

**POJEDINAČNI ZEMLJIŠNOKNJIŽNI
ISPRAVNI POSTUPCI,
TUŽBE ZA ISPRAVAK UPISA U
ZEMLJIŠNE KNJIGE
I PARNIČNI POSTUPCI RADI
UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA
(MEĐUSOBNI ODNOS NAVEDENIH
POSTUPAKA I RAZLIKE) TE BRISOVNE
TUŽBE**

Priručnik za polaznike/ice

Izrada obrazovnog materijala:

Zinka Bulka,

Županijski sud u Velikoj Gorici

Lana Putrić

Općinski građanski sud u Zagrebu

Zagreb, ožujak 2023.

Copyright 2023.

Pravosudna akademija

Maksimirska cesta 63, 10 000 Zagreb, Hrvatska

TEL 00385(0)1 2357 626 WEB www.pak.hr

Sadržaj

UVOD	4
I. ZEMLJIŠNOKNJIZNO ISPRAVNI POSTUPAK	6
I.1. Pojam i definicija pojedinačnog ispravnog postupka	6
I.2. Pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka	8
I.2.1. Stvarna i mjesna nadležnost za provođenje pojedinačno ispravnog postupka.....	8
I.2.2. Sadržaj prijedloga za otvaranje pojedinačno ispravnog postupka	9
I.3. Rješenje o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka.....	10
I.4. Zabilježba u zemljišnoj knjizi da je otvoren pojedinačni ispravni postupak	11
I.5. Dostava rješenja o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka	12
I.6. Tijek pojedinačno ispravnog postupka	13
I.6.1. Rasprava za ispravak	13
I.6.2. Donošenje rješenja u pojedinačnom ispravnom postupku bez provođenja rasprave.....	16
I.7. Rokovi u pojedinačno ispravnom postupku	16
I.8. Pravni lijekovi u pojedinačno ispravnom postupku	17
II. TUŽBA ZA ISPRAVAK.....	18
II.1. Razlike i podudarnosti tužbe za ispravak i brisovne tužbe.....	19
II.2. Razlika tužbe za ispravak i tužbe za ispravak pogrešnog upisa	20
II.3. Vlasničke tužbe.....	21
II.3.1. Tužba na utvrđenje prava vlasništva (deklaratorni tužbeni zahtjev)	21
II.3.2. Prava vlasnička tužba – reivindikacija.....	24
II.3.3. Negatorna tužba - zaštita od uznemiravanja	27
II.3.4. Tužba predmnjevanog vlasnika – publicijanska tužba	28
II.4. Brisovna tužba	29
III. PODNOŠENJE TUŽBE ZA ISPRAVAK I PRIMJENA ČL. 186.a. ZPP-a	34
Zaključak	35
PRIMJERI.....	37
KVIZ ZA PROVJERU ZNANJA.....	43

UVOD

Pojedinačni ispravni postupak, kao način sređivanja zemljišnoknjižnog stanja često je korišten i prije donošenja Zakona o zemljišnim knjigama u pojedinim dijelovima Republike Hrvatske¹ dok na pojedinim područjima Republike Hrvatske sudovi uopće nisu željeli postupati u takvim predmeti.² Tako je na području Međimurja, u nadležnosti tadašnjeg Okružnog suda u Varaždinu proveden postupak ispravka zemljišnih knjiga na temelju tkzv. faktičnog posjeda primjenom pravnih pravila Zakonskog članka XXIX o sastavljanju gruntovnih uložaka iz 1886.³

Zakon o zemljišnim knjigama – dalje ZZK/9⁴ je propisao postupak pojedinačno ispravnog postupka, doduše u početku samo u jednom članku⁵, a sam postupak bio je nešto detaljnije razrađen u Zemljišnoknjižnom poslovniku⁶ koji sadrži šest članaka vezanih u pojedinačni ispravni postupak⁷. Izmjenama i dopunama ZZK/96 dopunjavane su i mijenjane odredbe o pojedinačnom ispravnom postupku pa je tako ZZK/96 sadržavao 8 odredaba o pojedinačnom ispravnom postupku.⁸

Vlada RH kao ovlašteni predlagatelj novog Zakona o zemljišnim knjigama⁹ kao jedan od razloga donošenja istog, navela i potrebu pojednostavljenja postupanja u pojedinačnom ispravnom postupku. Navedene izmjene imaju za cilj ubrzanje samog postupak, pojednostavljenje u postupanju, jasno definiranje ovlasti suca odnosno sudskog savjetnika u postupcima pojedinačnog ispravnog postupka. U studenom mjesecu 2022. donesen je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama¹⁰ koji je također mijenjao neke odredbe ZZK-a vezane uz pojedinačno ispravni postupak.

Tužbe za ispravak i brisovne tužbe su dvije najčešće tužbe zemljišnoknjižnog prava. Navedene tužbe propisane su odredbama ZZK-a¹¹. Tužba za ispravak je svojevrsna posljedica činjenice da se protiv odluka zemljišnoknjižnog suda na raspravi za ispravak u postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige te pojedinačnim ispravnim postupcima ne može podnijeti žalba. Mogućnost da svoja

¹U sjeverozapadnom dijelu republike Hrvatske, pojedinačni ispravni postupak često je bio način sređivanja zemljišno knjižnog stanja. To se posebno ističu sudovi s područja Varaždinske županije Seseva, Sv. Ivana Zelina, Vrbovca i sl.

²Sudovi s juga Republike Hrvatske nisu koristili pojedinačni ispravni postupak kao način sređivanja zemljišnih knjiga.

³Zakon o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije-Narodne novine 86/46

⁴ Zakon o zemljišnim knjigama Narodne novine broj 91/96 , 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17 – dalje: ZZK/96)

⁵Članak 200. ZZK/96

⁶ Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/13 i 60/13)

⁷U Zemljišnoknjižnom poslovniku pojedinačni ispravni postupak propisan je člancima 108-114.

⁸ZZK/96 je pojedinačni ispravni postupak propisao člancima 200- do 200..g.

⁹ Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19 i 128/22)

¹⁰ Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 128/22 od 2. studenog 2022. stupio je na snagu 10. studenog 2022.

¹¹ Tužba za ispravak propisana je čl. 205.ZZK-a, a brisovna tužba odredbama čl. 150. ZZK-a

prava zaštite tužbom, nakon provedenog sudskog (zemljišnoknjižnog) postupka osigurana je pravna zaštita osobama koje smatraju da imaju određena prava.

Brisovna tužba je tužba za zaštitu prava vlasništva od povreda nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu. Ista je također propisana odredbama ZZK-a, a i Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima¹² predviđa zaštitu prava vlasništva od povreda nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu. Za navedenu tužbu posebnost je aktivna legitimacija, ali i rokovi za podnošenje iste, a koji se razlikuju ovisno o pravnom položaju kako tužitelja tako i tuženika.

Obje ove tužbe ustvari uređuju vlasničkopravne odnose, pa je zanimljiv i u praksi često sporan, odnos tužbe za ispravak i brisovne tužbe s ostalim vlasničko pravnim tužbama.

¹² Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – dalje ZVDSP (Narodne novine br. broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

I. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO ISPRAVNI POSTUPAK

I.1. Pojam i definicija pojedinačnog ispravnog postupka

Novim ZZK zemljišno knjižni postupak podijeljen je na redovni postupak i na posebne postupke. U posebne postupke ulaze osnivanje i obnova zemljišne knjige¹³, dopuna zemljišne knjige¹⁴, pojedinačno preoblikovanje¹⁵, pojedinačni ispravni postupak¹⁶ i postupak povezivanja U posebnim postupcima propisano je da se provode u dva koraka i to postupak sastavljanja uložaka i ispravni postupak. Pri tome valja istaći, da iako u starom ZZK/96 nije izrijekom bilo propisana podjela na redovni zemljišnoknjižni postupak i na posebne postupke sudska praksa je razlikovala redovne od posebnih postupaka.¹⁷

Pojedinačni ispravni postupak je poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad postoji opravdani razlog. Iz navedene zakonske definicija pojedinačnog ispravnog postupka u proizlazi da se pojedinačni ispravni postupak provodi u jednom ili više zemljišnoknjižnih uložaka¹⁸ u već osnovanoj zemljišnoj knjizi. Iz navedene definicije pojedinačno ispravnog postupka proizlazi da se tim postupkom ustvari provodi „obnova u jednom zemljišnoknjižnom ulošku.”

Naime, glavna knjiga se sastoji od zemljišnoknjižnih uložaka u koji se upisuju zemljišnoknjižno tijelo i promjene na njenu te stvarna i druga prava glede zemljišnoknjižnog tijela i promjene tih prava. U zemljišnoknjižni uložak se upisuju i druge činjenice određene ZZK ili posebnim zakonom¹⁹, a u zemljišnoknjižni uložak se upisuje samo jedno zemljišnoknjižno tijelo, koje se može sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini.²⁰ Kako u tom dijelu nije mijenjana definicija pojedinačnog postupka, i dalje se postavlja pitanje da li se pojedinačni postupak mora voditi u odnosu na cijeli zemljišnoknjižni uložak (cijelo zemljišnoknjižno tijelo) ili postoji mogućnost da se vodi i za jednu ili nekoliko čestica iz navedenog uloška, odnosno za dio zemljišnoknjižnog tijela.

Još po starom ZZK/96 bila je različita praksa vezana uz to da li se pojedinačni ispravni postupak mora voditi za cijeli zemljišnoknjižni uložak ili postoji mogućnost i da se provede u odnosu na jednu ili nekoliko čestica iz istog uloška.

Pri tome treba imati u vidu da u zemljišnim knjigama postoje zemljišnoknjižni ulošci koji sadržavaju velik broj katastarskih čestica, da su upisi stari i da zemljišnoknjižno stanje nije mijenjano godinama, a stvarno stanje je drugačije od

¹³ Osnivanje i obnova zemljišnih knjiga propisani su člancima 182-205 ZZK

¹⁴ Na dopunu zemljišne knjige odnosi se članak 206 ZZK

¹⁵ Članak 217. – 223 ZZK

¹⁶ Pojedinačni zemljišnoknjižni postupak propisan je člancima 208 -216 ZZK

¹⁷ U odluci ŽS Varaždin broj GŽk-421/17 od 13. studenog 2017. u obrazloženju navodi :“ Naime, postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige propisan posebnim Pravilnikom o povezivanju što upućuje da se radi **o tzv. posebnom zemljišnoknjižnom postupku**

¹⁸ Članak 208. 208. stavak 1. ZZK

¹⁹ Članak 18. ZZK

²⁰ Članak 19. stavak 1. i 2. ZZK

upisanog te pojedine osobe raspolažu isprava za samo od neke čestice, odnosno nemaju niti pravnu osnovu, a niti interes da usklade cijeli zemljišnoknjižni uložak.

Stoga je praksa zauzela stav da se pojedinačni ispravni postupak može voditi i za samo jednu česticu ili nekoliko čestica iz jednog zemljišnoknjižnog uloška²¹. Pri tome treba primjenjivati i odredbe ZZK o otpisivanju i pripisivanju u zemljišne knjige.²² Otpis je ovlašten zahtijevati vlasnik zemljišta čiji se dio otpisuje, kao i drugi koji bi mogli zahtijevati uknjižbu prava vlasništva na svoje ime²³, ali otpis može izvršiti i sud po službenoj dužnosti. To znači da u situaciji kada se predlaže provođenje ispravnog postupka za jednu česticu iz zemljišnoknjižnog uloška, tada se otvara novi zemljišnoknjižni uložak (na prijedlog predlagatelja) u njega se upisuje navedena katastarska čestica sa „starim vlasnicima“, a ako bude doneseno rješenje o ispravku tada se upisuje novi vlasnik.

U situacijama kada je podnesen prijedlog za provođenje pojedinačno ispravnog postupka za jednu od katastarskih čestica koja je zajedno sa još nekoliko katastarskih čestica upisana u zemljišnoj knjizi, a predlagatelj nije predložio otpis iste čestice u novi uložak, sud će, po službenoj dužnosti izvršiti otpis u novi uložak navedene čestice. Pri tome valja voditi računa da svi upisi (zabilježbe, tereti i sl.) koji su bili upisani u „starom ulošku“ a odnosili su se i na katastarsku česticu koju valja otpisati, se prenose u novi uložak.

Stara praksa sudova, koja je na sreću sada gotovo u potpunosti prestala, upisivala je zabilježbu otvaranja pojedinačno ispravnog postupka u odnosu na samo jednu katastarsku česticu sukladno prijedlogu, iako su u zemljišnoknjižnom ulošku bile upisane i druge katastarske čestice. Otpis u novi zemljišnoknjižni uložak vršio se tek nakon što bi postupak bio proveden i prijedlog za ispravak prihvaćen te doneseno rješenje o ispravku. Takva praksa bila je suprotna čl. 9. st. 1. ZVDSF-a²⁴, ali i odredbi čl. 208. st. 1. ZZK-a²⁵.

Pojedinačni ispravni postupak može se provoditi kada za to postoji **opravdani interes**. 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 zbog čijeg bi upisa trebalo ispraviti određene zemljišnoknjižne upise, a radi se o pravu koje prema odredbama ZZK može biti predmet zemljišnoknjižnog upisa.²⁶ Definicija opravdanog interesa nije mijenjana u odnosu na

²¹Ovdje valja ukazati da je na sjednici Građanskog odjela Županijskog suda u Zadru od 10.6.2008. zauzet stav da se pojedinačni ispravni postupak može provesti samo glede određenog (jednog) zemljišnoknjižnog uloška ili više uložaka, ako nekretnine čine jedinstvenu gospodarsku ili stambenu cjelinu.

²²Članak 164 – 181. ZZK

²³Članak 165. stavak 2. ZZK

²⁴Čl. 9. st.1. ZVDSF-a propisano je da pojedinačnu nekretninu čini zemljišnoknjižna 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.

²⁵Člankom 208. st.1. ZZK-a propisano je da se pojedinačno ispravni postupak može provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka.

²⁶Članak 208. stavak 3. ZZK

stari ZZK/96, ali zato Zemljišnoknjižni poslovnik na nešto drugačiji način definira opravdani interes za pokretanje postupka.²⁷

Postojeća sudska praksa je neujednačeno u vezi s time što se smatra opravdanim interesom a niti novi ZZK nije znatnije utjecao na usklađenje sudske prakse vezano uz utvrđivanja što se smatra opravdanim interesom.

Neki sudovi su smatrali da posjedovni list (koji je javna isprava) nije odgovarajuća isprava temeljem koje bi se pokrenuo pojedinačni ispravni postupak, dok su drugi sudovi to prihvaćali. Pitanje posjedovnog lista kao isprave kojom se dokazuje pravni interes za otvaranje i vođenje pojedinačno ispravnog postupka, riješeno je zaključkom sa sastanka predsjednika građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske s predsjednicima građanskim odjela županijskih sudova od gdje je rečeno: „Izvadak iz katastra zemljišta je javna isprava na temelju koje se može cijeliti opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka s obzirom da sadrži podatke o posjedniku nekretnine. Izvadak iz katastra kao isprava priložena uz prijedlog ne mora biti priložena u izvorniku²⁸.”

Praksa je različita i u situacijama kada se kao pravni temelj navodi dosjelost, jer jedan dio sudova je smatrao da se dosjelost, kao način stjecanja prava vlasništva može utvrđivati samo u parničnom postupku²⁹.

