolaže svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja. Time suvlasnik idealnim dijelom raspolaže kao da je tjelesna stvar. Može ga samostalno otuđiti, ubirati njegove plodove, samostalno snosi sve troškove i terete svog dijela, a može ga i napustiti. Tako kod raspolaganja svojim idealnim dijelom, suvlasnik ujedno raspolaže i svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikovo raspolaganje stvarima. U tom raspolaganju nije mu potreban pristanak ostalih suvlasnika, niti ostali suvlasnici (ako pravo prvokupa nije osnovano na nekom posebnom pravnom temelju) imaju pravo prvokupa. Glede svog idealnog dijela suvlasnik je ovlašten svakome, pa i svojim suvlasnicima, stavljati sve zahtjeve koji proizlaze iz njegova prava vlasništva (čl. 37. ZV-a).

#### **I.1.3.2. Izvršavanje prava vlasništva glede cijele stvari – upravljanje stvarju**

Svaki suvlasnik smije izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti koje ima kao nositelj dijela prava vlasništva i bez suglasnosti ostalih suvlasnika, ali samo ako time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika. No, kako je riječ o suvlasništvu, ni jedan od suvlasnika nema cijelo pravo vlasništva stvari, već samo svoj suvlasnički dio. Tek svim suvlasnicima zajedno pripada puna pravna vlast glede suvlasničke stvari, pa izvršavanje prava vlasništva na toj stvari ovisi o zajedničkoj volji svih suvlasnika (čl. 38. ZV-a). Ipak, svaki suvlasnik i kod izvršavanja prava vlasništva glede cijele stvari ima određena prava koja su neovisna od volje ostalih suvlasnika i to; - prema zakonom određenim pretpostavkama zahtijevati da se u korist njegovog suvlasničkog dijela nekretnine osnuje etažno vlasništvo (čl. 38. st. 4. ZV-a), - pravo sudjelovanja u upravljanju stvari koja je u suvlasništvu (čl. 39. st. 1. ZV-a), te tako zahtijevati podjelu koristi i polaganje računa (čl. 38. st. 3. ZV-a), - ostalim suvlasnicima postavljati zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva, a trećima zahtjeve za zaštitu vlasništva na cijeloj stvari (čl. 46. st. 1. i 2. ZV-a), te - pravo na razvrgnuće suvlasništva (čl. 47. st. 1. ZV-a).

S druge strane, svaki suvlasnik bez obzira na veličinu svog suvlasničkog dijela ima pravo zajedno s ostalim suvlasnicima sudjelovati u odlučivanju o svemu što se tiče stvari koja je u suvlasništvu. Ako bi neki suvlasnik poduzeo posao glede suvlasničke stvari bez potrebne suglasnosti ostalih suvlasnika, primjenjivala bi se

pravila o poslovođstvu bez naloga (čl. 39. ZV-a), dakle odredbe čl. 1121. do 1129. ZOO-a. Pri tom, ako je obavljao posao u interesu svih suvlasnika, tada prema okolnostima pojedinog slučaja može postupati kao poslovođa u nuđi, poslovođa na tuđu korist, ili poslovođa protiv zabrane, a ako je posao obavljao u namjeri da za sebe zadrži postignute koristi, postupa kao nepravi poslovođa bez naloga.

**I.1.3.2.1. Odluka o izvršavanju posjeda i vlasničkih ovlasti.** Svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti (što spada u poslove redovite uprave) da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje (čl. 42. ZV-a). Ako su suvlasnici nekome između sebe povjerali da izvršava posjed za sve suvlasnike, čime taj posjeduje suvlasničku stvar, ili neki njezin samostalni dio, smatra se (ako nije što drugo određeno) da su mu time suvlasnici prešutno povjerali i redovitu upravu nad time (čl. 44. st. 2. ZV-a).

**I.1.3.2.2. Plodovi, koristi, troškovi, tereti i polaganje računa.** Plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se (ako se drukčije nisu sporazumjeli) između svih suvlasnika razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova. Svaki suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polođe računi i podijele sve koristi (čl. 38. st. 2. i 3. ZV-a).

**I.1.3.2.3. Poslovi redovite i izvanredne uprave.** Kako bi se omogućilo što funkcionalnije upravljanje stvarju ne traži se suglasnost svih suvlasnika za poslove tekuće (redovite) uprave. Suglasnost svih suvlasnika zahtijeva se tek za poslove koje premašuju redovitu upravu, tj. za poslove izvanredne uprave.

**I.1.3.2.3.1. Poslovi redovite uprave.** Zakon nije izrijekom odredio što smatra poslovima redovite uprave. No, može se reći da tu spadaju svi poslovi koji se tiču redovitog - tekućeg održavanja, uporabe i iskorištavanja stvari. O ovim poslovima suvlasnici odlučuju većinom glasova, s tim da se većina glasova računa po suvlasničkim dijelovima, a ne po broju suvlasnika. Međutim, za valjanost odluke većine, nužno je da su svi suvlasnici imali mogućnost izraziti svoje mišljenje. Ako se o poduzimanju nekog posla redovite uprave, ne može postići većina ili je pojedini suvlasnik nezadovoljan odlukom većine konačnu odluku, po zahtjevu suvlasnika, donosi sud u izvanparničnom postupku (čl. 40. ZV-a).

Svaki suvlasnik protiv čije je volje većina odlučila da se neki posao poduzme, ili je to učinio sud, ima pravo (od onih suvlasnika koji čine većinu koja je o poslu odlučila, odnosno u čiju je korist odlučio sud) zahtijevati osiguranje za buduću štetu (davanjem zaloga, a jamstvo samo ako sud ocijeni da bi davanje zaloga u pojedinom slučaju bio prevelik teret).

**I.1.3.2.3.2. Poslovi izvanredne uprave.** Svi poslovi koji premašuju okvire redovitoga upravljanja (naročito promjena namjene stvari, veći popravci, dogradnja, nadogradnja, preuređenje, otuđenje cijele stvari, davanje cijele stvari u zakup ili najam na dulje od jedne godine, osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, odnosno davanje



pokretne stvari u zalog, osnivanje stvarnih i osobnih služnosti, stvarnog tereta ili prava građenja na cijeloj stvari) su poslovi izvanredne uprave. U sumnji je li riječ o poslovima redovite ili izvanredne uprave uzima se da je riječ o poslu izvanredne uprave. Za njihovo poduzimanje potrebna je suglasnost svih suvlasnika. Ovdje dakle, nema mogućnosti nadglasavanja niti odluku suvlasnika može zamijeniti odluka suda. Međutim, svi suvlasnici (u pretpostavkama odlučivanja izvanredne uprave) se mogu suglasiti da se o određenim poslovima izvanredne uprave ubuduće odlučuje većinom glasova.

Suvlasnik koji nije zadovoljan odlukom ostalih (ili pojedinog) suvlasnika glede poslova koji se tiču izvanredne uprave ima tek pravo na razvrgnuće suvlasništva, pa makar to inače u tom času ne bi mogao (čl. 41. ZV-a).

**I.1.3.2.4. Upravitelj.** U smislu odredbe čl. 44. ZV-a suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje stvarju određenoj osobi kao upravitelju. Za upravitelja mogu izabrati jednoga ili nekolicinu između sebe, a mogu upravljanje povjeriti i bilo kojoj drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi. Tek u okolnostima da je glede suvlasničke nekretnine uspostavljeno etažno vlasništvo, upravljanje tom nekretninom obvezno se povjerava upravitelju (čl. 85. st. 2. ZV-a). Odlučivanje o postavljanju i djelokrugu upravitelja stvarju koja je u suvlasništvu spada u poslove izvanredne uprave. Iako je riječ o poslu izvanredne uprave, po ovom pitanju konačnu odluku donosi sud u izvanparničnom postupku. On je, u granicama djelokruga kojeg su odredili suvlasnici, ovlašten i obvezan upravljati sa stvari za račun suvlasnika (za što ostvaruje pravo na naknadu). Djeluje kao opunomoćenik suvlasnika pa se, glede njegovih prava, dužnosti i prestanka odnosa s njim primjenjuju obveznopravna pravila o nalogu (čl. 749. do 770. ZOO), s tim što ZV-a odredbom čl. 45. postavlja posebna pravila o otkazu suvlasnika upravitelju, smjenjivanju upravitelja, te otkazu upravitelja suvlasnicima. Kad upravitelju prestane mandat odlukom suvlasnika koji za nju nisu imali suglasnost svih, ti su suvlasnici dužni (te za to odgovaraju ostalim suvlasnicima) poduzeti što je potrebno da se do donošenja odluke o daljnjem upravljanju upravlja stvari u skladu s predmnijevanom voljom svih suvlasnika.

## **I.2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice**

### **I.2.1. Općenito o razvrgnuću suvlasništva**

U skladu s odredbom čl. 47. st. 1. ZV-a svaki suvlasnik stvari, bez obzira na veličinu suvlasničkog dijela, u granicama mogućeg i dopuštenog ima pravo na razvrgnuće suvlasništva. Ovo svoje pravo suvlasnik može ostvarivati zahtijevajući ga potpuno ili pak samo djelomično i to što se tiče suvlasnika s kojima se dijeli ili pak što se tiče stvari i prava glede kojih se suvlasništvo razvrgava (čl. 48. st. 1. ZV-a). Suvlasnik razvrgnuće može zahtijevati u bilo koje doba, osim kada bi to bilo na štetu ostalih suvlasnika. No, može i tada ako se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro tako izmijeniti da razvrgnuće ne bi bilo na

štetu drugih suvlasnika. O tom prigovoru odlučuje sud koji je nadležan za vođenje postupka razvrgnuća. Suvlasnik se ne može unaprijed odreći prava na razvrgnuće, ali može ugovoriti ograničenja prava na razvrgnuće. Takav ugovor o ograničenju prava na razvrgnuće ne veže nasljednike, ali ako je ograničenje zabilježeno u zemljišnim knjigama veže svakoga (čl. 48. st. 2. – 4. ZV-a).

U ovlaštenjima iz naprijed citiranih odredbi ZV-a, pravo na razvrgnuće suvlasnik može ostvariti sporazumom (ugovorom o razvrgnuću) sa svim suvlasnicima s kojima razvrgava suvlasničku zajednicu (dobrovoljno razvrgnuće) ili kada između suvlasnika nema suglasnosti glede načina razvrgnuća, odnosno kada suvlasnik jednostavno ne želi dobrovoljno razvrgnuće putem suda (sudsko razvrgnuće). No, ugovor o razvrgnuću (kod dobrovoljnog razvrgnuća) kao i odluka suda kojom se razvrgava suvlasništvo (kod sudskog razvrgnuća) tek su pravni temelj stjecanja prava vlasništva. Vlasništvo se stječe na način (*modus*) u kojem se pokretna stvar predaje u samostalni posjed stjecatelja, odnosno kod nekretnina upisom u zemljišne knjige (čl. 55. st. 2. ZV-a).

#### **I.2.1.1. Dobrovoljno razvrgnuće**

Kod dobrovoljnog razvrgnuća suvlasnici u skladu s odredbom čl. 49. st. 1. ZV-a sporazumno mogu odrediti svaki način razvrgnuća osim onog koji nije faktično moguć ili koji zakonom nije dopušten. U okvirima faktično mogućeg i zakonom dopuštenog suvlasnici suvlasničku zajednicu tako mogu razvrgnuti: - fizičkom diobom pokretne stvari, - geometrijskom diobom nekretnine, - razdiobom više stvari po ekvivalentu, - civilnim razvrgnućem, razvrgnućem isplatom, te razvrgnućem uspostavom etažnoga vlasništva (vidjeti *infra* I.2.1.3.).

Sporazum o razvrgnuću djeluje kao valjani pravni temelj razvrgnuća suvlasništva samo među onim suvlasnicima koji su sudjelovali u tom sporazumu (ugovoru). Razvrgnuće ne može biti na štetu prava trećih osoba, prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću (čl. 56. st. 1. ZV-a). U okolnostima kada je zabranjeno dijeljenje neke stvari moguće je provesti razvrgnuće suvlasništva razdiobom više stvari po ekvivalentu, razvrgnuće isplatom ili civilno (čl. 49. st. 2. ZV-a).

#### **I.2.1.2. Sudsko razvrgnuće**

Ako nije što drugo određeno, sud o razvrgnuću odlučuje u izvanparničnom postupku. Međutim, shodno pravilima iz par. 267. st. 2. i par. 268. bivšeg Zakona o izvanparničnom postupku, sud predlagatelja upućuje na ostvarenje prava na razvrgnuće u parnici ako među strankama postoji spor o predmetu suvlasništva, te o suvlasništvu. U ovim okolnostima sud o spornim pitanjima i o razvrgnuću odlučuje u parničnom postupku.

Kod sudskog razvrgnuća sud je u izboru načina razvrgnuća vezan prije svega strogim zakonskim odredbama, zatim sporazumom - ukoliko isti, kao moguć i dopušten postoji između stranaka glede načina razvrgnuća, a potom eventualnim (čl. 51. ZV-a) pravom stranke na razvrgnuće isplatom (čl. 50. st. 1. ZV-a), na koje pravo se stranka poziva. Tek ako u pojedinom slučaju sud u načinu razvrgnuća nije vezan striktnim zakonskim odredbama, sporazumom stranaka, odnosno pravom na razvrgnuće isplatom, razvrgnuće se provodi na način da se pokretne stvari dijele fizički, nekretnine geometrijski (čl. 50. st. 2. ZV-a), a suvlasništvo nedjeljivih stvari civilnom diobom (čl. st. 4. ZV-a). Ako se suvlasništvo razvrgava na nekoliko stvari istodobno te ako su ispunjene pretpostavke iz odredbe čl. 52. ZV-a sud, na prijedlog stranke može izvršiti razdiobu po ekvivalentu.

Troškove razvrgnuća snose svi suvlasnici razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima. Međutim sporazumom svih suvlasnika može biti određeno drukčije (čl. 54. ZV-a).

### **I.2.1.3. Razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva**

Prema odredbi čl. 53. ZV-a, ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću. Dakle, iako se takvom uspostavom etažnog vlasništva suvlasništvo ne razvrgava već se modificira pravni režim sudjelovanja suvlasnika u pravu vlasništva nekretnine, odredbom čl. 53. ZV-a, izričito je određeno da se za takvu odluku uzima da je odluka o načinu razvrgnuća, te se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.

U tom smislu nije dvojben mogućnost razvrgnuća uspostavom etažnog vlasništva kada, uz ostale pretpostavke za uspostavu etažnog vlasništva (vidjeti *infra* II.), za to postoji suglasnost suvlasnika. Međutim, dvojben je mogućnost uspostave kada takve suglasnosti nema, tj. može li se sudskom odlukom nadomjestiti suglasnost stranaka (suvlasnika) za uspostavu etažnog vlasništva?

U odgovoru na ovo pitanje različit je pristup kako u sudskoj praksi tako i u pravnoj doktrini. Naime, s jedne strane, izneseno je pravno shvaćanje, kako u sudskoj praksi (ŽS u Splitu br. Gžx – 860/09 od 30. travnja 2010., Gžst – 269/10 od 15. rujna 2011., slično proizlazi i iz odluke VSRH br. Revx – 916/10 od 8. travnja 2015. /ali ovo pravno shvaćanje ipak treba sagledavati prema okolnostima konkretnog slučaja, kako je to i istaknuto u navedenoj odluci/), tako i u pravnoj doktrini (I. Kaladić; Razvrgnuće suvlasničke zajednice bez suglasnosti svih suvlasnika, Informator br. 6044., str. 15. i 16.) da nisu ispunjene pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva propisane odredbom čl. 53. ZV-a, kada nema suglasne odluke suvlasnika da će umjesto diobe nekretnine svoja

suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine.

Tako VSRH br. Revx – 916/10 od 8. travnja 2015:

*„U konkretnom slučaju nisu ispunjene pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva propisane odredbom čl. 53. ZV-a, jer nema suglasne odluke suvlasnika da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnog dijela suvlasničke nekretnine.“*

S druge strane, iznijeto je pravno shvaćanje, kako u sudskoj praksi (Županijski sud u Puli – Pola br. GŽ – 263/12 od 10. prosinca 2012., VSRH br. Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014, te Rev – 200/09 od 3. svibnja 2009.), tako i u pravnoj doktrini (H. Kačer; Je li pravo na etažiranje de lege lata utuživo, Informator br. 6128., str. 5. i 5.) da se sudskom odlukom može nadomjestiti takva suglasnost.

Tako VSRH:

- Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014:

*„S obzirom na to da tuženik-protutužitelj kao jedan od suvlasnika nije dao suglasnost na etažiranje, tužitelji-protutuženici su zatražili uspostavu etažnog vlasništva na temelju presude. Međutim sudovi su zaključili da, u situaciji kad nema suglasnosti svih suvlasnika za uspostavu etažnog vlasništva, sud nije dužan u parnici radi razvrgnuća suvlasništva etažiranjem utvrđivati jesu li ispunjene ostale pretpostavke za razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva. Zato je odbijen tužbeni zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama uspostavom etažnog vlasništva na način utvrđen elaboratom i potvrđen od nadležnog upravnog tijela. Stoga je prihvaćen podredni tužbeni zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice civilnom diobom.*

*Tužitelji-protutuženici revizijom ukazuju na pogrešnu primjenu odredaba materijalnog prava i pitaju je li sud ovlašten razvrgnuti suvlasničku zajednicu nekretnine (uspostavom etažnog vlasništva) u postupku sudske diobe bez suglasnosti nekog od suvlasnika.*

*O naznačenom pitanju revizijski sud već zauzeo shvaćanje u presudama poslovni broj Rev-200/09-3 od 3. svibnja 2009. i Rev-x-680/10-2 od 9. rujna 2010., ali da je odluka drugostupanjskog suda utemeljena na shvaćanju koje nije podudarno s tim shvaćanjem.*

*Mjerodavne odredbe materijalnog prava glase:*

*Članak 50. st. 1. ZVDSP: Kad razvrgnuće provodi sud, vezan je u prvom redu strogim zakonskim odredbama, a podredno valjanim sporazumom stranaka o načinu razvrgnuća, ako takav postoji, a moguć je i dopušten, a i pravom na razvrgnuće*

*isplatom koje bi imao pojedini suvlasnik na temelju pravnoga posla ili zakona. Članak 50. st. 2. ZVDSP: Ako sud nije glede načina razvrgnuća vezan u smislu stavka 1. ovoga članka, sud će djeljive pokretne stvari dijeliti fizički, a nekretnine geometrijski.*

*Članak 53. ZVDSP: Ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću.*

*Članak 73. st. 2. ZVDSP: Niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela. Vrhovni sud RH je u odnosu na naznačeno pravno pitanje, a u vezi primjene citiranih odredaba ZVDSP zauzeo slijedeće pravno shvaćanje: u presudi poslovni broj Rev-200/09-3 od 3. svibnja 2009.*

*„Odredbom čl. 53. ZVDSP propisano je – ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću. U konkretnom slučaju nije bilo sporazuma između stranaka o uspostavi etažnog vlasništva na predmetnim nekretninama, no nepostojanje takvoga sporazuma prema shvaćanju ovoga suda ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Naime u smislu odredbe čl. 71. st. 1. ZVDSP vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostaviti će se na određenom suvlasničkom dijelu, ako to zahtijeva suvlasnik te nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio, te ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.“*

*Identično pravno shvaćanje proizlazi i iz presude Vrhovnog suda RH poslovni broj Rev-x-680/10-2 od 9. rujna 2010. Upravo je smisao odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja.*

*Slijedi da je o naznačenom pravnom pitanju revizijski sud već zauzeo shvaćanje, ali je odluka drugostupanjskog suda utemeljena na shvaćanju koje nije podudarno s tim shvaćanjem, pa je odbijanjem glavnog a prihvaćanjem podrednog tužbenog zahtjeva pogrešno primijenjeno materijalno pravo.“*

*- Broj: Rev 200/09-3 od 3. svibnja 2009.*

*“U smislu odredbe čl. 247. st. 1. OZ fizičku diobu zajedničke stvari sud će odrediti ako je takva dioba predviđena ovršnom ispravom. U ovom slučaju ovršnom ispravom određena je fizička dioba predmetnih nekretnina.*

*Odredbom čl. 249. st. 2. OZ propisano je da će se dioba obaviti prodajom ako se u ovršnom postupku utvrdi da fizička dioba, određena ovršnom ispravom, nije moguća ili je moguća samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari. Odredbom čl. 53. ZVDSP propisano je – ako suvlasnici suglasno odluče da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnoga dijela suvlasničke nekretnine (uspostaviti etažno vlasništvo), uzima se da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća, pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću. U konkretnom slučaju nije bilo sporazuma između stranaka o uspostavi etažnog vlasništva na predmetnim nekretninama, no nepostojanje takvoga sporazuma prema shvaćanju ovoga suda ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Naime u smislu odredbe čl. 71. st. 1. ZVDSP vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostaviti će se na određenom suvlasničkom dijelu, ako to zahtijeva suvlasnik te nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio, te ako su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.*

*Presudom Županijskog suda u Zadru posl. br. Gž-287/02 od 26. travnja 2002. kao ovršnom ispravom ustvari određena je uspostava etažnog vlasništva na predmetnoj nekretnini, jer je njome određeno da svakoj stranci pripada u naravi fizički odvojeni dio koji odgovara suvlasničkom udjelu, uz uknjižbu utvrđenog prava suvlasništva stranaka na istoj nekretnini. Na temelju te presude ovrhovoditelj je u ovom predmetu ishodio rješenje o ovrsi radi diobe predmetne nekretnine, ustvari radi uspostave etažnog vlasništva, jer je zatražio uknjižbu svog suvlasničkog dijela na cijeloj nekretnini i određenje posebnog dijela te nekretnine koji će njemu pripasti, kao i utvrđenje zajedničkih dijelova zgrade.*

*U provedenom postupku je utvrđena mogućnost uspostave etažnog vlasništva na predmetnoj nekretnini, - ovrhovoditelj se suglasio s uspostavom etažnog vlasništva na način određen prvostupanjskim rješenjem, čemu se međutim ovršenik protivio, pa je potrebno utvrditi jesu li ovršenikova prava oštećena takvom uspostavom etažnog vlasništva.*

*Drugostupanjski sud smatra da bi fizička dioba predmetnih nekretnina na način određen prvostupanjskim rješenjem bila protivna načelu jedinstvenosti nekretnine. Istina je da je ZVDSP u naš pravni sustav uveo načelo jedinstvenosti nekretnine. Naime prema odredbi čl. 2. st. 3. ZVDSP nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno, a prema odredbi čl. 9. st. 1. ZVDSP pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom*

*razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina, - dok prema odredbi st. 3. toga članka – što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji, ali nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Odredbi čl. 9. st. 3. ZVDSP sadržajno odgovara odredba čl. 2. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 – dalje u tekstu: ZZK). No, međutim prema shvaćanju ovoga suda navedene zakonske odredbe ne sprječavaju razvrgnuće suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva i u slučaju nepostojanja sporazuma suvlasnika u smislu čl. 53. ZVDSP.*