Vezano uz postojanje različite prakse sudova ukazuje se i to da pitanje dosjelosti u zk ispravnom još razmatra na VSRH jer je dopuštena revizija zbog zaista različite prakse županijskih sudova.³⁰

Stoga valja upozoriti da bi se pojedinačni ispravni postupak trebao voditi uvijek kada postoji neko knjižno pravo koje nije upisano u zemljišne knjige, a ne postoji perfektna isprava na temelju koje se to pravo može upisati. Pri tome prilikom podnošenja prijedloga dovoljno je učiniti vjerojatnim postojanje opravdanog razloga dok će sud u postupku utvrđivati sve činjenice te odlučivati o osnovanosti prijedloga.

Na pojedinačni ispravni postupak, na odgovarajući se način, primjenjuju odredbe o sastavljanju uložaka i ispravnom postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige.³¹

I.2. Pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka

I.2.1. Stvarna i mjesna nadležnost za provođenje pojedinačno ispravnog postupka

²⁷Tako je člankom 108. stavak 2. Zemljišnoknjižnog poslovnika propisano da opravdan razlog za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka postoji kada je javnom ili javnoovjerenom ispravom učinjeno vjerojatnim da nekoj osobi pripada

²⁸ Zaključak VSRH, broj Su-IV-409/16 od 14. listopada 2016.

²⁹ Odluka ŽS Velika Gorica GŽZk-30/17 od 7. veljače 2017.

³⁰ Odluka VSRH, Revd-2769/2021-2 od 2. rujna 2021.

³¹ Članak 208. stavak 2. ZZK

Stvarno nadležni sudovi za provođenje pojedinačno ispravnog postupka su općinski sudovi kao sudovi prvog stupnja (koje zakon naziva zemljišnoknjižnim sudovima).

Mjesno je nadležan općinski sud koji vodi zemljišnu knjigu u kojoj se treba provesti opis.

Odluku o prijedlogu u pojedinačno ispravnom postupku te odluku povodom prijave i prigovora podnesenih u navedenom postupku donosi sudac ili sudski savjetnik pod nadzorom suca.³² Iako stari ZZK/96 nije sadržavao odredbu identičnog sadržaja u dijelu kojim je bio propisan pojedinačni ispravni postupak³³ iz odredbi ZZK/96 o ovlastima ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata je proizlazilo da ovlašteni zemljišnoknjižni referent i sudski savjetnik mogu provoditi sve radnje u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima, do donošenja odluke³⁴.

Međutim, u praksi su ovlašteni zemljišnoknjižni referenti provodili pojedinačne ispravne postupke, bez nadzora suca, a odluke su donosili i ovlašteni referenti i sudski savjetnici.³⁵

Osim toga, valja ukazati na izuzetak od pravila da se na postupke pokrenute prije stupanja na snagu novog ZZK primjenjuju odredbe starog ZZK/96. Naime, u odnosu na pojedinačni ispravni postupak dolazi do primjene novog ZZK i na ranije pokrenute postupke, jer je propisano da u pojedinačnim ispravnim postupcima u kojima su prijedlozi zaprimljeni prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ali do stupanja na snagu ovoga Zakona nije doneseno rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka primjenjivat će se odredbe novog ZZK³⁶ o ispravnom postupku.³⁷

Navedena iznimka o primjeni odredbi novog ZZK-a na postupke u kojima je prijedlog podnesen prije stupanja na snagu ZZK-a ukazuje na to da je zakonodavac prepoznao pojedinačno ispravni postupak kao brz i djelotvoran postupak za pojedinačno sređivanje zemljišno knjižnog stanja, te ga kao takvog želi još više pojednostaviti i ubrzati.

Isto je vidljivo i iz promjena nekih odredbi ZZK-a o pojedinačno ispravnom postupku kojima je zadaća da pojednostave i ubrzaju navedeni postupak.

I.2.2. Sadržaj prijedloga za otvaranje pojedinačno ispravnog postupka

Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes³⁸. Stoga predlagatelj koji podnosi prijedlog mora imati opravdani razlog te

³²Članak 209. stavak 8. ZZK

³³Članak 200. do 200.g. ZZK/96

³⁴Članak 109.a.stavak 3. ZZK/96.

³⁵Vidi odluku Županijskog suda u Varaždinu, Gž Zk-421/17 od 13. studenoga 2017., kojom je ukinuto rješenje o povezivanju uz obrazloženje „da je postupak povezivanja posebni zemljišnoknjižni postupak te stoga sudski savjetnik bez nadzora suca nije bio ovlašten donijeti pobijano rješenje“.

³⁶ Ispravni postupak propisan je odredbama članka 208. do 216. ZZK

³⁷ Članak 241. stavak 2. ZZK

³⁸Članak 209. stavak 1. ZZK

pravni interes, o čemu će sud voditi računa prilikom odlučivanja o prijedlogu za otvaranje ispravnog postupka.

Prijedlog mora sadržavati ime i prezime, adresu i osobni identifikacijski broj osobe u čiju se korist traži ispravak upisa u zemljišnoj knjizi, ali se ne moraju navesti osobe protiv kojih se traži ispravak upisa (protustranke)³⁹.

Navedena odredba ima za cilj ubrzanje postupka te omogućavanje vođenja navedenog postupka i u situacijama kada su protustranke (a u pravilu se radi o zemljišnoknjižnim vlasnicima) nepoznate, nepoznatog boravišta. Naime, u nekim zemljišnim knjigama upisu su stariji i od 100 godina te je evidentno da zemljišnoknjižni vlasnici ne samo da ne stanuju na adresama iz zemljišne knjige, nego nisu niti živi.

U prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka treba biti točno označeno u kojem se smislu zahtijeva ispravljanje zemljišnoknjižnog uloška, koji bi se zemljišnoknjižni upisi u tom ulošku, kako i u čiju korist trebali ispraviti, činjenice na kojima se prijedlog temelji (npr. temelj stjecanja, povijest stjecanja i slično). Navedeni elementi su obvezni u prijedlogu za otvaranje pojedinačno ispravnog postupka, a ZZK daje mogućnost da se uz prijedlog može podnijeti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška⁴⁰.

Prijedlogu za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka treba priložiti isprave iz kojih proizlazi opravdanost pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka odnosno isprave kojima se dokazuje osnovanost prijedloga (npr. isprave o prijenosu ili osnivanju knjižnih prava u korist podnositelja prijedloga koje ne ispunjavaju sve pretpostavke za valjanost tabularne isprave, izvaci iz katastra zemljišta o posjedniku nekretnine, javno ovjerovljene izjave zemljišnoknjižnog vlasnika ili njegovih nasljednika kojima se potvrđuje pravo predlagatelja i sl.)⁴¹.

Kada se prijedlogom za pokretanje pojedinačno ispravnog postupka predlaže promijeniti podatke u posjedovnici prijedlogu treba priložiti prijavni list koji je pregledalo i potvrdilo tijelo nadležno za katastar. Novi ZZK u toj situaciji ne predviđa mogućnost da se pozove predlagatelja za dopunu prijedloga, već je izriječno propisano da će se takav prijedlog odbaciti⁴².

S prijedlogom na temelju kojega je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka postupa se u daljnjem tijeku postupka kao s prigovorom odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku, ako odredbama ZZK-a nije drugačije opređeno.

I.3. Rješenje o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka

³⁹Članak 209. stavak 3. ZZK

⁴⁰Članak 209. stavak 2. ZZK

⁴¹Članak 209. stavak 4. ZZK

⁴²Članak 209. stavak 5. ZZK

Rješenje o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka sadrži i oglas⁴³. Novim ZZK je propisano da rješenje obavezno sadrži i oglas o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka. Ista odredba ima za cilj ubrzanje postupka. Naime, u praksi se događalo da se oglas objavljuje i po nekoliko mjeseci pa i godina nakon donošenja rješenja o otvaranju.

Oglas se po službenoj dužnosti, bez odgađanja objavljuje na trošak predlagatelja na e- oglasnoj ploči, oglasnoj ploči suda, oglasnoj ploči nadležnog ureda za katastar, jedinica lokalne samouprave i na drugi odgovarajući način. Sada više nije propisana obveza objave u Narodnim novima, ali ista nije niti zabranjena, što znači da postoji mogućnost takve objave, prvenstveno ukoliko je predlagatelj spreman platiti troškove ali i ako sud utvrdi da bi bilo poželjno, odnosno svrsishodno da se oglas objavi u narodnim novinama. Ne postojanje obveze objave u Narodnim novinama će ne samo ubrzati postupak već će i smanjiti troškove samog postupka, budući su, vezano uz objavu oglasa, troškovi bili upravo troškovi objave u Narodnim novinama.

Oglas se može objaviti na svim javnim mjestima gdje će biti vidljiv i dostupan osobama koje su ili bi mogle biti zainteresirane za navedeni postupak. Tako se oglas može objaviti na oglasnim pločama društvenih domova, na mjesrtima gdje se sastaje veći broj osoba s posdružja na kojem se provodi postupak, kao što su mjesta gdje su laktofrizi, na lovačkim domovima i sl. U praksi su vidljivi i slučajevi da se objava vrši i u crkvama, te se na taj način osigurava javnost i mogućnost saznanja za provođenje postupka.

U oglasu se objavljuje da je glede te određene nekretnine na prijedlog (podaci o predlagatelju) otvoren pojedinačni ispravni postupak kojim predlagatelj zahtijeva da se u navedenom ulošku na navedenoj nekretnini provedu i isprave upisi s točnim navođenjem upisa iz prijedloga koji se zahtijevaju u vezi sa zemljišnoknjižnim uloškom, a po potrebi se može navesti i nacrt ispravljenog zemljišnoknjižnog uloška, da se sve osobe 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 pozivaju da stave zemljišnoknjižnom sudu svoje prijave prijedloga za upis odnosno svoje prigovore u određenom roku (rok za ispravak), čiji početak i kraj moraju u oglasu biti izričito navedeni određivanjem kalendarskog dana, da, ako nisu zaprimljene prijave i prigovori, a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, sud može donijeti odluku bez održavanja rasprave⁴⁴.

I.4. Zabilježba u zemljišnoj knjizi da je otvoren pojedinačni ispravni postupak

Na temelju rješenja suda o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka u dijelu zemljišne knjige na koji se ispravak odnosi zabilježbit će se da je otvoren pojedinačni ispravni postupak. Ta će se zabilježba izbrisati po službenoj dužnosti

⁴³ Članak 211. stavak 1. i 3. ZZK

⁴⁴ Članak 211. Stavak 1. i 2. ZZK

istodobno s brisanjem prijava i prigovora zaprimljenih u postupku, a navedena zabilježba ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu⁴⁵.

Zabilježba da je otvoren zemljišnoknjižni postupak ne sprječava daljnje upise u zemljišnu knjigu.

Upisi provedeni nakon zabilježbe da je otvoren pojedinačni ispravni postupak brisat će se po službenoj dužnosti ako njihov sadržaj bude suprotan upisu koji će se odrediti povodom rješenja. O brisanju upisa obavijestit će se nositelji čija prava prestaju brisanjem, a nezadovoljna stranka uputiti da svoja navodna prava ostvaruje u parnici tužbom za ispravak.

Prijedlogom za otvaranje pojedinačno ispravnog postupka na temelju kojeg je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka, postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku.⁴⁶

Iz navedenih odredbi ZZK o zabilježbi da je otvoren pojedinačni ispravni postupak te da će se s prijedlogom a otvaranje pojedinačno ispravnog postupka na temelju kojeg je doneseno rješenje o pokretanju ispravnog postupka, postupa se u daljnjem tijeku ispravnog postupka kao s prigovorom odnosno prijavom podnesenom u ispravnom postupku proizlazi da bi u svakom ulošku trebalo upisati barem dvije zabilježbe, odnosno da je prijedlog o otvaranju pojedinačnog postupka smatra prijavom ili prigovorom te upis te zabilježbe ustvari čuva mjesto prvenstva, gdje će se upisati promjene koje se traže prijedlogom.

I.5. Dostava rješenja o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka

Rješenje o otvaranju ispravnog postupka dostavit će se podnositelju prijedloga, osobama iz čijeg se upisa nedvojbeno zaključuje da bi dostava bila moguća te osobama koje su upise u zemljišnu knjigu zahtijevale nakon zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka i to isključivo radi obavijesti, a neuredna dostava ne sprječava daljnji postupak⁴⁷. Navedena odredba o dostavi rješenja o otvaranju ispravnog postupka usklađena je s odredbama Zemljišnoknjižnog poslovnika vezanim uz dostavu rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.⁴⁸ Naime, u članku 112. stavak 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika propisao je da se rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka dostavlja isključivo radi bolje obavijesti.

Praksa do sada često nije primjenjivala odredbe Zemljišnoknjižnog poslovnika da se dostava vrši isključivo radi obavijesti, već je inzistirala na dostavi, pa često

⁴⁵ Članak 210. stavak 1. 2. ZZK

⁴⁶ Članak 209. točka 7. ZZK

⁴⁷ Članak 212. ZZK

⁴⁸ Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) NN 81/97, 109/02, 123/02, 153/02, 14/05, 60/10, 55/13 i 60/13)

puta, primjenjivala i odredbe Zakona o parničnom postupku⁴⁹ – dalje ZPP-a o dostavi, iako za to nije bilo zakonske osnove. Naime, dostava po odredbama ZPP-a je puno stroža i kompliciranija od dostave po odredbama ZZK/96 a člankom ZZK/96 bilo je propisano da će se supsidijarno primijeniti ZPP-e, odnosno samo u situacijama kada isto nije propisano ZZK/96. Kako je ZZK/96 sadržavao odredbe o dostavi to nije bilo mjesta primjeni odredbi ZPP-a o dostavi bilo u redovnim bilo u posebnim zemljišnoknjižnim postupcima.

I.6. Tijek pojedinačno ispravnog postupka

Prigovori i prijave mogu se podnijeti u roku od 30 dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Glede podnesenih prijava i prigovora povodom podnesenog prijedloga za pojedinačni ispravni postupak primjenjuju se odredbe ZZK o obliku i sadržaju prijave i prigovora te o zabilježbi prijave i prigovora.

Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, kao i prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati podnose se pisano zemljišnoknjižnom sudu.

Prijave da u zemljišnu knjigu treba upisati nešto što u nju nije upisano, a koje stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na onom listu u zemljišnoknjižnom ulošku na kojem bi trebao biti proveden taj upis.

Prigovori da bi neki upis ili njegov prvenstveni red trebalo izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, a koji stignu zemljišnoknjižnom sudu do rasprave za ispravak, zabilježiti će se na upisu na koji se odnose.

Prijave i prigovori moraju biti utemeljeni na javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva. Svaka prijava i prigovor zaprimaju se pod posebnim poslovnim brojem.

Dok zabilježbe prijava i prigovora ne budu izbrisane, nitko se ne može pozivati na to da nije za njih znao niti morao znati. Smatra se da su prijedlog za pokretanje ispravnog postupka, prijave i prigovori pristigli u istom prvenstvenom redu. Uz podnesene prijave i prigovore stranka je dužna priložiti sve isprave na kojima temelji prijedlog.