*Naime ovršnom ispravom u ovom slučaju određena je uspostava etažnog vlasništva, te je u ovršnom postupku bilo potrebno izvršiti uspostavu etažnog vlasništva u smislu ovršne isprave, a kako je u predmetnom slučaju s obzirom na veličinu suvlasničkih dijelova stranaka na predmetnoj nekretnini moguća uspostava etažnog vlasništva, pogrešno je drugostupanjski sud u ovom slučaju primijenio odredbu čl. 249. st. 2. OZ-a.*

*Zbog pogrešne pravne ocjene drugostupanjski sud nije razmatrao mogućnost razvrgnuća predmetne suvlasničke zajednice uspostavom etažnog vlasništva, pa je činjenično stanje u drugostupanjskom postupku nepotpuno utvrđeno.“*

Dakle, u navedenim odlukama VSRH izrijekom je pozivom na odredbe čl. 50. st. 1. i 2., čl. 53., čl. 71. st. 1. i čl. 73. st. 2. ZV-a odgovorio na postavljeno pravno pitanje (koje je cijenio u smislu odredbe čl. 382. st. 2. ZPP-a - je li sud ovlašten razvrgnuti suvlasničku zajednicu nekretnine uspostavom etažnog vlasništva u postupku sudske diobe bez suglasnosti nekog od suvlasnika) na način da nepostojanje sporazuma svih suvlasnika u smislu odredbe čl. 53. ZV-a ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Prema iznijetom pravnom shvaćanju, upravo je smisao odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja. Riječ je o pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske iznijetom u više odluka, a koje svoj temelj svakako ima u širem tumačenju naprijed citiranih odredbi ZV-a, te tako predstavlja relevantnu praksu za daljnje postupanje nižestupanjskih sudova u predmetima u kojima odluka ovisi o rješenju ovog materijalnopravnog pitanja.

Međutim, u svakom pojedinom slučaju valja voditi računa da prema odredbi čl. 73. st. 2. ZV-a, niti jedan suvlasnik nekretnine ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući

suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom njegova vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela.

### **I.2.2. Učinci razvrgnuća**

Razvrgnućem suvlasništva suvlasnik prestaje biti suvlasnikom određene stvari, a umjesto toga stječe u svoje vlasništvo određenu stvar ili novac. Međutim, kako je već navedeno, stvarnopravni učinci prestanka suvlasništva i stjecanja prava vlasništva ne nastupaju sporazumom o razvrgnuću, odnosno pravomoćnošću odluke suda, već tek predajom pokretne stvari u samostalan posjed stjecatelja, odnosno upisom stjecateljeva vlasništva nekretnine u zemljišne knjige (čl. 55. st. 2. ZV-a). Ako se razvrgnućem stječu i neka ograničena stvarna prava i za njihovo stjecanje potreban je upis u zemljišne knjige.

Učinci razvrgnuća nastupaju samo između suvlasnika koji su u njemu sudjelovali. Razvrgnućem suvlasništva ne dira se u prava trećih osoba, kao ni prava suvlasnika koji nisu sudjelovali u razvrgnuću (čl. 56. st. 1. ZV-a). Kako je kod razvrgnuća riječ o izvedenom stjecanju, to ono u načelu ne utječe na prava koja terete, niti na prava koja postoje u korist stvari glede koje je provedeno razvrgnuće fizičkom, odnosno geometrijskom diobom. Sva založna prava, služnosti i druga stvarna prava koja su i prije razvrgnuća teretila podijeljenu stvar mogu se izvršavati kao i do tada. Međutim, u okolnostima kada se stvarna služnost izvršavala samo na jednom dijelu nekretnine, nakon razvrgnuća (geometrijske diobe) ta služnost tereti samo novonastalu nekretninu na kojoj se prethodno izvršavala, dok po sili zakona prestaje teretiti ostale nekretnine nastale geometrijskom diobom poslužne nekretnine (čl. 56. st. 2. ZV-a). Inače, ako neka služnost ili stvarni teret daje pravo na koristi, može pri diobi gospodujuće nekretnine svaki ovlaštenik, a pri diobi poslužne nekretnine svaki opterećenik zahtijevati da sud uredi izvršavanje na pravedan način (čl. 56. st. 3. ZV-a). Nakon razvrgnuća svi suvlasnici koji su sudjelovali u razvrgnuću solidarno odgovaraju za materijalne i pravne nedostatke onoga što je svaki pojedini od njih stekao, odnosno trebao steći (čl. 55. st. 4. ZV-a).

### **I.2.3. Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina u okolnostima kada djeljenici nisu zemljišnoknjižni vlasnici, te uspostava etažnog vlasništva glede objekta koji nije legalno sagrađen**

Po pitanju dopuštenosti geometrijske diobe svakako valja voditi računa o ograničenjima koja proizlaze iz odredbi čl. 160. – 162. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13). Pravo vlasništva nad nekretninom u našem pravu se, izvan kada je riječ o stjecanju na temelju pravnog posla (dakle, kada se pravo vlasništva stječe na temelju odluke suda ili druge vlasti, na temelju zakona, te nasljeđivanjem), stječe i bez posebnog načina (*modus*) stjecanja upisom tog prava u zemljišne knjige. U navedenim okolnostima česti su zahtjevi izvanknjižnih suvlasnika



nekretnine za razvrgnuće geometrijskom diobom nekretnine. Isto tako česti su zahtjevi suvlasnika nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom koja nije legalno sagrađena, pa tako niti izvršen upis promjene izgrađenosti zemljišta u zemljišnim knjigama, za razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva.

U odgovoru na pitanje je li takvo sudsko razvrgnuće u navedenim okolnostima moguće i dopušteno u smislu odredbe čl. 50. ZV-a, valja poći kako od ovlaštenja suvlasnika u smislu odredbe čl. 47. st. 1. i 2., te čl. 48. ZV-a, tako i od pravnog učinka razvrgnuća u smislu odredbe čl. 55. ZV-a. Naime, stvarnopravni učinci prestanka suvlasništva i stjecanja prava vlasništva na nekretnini ne nastupaju pravomoćnošću odluke suda o sudskom razvrgnuću, već tek upisom stjecateljeva vlasništva nekretnine u zemljišne knjige (čl. 55. st. 2. ZV-a). Tako se u okolnostima izvanknjižnog vlasništva nad nekretninom odluka suda o razvrgnuću ne može provesti u zemljišnim knjigama, jednako kao i odluka suda kojom se vrši razvrgnuće uspostavom etažnog vlasništva u okolnostima kada u zemljišnim knjigama nije izvršen upis promjene izgrađenosti zemljišta. Dakle, u ovim okolnostima (do provedbe upisa u zemljišnim knjigama) ne bi se ostvarili stvarnopravni učinci razvrgnuća (suvlasništvo ne prestaje). Međutim, takva odluka proizvodila bi pravne učinke između stranaka (suvlasnika) koji su sudjelovali u postupku (*inter partes*) u granicama koje proizvodi svaka pravomoćna sudska odluka.

## **II. USPOSTAVA ETAŽNOG VLASNIŠTVA – POSEBNO O NEPOSTOJANJU SUGLASNOSTI STRANAKA I ZNAČAJU SUDSKE ODLUKE**

### **II.1. Općenito o vlasništvu posebnog dijela nekretnine (etažnom vlasništvu)**

Pravna ustanova vlasništva posebnog dijela nekretnine ZV-a je regulirana po uzoru na regulativu austrijskog Zakona o stambenom vlasništvu iz 1975. Temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine čini suvlasništvo tako da vlasništvo posebnog dijela nekretnine proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno. Naime, suvlasnici nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom, a sadrži samostalne uporabne prostorije, mogu uspostaviti etažno vlasništvo na toj nekretnini, tako da, pod pretpostavkom koje zakon određuje, sa svojim suvlasničkim dijelom povežu vlasništvo određenog posebnog dijela te nekretnine (čl. 43. ZV-a). Vlasništvo određenoga posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) tako proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim (idealnim) dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno, pa ga se samo zajedno s njime može ograničiti, opteretiti ili otuđiti.

Bez obzira na okolnost što je temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) suvlasništvo, u većem broj pravila ovog instituta odstupaju od onih koji vrijede za suvlasništvo. Tako se opća pravila o suvlasništvu primjenjuju supsidijarno (čl. 43. st. 3., čl. 66. st. 4. ZV-a).

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno da, upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine, umjesto svih suvlasnika, izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo te da, ako nije drukčije određeno, sa tim dijelom i koristima od njega čini što ga je volja te svakog drugog iz toga isključiti (čl. 66. st. 1. i 2. ZV-a). Tako se i nakon uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva), ne može reći da je suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine postao jedini i isključivi vlasnik tog posebnog dijela, već taj suvlasnik, glede tog posebnog dijela nekretnine, sam i umjesto ostalih suvlasnika, ostvaruje vlasnička ovlaštenja na način da može s njim slobodno pravno i faktično raspolagati. Ostvarenje vlasničkih ovlaštenja usredotočuje se na određeni posebni dio na kojem taj suvlasnik umjesto svih drugih suvlasnika ostvaruje vlasnička ovlaštenja dok su ostali suvlasnici iz tog isključeni. Riječ je, u biti, o određenom ograničavanju suvlasničkih ovlasti kako za suvlasnika s čijim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine, tako i za ostale suvlasnike te nekretnine. Naime, uspostavom vlasništva posebnog dijela nekretnine, suvlasnik s čijim je suvlasničkim dijelom povezano to vlasništvo posebnog dijela, ograničen je na način da svoja suvlasnička ovlaštenja sada može ostvarivati samo na tom posebnom dijelu dok su ostali suvlasnici ograničeni jer na tom posebnom dijelu više ne mogu ostvarivati svoje suvlasničke ovlasti premda su i dalje njegovi suvlasnici.

Do stupanja na snagu ZV-a etažno vlasništvo je bilo uređeno Zakonom o vlasništvu na dijelovima zgrada (Sl. I. br. 16/59, N.N. br. 52/73). Prema ovom sustavu, (suprotno načelu pravnog jedinstva nekretnine – *superficies solo cedit*) stan ili poslovni prostor kao poseban dio zgrade predstavljali su samostalan pravni objekt s kojeg su se određena prava širila na zemljište i zajedničke dijelove zgrade, pa se etažno vlasništvo definiralo kao pravo vlasništva na stanu ili poslovnoj prostoriji kao posebnom dijelu zgrade. Iako ZV-a ne poznaje posebne dijelove zgrade, već (prema prihvaćenom načelu pravnog jedinstva nekretnine) posebne dijelove nekretnine, za ovu pravnu ustanovu pored naziva „vlasništvo posebnog dijela nekretnine“ zbog uvriježenosti u praksi podredno koristi i naziv „etažno vlasništvo“ (*etage - kat*), što je odgovaralo sadržaju ove pravne ustanove do stupanja na snagu ZV-a.

## **II.2. Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva).**

### **II.2.1. Posebni dio nekretnine i njegovi pripadci**

Vlasništvo posebnog dijela nekretnine može se uspostaviti samo na posebnom dijelu suvlasničke nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti (npr. stan, poslovni prostor, samostalna garaža, jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila ili druga samostalna prostorija). Dakle, riječ je o uporabnim cjelinama u kojima vlasnik može samostalno izvršavati svoja ovlaštenja na način da, pri tom, ne ograničava ostale suvlasnike u izvršavanju njihovih ovlasti na nekom drugom posebnom dijelu iste nekretnine (čl. 67. st. 1. i 2. ZV-a). Uz stan, poslovni prostor, odnosno drugu samostalnu prostoriju vlasništvo se posebnog dijela nekretnine može protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanске prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugu samostalnu prostoriju. Glede sporednih dijelova na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za pripatke stvari. No, da bi do tog došlo, taj sporedni dio treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine te nesmetano dostupno onom samostalnom dijelu čiji je sporedni dio.