I.6.1. Rasprava za ispravak

Ako su zaprimljene prijave i prigovori ili sud smatra da je potrebno održati raspravu, rasprava za ispravak mora se održati u roku od 60 dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijava i prigovora. Uz poziv za raspravu sud može pozvati stranke da najkasnije na raspravu dostave isprave za koje sud smatra da su bitne za donošenje odluke o prijavi odnosno prigovoru.

⁴⁹Zakon o parničnom postupku – dalje ZPP ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13 i 89/14 i 70/19, 80/22 i 114/22)

Na raspravu za ispravak sud će pozvati osobe koje su podnijele svoje prijave i prigovore, osobe protiv čijih se upisa te prijave i prigovori podneseni, a sud može na raspravu pozvati i osobe za koje prema sadržaju zemljišnih knjiga proizlazi da bi mogle imati pravni interes.

Na raspravu za ispravak sud može pozvati i službenika nadležnog tijela za katastar u svojstvu stručne osobe za katastarske podatke. Smatra se da je kao određena pomoć sudu osoba koja je potvrdila prijavni list, a ovime se smanjuju i troškovi stranaka u postupku.

Dosadašnja praksa je potvrdila da je provođenje očevida vrlo važan i koristan dio pojedinačno ispravnog postupka, te stoga smatram da je uvijek dobro provesti očevid. Na licu mjesta mogu se otkloniti nejasnoće oko katastarske čestice o kojoj se radi, ali i postići da o tom postupku bude informirana zainteresirana javnost (susjedi, osobe koje eventualno polažu određena prava na istu katastarsku česticu), možda i više nego objavom na e- oglasnoj ploči.

Ovdje valja ukazati na dopis koji je uputilo Ministarstvo pravosuđa i uprave koje svom dopisu upućenom svim općinskim sudovima, pod brojem Klasa: 932-01/22-01/319, Urbroj: 514-04-03/01-22-02 od 19. listopada 2020. predsjednicima svih prvostupanjskih sudova, a vezano uz održavanje uviđaja u pojedinačno ispravnim postupcima. U navedenom dopisu Ministarstvo iznosi stav koji je suprotan sudskoj praksi, navodeći da uviđaj treba provoditi samo iznimno.

Valja ukazati da navedeni dopis Ministarstva pravosuđa nije obvezujući za sudove te da je na sastanku predsjednika Građanskog odjela Vrhovnog suda sa predsjednicima građanskih odjela županijskih sudova zauzet stav da se navedena uputa iz dopisa ne treba primjenjivati. Ovo tim više što je upravo javnost i osiguranje javnosti kod provođenja navedenog postupka jedna od glavnih prednosti istog.

Osim toga, u pojedinačno ispravnom postupku sud nije vezan prijedlozima stranaka, što znači da može po službenoj dužnosti odrediti izvođenje dokaza uviđajem te saslušanjem svjedoka (susjeda i sl.) te na taj način pravilnije utvrditi činjenično stanje.

Prijave i prigovori koji se odnose na istu katastarsku česticu raspraviti će se na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom u istom prvenstvenom redu. Raspravu za ispravak će, nakon isteka roka za ispravak, po službenoj dužnosti zakazati i provesti sudac ili sudski savjetnik glede svakoga pojedinoga zemljišnoknjižnog uložka na koji je stavljena prijava ili prigovor, a glede svih prijava i prigovora koji se odnose na njega.

Zemljišnoknjižni sud provodi raspravu za ispravak i donosi odluku prema pravilima izvanparničnoga postupka.⁵⁰

Nenazočnost pozvanih osoba ne odgađa održavanje rasprave za ispravak niti znači da je nenazočna osoba povukla svoju prijavu ili prigovor, a niti da priznaje tuđe prijave ili prigovore. U slučaju ne odaziva uredno pozvanih osoba zemljišnoknjižni sud donijet će odluku bez odgađanja na temelju stanja spisa. U pozivu na raspravu

⁵⁰Članak 199. stavak 1. do 3. ZZK

za ispravak upozorit će se na pravila vezana uz nedolazak na raspravu za ispravak. Nitko nije ovlašten zahtijevati odgodu rasprave niti povrat u prijašnje stanje⁵¹.

Na raspravi za ispravak sud će dati priliku nazočnima da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore, da se očituju na tuđe te da u prilog svojim tvrdnjama ponude dokaze koje bi na toj raspravi bilo moguće odmah izvesti. Sud će omogućiti nazočnima da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima pa će postignute sporazume uzeti na zapisnik.

Na raspravi za ispravak izvest će se dokazi koje sud smatra potrebnima. Navedena odredba daje mogućnost da se provede uviđaj na licu mjesta, o prednostima kojeg je već ranije rečeno.

Na raspravi za ispravak ne raspravljaju se prijave ni prigovori podneseni nakon isteka roka za ispravak niti se dokazuje njihova, već će sud prijave i prigovore koji su stigli nakon isteka roka odbaciti kao nepravodobne u roku od 15 dana od dana zaprimanja⁵².

Raspravu za ispravak zaključit će sud kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će potpuno ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa odnosno prigovor na upise ili njihov prvenstveni red. U odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis sud će dopustiti odgovarajuće upise i narediti njihovu provedbu.⁵³

Ustanovi li sud da bi za postupanje po prijavi ili prigovoru bilo nužno izmijeniti upis u posjedovnici o površini, obliku, adresi, načinu uporabe ili izgrađenosti katastarske čestice, on toj prijavi ili prigovoru neće udovoljiti, već će je odbaciti bez provođenja rasprave, a zabilježbu prigovora brisat će po službenoj dužnosti kada rješenje o odbacivanju postane pravomoćno.

O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima su svi nazočni postigli sporazum sud će odlučiti u skladu s tim sporazumom, ako je on dopušten i moguće ga je provesti.

O prijavama i prigovorima glede upisa u vlastovnicu i teretovnicu o kojima nazočni nisu postigli sporazum sud će odlučiti po pravičnoj ocjeni.

Prijave i prigovore koji su podneseni nakon isteka roka za ispravak, a o njima nije postignuta suglasnost da se s njima postupa kao da su pravodobni, sud će odbaciti.

Sud će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.

⁵¹Članak 200. ZZK

⁵²Članak 201. st.4, ZZK

⁵³Članak 202. stavak 1. i 2. ZZK

Ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od dana dostave rješenja donesenog u ispravnom postupku, sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora.

Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku sud će u pravilu donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak⁵⁴.

Na osnovi odluke suda donesene na raspravi za ispravak kojom je sud prihvatio prijavu za upis ili usvojio prigovor o upisu ili njegovu prvenstvenom redu provest će se njime naređeni upisi u zemljišnoj knjizi. Ako je na raspravi postignut sporazum o prijavama ili prigovorima, zabilježba prijave i prigovora izbrisat će se zajedno s provođenjem upisa. Sud će po službenoj dužnosti izbrisati sve zabilježbe prijave i prigovora o kojima nije postignut sporazum nakon isteka roka od 30 dana od dana dostave rješenja o njihovoj osnovanosti, a i prije ako su zamijenjene zabilježbom spora.

Ako u otvorenom roku za ispravak nisu podnesene prijave ili prigovori, sud će brisati zabilježbu tijekom roka za ispravak bez provođenja rasprave po službenoj dužnosti.

I.6.2. Donošenje rješenja u pojedinačnom ispravnom postupku bez provođenja rasprave

Novost koju je donio ZZK-a odnosi se na mogućnost donošenja rješenja o ispravku, u pojedinačno ispravnom postupku i bez održavanja rasprave. Ista novost je uvedena s ciljem ubrzanja i pojednostavljenja postupka u situacijama kada su se za to ostvarili uvjeti.

Pojedinačno ispravni postupak i u takvoj situaciji započinje dostavom prijedloga te ukoliko sud prihvati prijedlog donošenjem rješenja o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka, objavom oglasa. U situaciji, ako nisu zaprimljeni prigovori ili prijave a stanje spisa i zemljišne knjige upućuje na opravdanost prijedloga, može se donijeti rješenje bez održavanja rasprave.⁵⁵

Takva situacija će biti kada predlagatelj raspolaže ispravama koje nisu perfektno da bi se mogao uknjižiti u zemljišne knjige, upisan je posjedovnom listu ali se nalazi i fizički u posjedu navedene nekretnine.

I.7. Rokovi u pojedinačno ispravnom postupku

⁵⁴Članak 216. stavak 4. ZZK

⁵⁵Članak 215. stavak 1. i 2. ZZK

Novim ZZK propisani su i rokovi pojedinačnom ispravnom postupku. Tako je sud dužan u roku od 30 dana donijeti rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka računajući od dana zaprimanja urednog prijedloga. Ako pojedinačnom ispravnom postupku prethode plombe ranijeg reda prvenstva, rješenje o otvaranju donijet će se u roku od 30 dana od dana brisanja zadnje plombe koja je prethodila prijedlogu⁵⁶.

U roku od 30 dana mogu se podnijeti prigovori ili prijave računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči⁵⁷.

U roku od 60 dana potrebno je održati raspravu za ispravak od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora⁵⁸. Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku sud će u pravilu donijeti na raspravi za ispravak, a najkasnije u roku od osam dana od dana održavanja rasprave za ispravak.⁵⁹

Rješenje u pojedinačnom ispravnom postupku kada nije održana rasprava za ispravak sud je dužan donijeti u roku od 30 radnih dana od dana isteka zadnjeg dana roka za podnošenje prijave i prigovora.

Propisivanjem rokova u kojima je sud dužan poduzimati određene radnje željelo se ubrzati postupak. No navedeni rokovi su instruktivni jer ZZK ne predviđa nikakve sankcije u slučaju kršenja rokova od strane suda.

I.8. Pravni lijekovi u pojedinačno ispravnom postupku

Protiv rješenja o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka nije dopuštena posebna žalba. U uputi o pravnom lijeku naznačit će se da osobe koje imaju pravni interes svoja prava mogu ostvarivati u ispravnom postupku podnošenjem prijave ili prigovora u roku otvorenom za ispravak odnosno u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom, nakon što pojedinačni ispravni postupak bude zaključen.⁶⁰

Protiv rješenja kojima su prijedlog za pojedinačni ispravni postupak odbija ili odbacuje dopuštena je žalba⁶¹.

Protiv rješenja u pojedinačnom ispravnom kojim je odlučeno o prijedlogu na način da je prijedlog potpuno ili djelomično prihvaćen, da je prijedlog odbijen ili da je odbačena prijava na upis ne može se izjaviti žalba. Kao pravni lijek postoji tužba za ispravak.

U praksi je zanemariv broj tužbi za ispravak koje se podižu kao pravni lijek u pojedinačno ispravnom postupku. Tužbe za ispravak s kojima se susreću sudovi, u

⁵⁶ Članak 210. stavak 4. i 5. ZZK

⁵⁷ Članak 215. stavak 2. ZZK

⁵⁸ Članak 216. stavak 1. ZZK

⁵⁹ Članak 216. stavak 4. ZZK

⁶⁰ Članak 213. stavak 1. i 2. ZZK

⁶¹ Članak 213. st.3. ZZK-a

pravilu su vezane uz postupke obnove zemljišnih knjiga, a ne uz pojedinačni ispravni postupak.

II. TUŽBA ZA ISPRAVAK

Tužba za ispravak je posljedica činjenice da se protiv odluka zemljišnoknjižnog suda na raspravi za ispravak u postupcima osnivanja i obnove zemljišne knjige te pojedinačnim ispravnim postupcima ne može podnijeti žalba⁶². Naime, raspravu za ispravak zaključit će sud kad ocijeni da su sva pitanja dovoljno raspravljena te će donijeti i proglasiti svoju odluku kojom će potpuno ili djelomično usvojiti, odbiti ili odbaciti prijavu upisa (kojom se predlaže da se u zemljišnu knjigu nešto upiše što u njoj nije upisano) odnosno prigovor na upise (kojim se predlaže da se neki upis izmijeni, nadopuni ili izbriše) ili njihov prvenstveni red. Također će sud u odluci kojom usvaja prijavu upisa ili prigovor na upis dopustiti odgovarajuću upise i narediti njihovu provedbu.

Istovremeno sud će uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak (čl. 203. st. 5. ZZK).

Dakle, tužba za ispravak predstavlja jedino pravno sredstvo kojim osobe koje smatraju da su oštećene u svojim pravima upisom provedenim temeljem odluke donesene na raspravi za ispravak o prijavi ili prijedlogu mogu štiti svoja prava odnosno koje su oštećene odbijanjem prigovora ili prijave za upis u ispravnom postupku kao neosnovanog.

Zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugog postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) imaju pravo:

- osobe čijim prijavama ili prigovorima sud nije u cijelosti ili dijelu udovoljio u ispravnom postupku u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja
- osobe čiji je upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku sud naredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati⁶³.

Iz navedenog proizlazi da tužbu za ispravak ne mogu podnijeti osobe koje nisu podnijele prijavu ili prigovor u ispravnom postupku, zatim osobe čijim se prijavama ili prigovorima u cijelosti udovoljilo tijekom ispravnog postupka, odnosno osobe čiji upisi ili prvenstveni red upisa nisu promijenjeni tijekom ispravnog postupka, a na temelju odluke zemljišnoknjižnog suda. Odbijanje prigovora ili prijave u pojedinačno ispravnom postupku je procesna pretpostavka za podnošenje tužbe za ispravak.

Pasivno legitimirane kod tužbe za ispravak bile bi osobe u čiju je korist određen upis obavljen u postupku osnivanja i obnove zemljišnih knjiga, odnosno kod pojedinačnog ispravnog postupka, kao i njihovi pravni slijednici.

⁶² Članak 202. st.3. ZZK-a

⁶³ Članak 205. st.1. ZZK-a

Ako se tužba za ispravak podnese u roku od 30 dana od dana dostave rješenja donesenog u ispravnom postupku, sud će, kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora (čl. 203. st. 6. ZZK), te se na tužbu za ispravak na odgovarajući način primjenjuju pravila ZZK o zabilježbi spora (čl. 205. st. 4. ZZK).

Pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje istekom rokova određenih ZZK za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornoga upisa odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora, te se na tužbu za ispravak na odgovarajući se način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisovne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga (čl. 205. st. 2. i 3. ZZK).