U svakom slučaju vlasništvo se posebnog dijela nekretnine ne može uspostaviti na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine. U sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela (čl. 67. st. 3. – 6. ZV-a). Zajednički dijelovi i uređaji zgrade navedeni su u Uredbi o održavanju zgrade (N.N. br. 64/97). Međutim, suvlasnici zajedničke dijelove mogu urediti i drukčije. Zajednički dijelovi nekretnine mogu služiti nekretnini kao cjelini ili samo nekim njezinim dijelovima. Ovisno o tom na tim dijelovima određena prava mogu imati svi ili samo neki vlasnici posebnih dijelova nekretnine, no na njima ne može postojati isključivo pravo uporabe jednog vlasnika posebnog dijela nekretnine. Tako se u zajedničke dijelove nekretnine koji služe nekretnini kao cjelini ubrajaju, temelji, glavni zidovi, pročelje, tavan, stubište, hodnici, dizala, instalacijska mreža, krov, bunari, dimnjaci, zajedničke prostorije, ali i zemljište na kojem je izgrađena zgrada, te zemljište koje služi redovitoj uporabi zgrade. Međutim, kako je već navedeno, na neke od njih može se protezati, kao sporedne dijelove, vlasništvo posebnog dijela nekretnine, u kom slučaju se ne smatraju zajedničkim dijelom nekretnine.

### **II.2.2. Odgovarajući suvlasnički dio**

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine može proizaći i biti uspostavljeno samo na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnoga dijela prema korisnoj

vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine – odgovarajući suvlasnički dio (čl. 68. st. 1. ZV-a). Kad zakonom nije što drugo određeno, sud svojom odlukom utvrđuje je li neki suvlasnički dio odgovarajući dio za to da bi iz njega moglo proizaći i biti na njemu uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine – odluka suda (čl. 68. st. 2., čl. 74. st. 2. ZV-a).

Je li suvlasnički dio nekretnine one osobe koja zahtijeva uspostavu vlasništva na nekom određenom posebnom dijelu nekretnine za to odgovarajući, prosuđuje se prema tome je li taj suvlasnički dio u odnosu prema vlasništvu cijele nekretnine jednak ili veći od odnosa korisne vrijednosti stana, odnosno druge samostalne prostorije glede koje se traži uspostava vlasništva posebnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (čl. 74. st. 1. ZV-a). Dakle, odnos između suvlasničkog udjela na nekretnini kao cjelini i vlasništva posebnog dijela te nekretnine /izraženo u obliku korisne vrijednosti/ mora biti razmjernan odnosno barem jednak, ali suvlasnički dio na nekretnini kao cjelini može biti i veći od vlasništva posebnog dijela, što rezultira mogućnošću većeg utjecaja takvog suvlasnika na upravljanje cijelom nekretninom, na diobu troškova, koristi i dr. Korisna vrijednost se utvrđuje prema pravilima iz odredbe čl. 74. st. 2. ZV-a.

Međutim, ako svi suvlasnici suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, te o istom sastave ispravu, uzima se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio, pa tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci – suglasna odluka svih suvlasnika u pisanom obliku (čl. 68. st. 3. ZV-a).

Isto tako, shodno odredbi čl. 75. st. 1. ZV-a, vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom može svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pri tom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade. U ovom slučaju, pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje odgovarajuća odredba vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja – očitovanje volje vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja u pisanom obliku (čl. 75. st. 2. ZV-a).

### **II.2.3. Zahtjev za uspostavu vlasništva posebnoga dijela nekretnine**

Zahtjev za uspostavu etažnog vlasništva mogu postaviti: - suvlasnik nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio (čl. 71. st. 1. ZV-a), - zajednički vlasnici koji imaju u svojem zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio (čl. 71. st. 2., čl. 70. ZV-a), - više suvlasnika nekretnine na temelju suglasnog zahtjeva, ako njihovi suvlasnički dijelovi ukupno iznose barem koliko je

odgovarajući suvlasnički dio (čl. 71. st. 3., čl. 70. ZV-a), - vlasnik zemljišta ili nositelj prava građenja kada dijele nekretninu na suvlasničke dijelove koji su odgovarajući dijelovi za uspostavu vlasništva posebnih dijelova (čl. 71. st. 4., čl. 75. ZV-a), dok, kako je već navedeno, - svi suvlasnici nekretnine mogu suglasno odlučiti da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, te temeljem tako sastavljene isprave zahtijevati uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine (čl. 43. st. 4. i 5., čl. 68. st. 3., čl. 74. st. 3. ZV-a).

### **II.2.3.1. Više ovlaštenika glede istoga posebnoga dijela.**

U okolnostima kada postoji više ovlaštenika istog posebnog dijela (kao suvlasnici ili zajednički vlasnici u naprijed navedenim slučajevima postavljanja zahtjeva pod 2. i 3. – čl. 71. st. 2. i 3. ZV-a) svi se oni u odnosu prema trećima i prema ostalim suvlasnicima smatraju kao jedna osoba. U tom slučaju, sva prava i dužnosti u svezi s vlasništvom toga posebnog dijela nekretnine oni mogu izvršavati samo solidarno (čl. 70. ZV-a).

U tom smislu sudska praksa - VSRH, Rev – 600/12 od 20. travnja 2016:

*U konkretnom slučaju nižestupanjski sudovi su odbili vlasnički zahtjev tužiteljice temeljem odredbe čl. 46. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12 – dalje: ZV) cijeneći da tužiteljica kao suvlasnica nije ovlaštena od drugih suvlasnika na podnošenje zahtjeva za predaju stvari isključivo u svoj posjed, a kakav zahtjev je postavila. Naime, prema navedenoj odredbi, suvlasnik je zahtjev za predaju cijele stvari u posjed (reivindikaciju) od trećega ovlašten staviti samo prema obveznopравnim pravilima o nedjeljivim obvezama (čl. 64. Zakona o obveznim odnosima /"Narodne novine" br. 35/05, 41/08 i 125/11 – dalje: ZOO/). Dakle, zahtjev može usmjeriti na način da se stvar preda u suposjed njemu i ostalim suvlasnicima, ili da se stvar preda njemu i ostalim suvlasnicima tako da se za sve njih položi na sud. Zahtijevati predaju stvari isključivo u svoj posjed može samo onaj suvlasnik koji je na to ovlašten od ostalih suvlasnika.*

*Međutim, prema utvrđenju nižestupanjskih sudova, u konkretnom slučaju su suvlasnici predmetne nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom, a sadrži samostalne uporabne prostorije, uspostavili etažno vlasništvo na toj nekretnini, tako da su sa svojim suvlasničkim dijelom povezali vlasništvo određenog posebnog dijela te nekretnine (čl. 43., čl. 66. – 99. ZV-a). Posebno, da postoji više ovlaštenika kao suvlasnika (tužiteljice i treće osobe) nad istim posebnim dijelom s kojim je povezano suvlasništvo tužiteljice.*

*Bez obzira na okolnost što je temelj vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) suvlasništvo, u većem broju pravila ovog instituta odstupaju od*

onih koji vrijede za suvlasništvo. Opća pravila o suvlasništvu kod uspostavljenog etažnog vlasništva primjenjuju se tek supsidijarno (čl. 43. st. 3., čl. 66. st. 4. ZV-a). Tako su odredbom čl. 70. st. 1. ZV-a posebno regulirane okolnosti kada su na bilo kojem temelju odgovarajući suvlasnički dio nekretnine zajedno s vlasništvom određenoga posebnoga dijela stekle dvije ili više osoba kao suvlasnici ili zajednički vlasnici. U ovim okolnostima sva prava i dužnosti u svezi s vlasništvom toga posebnog dijela nekretnine oni mogu izvršavati samo solidarno, pa se u odnosu prema trećima i prema ostalim suvlasnicima iste nekretnine uzima da su jedna osoba, kako glede upravljanja cijelom nekretninom, tako i svih ostalih prava i obveza po osnovu etažnog vlasništva.

Prema odredbi čl. 55. st. 1. ZOO-a, svaki solidarni vjerovnik ima pravo zahtijevati od dužnika ispunjenje cijele obveze, ali kad jedan od njih bude namiren, obveza prestaje i prema ostalim vjerovnicima. S druge strane, svaki dužnik solidarne obveze, shodno odredbi čl. 43. st. 1. ZOO-a, odgovara vjerovniku za cijeli dug i vjerovnik može zahtijevati njegovo ispunjenje od koga hoće sve dok ne bude potpuno ispunjen, ali kad jedan dužnik ispuni dug, obveza prestaje i svi se dužnici oslobađaju. To znači da bilo koju tražbinu u svezi s obvezama koje proistječu iz vlasništva ovog posebnog dijela nekretnine vjerovnici mogu usmjeriti prema bilo kojem od suvlasnika toga posebnog dijela, ali i da se više ovlaštenika (konkretno suvlasnika) glede istoga posebnoga dijela javlja u ulozi solidarnih vjerovnika tako da bilo koji od njih može od dužnika zahtijevati ispunjenje. Tako prava tužiteljice u odnosu prema trećim osobama valja sagledavati prema odredbi čl. 70. st. 1. ZV-a, koja upućuje na odgovarajuću primjenu općih pravila obveznog prava o solidarnim obvezama (konkretno citiranu odredbu čl. 55. st. 1. ZOO-a).

#### **II.2.4. Način uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine**

Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu (način – *modus* stjecanja) kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. Upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnog dijela, uz navođenje posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, dok se na posjedovni list stavlja natpis etažnog vlasništva (čl. 72. ZV-a, čl. 24. ZZK-a). Kad se u zemljišne knjige upiše vlasništvo posebnog dijela nekretnine, na njega se odnose i svi upisi koji su prije uspostavljanja vlasništva posebnog dijela nekretnine bili provedeni glede suvlasničkog dijela s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, kao i svi upisi glede cijelog zemljišnoknjižnog tijela (čl. 69. st. 2. ZV-a, čl. 20. st. 5. ZZK-a).