Tužbeni zahtjevi kod tužbe za ispravak trebao bi glasiti:

- u slučaju ako je u ispravnom postupku odbijena prijava

„I Utvrđuje se da tužitelj Petar Preradović iz Križa, Zagrebačka 158 ima valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk. Ul 15 k.o. Križ pa se temeljem toga nalaže brisanje upisa prava vlasništva na navedenoj nekretnini s imena Miroslava Krleže izvršenog u postupku obnove zemljišnih knjiga od strane Općinskog suda u Velikoj Gorici, te upis prava vlasništva u korist tužitelja Petar Preradović iz Križa, Zagrebačka 158 u cijelosti.“

- u slučaju kad je prigovor na prvenstveni red upisa

„I Utvrđuje se da je pogrešan red prvenstva založnih prava izvršen u postupku obnove zemljišne knjige u zk.ul. br.17 k.o. Križ te se nalaže ispravak navedenog upisa na način da založno pravo upisano u ranijoj zemljišnoj knjizi pod brojem Z-1258/2022 U korist Zagrebačke banke d.d., za iznos od 35000,00 EUR-a uvećano za pripadajuće kamate, treba biti upisano pod rednim upisom C1 u gore navedenom zk.ul. 17. k.o. Križ a založno pravo u korist Kaptol banke d.d za iznos od 10.000,00 EUR-a uvećano za kamate koje je upisano u ranijoj zemljišnoj knjizi pod brojem Z-1954/2023 umjesto pod rednim brojem C1 treba biti upisano pod rednim brojem C2.“

II.1. Razlike i podudarnosti tužbe za ispravak i brisovne tužbe

Ovdje je bitno razlikovati tužbu za ispravak i brisovnu tužbu. Tužbom za ispravak pobijaju se upisi izvršeni u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige, odnosno upisi obavljeni u pojedinačnom ispravnom postupku, pri čemu ti upisi ne moraju biti obavljeni samo uknjižbom, već i drugim zemljišnoknjižnim upisima. U tužbama za ispravak tužbeni zahtjev trebao bi biti usmjeren tako da se ispravi određeni upis, odnosno prvenstveni red upisa u zemljišnoj knjizi koja je osnovana ili obnovljena, odnosno da se ispravi upis ili prvenstveni red upisa glede određenog zemljišnoknjižnog uložka ispravljenog u pojedinačnom ispravnom postupku. Za razliku od brisovne tužbe aktivno legitimirane na podnošenje tužbe za ispravak zemljišnoknjižnog stanja i osobe koje nisu prethodno bile upisane kao vlasnici sporne nekretnine u zemljišnim knjigama, imajući u vidu da je to jedini pravni put, kojim osobe čije je prigovore u postupku osnivanja i obnove zemljišne knjige, odnosno

pojedinačnog ispravnog postupka, sud odbio provesti, mogu štititi svoja prava (tako i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci broj Rev- 2743/12-2 od 7. rujna 2016.)

S druge strane kod brisovne tužbe pobijaju se upisi obavljeni uknjižbom, koji su ujedno i provedeni u zemljišnoj knjizi, dakle uknjižbe kojima su povrijeđena prava nositelja knjižnog prava, pri čemu je nositelj knjižnog prava ovlašten zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja, sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.⁶⁴

Zaštita osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga kod tužbe za ispravak ostvaruje se odgovarajućom primjenom pravila koja se odnose na brisovnu tužbu. Tako se brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim:

- ako je nositelj knjižnoga prava kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu odnosno

- ako je nositelj knjižnoga prava kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine otkad je ta uknjižba bila zatražena⁶⁵.

II.2. Razlika tužbe za ispravak i tužbe za ispravak pogrešnog upisa

Navedenu tužbu za ispravak valja razlikovati od tužbe za ispravak do koje dolazi u slučaju kada postoji pogreška u upisu koja se opazi nakon provedenoga upisa, a čiji bi ispravak dovodio u pitanje već stečena prava i dovodio u opasnost osobe koje postupaju s povjerenjem u zemljišne knjige.

Tu je važno istaknuti da se ne radi o pogrešci u rješenju kojim se nalaže upis, već o pogrešci prilikom provedbe upisa u zemljišnoj knjizi. Ta se pogreška može se ispraviti na temelju rješenja o ispravku pogrešnoga upisa, donesenoga na temelju sporazuma svih zainteresiranih osoba u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom za ispravak pogrešnoga upisa. Ne dođe li do sporazuma o ispravku pogrešnog upisa, zemljišnoknjižni sud će odbiti prijedlog za ispravak pogrešnog upisa, a stranke koje zahtijevaju ispravak uputit će na parnicu te će im se odrediti rok od 30 dana za podnošenje tužbe za ispravak, koji teče od dana pravomoćnosti rješenja kojim se odbija ispravak pogrešnog upisa. Ako se u roku od osam dana od isteka tog roka dostavi zemljišnoknjižnom sudu dokaz da je podnesena tužba za ispravak, zabilježba

⁶⁴ Članak 150. st.1. ZZK-a

⁶⁵ Članak 150. st.2. ZZK-a

pokrenutog postupka za ispravak pogrešnog upisa zamijenit će se zabilježbom spora (čl. 135. ZZK).

II.3. Vlasničke tužbe

II.3.1. Tužba na utvrđenje prava vlasništva (deklaratorni tužbeni zahtjev)

Provođenje postupka osnivanja i obnove te pojedinačnih ispravnih postupaka ne dira u prava drugih osoba, koje ne bi podnijele prigovor ili prijavu pravodobno, jer u pravilu ne raspolažu javnim ili privatnim ispravama kojima se čini vjerojatnim postojanje knjižnog prava čiji se upis zahtijeva u smislu čl. 196. st. 4. ZZK, da traže upis izvanknjižno stečenih knjižnih prava i to prema općim propisima.

U tom smislu jedan od načina zaštite prava vlasništva je i tužba na utvrđenje da je pravo vlasništva stečeno dosjelošću. Tako čl. 159. ZVDSP-a propisuje da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja. Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja. Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme, odnosno 40 godina.

Na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanoj 14. veljače 2019. zauzeto je pravno shvaćanja da "pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću (kvaliteta i trajanje posjeda, sposobnost posjednika biti vlasnikom stvari, te sposobnost stvari da bude u vlasništvu) moraju biti ispunjene u vrijeme podnošenja tužbe."

U praksi se kao sporno postavilo pitanje treba li kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću u rok dosjelogosti računati i vrijeme prije 8. listopada 1991. u slučaju kada i prije toga dana traje zakonit, pošten i istinit posjed, a radi se o nekretnini koja je na dan 8. listopada 1991. bila u društvenom vlasništvu. U tom smislu Vrhovni sud Republike Hrvatske, u nizu svojih odluka⁶⁶ zauzeo pravno shvaćanje:

„Kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na stvarima koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu treba u vrijeme dosjelogosti računati i

⁶⁶ Vidi: Rev- 443/21 od 27. travnja 2021., Rev-2776/2016-2 od 29. siječnja 2019., Rev-2430/2019. od 9. srpnja 2019., i dr.)

vrijeme prije 8. listopada 1991., ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekla na temelju odredbe čl. 388. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09), nego na temelju drugih odredaba tog Zakona.

Rizik bilo kakve greške koju su počinila državna tijela, mora snositi država i ne smiju se ispravljati na teret pojedinca koji je stekao pravo vlasništva dosjelošću na temelju zakonske odredbe koju je Ustavni sud RH naknadno ukinuo, posebice u onom slučaju kada ne postoji drugi suprotstavljeni privatni interes trećih osoba.“

U odnosu na pravno pitanje utječe li na poštenje posjednika njihovo znanje da nisu upisani u zemljišne knjige, Vrhovni sud je zauzeo pravno shvaćanje⁶⁷ da :

"činjenica da su prednici tužitelja i tužitelj kao posjednici nekretnina mogli znati ili pak znali za upis u zemljišnim knjigama, konkretno - da su te nekretnine u tim knjigama u svom razdoblju njihova posjedovanja bile upisane kao vlasništvo tuženika ili njegovih prednika, ne čini samo za sebe posjed prednika tužitelja i tužitelja nesavjesnim ili nepoštenim - ako su prednici tužitelja i tužitelj za tog razdoblja posjedovanja prema okolnostima konkretnog slučaja (primjerice: u situaciji kada im posjed nitko nikada nije osporavao iako su na nekretninama vršili i vlasničkopravna ovlaštenja - u vidu bitnog ulaganja u nekretnine, u obnovu objekta, a upisani je vlasnik svo vrijeme, pa čak i preko 60 godina - bio potpuno pasivan u iskazivanju ikoje vlasničke ovlasti na istim nekretninama, u svojetanju nekog prava na njima, u iskazivanju i znanja da je vlasnik - pa nije vodio niti računa kako se koriste i gdje se one nalaze, to tim više ili pogotovo kada su posjednici i iz sadržaja pismena upisanog vlasnika imali razumnih razloga vjerovati da on nije vlasnik ili da im vlasništvo prepušta i da to manifestira ili potvrđuje svojom posvemašnjom pasivnošću ili nezainteresiranošću za nekretnine) imali razloga osnovano vjerovati i (time) vjerovali da posjed vrše kao vlasnici."

Što se tiče tužbenog zahtjeva tužbe na utvrđenje Vrhovni sud Republike Hrvatske je na sjednici građanskog odjela održanoj 31. siječnja 2022. zauzeo pravno shvaćanje da "kad je presudom utvrđeno da je pravo vlasništva tužitelja stečeno na temelju zakona (dosjelošću) preostali dio tužbenog zahtjeva kojim se tužitelj „ovlašćuje ishoditi uknjižbu stečenog prava vlasništva uz brisanje tog prava s upisanog imena što je tuženik dužan trpjeti“ nije neosnovan, odnosno protivan zakonu.“

S druge strane, na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanoj 1. lipnja 2009. zauzeto je pravno shvaćanje da: "obveza izdavanja tabularne isprave postoji u slučaju kad ta obveza proizlazi iz pravnog posla ili iz zakona. Kad je presudom utvrđeno da je pravo vlasništva stečeno na temelju zakona, ne postoji obveza tuženika na izdavanje tabularne isprave".

Nadalje, u praksi se postavilo i pitanje može li se u slučaju kada su ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva realnog (fizičkog) dijela nekretnine dosjelošću tražiti utvrđenje prava suvlasništva razmjerno utvrđenom omjeru za cijelu nekretninu, odnosno može li se posjedovanjem određenog (fizičkog) dijela nekretnine

⁶⁷ Vidi Rev-494/21 od 11. svibnja 2021.

povećati na temelju dosjelnosti suvlasnički (idealni) dio jednog suvlasnika, uz smanjenje suvlasničkog dijela drugog suvlasnika, tako da potonji ostane (u smanjenom omjeru) suvlasnik na cijeloj nekretnini?

U tom smislu, Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo je shvaćanje da je :

"vlasništvo je definirano kao stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima (čl. 30. ZVDSP). Suvlasništvo, s druge strane definirano je kao vlasništvo više osoba na nekoj stvari tako da svakoj osobi pripada dio tog vlasništva, računski određen razmjerom prema cijelom pravu vlasništva te stvari (čl. 36. st. 1. ZVDSP). U postupku je utvrđeno da je tužiteljica stekla sve pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću točno određenog i fizički omeđenog dijela sporne nekretnine, a ne prava suvlasništva u odnosu na cijelu nekretninu, koje pravo suvlasništva je ranije, ali u drugačijim omjerima i zajedno sa svojim prednicima imala. U takvoj situaciji tužiteljica ne može zahtijevati utvrđenje prava suvlasništva razmjerno utvrđenoj površini zemljišta koji se nalazi u isključivom posjedu tužiteljice u odnosu na cijelu nekretninu. Ovo tim više što u konkretnom slučaju suvlasništvo u omjeru navedenom u tužbenom zahtjevu nikada nije egzistiralo⁶⁸. "

Dakle, što se tiče označavanja predmeta vlasničkopravne zaštite, kada stranka uživa točno određen geometrijski dio nekretnine, koji faktično već predstavlja pojedinačno određenu stvar, tada tužbeni zahtjev ne može biti usmjeren na suvlasnički dio nekretnine iz koje je individualiziran, već treba glasiti na zemljište koje može biti objektom stvarnih prava - parcelacijom valjano izdvojenu katastarsku česticu ili u odnosu na precizno grafički individualiziran faktični dio, prema skici lica mjesta, koji jasno određuje predmet vlasničke zaštite.

Također, u odnosu vlasničkopravnu zaštitu koja se odnosi na posebni dio nekretnine, Ustavni sud Republike Hrvatske je odluci U-III/4999/2019 od 11. studenog 2021. pozivajući se na shvaćanja Vrhovnog suda izražena u odlukama broj: Rev-1553/2013-2 od 8. siječnja 2014. i broj: Rev-200/09-3 od 6. svibnja 2009. istaknuo da kad podnositelji u postupku postavljaju tužbeni zahtjev radi razvrgnuća suvlasničke zajednice i utvrđenja omjera suvlasništva podnositelja i tuženika na nekretninama, dakle traže donošenje presude koja će zamijeniti sporazum suvlasnika o suvlasničkim omjerima i posebnim dijelovima nekretnine tada nepostojanje sporazuma stranaka o uspostavi etažnog vlasništva na nekretninama ne predstavlja zapreku da se suvlasnička zajednica stranaka na predmetnim nekretninama razvrgne uspostavom etažnog vlasništva. Upravo je smisao odredaba o sudskom razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostaviti etažno vlasništvo ako netko od suvlasnika bez valjanog razloga osujećuje provedbu etažiranja.

Tužba za utvrđenje prava vlasništva razlikuje se od vlasničke tužbe obzirom na sadržaj zahtjeva. Vlasničkom se tužbom traži određeno činjenje (predaja u posjed ili povrat stvari) ili prestanak uznemiravanja, dok se tužbama na utvrđenje traži od suda utvrđenje postojanja, odnosno nepostojanja, nekog prava ili pravnog odnosa ili istinitost, odnosno neistinitost kakve isprave. Stoga tužitelj tužbom na utvrđenje prava

⁶⁸ Vidi Rev-147/21 od 27. travnja 2021.

vlasništva traži utvrđenje stečenog prava vlasništva protiv osobe koja mu to pravo osporava ili svojata, pri čemu se ne radi o povredi prava vlasništva oduzimanjem stvari ili drugom uznemiravanju činjenjem. Tužbe na utvrđenje općenito, pa tako i tužba na utvrđenje prava vlasništva, mogu se podnijeti samo kad tužitelj za to ima pravni interes ili je to posebnim propisima predviđeno.

II.3.2. Prava vlasnička tužba – reivindikacija

Što se tiče vrsta vlasničkopravnih tužbi po ZVDSP razlikuju se prava vlasnička tužba (reivindikacija) kojom vlasnik stvari ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari⁶⁹ te tužbeni zahtjev glasi na povrat stvari. Teret dokaza je na tužitelju te on mora dokazati: svoje vlasništvo, tuženikovu faktični vlast na stvari i identitet stvari. S druge strane tuženik može istaknuti prigovore koji tužbeni zahtjev negiraju, prigovore koji tužbeni zahtjev ukidaju te prigovori koji tužiteljev zahtjev zaustavljaju odnosno odgađaju⁷⁰.

Tužbeni zahtjev tužitelja kod prave vlasničke tužbe mora glasiti na predaju u posjed određene stvari. Dakle, radi se o kondemnatornom tužbenom zahtjevu na činidbu koji mora biti jasno određen u odnosu na način povrata stvari. Tužbeni zahtjev mora biti određen na način da stvar u odnosu na koju se traži predaja u posjed mora biti individualizirana, što znači da se mora razlikovati od ostalih stvari i biti podobna za ovrhu.

Kod nekretnina treba istaknuti da odluke sudova i drugih vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o broju i površini katastarske čestice, kao i katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi.

Može se tražiti predaja u posjed i generične stvari koja je dovoljno individualizirana.

Tužbeni zahtjev tužitelja možemo podijeliti na glavni zahtjev i sporedne zahtjeve. Glavni tužbeni zahtjev odnosi se na predaju određene stvari tužitelju ili osobi koju tužitelj odredi, a sporedni zahtjevi mogu se odnositi na predaju koristi od stvari ili naknadu štete koja je nastala pogoršanjem ili propašću stvari koja se treba predati tužitelju. Glavni zahtjev vlasnika stvari na predaju u posjed stvari ne zastarijeva, a sporedni zahtjevi su podložni zastarijevanju, te je zastarni rok za sporedne zahtjeve tri godine od dana predaje u posjed stvari vlasniku.