U tom smislu sudska praksa - VSRH, Rev – 1085/07 od 28. listopada 2010:

„U ovom slučaju nakon stjecanja prava na nužni dio otvaranjem nasljedstva, a to je smrću majke tužiteljice pok. D.D., tužiteljica je iako upoznata s darovanjem

*sklopila s tuženicom „ugovor o etažiranju, diobi i uređenju odnosa“. Riječ je o dobrovoljnoj diobi nekretnina uspostavom etažnog vlasništva na osnovu sporazuma – ugovora djelbenika, koja pretpostavlja ne samo međusobno priznavanje suvlasničkih dijelova kao polazišta za takvo razvrgnuće, već ona sadrži i imovinskopravno raspolaganje. Naime, u konkretnom slučaju stranke su suglasno odlučile da će umjesto diobe nekretnine svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim idealnim dijelom povezati vlasništvo posebnih dijelova suvlasničke nekretnine (uspostava etažnog vlasništva), kada se u smislu čl. 53. ZV-a uzima da je to njihova odluka o načinu razvrgnuća pa se na odgovarajući način i na nju primjenjuju pravila o razvrgnuću. Prema čl. 55. st. 2. ZV-a, stvarnopravni učinci razvrgnuća nastali su uknjižbom prava etažnog vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama.“*

## **II.2.5. Pravni temelj uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine**

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine. Međutim, niti jedan suvlasnik ne može uskratiti svoj pristanak na uspostavu vlasništva posebnoga dijela drugom suvlasniku koji ima odgovarajući suvlasnički dio, osim ako bi se uspostavom novoga vlasništva posebnoga dijela u korist toga suvlasnika ukinula ili ograničila prava koja njemu već pripadaju na temelju njegova prije uspostavljenoga vlasništva posebnoga dijela (čl. 73. st. 1. i 2. ZV-a). Pored navedenog, vlasništvo posebnoga dijela ne može se uspostaviti dok nadležno tijelo (ured državne uprave nadležan za poslove graditeljstva) ne potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Potvrda mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i da su izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Ovu potvrdu može zamijeniti uporabna dozvola iz koje je vidljivo da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu (čl. 73. st. 3. i 4. ZV-a). Isto tako, izvan okolnosti kada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava suvlasnika, odnosno izjava vlasnika, vlasništvo posebnog dijela ne može se uspostaviti dok ne postane pravomoćnom odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti toga stana, odnosno druge prostorije te korisnih vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (čl. 73. st. 5. ZV-a).

### **II.2.5.1. Izostanak suglasnosti ostalih suvlasnika i značaj sudske odluke.**

Shodno pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske iznesenom u odlukama br. Rev – 1553/13 od 8. siječnja 2014, Rev – 200/09 od 3. svibnja 2009. i Revx – 680/10 od 9. rujna 2010. (u tumačenju odredbi čl. 50. st. 1. i 2., čl. 53., čl. 71. st. 1. i čl. 73. st. 2. ZV-a), u okolnostima kada su ispunjene ostale pretpostavke koje

Zakon nalaže, sudskom odlukom (presudom) može se nadomjestiti suglasnost suvlasnika.

### **II.2.6. Opće pretpostavke uspostave vlasništva posebnoga dijela nekretnine, te posebne pretpostavke obzirom na okolnosti postavljenog zahtjeva**

Da bi se uspostavilo vlasništvo posebnog dijela nekretnine moraju biti ispunjene sve opće i posebne pretpostavke iz odredbi čl. 71. – 75. ZV-a. Opće pretpostavke proizlaze iz naprijed navedenih osnovnih obilježja ovog oblika vlasništva; - tako mora biti riječ o nekretnini koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom (vidjeti *supra* II.1.), - uspostavlja se na posebnom dijelu nekretnine koji se smatra samostalnom uporabnom cjelinom (vidjeti *supra* II.2.1.), - ako zakonom nije drugačije određeno, suvlasnik koji zahtijeva uspostavu mora imati odgovarajući suvlasnički dio (vidjeti *supra* II.2.2.), - mora postojati valjan pravni temelj za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine (vidjeti *supra* II.2.5.), te – zakonom određen način (*modus*) stjecanja upisom u zemljišne knjige (vidjeti *supra* II.2.4.).

Do uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine može doći; - tako da se vlasništvo posebnog dijela nekretnine uspostavlja na suvlasničkim dijelovima svih suvlasnika nekretnine, - na suvlasničkom dijelu jednog suvlasnika - te temeljem očitovanja vlasnika nekretnine, čime su određene i posebne pretpostavke.

#### **II.2.6.1. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju zahtjeva suvlasnika s odgovarajućim suvlasničkim dijelom**

Pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine po ovom temelju su:

- zahtjev suvlasnika nekretnine koji ima barem odgovarajući suvlasnički dio (vidjeti *supra* II.2.2.). Zahtjev su ovlašteni podnijeti zajednički vlasnici koji imaju u svom zajedničkom vlasništvu barem odgovarajući suvlasnički dio nekretnine, kao i više suvlasnika čiji suvlasnički dijelovi ukupno dosižu veličinu odgovarajućeg suvlasničkog dijela (vidjeti *supra* II.2.3.1.),
- pisana suglasnost svih suvlasnika, odnosno pravomoćna sudska odluka koja zamjenjuje suglasnost suvlasnika (vidjeti *supra* II.2.5.),
- potvrda nadležnog tijela uprave da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina (vidjeti *supra* II.2.5.), te



- pravomoćna odluka suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti (vidjeti *supra* II.2.2.).

### **II.2.6.2. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju suglasne odluke svih suvlasnika**

Kako je već navedeno (vidjeti *supra* II.2.2.), svi suvlasnici nekretnine mogu suglasno odlučiti da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, te o istom sastave ispravu. U tom slučaju uzima se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio (čl. 43. st. 4. i 5., čl. 68. st. 3., čl. 74. st. 3. ZV-a). Tako su pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine po ovom temelju:

- zahtjev suvlasnika (vidjeti *supra* II.2.3.),
- isprava o suglasnosti svih suvlasnika nekretnine (vidjeti *supra* II.2.2., II.2.3.), te
- potvrda nadležnog tijela uprave da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina (vidjeti *supra* II.2.5.).

### **II.2.6.3. Uspostava vlasništva posebnoga dijela nekretnine na temelju očitovanja volje vlasnika zemljišta sa zgradom, odnosno prava građenja sa zgradom**

U ovom slučaju vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno ovlaštenik prava građenja, svojim očitovanjem volje, učinjenim zemljišnoknjižnom sudu, dijeli svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove, te sa svakim suvlasničkim dijelom uspostavlja vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine. Očitovanje volje vlasnika zamjenjuje pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti (vidjeti *supra* II.2.2.). No, i ovdje je potrebna potvrda upravne vlasti da određeni prostor predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu. Tako su pretpostavke za uspostavu vlasništva posebnog dijela nekretnine po ovom temelju:

- zahtjev vlasnika zemljišta ili nositelj prava građenja (vidjeti *supra* II.2.3.),
- isprava o očitovanju volje (vidjeti *supra* II.2.2.), te
- potvrda nadležnog tijela uprave da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina (vidjeti *supra* II.2.5.).

Podijeli li vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava građenja svoju nekretninu na kojoj tek treba biti izgrađena zgrada na suvlasničke dijelove, on može očitovati svoju volju da sa svakim od tih dijelova bude povezano pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade ako ona bude izgrađena (etažno vlasništvo uspostavlja se pod odgovornim uvjetom), u kojem će slučaju vlasništvo posebnog dijela biti uspostavljeno tek ako zgrada bude izgrađena, pod naprijed navedenim pretpostavkama (čl. 75. st. 3. ZV-a).

Vlasnik zemljišta, odnosno nositelj prava građenja koji je podijelio svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostavio etažno vlasništvo, može se kasnije pojavljivati u ulozi prodavatelja tog etažnog vlasništva. Ako je odredio kako će se upravljati nekretninom, to će djelovati i prema trećima ako je zabilježeno u zemljišnoj knjizi (čl. 75. st. 4. ZV-a).

### **III. ZABILJEŽBE (neka sporna pitanja)**

#### **III.1. Uvodne napomene**

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. upis činjenja vidljivim ne definira kao poseban zemljišnoknjižni upis, iako ga pravna teorija klasificira kao posebnu vrstu zemljišnoknjižnog upisa.

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).

U ovom radu se bavimo zabilježbom kao knjižnim upisom, pod kojim pretpostavkama se taj upis može izvršiti u zemljišnoj knjizi, koji je učinak takvog upisa, pri čemu se posebno bavimo nekima od zabilježba za koje smatramo da u praksi izazivaju određena sporna pitanja odnosno nedoumice.

### III.2. 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 ovrsi 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.

### **III.3. Posebno o nekim vrstama zabilježbi**

#### **III.3.1. 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.

### **III.3.2. 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 ovrši 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 ovrši 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 ovrši na nekretnini i dostavlja se rješenje o ovrši 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.

### **III.3.3. 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. Ovršnog zakona („Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14) 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.

#### **III.3.4. 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.

### **III.3.5. 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 različnim 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.

### **III.3.6. 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.

### III.3.7. 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 važenja 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 odlukee kojom je dopuštena zabilježba prvenstvenog reda, u kojem slučaju će se na tom otpravku zabilježiti i brisanje.

## **IV. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK**

### **IV.1. Dosadašnje normativno uređenje pojedinačnog ispravnog postupka**

U dosadašnjem tekstu ZZK pojedinačni ispravni postupak bio je propisan samo člankom 200. ZZK, a pobliže uređenje nalazilo se u odredbama u člancima 108. do 114. Zemljišnoknjižnog poslovnika.

Dosadašnji čl. 200. ZZK je glasio:

(1) Kad za to postoji opravdani razlog, može se provesti pojedinačni ispravni postupak glede određenoga zemljišnoknjižnog uloška.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o ispravnom postupku, s time da rok za podnošenje prigovora ili prijava ne može biti kraći od trideset dana niti dužni od 6 mjeseci.

(3) Pojedinačni ispravni postupak ne može se voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi ovoga Zakona osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane.

Iz ovakve odredbe proizlazilo je da je za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka potrebno da postoji opravdani razlog, da je opravdani razlog postojanje javne ili javnoovjerovljene isprave kojom se dokazuje neko pravo koje nije upisano u zemljišnoj knjizi, te da se taj postupak ne može voditi glede onih uložaka koji su osnovani, obnovljeni, dopunjeni ili preoblikovani temeljem odredbi ZZK.

### **IV.2. Kada postoji opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka**

Novi tekst članka 200. glasi :

„(1) Pojedinačni ispravni postupak provodi se kad za to postoji opravdani razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnog uložaka.

(2) Na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku.

(3) Opravdani razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kad je nekom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ovog Zakona može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.“.

Novi sadržaj članka 200. ZZK zapravo je modificirani tekst članka 108. st.2. Zemljišnoknjižnog poslovnika, koji je i do Novele ZZK iz 2013. godine pružao široke mogućnosti primjene pojedinačnog ispravnog postupka.

Sada su te mogućnosti još proširene jer je u poslovničkom tekstu bilo određeno da se taj postupak provodi „...kada je javnom ili javnoovjerenom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada pravo koje nije u njezinu korist upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje po odredbama ZZK može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa. „

U stavku 3. članka 200. ZZK nema više izraza „ javnom ili javnoovjerenom ispravom „, već je određeno da je dovoljan dokaz samo postojanje isprave. Smatramo da bi trebalo tumačiti da opravdani razlog postoji uvijek kada je očito da postoji nesuglasje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem. Naravno da takvu tvrdnju predlagatelj mora dokazati. Sada proizlazi da bi kao dokaz mogle poslužiti i privatne isprave, isprave koje nisu ovjerovljene i slično. No čini nam se da zakonodavac vjerojatno nije mislio samo na te isprave jer je u praksi sudova poznato da su takve isprave, koje zbog strogo formalnog zemljišnoknjižnog postupka nisu ispunjavale uvjet za upis u zemljišnu knjigu, bile prihvaćane kao jedan od dokaza u pojedinačnom ispravnom postupku, ali nikada kao jedini dokaz.

Čini nam se da zemljišnoknjižni sudovi prilikom ocjene postojanja opravdanog razloga za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka ne bi trebali biti kruti, već bi trebali voditi računa da se taj postupak može provesti uvijek kada postoji neka isprava, javna ili privatna, iz koje proizlazi da bi predlagatelj mogao imati neko knjižno pravo, a koje nije upisano u zemljišnoj knjizi i na temelju te isprave se ne može niti upisati. Samo pokretanje postupka ne znači i da će u konačnici biti prihvaćena prijava predlagatelja, jer da bi se prijava predlagatelja prihvatila, tada je predlagatelj dužan dokazati svoje pravo, i to ne samo ispravom, već i drugim dokaznim sredstvima koja mu stoje na raspolaganju.

### **IV.3. Predmet pojedinačnog ispravnog postupka**

Stavkom 1. rečenica 2. članka 200. ZZK određen je i predmet postupka. To su jedan ili više zemljišnoknjižnih uložaka. U praksi je već zauzeto stajalište prema kojem se dopušta pokretanje postupka u odnosu na jednu česticu iz z.k.uloška ili čak i dijelove pojedinih čestica iz više zemljišnoknjižnih uložaka ( uz odgovarajući prijavni list za zemljišnu knjigu tijela nadležnog za katastar), jer predlagatelj istodobno



sa prijedlogom za pokretanje postupka zahtijeva i otpis čestice koja je predmet postupka u novi uložak, gdje ona i predstavlja posebno zemljišnoknjižno tijelo.

Bitna novina je brisanje odredbe st. 3. čl. 200. ZZK koja je glasila :

„Pojedinačni ispravni postupak ne može se voditi glede zemljišnoknjižnih uložaka u zemljišnim knjigama koje su na osnovi ovoga Zakona osnovane, obnovljene, dopunjene ili preoblikovane.“

To znači da se pojedinačni ispravni postupak može sada provoditi u svakoj zemljišnoj knjizi, pa i onoj koja je osnovana ili obnovljena prema odredbama ZZK. St. 2. čl. 200. ZZK propisano je da se na pojedinačni ispravni postupak na odgovarajući način primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku koji se provodi u okviru postupka osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige.

#### **IV.4. Tko je ovlašten pokrenuti pojedinačni ispravni postupak**

Ovlaštenje na podnošenje prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka odstupa od propisa čl. 95. ZZK. Ovlaštenje za podnošenje prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka ima osoba koja ima pravni interes ( čl. 200. a st. 1. ZZK).

Dakle, onaj tko ima pravni interes mora sudu dokazati da :

- a) ima opravdani razlog i da
- b) je učinjeno vjerojatnim da toj osobi pripada neko pravo koje u njezinu korist nije upisano i radi čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise.

Pri tome uvijek mora biti riječ o pravu koje prema odredbama ZZK može biti predmet upisa u zemljišnu knjigu. Opravdani razlog i činjenje vjerojatnim i sada je propisano odredbom čl.108. Zemljišnoknjižnog poslovnika, a u tekstu Zakona odredbom članka 200. stavak 1. i 3.

Tako se može postaviti pitanje ima li vjerovnik dužnika ovlaštenje za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, a kako bi dužnik postao vlasnik nekretnine, a nakon toga bi on mogao pokrenuti ovršni postupak. Pitanje je izuzetno zanimljivo jer pravila ovršnog prava dozvoljavaju određivanje ovrhe na nekretnini i u slučaju ako dužnik – ovršenik nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik, ali vjerovnik raspolaže perfektnom ispravom na temelju koje bi se ovršenik mogao upisati. O ovom pitanju koliko nam je poznato sudska praksa nije izrazila svoje shvaćanje, pa iznosimo vlastito mišljenje. U ovom slučaju nam se čini da vjerovnik ne bi imao pravni interes za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka, jer u tom postupku vjerovnik ne bi tražio upis nikakvog knjižnog prava u svoju korist.

## **IV.5. Sadržaj prijedloga za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka**

Prema čl. 200. a st. 2. ZZK u prijedlogu mora biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje uloška, odnosno koji bi se zemljišnoknjižni upisi, na koji način i u čiju korist trebali ispraviti. Riječ je o odredbi gotovo identičnoj čl. 109. st. 2. Zemljišnoknjižnog poslovnika. U tekstu Zakona dodana je (u odnosu na poslovničku odredbu) slijedeća rečenica : „U prijedlogu za otvaranje moraju se navesti činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično).“

U odnosu na sadržaj prijedloga treba voditi računa i o odredbama ZZK koje inače uređuju sadržaj prijedloga, pa bi prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, uz sve posebnosti navedene u članku 200.a ZZK, trebao sadržavati i ove podatke :

- da se radi o zemljišnoknjižnom predmetu,
- prijedlog mora sadržavati naziv zemljišnoknjižnog suda kojem se prijedlog podnosi,
- ime, adresu i OIB podnositelja prijedloga,
- broj uloška, točnu oznaku čestica koje su predmet postupka kao i katastarsku općinu u kojoj nekretnina leži,
- knjižno pravo koje je predmet upisa,

Naime, ako gore navedeno ne bi bilo navedeno prijedlog bi bio neuredan, pa bi ga sud trebao odbaciti. Ukoliko ne bi bile priložene isprave kojima se čini vjerojatnim opravdanost za pokretanje postupka, prijedlog biti trebao biti odbijen.

Dakle, i u pojedinačnom ispravnom postupku odgovarajuće se primjenjuju odredbe čl. 108. i 109. ZZK. Prema odredbi čl. 200. a st. 2. ZZK prijedlog ne mora, ali može, sadržavati podatke o protustranci (osobi ili osobama protiv kojih se traži ispravak). Odredba čl. 200. a st. 4. ZZK preuzeta je iz st. 3. čl. 109. Zemljišnoknjižnog poslovnika. Njome je propisano da prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka može sadržavati i prijedlog da se nakon okončanja postupka, ukoliko prijedlogu bude udovoljeno, protiv osobe u čiju je korist upisano knjižno pravo provedu i daljnji upisi (uknjižba , predbilježba, zabilježba).

Takav se prijedlog smatra prijedlogom za upis u smislu čl. 95.do 105. ZZK, pa se njemu moraju priložiti isprave temeljem kojih bi prema odredbama ZZK upis bio dopušten. O takvom prijedlogu odlučuje se nakon okončanja pojedinačnog ispravnog postupka, a prije svih kasnijih predmeta i podnesaka.

St. 5. čl. 200. a ZZK pobliže se određuje koje isprave se prilažu prijedlogu. To su , primjerice, isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke propisane za valjanost tabularnih isprava, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave

zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl. Navedeno je primjerice navedeno, a čini nam se svrsishodnim priložiti svaku ispravu koja može poslužiti kao dokaz tvrdnji predlagatelja, te predložiti po potrebi i saslušanje svjedoka ili , primjerice, geodetskog vještaka radi identifikacije nekretnine. U pojedinačnom ispravnom postupku dopušteno je (za razliku od postupka ispravljanja upisa povodom osnivanja ili obnavljanja zemljišne knjige) zahtijevati i promjenu podataka u posjedovnici u odnosu na površinu, oblik, broj i izgrađenost pojedinih dijelova zemljišnoknjižnog tijela, ali tada prijedlogu treba priložiti prijavni list katastra o nastaloj promjeni, što proizlazi iz odredbe st. 6. čl. 200.a ZZK.

#### **IV.6. Postupanje zemljišnoknjižnog suda**

Nakon što zemljišnoknjižni sud utvrdi urednost i potpunost prijedloga, postupat će po čl. 109. ZZK. Tako zemljišnoknjižni sud može donijeti rješenje kojim će :

- a) prijedlog za pokretanje postupka usvojiti ( članak 109.st.1.ZZK)
- b) prijedlog za pokretanje postupka odbiti ( članak 109.st.1.ZZK)
- c) prijedlog za pokretanje postupka odbaciti ( članak 109.st.6.ZZK)
- d) pozvati predlagatelja da dostavi isprave koje ne predstavljaju tabularnu ispravu ( članak 109.st.7.ZZK).

Sud može pozvati predlagatelja da dopuni prijedlog ispravama koje ne predstavljaju tabularnu ispravu. To bi primjerice mogli biti: rodni list, potvrda o prebivalištu i slično, ako sud smatra da su te isprave potrebne da bi pravilno odlučio o podnesenom prijedlogu.

Javnost postupka osigurava se objavom javnog oglasa koji je zemljišnoknjižni sud po službenoj dužnosti dužan bez odgađanja objaviti čim donese rješenje o pokretanju pojedinačnog ispravnog postupka. Oglas se objavljuje o trošku stranke, a sadržaj oglasa propisan je člankom 200.d. ZZK, koji je neznatno modificiran u odnosu na sadržaj članka 111.Zemljišnoknjižnog poslovnika, koji također uređuje tu materiju. Modifikacija se odnosi samo na točno određivanje lokacija na kojima se oglas objavljuje. Odredbom stavka 3. propisano je da će se oglas objaviti u službenom glasilu Republike Hrvatske te na oglasnoj ploči suda, nadležnog ureda za katastar, jedinice lokalne samouprave, kao i na mrežnoj stranici Ministarstva pravosuđa ili na drugi odgovarajući način, o trošku predlagatelja. Prema ovom sadržaju čini se da je objava na svim nabrojenim lokacijama obavezna, time da je zakonodavac ostavio još mogućnost da sud oglas objavi i na neki drugi odgovarajući način.

U oglasu mora biti navedeno:

- tko je podnio prijedlog i
- što je predmet postupka (navođenjem koji se upis u postupku treba ispraviti i na koji način)

- za koju je česticu postupak otvoren ( navođenjem broja čestice i njezinim opisom, broj zemljišnoknjižnog uložka i katastarske općine)
- u oglasu se navode imena osoba koje su sada upisane kao vlasnici
- oglas sadrži i poziv svim osobama koje se protive da se zemljišnoknjižni uložak na predloženi način ispravi, koje smatraju da bi u zemljišnoknjižni uložak trebalo upisati nešto što nije predloženo ili da bi trebalo izmijeniti ili ispraviti neki upis da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u roku za ispravak time da
- početak i kraj roka za ispravak moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana.

#### **IV.7. Zabilježba otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka**

Prvom rečenicom članka 200.b. ZZK propisano je :

„Na temelju rješenja zemljišnoknjižnog suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi, zabilježiti će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. „

Svrha ove zabilježbe je :

- da publicira prema trećima da je na određenoj čestici pokrenut ispravni postupak, pa se nitko ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati,
- da svatko tko ima pravnog interesa može, dok je otvoren rok za ispravni postupak, podnijeti svoju prijavu i/li prigovor.

To zapravo znači da i osobe kojima nije dostavljeno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka mogu izjaviti prijavu ili prigovor, odnosno da dostavljanje rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka ne predstavlja preduvjet da bi se prijava ili prigovor mogli podnijeti.

Uz to, dok se ta zabilježba po službenoj dužnosti ne izbriše ( trideset dana od dana uredne dostave rješenja donesenog na raspravi za ispravak), ista ima svrhu čuvanja prvenstvenog reda za moguće podnošenje tužbe za ispravak. Tužba za ispravak propisana je člankom 197. ZZK.

Čl. 200.b.st. 2. i 3. ZZK određeno je :

„(2) Zabilježba iz stavka 1. ovoga članka ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

(3) Upisi provedeni nakon zabilježbe iz st.1. ovoga članka će se brisati po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će odrediti povodom rješenja donesenog na raspravi za ispravak. O brisanju upisa obavijestiti će se nositelje čija

prava prestaju brisanjem, a nezadovoljnu stranku uputiti da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak.“

#### **IV.8. Dostava rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka**

Vezano na dostavu rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka bitna je odredba čl. 200. e. ZZK, koja glasi:

„Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostaviti će se podnositelju prijedloga, onim osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća, te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe iz članka 200. b ovoga Zakona“.

Iz navedene odredbe slijedi da rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije potrebno dostavljati svim upisanim zemljišnoknjižnim vlasnicima, pogotovo ne onima čiji upisi sežu 60-70 godina unatrag, čije adrese u zemljišnoj knjizi često puta nema ili je ista nedovoljna i slično.