Na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanoj 1. ožujka 2021. zauzeto je pravno shvaćanje da u odnosima između suvlasnika (vlasnika i posjednika), kada jedan suvlasnik onemogućuje drugog u korištenju (su)vlasništva stvari primjenjuju se odredbe čl. 164. i 165. ZVDSP. U parnici u kojoj je predmet spora zahtjev su(vlasnika) protiv posjednika koji koristi i posjeduje tuđu stvar (ili tuđi suvlasnički dio stvari), za isplatu naknade za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi, odnosno naknade za sve koristi koje je tuženik imao za vrijeme svojega

⁶⁹ Članak 161. ZVDSP-a

⁷⁰ Članak 162. ZVDSP-a

posjedovanja, na temelju članka 164. i 165. ZVDSP, za odluku o tuženom zahtjevu odlučno je utvrditi pravni položaj posjednika, pritom nije nužno da se tužbenim (vlasničkim) zahtjevom istodobno traži i predaja te stvari u (su)posjed, ako je (su)vlasnik na odgovarajući način izrazio volju za posjedovanjem stvari. Poštenu posjednik u svakom slučaju postaje nepošten od trenutka kada je primio tužbu na predaju u posjed ili suposjed, ali se njegovo nepoštenje može dokazivati i u odnosu na vrijeme prije podnošenja tužbe ako ga je tužitelj na odgovarajući način pozvao na predaju stvari.

Kod vlasničkih tužbi vrlo često tužitelji postavljaju i deklaratorni zahtjev na utvrđenje prava vlasništva stvari u odnosu na koju vlasničkom tužbom traže predaju u posjed. Za podnošenje tužbe na utvrđenje, odnosno postavljanje deklaratornog zahtjeva, trebaju biti ispunjene pretpostavke iz čl. 187. ZPP-a. Smatramo da kod vlasničkih tužbi nema zapreka da se prethodno pitanje vlasništva stvari utvrdi posebnim deklaratornim zahtjevom, jer tužitelj i tako mora dokazati svoje vlasništvo stvari koje mu tuženik u pravilu osporava i odbija mu predati u posjed stvar. Osim toga pitanje vlasništva može biti značajno i izvan parnice u kojoj se traži predaja stvari u posjed.

U praksi u odnosu na zahtjeve na predaju nekretnine i iseljenje tuženici vrlo često ističu prigovor prava na dom, dakle konvencijskog prava u smislu čl. 8. 1. (Europske) Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

⁷¹U takvom slučaju potrebno je provođenje testa razmjernosti, koje se sastoji u davanju odgovora na pitanja je li miješanje javne vlasti u pravo na dom u skladu sa zakonom, ima li legitimni cilj te je li miješanje nužno u demokratskom društvu (tako i odlukama Europskog suda za ljudska prava u predmetima **Ćosić protiv Hrvatske i Škrtić protiv Hrvatske**⁷² .

Tako je Europski sud za ljudska prava donio nekoliko presuda protiv Hrvatske gdje su nacionalni sudovi naložili iseljenje podnositelja zahtjeva samo iz razloga što nisu imali pravnu osnovu za korištenje stanova o kojima je riječ, bez da su proveli test razmjernosti u pogledu mjera određenih protiv tih podnositelja zahtjeva (vidi, na primjer, predmet **Ćosić protiv Hrvatske, br. 28261/06, 15. siječnja 2009.; naprijed citirane predmete Paulić; Orlić; Bjedov; i predmet Brežec protiv Hrvatske, br. 7177/10, 18. srpnja 2013.**).

Međutim, u predmetu **Petolas protiv Hrvatske** istaknuti su neki ključni aspekti po kojima je miješanje u pravno na dom nužno. Tako Europski sud za ljudska prava ističe da "za razliku od prethodnih predmeta, gdje su se podnositelji uselili u stanove koje su koristili temeljem odluka kojima im je odobreno stanovanje u tim stanovima, činjenična utvrđenja domaćih sudova u podnositeljevom predmetu upućuju na to da se on uselio u stan o kojem je riječ bez takve odluke ili odgovarajućeg ugovora. U ovome predmetu domaći sudovi nisu ograničili svoje zaključke samo na činjenicu da podnositelj zahtjeva nije imao pravo korištenja predmetnog stana, već su ujedno

⁷¹ Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda – dalje Konvencija ("Narodne novine, Međunarodni ugovori" 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10, 13/17).

⁷² Isti stav zauzet je i u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-x 1050/12 od 10. rujna 2014.)

ispitali, po službenoj dužnosti, je li njegovo pravo stanovanja moglo proizaći iz činjenice dugotrajnog korištenja stana... Pri tome su domaći sudovi utvrdili kako je, prije nego što je podnesena tužba protiv njega 1984. godine, podnositelj zahtjeva (a) dva puta pozivan od strane mjerodavnih tijela da regulira svoj status, ali je ignorirao te pozive, i (b) nije plaćao najamninu i druge troškove... Nadalje, obzirom da se pitanje razmjernosti automatski ne postavlja u svakom predmetu iseljenja (vidi naprijed citirani predmet *Paulić*, stavak 43.), mora se primijetiti da u pravnim sredstvima podnesenim protiv prvostupanjske presude od 5. prosinca 2008. godine podnositelj zahtjeva nije ustrajao na svojoj tvrdnji o dugotrajnom korištenju stana...Konačno, Sud primjećuje da su, čak i nakon donošenja pravomoćne presude kojom mu je naloženo da se iseli iz stana, lokalne vlasti podnositelju zahtjeva ponudile mogućnost da regulira svoj status u vezi s predmetnim stanom, te da je on podnio zahtjev u tu svrhu. Međutim, taj je zahtjev u konačnici proglašen nedopuštenim kao nepotpun zbog toga što on nije dostavio mjerodavne podupiruće dokumente. U takvim se okolnostima ne može reći da je nalaganje podnositelju zahtjeva da iseli iz stana bilo nerazmjerno legitimnom cilju kojemu se težilo. Slijedom toga, miješanje je bilo nužno u demokratskom društvu u smislu članka 8 stavka 2. Konvencije. Slijedi da je ovaj prigovor nedopušten na temelju članka 35. stavka 3. a) Konvencije kao očito neosnovan i da ga treba odbaciti na temelju njezinog članka 35. stavka 4."

Nadalje, Europski sud za ljudska prava je također smatrao u predmetu **Vrzić protiv Hrvatske** "da bi svakoj osobi kojoj prijete rizik od miješanja u pravo na njegov ili njezin dom načelno trebalo biti omogućeno da nezavisni sud ocijeni razmjernost mjere s obzirom na mjerodavna načela sadržana u članku 8. Konvencije, bez obzira na to što je prema domaćem pravu njegovo ili njezino pravo posjeda prestalo (**vidi predmet *McCann protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, no. 19009/04, paragraf 50., ECHR 2008**)..."

U nekoliko predmeta protiv Hrvatske Sud je utvrdio povredu prava podnositelja zahtjeva na poštivanje njihovog doma zato što nacionalni sudovi nisu proveli test razmjernosti prilikom izdavanja naloga za iseljenje (vidi, na primjer naprijed citirani predmet *Čosić*, predmete *Paulić protiv Hrvatske*, br. 3572/06, 22. listopada 2009; *Orlić protiv Hrvatske*, br. 48833/07, 21. lipnja 2011.; *Bjedov protiv Hrvatske*, br. 42150/09, 29. svibnja 2012.; te *Brežec protiv Hrvatske*, br. 7177/10, 18. srpnja 2013.)...U svim navedenim predmetima, kao i u naprijed navedenom predmetu *McCann*, podnositelji zahtjeva živjeli su u stanovima u državnom ili društvenom vlasništvu i važan aspekt utvrđivanja povrede bila je činjenica da nije postojao drugi privatni interes. Nadalje, podnositelji zahtjeva u navedenim predmetima nisu potpisali nikakav sporazum kojim riskiraju gubitak svoga doma....

Situacija u ovome predmetu drukčija je utoliko što su ostale stranke u ovršnom postupku bile ili fizička osoba, konkretno M.G., ili privatna trgovačka društva, odnosno banka i društvo. Sudska praksa institucija Konvencije ukazuje na to da je pristup u takvim slučajevima donekle drukčiji i da se mjera propisana zakonom u cilju zaštite prava drugih može smatrati nužnom u demokratskom društvu (**vidi predmete *J.P. protiv Francuske*, odluka Komisije br. 26215/95, 6. rujna 1995., i *D.P. protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, br. 11949/86, 1. prosinca 1986.)...**

Za razliku od situacija koje se rješavaju u predmetima navedenim u prethodnim paragrafima 64. i 65., podnositelji zahtjeva u ovome predmetu prigovaraju što je naplata njihovih dugova izvršena prodajom njihovog doma. Na samom početku Sud primjećuje kako su podnositelji zahtjeva dobrovoljno koristili svoj dom kao osiguranje za zajam. Podnositelji zahtjeva su izričito pristali da ukoliko oni i njihovo društvo ne otplate nenamirena potraživanja do 1. svibnja 2009. godine, zajmodavci imaju pravo tražiti naplatu u ovršnom postupku prodajom njihove kuće (vidi prethodni paragraf 1.)....Dug je bio značajan, odnosno otprilike 250.320 EUR. Rizik svojstven posuđivanju tako visokog iznosa je taj da ga dužnik možda neće biti u mogućnosti otplatiti. Podnositelji zahtjeva izričito su pristali preuzeti takav rizik....Podnositelji zahtjeva nisu osporili niti jedan ugovor o zajmu pred nacionalnim sudovima u odgovarajućim postupcima. Na primjer, mogli su pokrenuti postupak tražeći da se ugovor proglašni ništetnim ili da se poništi (vidi članke 322. i 330. Zakona o obveznim odnosima, prethodni paragraf 47.). To podrazumijeva da su podnositelji zahtjeva slobodnom voljom sklopili te ugovore i slobodnom voljom odredili da se zajmovi mogu osigurati zalaganjem njihove kuće. Podnositelji zahtjeva su stoga morali biti svjesni da će njihova kuća biti prodana kako bi se ostvarilo plaćanje svih nepodmirenih dugova nakon isteka roka utvrđenog za otplatu zajma. Kad je određena ovrha na njihovoj kući, podnositelji zahtjeva nisu osporili rješenje o ovrši podnošenjem žalbe, kako je predviđeno u članku 11. Ovršnog zakona (vidi prethodni paragraf 42.). Ne žaleći se na rješenje o ovrši, koje se konkretno odnosilo na prodaju njihove kuće, podnositelji zahtjeva prešutno su pristali na njezinu prodaju u ovršnom postupku....Prodaja kuće podnositelja zahtjeva u ovršnom postupku bila je posljedica neispunjavanja ugovornih obveza podnositelja zahtjeva. Štoviše, bila je to posljedica na koju su podnositelji zahtjeva izričito pristali.....Stoga se može zaključiti da su podnositelji zahtjeva pristali i prihvatili da se plaćanje njihovih nepodmirenih dugova izvrši prodajom njihove kuće...Prethodna su razmatranja dovoljna da bi Sudu omogućila zaključak kako nije došlo do povrede članka 8. Konvencije."

II.3.3. Negatorna tužba - zaštita od uznemiravanja

Radi zaštite prava vlasništva strankama je na raspolaganju i negatorna tužba i to u situaciji ako treća osoba bespravno uznemirava vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik može i putem suda zahtijevati da da to uznemiravanje prestane ⁷³.

Vlasnik mora dokazati da je stvar njegovo vlasništvo i da ga druga osoba uznemirava u izvršavanju njegovih ovlasti u pogledu te stvari. Osnovni tužbeni zahtjev upravljen je na prestanak uznemiravanja i na propuštanje daljnjeg uznemiravanja. Ako druga osoba tvrdi da ima pravo poduzimati ono što uznemirava vlasnika stvari, na njoj je da to dokaže.

Tako je Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo pravno shvaćanje da

"pravo na zaštitu od uznemiravanja ima vlasnik u slučaju ako ga treća osoba bespravno uznemirava na drugi način, a ne oduzimanjem stvari. Stoga sama okolnost da tuženi ima otvoren prozor u zidu svoje kuće koja se nalazi na međi s

⁷³ Članak 167. ZVDSP-a

nekretninom tužitelja ni na koji način ne utječe na mogućnost izvršavanja vlasničkih ovlaštenja tužitelja u odnosu na njihovu nekretninu, niti na bilo koji način ograničava vlasnička prava tužitelja.

Pravilno se pri tome ukazuje da bi tužitelji bilo ovlašteni zahtijevati od tuženika zatvaranje prozora samo u slučaju da su stekli pravo negativne služnosti zabranom tuženiku da ima odnosno da otvori prozor u vlastitoj zgradi, a kojoj zabrani se tuženik pokorio. Pri tome činjenica da su raniji vlasnici imali usmeni dogovor, kojeg su se i pridržavali, a koji dogovor nije bio evidentiran u zemljišnim knjigama i o kojem dogovoru nisu upoznati sadašnji vlasnici, jasno upućuje na zaključak da navedena negativna služnost ne postoji.

Osim toga, pravilno prvostupanjski sud upućuje na odredbu čl. 243. ZVDSPP prema kojoj služnost koja nije upisana u zemljišnoj knjizi prestaje kada poslužnu stvar stekne osoba koja nije znala niti morala znati za postojanje takve služnosti, a iz utvrđenja nižestupanjskih sudova jasno proizlazi da tuženik za takav sporazum nije znao.

Stoga se tužitelji neosnovano pozivaju na ustavno i zakonsko pravo na privatnost, a jednako tako i na činjenicu da je prozor na zidu na međi zapreka legalizaciji. Naime, predmet ovog parničnog postupka nije pitanje je li objekt na nekretnini tuženika sagrađen u skladu s dozvolom ili ne, niti se odlučuje o ozakonjenju nezakonito izgrađene zgrade.⁷⁴

II.3.4. Tužba predmnjevanog vlasnika – publicijanska tužba

U praksi su česte i tužbe predmnjevanog vlasnika – publicijanske tužbe⁷⁵. Dakle onoga tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način svoga stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnjevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili na slabijem pravnom temelju.

Predmnjevanom će vlasniku na njegov zahtjev predati posjed stvari posjednik koji nema pravni temelj posjedovanja ili je slabiji time što mu je posjed nepošten ili nezakonit, ili što ne može označiti svojeg prednika ili može samo sumnjivog, ili što je stekao posjed stvari besplatno a onaj koji zahtijeva posjed bio ga je stekao naplatno; no neće mu trebati predati posjed stvari posjednik koji ima jedno jak pravni temelj kao on. Predmnjeva vlasništva ne djeluje u korist osobe koja nije bila pošteni posjednik stvari. Na tužbu predmnjevanog vlasnika na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja se odnose na pravu vlasničku tužbu.

Tako je Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo shvaćanje da

"budući da je tužiteljica u konkretnom slučaju dokazala pravni temelj (kupoprodajni ugovor) i istinit način stjecanja vlasništva te kako tuženici predmetni poslovni prostor posjeduju bez pravnog temelja, tužiteljica je predmnijevana vlasnica

⁷⁴ Vidi odluku Vrhovnog suda Rev-1008/2017 od 27. travnja 2021.