Kad zemljišnoknjižni sud odluči udovoljiti prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka uputa o pravnom lijeku mora biti sastavljena sukladno odredbi članka 200.c ZZK. Iz te odredbe slijedi da će osoba kojoj je dostavljeno rješenje o otvaranju moći u roku za ispravak izjaviti svoju prijavu ili prigovor. Čl. 200. f KP ZID ZZK propisano je da se na prijave i prigovore povodom prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka primjenjuju odredbe čl.188. ZZK o :

- a) obliku i sadržaju prijave i prigovora te
- b) zabilježbi prijave i prigovora.

#### **IV.9. Rasprava za ispravak**

Za poziv na raspravu za ispravak shodno se primjenjuje odredba čl. 192. ZZK Tako će na raspravu za ispravak u pojedinačnom ispravnom postupku biti pozvani:

- a) predlagatelj;
- b) osobe koje su podnijele prijave i prigovore;
- c) osobe koje bi prema sadržaju zemljišne knjige mogle imati pravni interes ;
- d) ako je predmet postupka provedba prijavnog lista – ovlaštenu inženjer geodezije koji je izradio prijavni list ;
- e) osobe koje su neki upis ostvarile nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.

Uz to, na raspravu će biti pozvani i svjedoci, ukoliko je to prijedlogom zatraženo odnosno predloženo. Nema zapreke da se na raspravu pozovu i druge osobe, ukoliko sud smatra da bi njihovo prisustvo moglo doprinijeti utvrđenju

određenih činjenica. Primjerice, to može biti geodetski stručnjak, ukoliko sud nije siguran u identifikaciju čestice koja je predmet postupka.

#### **IV.10. Privremeni zastupnik nenazočnih osoba na raspravi za ispravak**

Svojevrsna „revolucija“ kako povodom rasprave za ispravak u postupku osnivanja ili obnove zemljišne knjige, tako i kod rasprave u pojedinačnom ispravnom postupku je brisanje st. 4. u čl. 192. ZZK koji je glasio :

„(4) Radi zaštite nenazočnih osoba sud će im, ne odgađajući raspravu, postaviti privremenoga zastupnika koji će u njihovo ime i o njihovu trošku sudjelovati u raspravi za ispravak i kojem će biti dostavljena odluka. „

Iz toga slijedi da se odredbe institutu privremenog zastupnika uređene Zakonom o parničnom postupku u ovom postupku više ne primjenjuju.

#### **IV.11. Odlučivanje zemljišnoknjižnog suda o prijavama i prigovorima i tužba za ispravak**

Zemljišnoknjižni sud može prijavu ili prigovor u pojedinačnom ispravnom postupku :

- a) u potpunosti ili djelomično usvojiti,
- b) odbiti ih ili
- c) odbaciti.

Brisanje zabilježbe da je otvoren pojedinačni ispravni postupak provodi se na temelju članka 200.b ZZK prema kojoj se ta zabilježba briše po službenoj dužnosti kad protekne rok od trideset dana od uredne dostave rješenja koje je doneseno na raspravi za ispravak. Ova se odredba razlikuje od odredbe čl. 110. Zemljišnoknjižnog poslovnika koja određuje da će se ta zabilježba brisati po službenoj dužnosti kad protekne rok od trideset dana od održane rasprave za ispravak.

I kod brisanja zabilježbe o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka shodno se primjenjuje odredba čl.196. st. 2. ZZK kojom je, između ostalog, određeno i da se zabilježba prijave i prigovora, pa tako prema našem mišljenju i zabilježba da je otvoren pojedinačni ispravni postupak, može brisati i ranije ako je na raspravi postignut sporazum stranaka. Prema st. 2. čl. 196. ZZK proizlazi da bi odgovarajućom primjenom tog stavka, zabilježbu otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka, zabilježbu prijave i zabilježbu prigovora trebalo brisati i prije isteka trideset dana od uredne dostave rješenja, ako iste budu zamijenjene zabilježbom spora ( tužba za ispravak).

Ukoliko tužba za ispravak stigne u roku od trideset dana, ona stupa na mjesto zabilježbe prijedloga, prijave ili prigovora. Ako pak stigne kasnije, dobiva ono mjesto u redu koje joj pripada prema času zaprimanja podneska.

#### **IV.12. Korištenje pojedinačnog ispravnog postupka od strane državnog odvjetništva**

Već je ranije rečeno da je teško očekivati da će se nove izmjere vršiti za teritoriji cijele države, pa da će se evidencije o nekretninama sređivati sustavnim putem, putem postupaka novih katastarskih izmjera i nastavno na to postupcima osnivanja i obnove zemljišnih knjiga.

Vrlo često će i nadležno državno odvjetništvo doći u situaciju da pojedina nekretnina pripada u vlasništvo države, a da se ne raspolaže odgovarajućim ispravama, odlukama, rješenjima kojima bi se ta nekretnina u redovitom zemljišnoknjižnom postupku mogla upisati kao vlasništvo Republike Hrvatske.

U takvoj situaciji nadležno državno odvjetništvo, ukoliko raspolaže bilo kakvom ispravom – primjerice samo posjedovnim listom iz katastra, imati će mogućnost pokrenuti ovaj postupak i u konačnici za pojedinu nekretninu, odnosno veći broj nekretnina u istom postupku srediti nesređeno zemljišnoknjižno stanje. Navedeno će posebno dolaziti do izražaja u situacijama kada su vršene određene zamjene poljoprivrednog zemljišta u ranijim društvenim poduzećima s privatnim vlasnicima, a koje zamjene nisu izvršene u zemljišnoj knjizi, niti postoje isprave o zamjeni nekretnina, kod upisa javnog dobra u općoj uporabi ili javnog dobra u javnoj uporabi, ili u situacijama kada je država na bilo koji drugi način stekla neko knjižno pravo koje se ne može direktno upisati u zemljišnoj knjizi.

### **V. PRIMJERI ZA GRUPNI RAD**

#### **Primjeri za grupni rad – prva cjelina**

##### **PRIMJER 1.**

U parničnom postupku je utvrđeno: - da je tužitelj - protutuženik Z.K. (u daljnjem tekstu: tužitelj) suvlasnik za 84/100 dijela nekretnine označene kao čest. zem. 4821/117 z.u. 15145. k.o. Grad Zagreb, a koja se sastoji od zemljišta sa stambenom zgradom, dvorišnog objekta i garaže, dok je tuženik - protutužitelj M.K. (u daljnjem tekstu: tuženik) suvlasnik za 16/100 dijela ove nekretnine, - da razvrgnuće suvlasničke zajednice u vrijeme koje se zahtjeva nije na štetu ostalih suvlasnika, - da obzirom na površinu, strukturu i raspored dijelova zgrade, istu nije moguće geometrijski podijeliti na način da bi diobom nastali dijelovi koji bi predstavljali samostalne uporabne cjeline, a koji bi svojom površinom odgovarali veličini

suvlasničkih dijelova stranaka, - da garažu, kao i dvorišni objekt nije moguće geometrijski podijeliti na način da ostane jednako vrijedna funkcionalna cjelina svakoj od stranaka, - da nije moguća geometrijska dioba nekretnine, - da navedenu nekretninu već godinama koristi tvrtka u vlasništvu tužitelja i koja nekretnina mu je potrebna za daljnji rad tvrtke, te – da ukupna tržišna vrijednost stambene zgrade iznosi 1.085.593,47 kuna, garaže 15.757,43 kune, te zajedničkih dijelova 136.663,17 kuna, slijedom čega vrijednost suvlasničkog dijela tuženika iznosi na stambenoj zgradi 183.584,71 kunu, na zajedničkim dijelovima 23.082,41 kunu, te na garaži 7.878,72 kune, dakle ukupna tržišna vrijednost suvlasničkog dijela tuženika iznosi 214.545,84 kune. U navedenom stanju stvari postavljen je tužbeni zahtjev na razvrgnuće isplatom, te protutužbeni zahtjev na predaju nekretnine u suvlasnički suposjed.

Odlučite o tužbenom i protutužbenom zahtjevu!

Jesu li u konkretnom slučaju ispunjene pretpostavke za razvrgnuće isplatom?

## **PRIMJER 2.**

Predlagateljica V.B. kao suvlasnica za 1/2 dijela nekretnine označene kao čest. zem. 1587/22 z.u. 2387 k.o. Grad Zagreb, a koja se sastoji od zemljišta sa zgradom i sadrži samostalne uporabne prostorije pokrenula je izvanparnični postupak radi razvrgnuća suvlasničke zajednice nekretnine uspostavom etažnog vlasništva. Između nje i protustranke I.B. kao suvlasnika iste nekretnine za 1/2 dijela ne postoji sporazum o uspostavi etažnog vlasništva. Tijekom postupka utvrđeno je da se u zgradi nalaze dva stana kao samostalne uporabne cjeline, te da su predlagateljica i protustranka podijeljeni u posjedu zgrade shodno svojim u zemljišnim knjigama upisanim suvlasničkim omjerima (za po 1/2 dijela). Isto tako, utvrđeno je temeljem nalaza i mišljenja vještaka mjernika i vještaka za graditeljstvo da je moguće razvrgnuće suvlasništva uspostavom etažnog vlasništva na način da predlagateljica uz svoj suvlasnički dio, kao odgovarajući, veže vlasništvo trosobnog stana u prizemlju zgrade površine 70 m<sup>2</sup> kao posebnog djela nekretnine, a protustranka uz svoj suvlasnički dio, kao odgovarajući, veže vlasništvo trosobnog stana na prvom katu zgrade površine 70 m<sup>2</sup> kao posebni dio nekretnine. Nakon provedenog vještačenja protustranka je osporila suvlasničke omjere.

Odlučite o zahtjevu!

Je li izvanparnični sud ovlašten odlučiti o prijedlogu za razvrgnuće ili je dužan jednu od stranaka uputiti u parnicu?

Pod pretpostavkom da parnični sud u postupku utvrdi istinitim činjenične navode na kojima tužiteljica temelji svoj zahtjev za razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine uspostavom etažnog vlasništva, može li parnični sud takav zahtjev



prihvatiti iako se I.B. kao suvlasnik iste nekretnine protivi razvrgnuću uspostavom etažnog vlasništva?

### **PRIMJER 3.**

Suvlasnici nekretnine označene kao čest. zem. 50/3. z.u. 51. k.o. Grad Zagreb koja se sastoji od zemljišta sa zgradom i sadrži samostalne uporabne prostorije, uspostavili su etažno vlasništvo na toj nekretnini tako da su sa svojim suvlasničkim dijelom povezali vlasništvo određenog posebnog dijela te nekretnine. Tužiteljica A.B., kao suvlasnik predmetne nekretnine za 2/5 dijela i T.O., kao drugi suvlasnik navedene nekretnine za 1/5 dijela, su sa svojim suvlasničkim dijelom povezali vlasništvo poslovnog prostora br. 6., površine 64,68 m<sup>2</sup> na trećem katu zgrade kao određenog posebnog dijela te nekretnine. Navedeni poslovni prostor bez valjane pravne osnove drži u posjedu treća osoba D.K. Iako tužiteljica nije ovlaštena od T.O. kao drugog suvlasnika uz čiji je suvlasnički dio povezano posebno vlasništvo navedenog poslovnog prostora da zahtjeva predaju tog prostora isključivo u njen posjed, u odnosu prema D.K. postavlja tužbeni zahtjev na predaju poslovnog prostora isključivo u svoj posjed.

Odlučite o zahtjevu!

Radi li se u predmetnom slučaju o zahtjevu suvlasnika za predaju cijele stvari u posjed (reivindikaciju) od trećega ili se radi o posebnim okolnostima etažnog vlasništva kada su odgovarajući suvlasnički dio nekretnine zajedno s vlasništvom istoga posebnoga dijela stekle dvije osobe kao suvlasnici?

Koje su opće pretpostavke u kojima je suvlasnik ovlašten postaviti zahtjev za predaju cijele stvari isključivo u svoj posjed od trećega?

Odstupaju li od tih općih pretpostavki posebna pravila (posebne pretpostavke) koja se odnose na etažno vlasništvo?

### **PRIMJER 4.**

U provedenom parničnom postupku utvrđeno je: - da je u izvanparničnom postupku pravomoćnim rješenjem istog suda br. R1 – 440/09 od 15. studenog 2010. razvrgnuta suvlasnička zajednica na nekretnini označenoj kao čest. zem. 80/4. z.u. 40. k.o. Grad Zagreb koja se sastoji od zemljišta sa zgradom i sadrži samostalne uporabne prostorije uspostavom etažnog vlasništva, na način da je uz suvlasnički dio prednika tužiteljice P.I. povezano vlasništvo stana u prizemlju zgrade površine 80. m<sup>2</sup>, kao vlasništvo određenoga posebnog dijela te nekretnine, a uz suvlasnički dio tuženika A.B. vlasništvo stana na prvom katu zgrade površine 80. m<sup>2</sup>, - da je nakon okončanja izvanparničnog postupka stan u prizemlju zgrade predan u posjed predniku tužiteljice, kojega je naslijedila tužiteljica, – da odluka o razvrgnuću

uspostavom etažnog vlasništva nije provedena u zemljišnim knjigama, te – da je tuženik uselio u stan koji se nalazi u prizemlju zgrade ističući da rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice nije provedeno u zemljišnim knjigama pa da on kao suvlasnik ima pravo na suposjed cijele nekretnine. Tužiteljica je postavila zahtjev da se tuženik iseli iz predmetnog stana u prizemlju zgrade i preda navedeni stan u isključivi posjed tužiteljici.

Odlučite o zahtjevu!

Je li prednik tužiteljice stekao pravo vlasništva nad stanom u prizemlju kao posebnom dijelu nekretnine?

Ostvaruje li tužiteljica pravo na vlasničku zaštitu predmetnog stana kao vlasnica posebnog dijela nekretnine?

#### **PRIMJER 5.**

Ovrhovoditelj podnosi ovršni prijedlog protiv ovršenika, a radi ovrhe na nekretnini ovršenika upisanoj u zk. ul. 444 k.o. Radnik, kat. čestica br. 15 kuća i dvorište sa 1000 m<sup>2</sup>. Ovršni prijedlog zaprimljen je u općoj pisarnici suda 23.5.2016. i predmet je dostavljen uredujućem sucu, radi ocjene je li prijedlog za ovrhu dopušten, potpun, odnosno radi odlučivanja o podnesenom prijedlogu za ovrhu.

Koju mogućnost ima ovrhovoditelj da zaštiti svoja prava, jer nije izvjesno kada će ovršni sud odrediti i hoće li uopće odrediti predloženu ovrhu.

Što ako se nakon podnesenog prijedloga za ovrhu promijeni zemljišnoknjižno stanje na način da dosadašnji ovršenik prestane biti vlasnik nekretnine, jer je primjerice svoju nekretninu darovao svojoj djeci ?

#### **PRIMJER 6.**

Na nekretnini kčbr. 44 upisanoj u zk. ul. 100 k.o. Grad izvršen je upis zabilježbe ovrhe na temelju rješenja o ovrsi prvostupanjskog ovršnog suda Općinskog suda u Rijeci.

Nakon što je izvršena zabilježba ovrhe treća osoba podnosi prijedlog za upis prava vlasništva na temelju ugovora o prodaji kojom je ovršenik prodao predmetnu nekretninu trećoj osobi prije 10 godina, ugovor datira iz 2004. godine. U zemljišnoj knjizi je i nadalje upisan kao vlasnik treća osoba.

Kako bi odlučio zemljišnoknjižni sud povodom prijedloga za upis treće osobe ?  
Bi li treća osoba imala neke druge mogućnosti da zaštiti svoja prava ?

Što ako bi do promjene vlasništva došlo na temelju rješenja o nasljeđivanju iza ovršenika, kakva bi odluka suda bila u tom slučaju ?

#### **PRIMJER 7.**

Ivana Ivić tvrdi da je vlasnica dijela nekretnine kčbr. 100, i to dijela koji je označen slovima A-B-C-D površine 754 m<sup>2</sup>, k.o. Zapad. Tvrdi da je taj dio nekretnine stekla kupnjom od ranijeg vlasnika Mire Mirića, ugovorom iz 1981. godine, na kojem nije izvršena ovjera potpisa. Miro Mirić je pak taj dio stekao nasljeđivanjem po svojim roditeljima rješenjem o nasljeđivanju iz 1965.godine. U katastru je sporna nekretnina upisana kao općenarodna imovina, a u zemljišnoj knjizi upisano je društveno vlasništvo, time da nije navedeno tko je korisnik te nekretnine.

Jesu li u konkretnom slučaju ispunjene pretpostavke za otvaranje zemljišnoknjižnog postupka?

Koje bi dokaze proveli u pojedinačnom ispravnom postupku ?

Kakvu bi odluku donijeli povodom prijave Ivane Ivić ?

#### **PRIMJER 8.**

Predlagatelj podnosi prijedlog radi provođenja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini kčbr. 44 od 650 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk. ul. 134 k.o. Grad. U prijedlogu se navodi da je predlagatelj Tino Tinić vlasnik predmetne nekretnine, time da je istu kao vanknjižno vlasništvo nasljedio po svojim roditeljima, koji su pak predmetnu nekretninu kupili 1956. godine od Danka Dankovića. U spis isti prilažu samo rješenje o razrezu poreza na promet nekretnina iz 1956., time da predlagatelj nema sporni ugovor. U katastru je upisan kao posjednik otac predlagatelja i to od trenutka kada je izvršena revizija katastra 1960. godine. U zemljišnim knjigama upisano je 56 suvlasnika i to upisima iz 1920. i 1924. godine, time da je samo u jednom dijelu 1/100 dijela upisan djed prodavatelja.

Što je sve dužan priložiti predlagatelj uz prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka ?

Mora li predlagatelj naknadno, po otvaranju ispravnog postupka, podnijeti prijavu svog vlasništva ?

Napišite izreku rješenja kojim se prijedlog prihvaća.

## VI. LITERATURA

- V. Belaj; Uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 47 (1-2)/1997. god., str. 101 – 126,
- V. Belaj; Prestanak etažnog vlasništva (vlasništva na posebnom dijelu nekretnine), Pravo i porezi br. 10/1999. str. 3-5.,
- V. Belaj; Stjecanje etažnog vlasništva, Godišnjak 8. susreta pravika u gospodarstvu, Opatija, 1993. god.,
- V. Belaj; Novine u uređenju etažnog vlasništva u Republici Hrvatskoj, Godišnjak 34 susreta pravika u gospodarstvu, Opatija, 1996. god., str. 18 – 34,
- V. Belaj; Pravna priroda etažnog vlasništva na temelju analiza inozemnih pravnih sustava, Pravni vjesnik br. 1-4/1993.
- V. Belaj; Upravljanje i održavanje nekretnina u etažnom vlasništvu (uvid u praksu), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci br. 1/2000, str. 191-217.
- J. Crnić – A.M. Končić, Obnova i dopuna zemljišne knjige – ispravni postupak s posebnim osvrtom na pojedinačni ispravni postupak, zbornik radova sa savjetovanja „Nekretnine u pravnom prometu, Ing biro, Zagreb, 2003.,
- N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, Stvarno pravo, Informator, Zagreb 1998. godine.
- N. Gavella, T. Josipović, I. Gliha, V. Belaj, Z. Stipković, Stvarno pravo, Svezak prvi, Narodne novine, Zagreb 2007. godine.
- V. Gorenc, Z. Česić, H. Kačer, H. Momčinović, D. Pavić, A. Perkušić, A. Pešutić, Z. Slakoper, A. Vidović i B. Vukmir; Komentar zakona o obveznim odnosima, RRIF, Zagreb 2005. godine.
- I. Grbin; Sudska zaštita stvarnih prava prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i prakse, Godišnjak br. 4/1997, str. 283-309.
- I. Grbin; Zakon o parničnom postupku sa sudskom praksom, bilješkama, napomenama, priložima i abecednim kazalom, Organizator, Zagreb 2000. godine.
- T. Josipović, Komentar zakona o zemljišnim knjigama, Informator, Zagreb 1998. godine.
- T. Josipović, Zemljišnoknjižno pravo, Informator, Zagreb 2001. godine.
- T. Josipović; uspostava vlasništva posebnog dijela nekretnine, Pravo i porezi br. 6/2001., str. 34 – 38,

- T. Josipović; Vlasništvo posebnog dijela nekretnine (uspostava i raspolaganje), Zbornik Nekretnine u pravnom prometu – IV savjetovanje, „Inženjerski biro“ d. d. , Zagreb 2001. god., str. 3 – 31,
- T. Josipović; Upis vlasništva posebnog dijela nekretnine u zemljišne knjige, Hrvatska pravna revija, br. 1/2001. god.
- H. Kačer; Je li pravo na etažiranje de lege lata utuživo, Informator br. 6128., str. 5. i 5.
- H. Kačer; Dioba suvlasništva, Aktualnosti hrvatskog zakonodavstva i pravne prakse, Godišnjak 6., 1999. god., str. 33-72.
- I. Kaladić; Razvrgnuće suvlasničke zajednice bez suglasnosti svih suvlasnika, Informator br. 6044., str. 15. i 16.,
- P. Klarić, M. Vedriš; Građansko pravo, Zagreb 2009. godine.
- D. Kontrec, Pojedinačni ispravni postupak (čl. 200. Zakona o zemljišnim knjigama), Hrvatsko društvo za građanskopravne znanosti i praksu, Godišnjak 5, Organizator, Zagreb, 1998.
- D. Kontrec, Osnivanje (obnova) zemljišnih knjiga – rad katastarskog i zemljišnoknjižnog povjerenstva (de lege lata, de lege ferenda), Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci, vol. 29., br. 1/2008,
- A. Perkušić; Osnove građanskog prava, Sveučilišni udžbenik, Split 2009. godine.
- A. Perkušić; Stjecanje prava vlasništva na dijelu nekretnine u svjetlu propisa o prostornom uređenju, Hrvatska pravna revija br. 12/2007., str. 1-10.
- Č. Rajačić, Stvarno pravo, predavanja, Zagreb 1956. godine.
- S. Triva, M. Dika; Građansko parnično procesno pravo, Narodne novine, Zagreb 2004. godine.
- M. Žuvela; Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Organizator, Zagreb, 2009. godine.
- M. Žuvela, B. Ružička, Zakon o zemljišnim knjigama, Organizator, Zagreb, 2003..
- Zbornik radova – Novela Zakona o zemljišnim knjigama – novine u pravnom okviru zemljišnoknjižnog sustava, autori J. Jug, A. M. Končić, D. Kontrec, B. Mičević, N. Radišić, Đ. Sessa, , Zagreb, Ing biro, 2013.,
- Zbornik radova – Konačni prijedlog Novele ZZK 2013, V. Bilić, A. M. Končić, D. Kontrec, B. Mičević, N. Radišić, Đ. Sessa, Novi informator, Zagreb, 2013.