⁷⁵ Članak 166. ZVDSPP-a

(čl. 166. st. 1. ZVDSP) i kao takova osnovano traži ispražnjenje poslovnog prostora kojeg bespravno (bez pravne osnove) posjeduju tuženici (čl. 166. st. 2. ZVDSP)⁷⁶."

Nadalje, Vrhovni sud Republike Hrvatske odgovarajući na sporno pravno pitanje koje glasi:

„Koje su pretpostavke za postojanje aktivne legitimacije za podnošenje tužbe predmnijevanog vlasnika (actio Publiciana) - da li je to postojanje materijalno-pravnih i procesno-pravnih pretpostavki za upis uknjižbe stjecanja prava vlasništva nekretnine u korist tužitelja ili da je njegov posjed zakonit i pošten, dok drugi posjed tuženoga nema takve kvalitete čime je posjed tužitelja u odnosu na posjed tuženog jači?

zauzeo pravno shvaćanje:

"Sagledavajući odredbe stavaka 1. i 4. čl. 166. ZVDSP-a, razvidno je postojanje razlike u pogledu uvjeta za stjecanje prava vlasništva i u pogledu ocjene jesu li ispunjene pretpostavke za kvalifikaciju nekoga kao predmnijevanog vlasnika. U tom smislu je dalje za zaključiti da činjenica da u Kupoprodajnom ugovoru nije inkorporirana (niti je uopće dana) tabularna izjava, nema sama po sebi za posljedicu da taj ugovor prestaje biti pravnim temeljem stjecanja u smislu čl. 166. st. 1. ZVDSP-a; dakle pogrešno je pravno shvaćanje da se samo zbog tog izostanka tužitelj ne bi mogao smatrati predmnijevanim vlasnikom u smislu čl. 166. st. 1. ZVDSP-a, a sve u okviru gornjih činjeničnih utvrđenja, osobito činjenice da se u Kupoprodajnom ugovoru izričito izražava stipulacija prodaje tj. kupnje sporne nekretnine pa tako prijenosa prava vlasništva. Nadalje, u konkretnom slučaju, niti činjenica da prodavatelj nije upisan u zemljišne knjige kao vlasnik, odnosno da se nisu ispunile pretpostavke za takav upis, sama po sebi ne isključuje mogućnost da bi se tužitelj mogao smatrati predmnijevanim vlasnikom, jer se predmnijevano vlasništvo može steći i od osobe koja bi se smatrala predmnijevanim (a ne uknjiženim) vlasnikom. Pritom, pogrešan je pravni pristup nižestupanjskog suda kojim on izjednačava pretpostavke za upis prava vlasništva prednika sa pretpostavkama potrebnim da bi se sljednika (u odnosu na drugu osobu) smatralo predmnijevanim vlasnikom.⁷⁷"

Na sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanoj 22. veljače 2018. zauzeto je pravno shvaćanje da "predmnijevani vlasnik može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo."

II.4. Brisovna tužba

ZVDSP predviđa i zaštitu prava vlasništva od povreda nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu. Pri tome ZVDSP upućuje na primjenu pravila zemljišnoknjižnog prava koja uređuju zaštitu knjižnog prava od povreda nevaljanim upisom.

⁷⁶ Vidi odluku VSRH, Rev-x 1045/11-2 od 8. travnja 2014.

⁷⁷ Vidi odluku VSRH Rev 1819/2019-2 od 9. ožujka 2021.

Pravo vlasništva upisano u zemljišnoj knjizi može biti povrijeđeno neistinitim upisom provedenim u zemljišnoj knjizi, bilo da se netko drugi upisao kao nositelj prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava. ZVDSP osim zaštite prava vlasništva od povreda nevaljanim upisom u zemljišnu knjigu, predviđa i zaštitu drugih stvarnih prava upisanih u zemljišnu knjigu, kao što su pravo služnosti, pravo građenja i založno pravo na nekretnini.

Predmet ovoga materijala su tužbe za zaštitu prava vlasništva, slijedom čega će i brisovna tužba biti prikazana kao jedna od tužbi za zaštitu prava vlasništva, pri čemu niti nema bitne razlike u zaštiti bilo kojeg knjižnog prava. Ukoliko dođe do neistinitog upisa u zemljišnu knjigu, vrijeđa se i uznemirava pravo vlasništva vlasnika. Vlasniku su tada na raspolaganju pravni lijekovi protiv rješenja o uknjižbi ili brisovna tužba. Kod toga treba napomenuti da podnošenje pravnih lijekova protiv rješenja o dozvoli upisa ne isključuje podnošenje brisovne tužbe. Brisovnom tužbom vlasnik (nositelj knjižnog prava) čije je pravo povrijeđeno nevaljanim upisom štiti svoje knjižno pravo zahtijevajući brisanje nevaljane, neistinite uknjižbe i uspostavljenje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije nevaljane, odnosno neistinite uknjižbe.

Tužbu za brisanje aktivno je legitimiran podnijeti nositelj knjižnog prava (vlasnik), odnosno osoba u čiju je korist upisano pravo vlasništva povrijeđeno nevaljanom uknjižbom, kao i njegovi univerzalni slijednici. Stoga nije aktivno legitimirana osoba koja je tzv. izvanknjižni vlasnik, odnosno osoba koja je pravo vlasništva stekla temeljem zakona ili odluke nadležnog tijela i nije bila upisana u zemljišne knjige kao vlasnik. Takva osoba može svoja prava štiti tužbama predviđenim za zaštitu prava vlasništva ili predmnijevanog prava vlasništva. Tužitelj mora dokazati da je bio upisan kao vlasnik u zemljišnoj knjizi i da je uknjižba u korist tuženika nevaljana.

Odgovarajući na sporno pitanje u praksi je li osoba (fizička ili pravna) koja nikada nije bila nositelj knjižnog prava aktivno legitimirana na podnošenje brisovne tužbe, Vrhovni sud Republike Hrvatske je zauzeo stav da

"prema shvaćanju ovog suda revizija I-tuženice je dopuštena u pogledu postavljenog pravnog pitanja koje je važno za jedinstvenu primjenu prava i ravnopravnost svih u njegovoj primjeni iz razloga jer je pravno shvaćanje zauzeto u ovoj konkretnoj pravnoj stvari od strane drugostupanjskog suda u odnosu na postavljeno pravno pitanje u suprotnosti s pravnim shvaćanjem ovog suda zauzetim u brojnim odlukama (Rev-2204/2017-2 od 11. ožujka 2020., Rev-111/2015-2 od 7. listopada 2020., Rev-2711/00-2 od 17. prosinca 2003., Rev-1460/01-2 od 12. veljače 2004. i dr.)...

Odredbom čl. 129. at. 1. ZZK propisano je da nositelj knjižnog prava koje povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svog prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnje zemljišnoknjižnog stanja (brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno, dok je odredbom čl. 168. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje: ZVDSP) propisano da ako

netko povrijedi vlasnikovo pravo vlasništva nevaljanim upisom u zemljišne knjige, vlasnik se ima pravo štiti od toga sredstvima koja za zaštitu knjižnih prava daju pravila zemljišnoknjižnog prava...

Stoga, s obzirom na to da tužitelj na spornoj nekretnini nikada nije bio upisan kao nositelj knjižnog prava (vlasnikom nekretnine), već tužbeni zahtjev kojim traži brisanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini navodeći da mu je upisom II-tuženika kao fiducijarnog vlasnika i I-tuženice kao potonje vlasnice povrijeđeno njegovo knjižno pravo koje je stekao na temelju pravomoćne presude kojom je utvrđen vlasnikom sporne nekretnine u odnosu na I-tuženicu, to je prema shvaćanju ovog suda drugostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je preinačio prvostupanjsku presudu u dijelu odluke kojim je odbijen prvi eventualno kumulirani zahtjev u odnosu na I-tuženicu, obzirom da je na podnošenje tužbe radi brisanja zemljišnoknjižnog upisa ovlaštena samo ona osoba koja je povrijeđena u svom knjižnom pravu, a nesporno je da tužitelj nikada nije bio upisan kao nositelj knjižnog prava odnosno vlasnikom nekretnine, zbog čega nije ni ovlašten na podnošenje predmetne tužbe.⁷⁸

Iznimka od tog pravila je da je nasljednik, i prije nego ishodi upis svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, ovlašten brisovnom tužbom zahtijevati brisanje nevaljane odnosno neistinite uknjižbe i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja (tako i Ustavni sud Republike Hrvatske u odluci broj U-III-1729/2008 od 9. svibnja 2012.)

Također se u praksi sporno postavilo pitanje ima li jedan suvlasnik aktivnu legitimaciju za podnošenje brisovne tužbe ukoliko je drugi suvlasnik ugovorom raspolagao samo svojim suvlasničkim dijelom.

Vrhovni sud Republike Hrvatske iznio slijedeće stajalište:

„Predmet spora u ovoj pravnoj stvari predstavlja tužbeni zahtjev tužiteljice upravljen na brisanje upisa prava vlasništva u korist drugotuženika V.M., u pogledu u tužbi opisane nekretnine, izvršenog temeljem sklopljenog darovnog ugovora između tuženika – a taj zahtjev tužiteljica temelji na odredbi čl. 129. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 – dalje: ZZK).

Prema odredbi čl. 129. st. 1. ZZK nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja (brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drugačije određeno. Naime, obzirom na neprijepornu činjenicu da je tužiteljica i nadalje ostala upisana kao suvlasnica $\frac{1}{2}$ dijela predmetnog stana, opravdano su sudovi zaključili da provedbom spornog darovnog ugovora nije povrijeđeno knjižno pravo tužiteljice, pa slijedom toga nije osnovan niti njezin zahtjev radi brisanja sporne uknjižbe prava vlasništva sa drugotuženika i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, pa odbijanjem takvog zahtjeva nižestupanjski sudovi po ocjeni ovog revizijskog suda nisu pogrešno primijenili materijalno pravo.

⁷⁸ Vidi odluku VSRH Rev 283/2018-2 od 15. srpnja 2021.

Kod toga nižestupanjski sudovi pravilno ističu da je drugotuženica, u smislu odredbe čl. 37. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 69/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09; dalje: ZV) bila ovlaštena raspolagati svojim (idealnim) suvlasničkim dijelom, ne dirajući u tuđa prava, što je i učinila rečenim darovnim ugovorom, pa utoliko provedbom tog ugovora evidentno nije povrijeđeno tužiteljčino knjižno pravo.

Naposljetku, neutemeljena je pa i neodlučna za predmetni spor ponovljena tvrdnja tužiteljice da je provedbom rečenog darovnog ugovora umanjeno njeno pravo korištenja stana, jer ga (obzirom da nije ni u kakvom srodstvu s drugotuženikom) ne može koristiti na dotadašnji način. Naime, tužitelji temeljem odredbe čl. 42. st. 1. ZV pripada pravo na suposjed stana, time da sa tuženicama kao suvlasnicima (svaki u ¼ dijela) istog stana može odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje, odnosno u krajnjem slučaju može zatražiti razvrgnuće suvlasničke zajednice (čl. 47-56 ZV).⁷⁹ „

Ukoliko se tuženik poziva na postupanje s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, temeljem čega je uknjižio svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, tada će tužitelj morati dokazati nepostojanje tih pretpostavki. Tužbeni zahtjev uvijek mora glasiti na utvrđenje da je pravni posao za neistiniti upis ništav (nevaljan), da je uknjižba prava vlasništva temeljem tog pravnog posla nevaljana, na brisanje uknjižbe temeljem određenog pravnog osnova kao nevaljanog i na uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije neistinitog upisa.

Tužba za brisanje podnosi se protiv osobe u čiju je korist provedena nevaljana, neistinita uknjižba, odnosno protiv osobe koja je s osobom čije je knjižno pravo povrijeđeno u neposrednom pravnom odnosu. U tom slučaju govorimo o neposrednim stjecateljima. Tužba se može podnijeti i protiv univerzalnih slijednika neposrednog stjecatelja. Pasivno legitimirani mogu biti i treći u čiju korist je neposredni stjecatelj raspolagao pravom vlasništva koje je kao neistinito bilo upisano u zemljišne knjige (protiv singularnih slijednika). Ako se tužba podnosi protiv singularnih slijednika, istom tužbom mora biti obuhvaćen i neposredni stjecatelj.

Rok za podnošenje brisovne tužbe protiv neposrednog stjecatelja nije ograničen. Tužba se može uvijek podnijeti protiv neposrednog stjecatelja i njegovih univerzalnih slijednika, bez obzira da li su bili pošteni ili nepošteni.

Protiv nepoštenog singularnog slijednika tužba se također može podnijeti bez ograničenja, ali će na strani tužitelja biti teret dokaza da treći stjecatelj kod stjecanja nije bio u dobroj vjeri. U odnosu na poštenog singularnog slijednika, zbog primjene načela povjerenja u zemljišne knjige, tužba za brisanje mora biti podnesena u rokovima iz čl. 150. st. 2. ZZK.

Ako je rješenje o uknjižbi u korist prednika poštenog stjecatelja bilo dostavljeno nositelju povrijeđenog knjižnog prava vlasništva, on mora u roku za žalbu

⁷⁹ Vidi odluku VSRH Rev-1375/08 od 15. svibnja 2012.

zatražiti zabilježbu da je upis sporan (zabilježba brisovne tužbe), te u roku od šezdeset dana od dana isteka roka za žalbu podnijeti brisovnu tužbu.

Ako nositelju knjižnog prava vlasništva rješenje o uknjižbi u korist prednika poštenog stjecatelja nije bilo dostavljeno, tužba za brisanje mora se podići u roku od tri godine od kada je ta uknjižba bila zatražena.

Vrhovni sud Republike Hrvatske je odgovarajući na pravna pitanja

"1.a) Da li je kod odlučivanja o osnovanosti brisovne tužbe (čl. 129. st. 1. i st. 2. alineja 2. ZZK-a, u svezi čl. 123. st. 1. i 2. ZV-a) odlučno pitanje ono o podobnosti za uknjižbu

odnosno ništetnosti (odnosno uopće valjanosti) pravne osnove na temelju koje je osoba uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz neistinitog (nevaljanog) prava svog prednika?

2.) Da li se, u situaciji kada je osoba (ovdje 2. tuženik) uknjižila svoje pravo (ovdje založno pravo) izvodeći ga iz uknjiženog, ali neistinitog (nevaljanog) prava prednika (ovdje prava vlasništva 1. tuženika), a nositelj knjižnog prava (ovdje tužitelj), kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe, podnese brisovnu tužbu u roku 3 godine od kad je ta uknjižba bila zatražena, tužitelju može osnovano suprotstaviti prigovor da je ta druga osoba (ovdje 2. tuženik) postupala u dobroj vjeri, i s povjerenjem u zemljišne knjige (čl. 122. ZV-a)?"

zauzeo pravno shvaćanje:

"1.) Kod odlučivanja o osnovanosti brisovne tužbe (čl. 129. st. 1. i st. 2. alineja 2. ZZK-a, u svezi čl. 123. st. 1. i 2. ZV-a) nije odlučno pitanje o podobnosti za uknjižbu odnosno ništetnosti (odnosno uopće valjanosti) pravne osnove na temelju koje je osoba uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz neistinitog (nevaljanog) prava svog prednika.

2.) Tužitelju se osnovano ne može suprotstaviti prigovor da je druga osoba (ovdje 2. tuženik) postupala u dobroj vjeri i s povjerenjem u zemljišne knjige (čl. 122. ZV-a), u situaciji kada je ta osoba (ovdje 2. tuženik) uknjižila svoje pravo (ovdje založno pravo) izvodeći ga iz uknjiženog, ali neistinitog (nevaljanog) prava prednika (ovdje prava vlasništva 1. tuženika), a nositelj knjižnog prava (ovdje tužitelj), kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe, podnese brisovnu tužbu u roku 3 godine od kad je ta uknjižba bila zatražena.⁸⁰"

Zaključno, Vrhovni sud Republike Hrvatske je odgovarajući na pitanje je li osnovan zahtjev kojim se traži uspostava prijašnjeg zemljišno knjižnog stanja ako je prethodno utvrđeno da je zemljišno knjižno stanje uspostavljeno na temelju prividnog ugovora, istaknuo da je

"pobijana drugostupanjska presuda utemeljena na pravnom shvaćanju da se ne može s uspjehom zahtijevati uspostava ranijeg zemljišno knjižnog stanja koje je postojalo prije uknjižbe temeljem prividnog pravnog posla, a da se prethodno ne ishodi konstitutivna sudska odluka o poboynosti tog pravnog posla.

⁸⁰ Vidi odluku VSRH Rev-503/21 od 13. srpnja 2021.

Takvo pravno shvaćanje drugostupanjskog suda je pogrešno.

Prividan pravni posao ne samo da nije ništav već on nije niti pobojan (čl. 111. Zakona o obveznim odnosima - „Narodne novine“, broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01). Kao što je prethodno rečeno prividan pravni posao ne proizvodi učinke te je stoga sam po sebi nevaljan pravni posao.

Tužbeni zahtjev tužitelja za uspostavu zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije sporne uknjižbe predstavlja brisovnu tužbu iz čl. 129. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 137/99 i 114/01 - dalje: ZZK). Prema toj zakonskoj odredbi nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišno knjižnog stanja (brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drugačije određeno. Povreda knjižnog prava u smislu navedene zakonske odredbe moguće je nevaljanom odnosno neistinitom uknjižbom. Uknjižba je neistinita kada za uknjižbu nisu bile ispunjene materijalnopravne ili postupovnopravne pretpostavke određene zakonom. Jedna od materijalnopravnih pretpostavki je valjanost pravnog posla temeljem kojeg se uknjižba provodi. Kako je u konkretnom slučaju predmetni Ugovor o kupoprodaji utvrđen kao prividan pravni posao tj. kako taj pravni posao nije valjan, to nije bilo mjesta odbijanju tužbenog zahtjeva tužitelja iz razloga koje je naveo drugostupanjski sud.

Radi pogrešnog pravnog pristupa drugostupanjski sud je propustio ispitati i ocijeniti da li su u konkretnom slučaju bile ispunjene i ostale pretpostavke iz čl. 129. ZZK za udovoljenje tužbenom zahtjevu tužitelja za uspostavu ranijeg zemljišno knjižnog stanja.⁸¹

III. PODNOŠENJE TUŽBE ZA ISPRAVAK I PRIMJENA ČL. 186.a. ZPP-a

Pitanje koje zaslužuje pažnju u ovom radu je primjena odredbi čl. 186.a. ZPP-a⁸² u situacijama kada je prethodno proveden pojedinačno ispravni postupak, a jedan od stranaka je Republika Hrvatska. To je česta situacija u praksi, jer se Republika Hrvatska često nalazi na aktivnoj ili pasivnoj strani i u zemljišnoknjižnim postupcima. Ti se postupci vode po pravilima izvanparničnog, a podredno i parničnog postupka. U primjeni pravila koja su propisana za tužbu za ispravak postavlja se pitanje treba li prije podnošenja takve tužbe podnijeti zahtjev za mirno rješenje spora.

⁸¹ Vidi odluku VSRH Rev - 1489/2018-2 od 7. travnja 2021.

⁸² Člankom 186.a. st.1. ZPP-a propisano je da osoba koja namjerava podnijeti tužbu protiv Republike Hrvatske dužna je prije podnošenja tužbe obratiti se sa zahtjevom za mirno rješenje spora državnom odvjetništvu koje je stvarno i mjesno nadležno za postupanje na sudu pred kojim namjerava podnijeti tužbu protiv Republike Hrvatske, osim u slučajevima u kojima je posebnim propisima određen rok za podnošenje tužbe. Ista obveza postoji i na strani Republike Hrvatske, sukladno čl. 186.st.8. ZPP-a.

U pravnim stvarima u kojima dolazi do odbijanja prijedloga za uknjižbu prava vlasništva po pravilima propisanim za pojedinačni ispravni postupak nije protiv odluke zemljišnoknjižnog suda dopuštena žalba, već je zaštita subjektivnog prava stranke čija je prijava upisa odbijena osigurana podnošenjem tužbe za ispravak.

U zemljišnoknjižnom postupku na raspravi za ispravak zemljišnoknjižni sud daje priliku nazočnim strankama da obrazlože svoje pravodobno podnesene prijave i prigovore i daje mogućnost strankama da se na raspravi za ispravak sporazumiju o svim prijavama i prigovorima i da nakon toga postignute sporazume uzme na zapisnik, pri čemu takav sporazum ima značenje sudske nagodbe. Prema tome, stranke u parnici koja se vodi po tužbi za ispravak su već u prethodno vođenom izvanparničnom postupku na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom mogle zaključiti nagodbu o ispravku upisa i time im je pružena mogućnost da svoj spor riješe tom nagodbom, pa stoga nema više svrhe da se prije podnošenja tužbe radi ispravka upisa ponovno traži od jedne od stranaka da podnosi zahtjev za mirno rješenje spora.

Svrha je podnošenja zahtjeva za mirno rješenje spora izbjegavanje vođenja spornog (parničnog) sudskog postupka, pa stoga kada je pokrenutoj parnici (za ispravak upisa) između istih stranaka prethodio izvanparnični zemljišnoknjižni (pojedinačni ispravni) postupak, u kojem su stranke bile u mogućnosti mirno (nagodbom) riješiti konkretno sporno pitanje, tada za dopustivost podnesene tužbe nije bilo potrebno protivnoj stranci podnositi zahtjev za mirno rješenje spora.

Zaključak

Pojedinačni ispravni postupak institut je zemljišnoknjižnog prava koji bi trebao predstavljati brz i učinkovit način „sređivanja“ zemljišnih knjiga. Pritom veliku pažnju treba pokloniti zahtjevu neugrožavanja pravne sigurnosti i zadovoljenju zaštite prava svih njegovih „aktera“.

Iako je bitno neformalniji, pa posljedično i brži od parničnog postupka, imperativ je da se istodobno osigura pravna sigurnost, ali i općenito udovolji načelima zemljišnoknjižnoga prava, primjerice načelu javnosti. Pojedinačni ispravni postupak svoju je širu primjenu u praksi doživio tek u posljednjih nekoliko godina zbog više razloga. Primjena ovog instituta odvijala se sporo, u atmosferi nepovjerenja, iako, ako se poštuju zadana načela i zakonski okvir, ovaj institut može biti vrlo učinkoviti instrument rješavanja nespornih situacija u neuređenoj zemljišnoj knjizi.

Praksa još uvijek ima različite odgovore na pojedina pitanja. Osobito se može izdvojiti prisutna bojazan koja rezultira odbijanjem prijedloga kada se kao pravni temelj navodi dosjelost, što se obrazlaže stajalištem da je pretpostavke iste može utvrđivati samo u parničnom postupku. Postoje i stajališta da i ZZK u ovom postupku daje mogućnost zemljišnoknjižnom sudu da provede sve dokaze, kao i parnični sud, da koristi i stručna mišljenja mjerničkih vještaka te da na temelju tako utvrđenih činjenica donese odluku, čija je kontrola ispravnosti osigurana kroz tužbu za ispravak.

Moglo bi se reći da je prednosti pojedinačno ispravnog postupka uočio i zakonodavac pa je u novom ZZK-u dao „alate“ koji bi trebali omogućiti da se postupak još više ubrza, osobito davanjem mogućnosti donošenja rješenja bez održavanja rasprave za ispravak, koje može doprinijeti znatnom smanjenju vremena trajanja postupka, ali i troškova za stranke. Pritom će sudska praksa pokazati je li time osigurano „najsretnije“ rješenje, odnosno hoće li ova nova mogućnost „otvoriti“ vrata eventualnim zloupotrebama?

Pojedinačni ispravni postupak, kao institut zemljišnoknjižnog prava predviđen za pojedinačno uređenje zemljišnoknjižnog stanja, svakako ima svoju budućnost u praksi i omogućuje neuređeno zemljišnoknjižno stanje urediti po pravilima zemljišnoknjižnog prava. Traže li neka rješenja da ih unaprijedi zakonodavac ili će već usklađivanjem sudske prakse biti odgovoreno na pojedine dvojbe apostrofirane u radu, ostaje vidjeti.

Tužba radi ispravka je svojevrsan „nastavak“ sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, a postojanje navedene tužbe osigurava osobama koje nisu uspjele u pojedinačno ispravnom postupku (budući su njihovi prigovori ili prijave odbijeni) da zaštite svoja prava u parničnom postupku. Ista tužba je ustvari zamjena za pravni lijek, koji nije dopušten protiv odluke kojom je prihvaćen prijedlog za pojedinačno ispravni postupak i ispravljeno zemljišnoknjižno stanje.

Brisovna tužba je posebna vrsta tužbe zemljišno knjižnog prava kojom je nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišno knjižnog stanja sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drugačije određeno.

Svrha i pojedinačno ispravnog postupka, ali i navedenih tužbi, je da se uredi zemljišnoknjižno pravo kako bi odgovaralo stanju u katastru, ali i u naravi.

PRIMJERI

PRIMJER BROJ 1.

Marko Marković iz Velike Gorice podnio je 1. srpnja 2019. općinskom sudu u Velikoj Gorici prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. U prijedlogu je naveo da je on vlasnik kčbr. 25/3 k.o. Velika Gorica, površine 750 m² u naravi livada, upisane u zk. ul. 2 k.o. Velika Gorica.

Navedenu nekretninu stekao je nasljeđivanjem iza svog pokojnog oca kao izvanaknjižno vlasništvo 1997., a on je isto stekao temeljem kupoprodajnog ugovora sa Petrom Perićem od 2.5.1980. godine. Na ugovoru nije ovjeren potpis prodavatelja a Petar Perić je umro 1981. godine i njegovi nasljednici nisu željeli niti žele potpisati novi ugovor. Nekretnina nije bila predmet ostavinskog postupka iz pokojnog Petra Perića i tužitelj navodi da se od 1980. godine nalazi, zajedno sa svojim precima, u posjedu iste.

Uz prijedlog je dostavio izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 2. k.o. Velika Gorica, presliku ugovora, izvadak iz katastarskog plana i posjedovni list te predložio očevid i saslušanje svjedoka Petre Perić, Milorada Perića – nasljednika pokojnog Petra Perića te po potrebi druge dokaze.

- 1. Da li u ovom slučaju predlagatelj ima opravdani razlog za pokretanje pojedinačno ispravnog postupka?**
- 2. Da li se u pojedinačnom ispravnom postupku mogu utvrđivati ispunjenje zakonskih pretpostavki (dosjelost) za stjecanje prava vlasništva?**
- 3. Što sve sadrži rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka?**
- 4. Što će učiniti sud kada donese rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka?**
- 5. U kojem roku se mogu podnijeti prigovori ili prijave?**
- 6. Kome se rješenje dostavlja te kako okolnost da dostava nije uredna utječe na samu odluku?**

7. **U kojem roku je sud dužan donijeti rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka, te koje još rokove imamo u pojedinačnom ispravnom postupku.**
8. **Je li moguće donijeti rješenje u pojedinačno ispravnom postupku bez održavanja rasprave?**
9. **Koji su pravni lijekovi u pojedinačno ispravnom postupku?**

PRIMJER BROJ 2.

Odbijen je prijedlog predlagatelja za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka glede nekretnina kč.br. 1709, 2244, 2245, 2267, 2282, 3437 i 3438 u ½ dijela istih sve upisane u zk.ul. br. 23 k.o. S. J. u bitnome iz razloga što uz prijedlog priložena povijest promjena na navedenim nekretninama i posjedovni list nisu isprave temeljem koje se može upisati nečije pravo u zemljišnu knjigu već je osnova i temelj za dokazivanje pravnog osnova stjecanja prava vlasništva dosjelošću. Kako predlagatelj nije priložio bilo kakvu ispravu kojom bi učinio vjerojatnim da mu pripada pravo koje nije u njegovu korist upisano i temeljem koje bi trebalo ispraviti zemljišnoknjižne upise u smislu čl. 208. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19 - dalje: ZZK) obzirom da posjedovni list nije isprava koja se traži odredbom navedenog čl. 208. ZZK-a, to je prijedlog ocljenjen neosnovanim. Također sud anvodi da se dosjeloost ne može utvrđivati u pojedinačno ispravnom postupku.

1. **Je li odluka suda pravilna i zašto?**
2. **Može li dosjeloost biti osnova za pojedinačno ispravni postupak?**

PRIMJER BROJ 3.

Rješenjem O. suda posl.br. Z-20575/2021 od 20. rujna 2021. odbačen predlagateljjev prijedlog za provođenje pojedinačnog ispravnog postupka u zk.ul. 50968 E-5 k.o. A4 radi uknjižbe njegovog prava vlasništva na stanu oznake N5 na drugom katu ukupne površine 76,65 m² sa pripadajućim vanjskim parkirališnim mjestom oznake P5 kao posebnom dijelu stambene zgrade u A3 sagrađenoj na kčbr. 1424/1 k.o.A4, protiv kojeg je predlagatelj podnio prigovor. Prvostupanjski sud je na temelju utvrđenja da je vlasnik navedene nekretnina društvo M. d.o.o. u stečaju te da predlagatelj svoj prijedlog temelji na Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 27. svibnja 2014. i Tabularnom očitovanju od 5. srpnja 2014. kojim je predmetnu nekretninu kupio od uknjiženog vlasnika M. d.o.o. u stečaju u kojem je naznačen drugačiji opis nekretnine od onog upisanog u zemljišnoj knjizi zbog provedenog etažiranja pod posl.br. Z-13820/2021, kao i utvrđenja da prodavatelj i zemljišnoknjižni vlasnik M. d.o.o. i dalje postoji, odnosno da stečajni postupak još uvijek nije zaključen, ocjenjuje da je pobijanim rješenjem pravilno zaključeno da ne postoji opravdani razlog za ispravljanje zemljišnoknjižnih upisa u smislu članka 208. stavka 1. ZZK jer je zemljišnoknjižni vlasnik (prodavatelj) poznat i dostupan i zbog čega

predlagatelj s njim može sklopiti odgovarajući Aneks kupoprodajnog ugovora kojim će opis nekretnine uskladiti s postojećim zemljišnoknjižnim stanjem kako bi se upis mogao provesti kroz redovni zemljišnoknjižni postupak.

1. Je li odluka suda ispravna i zašto?

PRIMJER BROJ 4.

Tužitelj je u ovom predmetu podnio tužbu radi ispravka pogrešnog upisa kojom traži da se utvrdi da je upis prava vlasništva u korist tuženice koji je proveden u ispravnom postupku nevaljan, ali u tužbi ističe i eventualni tužbeni zahtjev na utvrđenje da je tužitelj stekao pravo vlasništva na nekretninama upisan u zk.ul. 389 k.o. Raštane temeljem dosjelnosti.

Iz spisa proizlazi da je u vezi istih nekretnina vođen ispravni postupak, da je tužitelj u navedenom postupku izjavio prigovor, koji je zabilježen u zk. ulošku broj 389 k.o. Raštane pod brojem Z-12820/2014 o kojem prigovoru još nije odlučeno.

Tužba je odbačena uz obrazloženje da je preuranjena.

1. Je li odluka suda pravilna i zašto?

PRIMJER BROJ 5.

Prvostupanjski sud prijedlog predlagatelja za otvaranjem pojedinačno ispravnog postupka, uz obrazloženje da se predlagatelj u prijedlogu sadržajno poziva na stjecanje prava vlasništva temeljem dosjelnosti, pri čemu da uz prijedlog nije priložio niti jednu ispravu koja je neophodna za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka u smislu odredbe čl. 208. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 63/19 – dalje: ZZK) pa da je iz tog razloga prijedlog predlagatelja odbijen kao neosnovan. Ističe da pozivanje predlagatelja na posjedovni list nije osnovano, budući da to nije isprava koja se „traži“ u smislu navedene zakonske odredbe.

1. Je li odluka suda pravilna?

PRIMJER BROJ 6.

Predmet spora je zahtjev za izdavanje tabularne isprave za upis prava vlasništva na nekretninama pobliže opisanima u izreci prvostupanjske presude, a koje su upisane u zk. ul. 12031 k.o. S., kao i eventualno kumulirani zahtjev za

utvrđenje prava vlasništva na navedenim nekretninama koji se temelji na tvrdnji da je pravo vlasništva stečeno dosjelošću, kupoprodajom te građenjem.

Prvostupanjski sud je ocijenio da se u konkretnom slučaju primjenjuje rok dosijedanja od 20 godina koliko je prema odredbi čl. 28. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91, 9/92 i 77/92, dalje: ZOVO) kao i odredbi čl. 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 141/06 i 146/08, 38/09, 143/12, 152/14, dalje: ZVDSP) potrebno savjesnom posjedniku za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, a da se u vrijeme dosijedanja ne računa vrijeme posjedovanja proteklo prije 8. listopada 1991., budući da je predmetna nekretnina na taj dan bila u društvenom vlasništvu. Zaključuje da navedeni rok od 20 godina nije protekao do podnošenja tužbe (2004.) "sve kad bi se uzela pretpostavka da su tužitelji u posjedu i iza 1991. iako su iselili iz predmetnog objekta 1991., a u kojem trenutku prestaje poštenje tužitelja" ne dajući pri tome dovoljno jasne razloge o poštenju tužitelja odnosno njihovom nepoštenju nakon 1991.

Drugostupanjski sud je ocijenio pravilnim zaključak prvostupanjskog suda da tužitelji nisu stekli pravo vlasništva dosjelošću budući da nisu dokazali da su kao pošteni posjednici posjedovali predmetnu nekretninu u vremenskom razdoblju koje je potrebno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću pri čemu je otklonio kao neosnovane žalbene navode tužitelja da se u rok za dosjelost u konkretnom slučaju treba uračunati i vrijeme prije 8. listopada 1991. Pri tome smatra da pozivanje tužitelja na odluke Europskog suda za ljudska prava u predmetima Trgo, Jakeljić i Radomilja i dr. ne dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost pobijane presude, a da je odlučno i vrijeme podnošenja tužbe odnosno je li tužba podnesena u vrijeme važenja ranije odredbe čl. 388. st. 4. ZVDSP-a koju je Ustavni sud ukinuo odlukom od 17. studenog 1999.

1. Jesu li odluke sudova ispravne i zašto?

PRIMJER BROJ 7.

Predmet spora je zahtjev tužitelja radi iseljenja tuženika iz stana u vlasništvu tužitelja kojeg tuženik posjeduje bez valjane pravne osnove.

Iz postupka proizlazi da je u zemljišnim knjigama kao vlasnik stana upisan sada pok. P. B., otac tužitelja te da je rješenjem o nasljeđivanju imovina ostavitelja, među kojoj i predmetni stan, raspoređena na nasljednike ostavitelja suprugu i tri sina svaki od po ¼ dijela; da je u diobi nasljedničke zajednice predmetni stan pripao u vlasništvo tužitelju; da su predmetni stan koristili roditelji tuženika, J. B. (otac tuženika) do svoje smrti (2002), a V. B. (majka tuženika) da je dijelom živjela na Pašmanu, a dvije godine prije smrti (umrla 9. svibnja 2015.) da nije živjela u tom stanu; da je tuženiku njegova majka 1981. godine darovala drugi stan, te tuženik taj stan koristi od 1990.; da otac tuženika u zahtjevu za zaključenje ugovora o najmu stana sa zaštićenoj najamninom nije naveo da je tuženik član domaćinstva; da je

tuženik predmetni stan nakon što je njegova majka odselila na Pašman, pa i nakon njene smrti, dao u najam trećim osobama i ubirao najamninu.

Slijedom navedenog, nižestupanjski sudovi zaključuju da tuženik nije imao status člana domaćinstva njegovih roditelja, da je tuženik vlasnik drugog stana u Splitu u kojem živi, da predmetni stan drži u posjedu i da ga na miran način ne želi predati u posjed tužitelju, pa su se time ispunile pretpostavke iz članka 161. stavka 1. i članka 162. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14-dalje ZVDSP), jer je tužitelj dokazao da je vlasnik predmetnog stana čime je otklonjen prigovor pomanjkanja aktivne legitimacije, a da stan bez pravne osnove u posjedu drži tuženik.

Nižestupanjski sudovi su također otklonili navode tuženika da je vlasništvo stekao dosjelošću iz razloga što su roditelji tuženika sa prednikom tužitelja htjeli sklopiti ugovor o najmu predmetnog stana sa zaštićenom najamninom, što potvrđuje činjenicu da su znali da je predmetni stan vlasništvo prednika tužitelja, pa i tužitelja, a takvo saznanje roditelja tuženika i tuženika isključuje mogućnost stjecanja vlasništva dosjelošću (članak 159. i 160. ZVDSP).

1. Jesu li odluke sudova ispravne i jesu li sudovi bili dužni u konkretnoj situaciji provesti test razmjernosti?

PRIMJER BROJ 8.

Predmet spora je zahtjev tužitelja na utvrđenje prava vlasništva, svakog za ½ dijela, prijepornog kamenog zida, visine 2 m, širine 0,50 m i dužine 26,38 m s lijeve, odnosno 26,31 m s desne strane, predaja u posjed predmetne nekretnine i prestanak uznemiravanja nad predmetnom nekretninom.

Na temelju provedenog postupka sudovi nižeg stupnja su utvrdili da predmetni zid, sukladno katastarskoj evidenciji pripada matičnoj čest. zem. 3491 k.o. Z., te da sukladno nalazu i mišljenju vještaka geometra i usporedbom najstarijih katastarskih podataka predmetna nekretnina (zid) pripada nekretnini tužitelja oznake čest. zem. 3491/2 i da su tužitelji isključivi vlasnici predmetne nekretnine, čije su vlasništvo stekli nasljeđivanjem od pok. oca J. M. (članak 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Tužitelji međutim nisu u posjedu spornog dijela nekretnine.

Sudovi nižeg stupnja su zaključili da su tužitelji, s obzirom na vlasnička prava na čest. zem. 3491/2 k.o. Z. i ogradnom zidu, smetani u vlasništvu, pa su vlasničkom tužbom za prestanak uznemiravanja ovlašteni tražiti od tuženika poduzimanje radnji, uklanjanja betonskog stupića i dijela ogradnog zida koji se na njega nastavlja, u onom dijelu kojim je zahvaćena njihova nekretnina, kao i predaju predmetnog zida u posjed od strane tuženika, slobodnog od stvari.

1. Jesu li odluke sudova ispravne i zašto?

PRIMJER BROJ 9.

Predlagatelji svoj prijedlog za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka temelje na činjenici da su oštećene u svojim knjižnim pravima upisom provedenim temeljem odluke donesenoj na ranijoj raspravi za ispravak o prijavi ili prijedlogu, te ponovno pokreću ispravni postupak.

Drugostupanjskim rješenjem odbijena je žalba predlagatelja i potvrđeno prvostupanjsko rješenje kojim je odbijen prijedlog.

1. Jesu li odluke sudova ispravne i zašto?

PRIMJER BROJ 10.

Predmet spora je „zahtjev za utvrđenje ništavosti upisa uknjižbe izvršenog temeljem rješenja Općinskog suda u Korčuli broj Z-1763/07 od 1. veljače 2008. kojim je dopuštena uknjižba stjecanja vlasništva na nekretninama A. C. iz L. za korist P. L. d.o.o. iz Z., a koje se sastoje od 6/18 dijela čest. zem. 1547/77 u z. k. ul. 356 k.o. N.“ Nižestupanjski sudovi su tako istaknuti zahtjev ocijenili zahtjevom brisovne tužbe, te su polazeći od činjenice da tužitelji, a ni njihov prednik, prije spornog upisa nisu bili upisani u zemljišnoj knjizi, zaključili da tužitelji nisu nositelji knjižnog prava koje bi bilo povrijeđeno spornom uknjižbom, dakle, da nisu ostvarene pretpostavke za podnošenje brisovne tužbe.

Revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava tužitelji temelje na tvrdnji o pogrešnoj primjeni odredbe čl. 150. ZZK, jer da su nižestupanjski sudovi iz teksta tužbenog zahtjeva i činjeničnih navoda tužbe pogrešno zaključili da je riječ o brisovnoj tužbi.

1. Može li se postavljeni zahtjev smatrati zahtjevom brisovne tužbe?

KVIZ ZA PROVJERU ZNANJA

1. Tužba za ispravak je pravno sredstvo nakon

- a) provedenog parničnog postupka
- b) uknjižbe prava vlasništva u redovnom zemljišnoknjižnom postupku
- c) provedenog postupka osnivanja i obnove zemljišne knjige te pojedinačnog ispravnog postupka

2. Na tužbu za ispravak imaju pravo:

- a) osobe čijim je prijavama ili prigovorima sud u cijelosti udovoljio u ispravnom postupku
- b) osobe čijim prijavama ili prigovorima sud nije u cijelosti ili dijelu udovoljio u ispravnom postupku u roku od 30 dana od dana zaprimanja rješenja
- c) osobe čiji upis ili prvenstveni red upisa odlukom donesenom u ispravnom postupku nije izmijenjen, nadopunjen ili izbrisan

3. Brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv:

- a) nepoštenog posrednog stjecatelja
- b) neposrednog stjecatelja
- c) poštenog posrednog stjecatelja ako je tužba podnesena izvan rokova propisanih čl. 150. st. 2. ZZK

4. Tužbeni zahtjev kojim se traži brisanje nevaljane, neistinite uknjižbe i uspostavljanje prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja jest petit:

- a) brisovne tužbe
- b) negatorne tužbe
- c) prave vlasniče tužbe – reivindikacije

5. Negatornom tužbom može se tražiti:

- a) povrat stvari
- b) prestanak uznemiravanja prava vlasništva do kojeg je došlo oduzimanjem posjeda
- c) prestanak uznemiravanja prava vlasništva u slučaju kad nije došlo do oduzimanja posjeda

6. Tužitelj je sudjelovao u pojedinačno ispravnom postupku . Nije uložio niti prijavu niti prigovor. Nezadovoljan odlukom u PiP podiže tužbu za ispravak. Sud će tužbu

- a) Odbiti zbog nedostataka aktivne legitimacije
- b) odbaciti jer je podnošenje prijave ili prigovora procesna pretpostavka
- c) postupati po tužbi u parničnom postupku

7 Predlagatelj je podnio prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačno ispravnog postupka 15. travnja 2018. godine. Rješenje o otvaranju je doneseno 1. prosinca 2019. Po kojem Zakonu o zemljišnim knjigama će sud postupati?

- a) Po novom Zakonu o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19)
- b) Po starom Zakonu 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, 60/13, 108/17) jer je taj zakon bio na snazi u vrijeme podnošenja prijedloga
- c) C) po ZZK koji je povoljniji za predlagatelja

7. Predlagatelj je podnio prijedlog za pokretanje i otvaranje pojedinačno ispravnog postupka. Uz prijedlog nije dostavio nikakvu ispravu već je u činjeničnim navodima prijedloga naveo da on i njegovi preci uživaju navedenu katastarsku česticu više od 40 godina. Hoće li sud prihvatiti prijedlog za otvaranje pojedinačno ispravnog postupka?

- a) sud će prijedlog prihvatit, dopustiti otvaranje te objaviti oglas
- b) Sud će pozvati predlagatelja da donese ispravu i tek tada će odlučiti o prijedlogu
- c) Sud prijedlog neće prihvatiti jer se opravdani razlog=pravni interes dokazuje ispravom

8) U zemljišnoknjižnom ulošku su pisane dvije katastarske čestice . Prijedlog predlagatelja se odnosi na jednu katastarsku česticu. Može li sud prihvatiti prijedlog i otvoriti pojedinačno ispravni postupak?

- a) Sud može prihvatiti prijedlog i otvoriti pojedinačno ispravni postupak samo u odnosu na tu česticu, te isto upisati u navedenom zk. ulošku
- b) Sud mora najprije otpisati katastarsku česticu u ovi zk. uložak i tek tada otvoriti pojedinačno ispravni postupak
- c) sud će prijedlog odbaciti jer ne može otvoriti pojedinačno ispravni postupak za jednu katastarsku česticu već samo za cijeli zemljišnoknjižni uložak

9) Rješenjem suda prvog stupnja koje je doneseno 1. travnja 20234. odbačen je prijedlog za otvaranje i pokretanje pojedinačno ispravnog postupka. Ima li predlagatelj pravo na pravni lijek i koji?

- a) Predlagatelj može uložiti žalbu u roku od 15 dana o kojoj odlučuje županijski sud

- b) Predlagatelj može izjaviti prigovor u roku od 15 dana o kojem odlučuje sud prvog stupnja
- c) Predlagatelj ne može ulagati pravni lijek već mora ustati tužbom za ispravak

10. Sud je proveo pojedinačno ispravni postupak i donio rješenjem kojim se ispravlja zemljišnoknjižno stanje. Jednom od upisanih suvlasnik (protustranci) nije bilo dostavljeno rješenje o otvaranju pojedinačno ispravnog postupka niti poziv za raspravu. Je li time počinjena neka od povreda postupka?

- a) Da, počinjena je bitna povreda iz čl. 354. st.2. točka 6. ZPP (onemogućeno raspravljanje)
- b) Počinjena je relativno bitna povreda koja je dovela do pogrešne i nezakonite odluke suda
- c) Dostava se obavlja isključivo radi obavijesti, pa neuredna dostava ili okolnost da dostava nije izvršena ne utječe na sam tijek postupka i ne može se iz navedenog razloga pobijati rješenje